



Skimmelsvamp i danske ejendomme

Kandidatspeciale 2020

Jura-uddannelsen på Aalborg Universitet

Projektets titel: Skimmelsvamp i danske ejendomme

Udarbejdet af: Mehyar V. Safa

Studie nummer: 20137867

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Ordoptælling	
Statistik:	
Sider	52
Ord	14.499
Tegn (uden mellemrum)	82.829
Tegn (med mellemrum)	96.958
Afsnit	412
Linjer	1.497

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1	4
1.1 Indledning.....	4
1.2 Emne.....	4
1.3 Metode	4
1.4 Afgrænsning.....	5
Kapitel 2: Præsentation af Skimmelsvamp	6
2.1 Generelt om skimmelsvamp	6
2.2 Årsagen til skimmelsvamp.....	7
2.3 Skimmelsvamp i bygninger og behandling af denne.....	8
2.3.1 Anvendte metoder til test for skimmelsvamp i bygningen.....	9
2.3.1.1 Aftrykplader.....	9
2.3.1.2 Mycometertesten	9
2.3.1.3 Luftmåling	9
2.3.1.4 DNA-analyse:.....	10
2.3.2 Helbredsmæssig påvirkning af skimmelsvamp.....	10
2.3.3 Forebyggelse	11
2.3.4 Sammenfatning af præsentation af skimmelsvamp	12
Kapitel 3. Mangler ved fast ejendom	13
3.1. Mangelsbegrebet ved fast ejendom.....	13
3.2 Risikoens overgang – kort.....	16
3.3 Skadebegrebet.....	17
3.4 Sammenfatning af mangel- og skadesbegrebet	17
Kapitel 4. Skimmelsvamp som en mangel	19
4.1. Mangelsbedømmelsen.....	19
4.1.2 Ejendommens art.....	19
4.1.3 Bygningens alder.....	20
4.1.4 Skjulte mangler	21
4.1.5 Intensiteten af manglen	21
4.1.6 Sundhedsmæssig påvirkning:	22
4.2 Mangelsbeføjelser – kort	23
4.2.1 Forholdsmæssigt afslag.....	23
4.2.3 Ophævelse.....	24
4.3 Ejendomshandel udenfor forbrugerbeskyttelsesloven	24
4.3.1. Vandskader	24
4.3.2. Den ydre klimaskærm	25

4.3.2. Selvbyg og vennetjenester.....	26
4.4. Undtagelser for sælgerfritagelse for mangler i forbrugerbeskyttelsesloven.....	27
4.4.1. Ulovlige bygningsindretninger.....	27
4.4.2. Mangler opstået efter tilstandsrapporten.....	29
4.4.3. Garanti.....	30
4.4.4. Svig og grov uagtsomhed.....	31
4.5. Sammenfatning af skimmelsvamp som mangel.....	31
Kapitel 5. Ejendomsforsikring	32
5.1 Ejendomsforsikring generelt	32
5.2 Hvad er omfattet af ejendomsforsikringen?	33
5.3 Ejendomsforsikringens skadesbegreb	34
5.4 Er skimmelsvamp en dækningsberettiget skade?.....	36
5.5 Sammenfatning af ejendomsforsikringen.....	37
Kapitel 6. Ejerskifteforsikring	37
6.1 Forbrugerbeskyttelseslovens betingelser.....	38
6.2 Hvad er omfattet af Ejerskifteforsikringen?	39
6.2.1 Omkostninger forbundet med tekniske undersøgelser.....	41
6.3 Er skimmelsvamp en dækningsberettiget skade?.....	41
6.3.1 Ejendommens alder i forhold til en tilsvarende ejendom.....	42
6.3.2 Skade eller nærliggende risiko for skade.....	43
6.4 Sammenfatning af ejerskifteforsikring	44
7.Tiltag fra mod skimmelsvampsproblematikken	45
7.1 Fugtskadedækningen – kort.....	45
Kapitel 8. Konklusion.....	46
Kapitel 9. English abstract.....	49
Kapitel 10. Litteraturliste.....	50
10.1 Bøger og artikler	50
10.2 Internet.....	50
10.3 Ankenævnspraksis	51
10.4 Domstolspraksis.....	52

Kapitel 1

1.1 Indledning

Når der tales om boligkøb generelt, så skal denne oplevelse være forbundet med glæde. Det er de færreste, som har likviditet til at købe en ejendom, uden at denne skal optage lån for, at dette kan lade sig gøre. På baggrund af dette kan der siges, at boligkøber er presset lige fra købet af ejendommen. Dog ser man, at flere og flere køber møder uventede omkostninger, når boligen købes. Dette kan have store konsekvenser for boligkøberen. Dette har lige så store konsekvenser for en boligsælger, som har indstillet sig på, at en handel er gennemført, og at denne kan gå ud og starte et nyt kapitel i livet. Desværre ser man, at der er et stort antal mangelsager i fast ejendom, hvor ejendommen simpelthen ikke er, som den er beskrevet, eller at man efterfølgende konstaterer skimmelsvamp i boligen. Denne problemstilling er meget aktuel. Danmarks Meteorologisk Institut meldte ud, at man i februar 2020 havde målt den vådeste februar i Danmark siden 18741. Dette resulterede i, at mange boligejeres ejendom stod i vand. De forøgede vandstande, samt de klimaforandringer, som vi står overfor, kan danne baggrund for en større problematik på området fast ejendom i form af flere vandskader på de danske ejendomme. Dette vil medføre en større risiko for, at de danske ejendomme i fremtiden vil stå overfor problemer i form af skimmelsvamp og fugt. Det vil derfor være yderst interessant og se, hvordan en boligejer er stillet, efter man har konstateret skimmelsvamp i boligen, og hvem denne skal rette sit krav mod.

1.2 Emne

Dette speciale vil belyse, hvordan en boligkøbers retsstilling vil være, når der er konstateret skimmelsvamp i dennes bolig. Det vil ligeledes undersøge, hvorvidt boligejer kan rette sit krav mod forsikringsselskabet i form af en ejendomsforsikring eller en ejerskifteforsikring.

1.3 Metode

Formålet med specialet er at skabe en overblik over boligejernes retsstilling i form af gældende ret, efter der er blevet konstateret skimmelsvamp i ejendommen. Der for anvendes den retsdogmatiske

¹ <https://www.dr.dk/nyheder/indland/februar-saetter-rekord-aldrig-foer-har-vi-faaet-saa-meget-regn>.

metode. Ved at anvende den retsdogmatiske metode vil specialet analysere og fortolke gældende ret for at belyse retsområdet². Dette vil ske i form af lovgivning samt betænkninger og litteratur.

For at kunne belyse retstilstanden vil der i specialet inddrages retsafgørelser og ankenævnsafgørelser for at give et bedre indsigts for at belyse problemstillingerne på området. Der er dog ikke mange retsafgørelser på området og på samme vis kun få skrevne retsregler som behandler skimmelsvamp. Specialet vil derfor anvende ankenævnsafgørelser, vel viden om at denne ikke kan anses som retskilde, men kan hjælpe med at give en forståelse af, hvordan man træffer afgørelser på området. Det forholder sig på samme måde, hvis der er tale om mange afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring, så kan denne indikere, hvordan retstilstanden er på dette område.

1.4. Afgrænsning

Specialet afgrænses til kun at omhandle boligejere, som hovedsagligt skal anvende boligen til privat beboelse, og ligeledes boligsælgere, som har anvendt ejendommen til beboelse.

Specialet vil ikke behandle erhvervsejendomme eller landbrugsejendomme.

Specialet afgrænses ligeledes fra at behandle byggesagkyndige og advokaters erstatningsansvar i form af brud på professionsansvar.

Ved begrebet "fast ejendom" i dette speciale menes der et matrikuleret areal, som er tinglyst i tingbogen³, jf. Tinglysningslovens § 10, stk. 1.

Specialet afgrænses ligeledes fra ikke at omfatte ubebyggede grunde samt andelsboliger.

Problemformulering

"Hvordan er en boligejer retligt stillet, når der er konstateret skimmelsvamp i boligen, og hvem kan denne rette sit krav mod"

² Retsvidenskabsteori af Carsten Munk Hansen, side 86-87.

³ Fast ejendom I, 2. udgave af Carsten Munk Hansen, side 22-24.

Kapitel 2: Præsentation af Skimmelsvamp

2.1 Generelt om skimmelsvamp

Det er ikke alle, som kender skimmelsvampen fra boligen. Skimmelsvampen kaldes nemlig også mug. Det mug, som kendes fra maden, er nemlig ligeledes en form for skimmelsvamp.

Der er tale om en stor gruppe svampe med utallige arter, og disse findes overalt i naturen.

Disse er meget gavnlige for naturen, da de nedbryder organisk materiale, såsom visne blade, hvilket er med til at opretholde naturens kredsløb⁴, som vi kender det.

Det er ikke kun i naturen, at skimmelsvamp har en funktion. Den findes i mange hverdagsprodukter, som vi mennesker bruger.

Forskningen på området har ligeledes fundet frem til, at skimmelsvamp ikke kun er skadeligt.

Den bruges også til andre nyttige formål, såsom *penicillium chrysogenum*, fremstilling af skimmeloste og gær i brød og i øl⁵.

Selvom vi kan bruge skimmelsvamp til rigtig mange ting, som gavner os, så er vi desværre også nødt til at anerkende, at skimmelsvamp også er meget farligt og sundhedsskadeligt.

Skimmelsvamp kommer i rigtig mange arter, hvorfor mange af disse er skadelige og giftige for os. Især den form for skimmelsvamp, som vokser i vores boliger.

Skimmelsvampen kan leve og vokse mange steder i boligen. Det eneste, der kræves, for at den kan vokse, er blot, at der er fugtigt. For at skimmelsvampen kan vokse og trives, kræves der en luftfugtighed på 70% eller derover⁶. Dog er dette kun i tilfælde, hvor der er tale om steder i bygninger, hvor der er tale om organisk materiale. Ved uorganisk materiale såsom beton vil der kræves en meget højere fugtighed, for at skimmelsvampen kan vokse. Her vil den kun kunne vokse ved en luftfugtighed ved 90%.

Som nævnt flere gange, så vokser skimmelsvamp ved at nedbryde organisk materiale. I en bolig vil det eksempelvis være tapet, gipsplader, træ og mange andre byggematerialer, som anvendes i en bolig. Dette kan skyldes konstruktionsfejl i boligen i form af utætheder i mure eller tag, eller at luftfugtigheden er for høj i boligen.

⁴ <https://www.bolius.dk/hvad-er-skimmelsvamp-17030>

⁵ <https://www.bolius.dk/hvad-er-skimmelsvamp-17030>

⁶ <http://www.inghj.dk/skimmelsvamp> (ingeniør Henrik Jensen)

Luftfugtigheden kan ligeledes skyldes kuldebroer. "kuldebroer er et område i huset, hvor varmen har lettere ved at slippe ud og kulden ind som følge af en dårlig isoleringsevne. Ved en kuldebro vil det typisk føles, som om det trækker"⁷.

2.2 Årsagen til skimmelsvamp

Der kan være mange årsager til skimmelsvamp i. Det går dog igen i alle tilfælde, at der er tale om steder, hvor der er høj fugtighed og organisk materiale. Det er disse faktorer, der gør, at skimmelsvampen kan vokse.

Disse to faktorer er meget forekommende i boliger, da langt de fleste husejere har oplevet, at der sker en vandskade, som resultat af enten dårligt vejr eller vandskade på baggrund af en lækage eller brud på vandrør⁸.

For at skimmelsvamp kan forekomme i bygninger, skal de rette betingelser være til stede, hvilket er tilstrækkelig høj fugtighed og materiale. skimmelsvampe danner sporer, som spredes med luften. Såfremt betingelserne for vækst er til stede, så vil disse sporer kunne spirer inden for to døgn⁹. I denne proces dannes et mycelium, som danner flere sporer, der spredes¹⁰.

Disse sporer er for små, til at det blotte øje kan se dem. Det er først, når de har nået en vis alder, at man kan se dem. I det stadie kan man se et net af gullige, grønne eller sorte farve.

Der kan være mange årsager til skimmelsvamp i huse og boliger. Et hus, der har en høj luftfugtighed, kan enten skyldes tidligere vandskader, konstruktionsfejl eller forkert valg af byggematerialer.

I ældre boliger ses også en tendens til, at disse er dårligt isolerede, og det resulterer i, at denne fugtighed kan danne råd og svampeangreb. Er der konstruktionsfejl i form af dårlig isolering i bygningen, så kan denne også være med til at skabe et sådant indeklima i

⁷ [https://www.bolius.dk/find-og-fjern-husets-kuldebroer-9002\(ekspert](https://www.bolius.dk/find-og-fjern-husets-kuldebroer-9002(ekspert%20i%20indeklima%20og%20skimmelsvamp)) i indeklima og skimmelsvamp)

⁸ By og Byg -anvisning 205.

<https://sbi.dk/anvisninger/layouts/15/Efips.SBi.Portal/Download.ashx/e8a32ad8ac194f2dab9cc22f2fa4b73c/c5c90b52346d412ba0f94d64d1b0c736/Reovering%20af%20bygninger%20med%20skimmelsvampev%20%a6kst.pdf>

⁹ By og Byg -anvisning 205.

¹⁰ Renovering af bygninger med skimmelsvamp side 11 – By og Byg -anvisning 205.

bygningen, at skimmelsvamp kan vokse. Konstruktionsfejl kan ligeledes resultere i, at der dannes kuldebroer.

Årstiderne er ligeledes en vigtig faktor i denne problemstilling. Skimmelsvampe spreder nemlig deres sporer i maj-juni og slutter først i oktober-november. Det er i de varme og fugtige sommer måneder, hvor de er mest aktive. Dette skyldes, at vintertiden er for kold til, at skimmelsvampe kan trives¹¹.

Ved andre årsager kan der ligeledes nævnes dårlig udluftning. Her ses der på situationer, hvor man hænger tøj til tørre i rum, hvor der ikke er god udluftning, eller at man laver mad uden den fornødne ventilation. I disse situationer kan fugten sætte sig i vægge, tapetet og andre steder, hvor skimmelsvampen trives og vokse.

Specielt kældre er sårbare for skimmelsvampe. Dette skyldes, at væggene ligger under jordhøjde og derfor som regel er kolde. Det i sig selv er ikke et problem, men om sommeren, hvor luften er varm og fugtig, er dette et problem¹².

2.3 Skimmelsvamp i bygninger og behandling af denne

I tilfælde, hvor skimmelsvamp er blevet konstateret i en given ejendom, er man nødt til at reagere. Men hvordan får man konstateret, at der er tale om skimmelsvamp?

Teknologisk Institut anbefaler og anvender fire metoder, som man kan bruge til at teste sin bolig for skimmelsvamp¹³.

Der findes som nævnt mange forskellige arter af skimmelsvamp. De skimmelsvampe som er særlig relevante for problematikken i forhold til skade på bygninger, kan der nævnes tåresvamp. Tåresvampe lever på fugtigt træ. Denne ødelægger træ og murværk, men ødelæggelsen strækker sig over ret lang tid.¹⁴ Denne svampeart er den mildeste man kan komme ud for i ejendommen, hvorfor den ikke volder de største problemer, da dennes nedbrydning sker over lang tid, hvorfor en boligejer som konstaterer denne art, kan nå og foretage de dertil nødvendige sikkerhedsforanstaltninger. Det forholder sig anderledes med ægte hussvamp. Denne art er ligeledes træødelæggende, men et angreb fra denne er mere

¹¹ <https://www.bolius.dk/hvad-er-skimmelsvamp-17030>.

¹² <http://www.inghj.dk/skimmelsvamp> - udtalelse fra Henrik Jensen.

¹³ <https://www.bolius.dk/saadan-tester-du-for-skimmelsvamp-i-din-bolig-19396>

¹⁴ Dansk forsikringsret, 9. udgave, af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, side 677.

alvorlig. Hussvampens ødelæggelse rækker sig over relativt kort tid, hvorfor en boligejer ikke har tid til at bekæmpe hussvampen, inden det er for sent. Mange svampearter har kun svage trænebydende, hvilket betyder, at nedbrydningen sker over en periode på 10-20 år, hvorfor de kun betegnes som værende råd.

2.3.1 Anvendte metoder til test for skimmelsvamp i bygningen

Når man har en formodning eller for den sags skyld kan se om en skimmelsvamp er tilstede i en given ejendom, så foretager man nogle målinger i ejendommen. Der vil i dette afsnit kort redegøres for, hvilke test man kan foretage.

Aftryksplader, Mycometertest, Luftmåling, DNA-analyse

2.3.1.1 Aftryksplader

"En aftryksplade er en plade med et vækstmedium, dvs. et materiale, som skimmelsvampene kan leve af og vokse på. Denne plade trykkes mod den overflade, hvor der forventes, at der er skimmelsvamp. Der foretages en kontrol på en overflade, hvor man ikke tror, der er skimmelsvamp. Aftrykspladerne sendes til et laboratorium, hvor de testes"¹⁵.

Man kan ved denne undersøgelse bestemme typen af skimmelsvamp.

2.3.1.2 Mycometertesten

Denne metode kan man selv foretage. Man bruger en steril vatpind og kører den hen over den overflade, som man mistænker for at have skimmelsvamp. Derefter kommer man vatpinden ned i en steril væske og analyserer så denne.

2.3.1.3 Luftmåling

Ved en luftmålingstest måler man antallet af sporer fra skimmelsvamp i luft. Man anvender et luftgennemstrømningsapparat, hvor man måler sporerne. Når man tilslutter dette apparat, så vil sporerne sætte sig på dyrkningsplader, og det gør, at man har mulighed for at bestemme antallet af forskellige skimmelsvampekolonier.

¹⁵ <https://www.bolius.dk/saadan-tester-du-for-skimmelsvamp-i-din-bolig-19396>

2.3.1.4 DNA-analyse:

Her foretages testen ved, at man opsamler støv fra et sted i boligen med en steril vatpind, og derefter indsender man denne til et analysefirma, som tester og sammenligner prøven med en database over forekommende skimmelsvamp typer i bygningskonstruktionen.

Teknologisk Institut anbefaler dog, at man suppler disse metoder med en byggeteknisk viden om bygningens fugthistorie. Dvs. at man skal have kendskab til vandskader i bygningen, da denne fugt kan være årsagen til, at skimmelsvampene kan leve og trives.

Det kan midlertidigt være svært at vide, hvornår man skal foretage en af overstående test for at vide sig sikker på, at der er tale om skimmelsvamp. Her skal man være opmærksom på, om boligen lugter af mug. Skimmelsvamp, som er i aktiv vækst, afgiver lugt af mug. Lugten kan derfor være en god indikator for, om der er tale om skimmelsvamp.

2.3.2 Helbredsmæssig påvirkning af skimmelsvamp

Når en bolig er angrebet af skimmelsvamp, kan dette være forbundet med mange gener for de mennesker, som bor i ejendommen. Dette kan resultere i at huset skal under en stor renovation, for at beboerne kan blive ved med at bo i boligen, og i værste fald kan beboerne ikke anvende boligen mere.

Der findes ikke mange undersøgelser på dette område, men i 2009 udarbejdede Sundhedsstyrelsen "Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp". I denne undersøgelse så man nærmere på den sundhedsmæssige virkning, som skimmelsvamp kan have på nogle mennesker, som benytter ejendommen, og om disse er særligt sundhedsmæssige udsatte.

Sundhedsstyrelsen har i samarbejde med Arbejdstilsynet og Statens Byggeforskningsinstitut valgt at kategorisere omfanget af skimmelsvamp¹⁶. Den nedre grænse kaldes bagatelagtig skimmelvækst, som "*skimmelsvampevækst der erfaringsmæssigt normalt ikke giver anledning til helbredspåvirkninger*"¹⁷. Den farligste af disse er "*omfattende fugt og skimmelsvampevækst*", hvor man anser denne for at kunne give anledning til helbredspåvirkninger.¹⁸

¹⁶ Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp 2009, side 6.

¹⁷ Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp 2009, side 6.

¹⁸ Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp 2009, side 6.

Der er dog stor forskel fra person til person, da det ikke er alle, som bliver syge af skimmelsvamp. Der er forskel på, hvor følsomme nogle mennesker er over for de stoffer, som skimmelsvampe udskiller. De mennesker, som reagerer på skimmelsvamp i boligen, er dem, som enten har været udsat for skimmelsvamp i længere tid¹⁹, eller mennesker, der i forvejen lider af allergi. Fugt og skimmelsvampevækst er ikke akut skadeligt, og der vurderes fra Sundhedsstyrelsens side ikke nogen risiko ved ophold i kortere perioder i en bygning med skimmelsvamp. Dog med den forudsætning, at man ikke er allergisk overfor skimmelsvamp.

Sundhedsstyrelsen beskriver ligeledes de typiske gener, som er forbundet med skimmelvækst. Disse kan være vejrtrækningsproblemer, slimhindeirritationer, hovedpine. Man kan ligeledes udlede fra denne undersøgelse, at mennesker, som lider af astma, kan være særlig udsatte. Man kan dog ikke endegyldigt fra Sundhedsstyrelsens side fastslå, hvor meget der skal til, før dette giver sundhedsmæssige problemer. Det vurderes dog, at omfanget af intensiteten af svampeangrebet og eksponering af denne har betydning²⁰.

2.3.3 Forebyggelse

Der er forskellige tiltag mod skimmelsvamp, og hvordan man kan undgå dette. Som nævnt i overstående ved man, at fugt og organisk materiale er skimmelsvampenes fødekilde. Man skal derfor formindske dette for at reducere risikoen for, at skimmelsvamp kan få sit fodfæste.

Man skal derfor lufte ud med gennemtræk mindst 2 gange dagligt.

Det er også vigtigt, at man har god ventilation i køkkenet og badeværelser, da disse er særlig eksponeret. Man skal ikke hænge tøj til tørre i huset, da man derved skaber et fugtigere indeklima.

Man kan også forebygge mod fugt og skimmelsvamp, inden boligen er indflytningsklar. Man kan allerede ved opførelse af et nyt hus være opmærksom på, hvilke materialer man vælger og bruge. Her skal man prøve at bruge mindre af de organiske materialer og i stedet vælge et andet alternativt produkt. Det er nemlig det organiske materiale, som skimmelsvampe lever af.

¹⁹ <https://www.bolius.dk/sundhedsfaren-ved-skimmelsvamp-17029>

²⁰ Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp 2009, side 11.

Vi lever i en tidsalder, hvor der er stort fokus på at spare på energi, og i takt med denne udvikling, så vil vi også have huse, som er bedre isoleret. Denne udvikling har dog den bagside, at dette påvirker husets luftfugtighed, hvilket er med til at øge risikoen for skimmelsvamp.

2.3.4 Sammenfatning af præsentation af skimmelsvamp

Som nævnt i det overstående, så optræder svampearter i naturen, men disse kan under de rigtige forhold danne grundlag for, at en ejendom bliver angrebet af skimmelsvamp. Der findes utallige arter, hvorfor det ikke i denne fremstilling vil være muligt og kortlægge dem alle sammen. Det fremgik ligeledes af overstående, at årsagen til skimmelsvamp enten kan være på baggrund af en længerevarende op- og nedfugtning i boligen og at skimmelsvampen trives ved en indeklime med en forholdsmæssig høj fugtighed. Ud over fugtigt indeklime, så blev der også lagt til grund, at de organiske og uorganiske materialer som bliver brugt i ejendomme, er næring til skimmelsvampen. Skimmelsvamp i ejendomme, kan have en påvirkning på nogle menneskers helbred i form af allergiske reaktioner og i værste tilfælde vil dette resultere i at personerne ikke kan blive boende i ejendommen. Det er dog ikke fastlagt en målbar grænseværdi, hvorfor dette kan afgøre og må derfor afgøres ud fra en individuel vurdering fra person til person.

Den bedste måde, at man forebygger mod skimmelsvamp, er at lufte ud dagligt, ikke hænge tøj op til tørre i boligen. Ved undersøgelse af om skimmelsvamp er tilstede i ejendommen, sker ved, at man bruger forskellige målemetoder, hvor man kan se om der er tale om skimmelsvamp. I det tilfælde, hvor der konstateres skimmelsvamp i boligen, så skal denne behandles ved, at man enten foretager en afvaskning med kemikalier, eller i værste fald skal der foretages destruktive foranstaltning udskiftning af ødelagte materiale, f.eks. afslibning af vægge og gulve.

Kapitel 3. Mangler ved fast ejendom

3.1. Mangelsbegrebet ved fast ejendom

Mangelsbegrebet i dansk ret har i mange år været under udvikling og er stadig under forandring. Der foreligger ikke et lovfæstet mangelsbegreb for fast ejendom, men alene teorier, som juridiske teoretikere har udarbejdet gennem deres erfaringer og viden gennem retspraksis.²¹ Man kan sige, at kernen i retsområdet mangler ved fast ejendom, er det obligationsretlige forhold mellem en køber og en sælger²².

Mange er af den opfattelse, at købelovens afsnit om forbruger køb indeholder et mangelsbegreb i §§ 75a, 76, 77 a og 77b.²³ Selvom man kan overføre principperne i købeloven fra forbruger køb til fast ejendom, så fremgår det direkte af købeloven, at den ikke finder anvendelse på køb af fast ejendom, jf. Købelovens § 1a, stk. 1.²⁴

Man overvejede i Betænkning nr. 1276, fra daværende udvalgs side, et lovfæstet mangelsbegreb, men afviste dette. Med den begrundelse, at man mente, at der kunne spores en praksisændring i retspraksis. Udvalget udtalte i den forbindelse: *"Udvalget har overvejet, hvorvidt der er behov for at regulere spørgsmålet om, hvornår der foreligger en mangel ved fast ejendom Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt en lovfæstet mangelsdefinition ville være en støtte i praksis, ikke blot i forbindelse med aftaleindgåelsen, men også for domstolenes afgørelse i senere tvister, bemærker udvalget, at der i de seneste år synes at have været en bevægelse i retspraksis med hensyn til, hvornår en mangel udløser mangelsbeføjelser... At der synes at være en rimelig udvikling, taler i sig selv for, at der udvises forsigtighed med at prøve at låse udviklingen fast gennem lovgivning.... Om en bestemt fejl ved en fast ejendom udgør en mangel, må imidlertid nødvendigvis afgøres ved en afvejning af en række konkrete momenter, hvis indbyrdes vægtning må afhænge af omstændighederne. ... Alt i alt mener udvalget, der er flere ulemper end fordele ved at søge mangelsbegrebet lovfæstet"*²⁵. Udvalget mente, at en ændring af denne art kunne gøre mere skade end gavn. Man anerkendte fra udvalgets side, at hvis man

²¹ Fast ejendom I, 2. Udgave af Carsten Munk-Hansen side 239.

²² Mangler ved fast ejendom 7. udgave af H.P. Rosenmeier side 19.

²³ Fast ejendom I, 2. Udgave af Carsten Munk-Hansen side 240.

²⁴ Købeloven, jf. Lovbekendtgørelse, nr. 140 af 17. Februar 2014.

²⁵ Betænkning nr. 1276, side 132.

valgte dette, så ville man i værste fald afskære domstolene fra at bedømme sagerne individuelt.

Som nævnt tidligere har mangelsbegrebet udviklet sig markant gennem årene, hvilket har gjort, at der er forskellige syn på, hvordan mangelsbegrebet skal forstås. Carsten Munk Hansen skriver i sin bog, Fast ejendom I, at *"sælgerens ydelse er behæftet med en faktisk eller retlig mangel, når ydelsen ikke længere er, som køberen efter aftalen kan kræve. Med et andet ordvalg er sælgerens ydelse ikke kontraktmæssig"*²⁶.

Han siger, at der skal tages udgangspunkt i aftalen mellem parterne. Han mener, at *"en mangel giver mangelsbeføjelser, og at mangelsbeføjelser følger af en mangel. Det er derfor ikke muligt at fastlægge en endegyldig definition, der almindeligt beskriver, hvad en mangel er, idet mangler er de egenskaber, der ikke er kontraktmæssige, og det er derfor principielt den enkelte aftales ydelser, der er bestemmende"*²⁷.

Hvis man dog tager udgangspunkt i P. Spleth bemærkninger om dansk Rets Stilling med Hensyn til mangelsbeføjelser ved køb af fast ejendom, TfR 1947.154-205, hvor han beskriver mangelsbegrebet ved, at der kun foreligger en mangel, hvis den pågældende fejl ved ejendommen overstiger, hvad en køber med "rimerlighed maatte være forberedt paa"²⁸. Han mener, at en køber, som køber et brugt hus. Må være forberedt på, at der i den situation kan være defekter, og at der skal lægges ringe vægt på udtalelser fra parterne og ikke mindst køberens forudsætninger, når disse ikke er tilkendegivet og nedskrevet i skødet²⁹.

P. Spleth tog udgangspunkt i den såkaldte forudsætningslære. S. Spelth var ikke alene om dette. Anders Vinding Kruse mente, at forudsætningslæren var den rette måde at anse denne problemstilling på og var en forkæmper for dette. Han angiver i sin fremstilling "Ejendoms køb" fra 1992, 6. udgave, at en given fast ejendom er behæftet med en mangel, såfremt en garanti svigter eller køberens relevante forudsætninger skuffes. Anders Vinding Kruse sondrer mellem individuelle og generelle forudsætninger.

De individuelle forudsætninger beror på købers særlige forudsætninger om ejendommen³⁰. Endvidere gør han gældende, at før man kan tale om en mangel, som er udledt af det

²⁶ Fast ejendom I, 2. Udgave af Carsten Munk-Hansen side 237.

²⁷ Fast ejendom I, 2. Udgave af Carsten Munk-Hansen side 237.

²⁸ Fast ejendom I, 2. Udgave af Carsten Munk-Hansen side 247-248.

²⁹ Fast ejendom I, 2. Udgave af Carsten Munk-Hansen side 248.

³⁰ Ejendoms køb, 6. udgave af A. Vinding Kruse, side 107-108.

individuelle forudsætningssynspunkt, må man først og fremmest se på, om grundbetingelserne for denne er opfyldt³¹. Grundbetingelserne er "(1) skal have været bestemmende for den pågældende køber, og (2) at denne må have eller burde have været kendeligt for sælgeren. Yderligere må der kræves, (3) at det skønnes rimeligt at lægge risikoen for forudsætningens svigt over på sælgeren"³².

Er der tale om generelle forudsætninger, så handler disse om, hvorvidt den pågældende ejendom "under hensyn til ejendommens type, alder, indretning og de øvrige konkrete omstændigheder i en eller flere henseender ringere end man normalt kan forvente"³³. Anders Vinding Kruse ville med dette have, at man vurderede relevanskriteriet på baggrund af dette. Han mener i sin fremstilling, at en mangel var et retligt relevant mangel. Med andre ord, så mente han, at det ville være mest nærliggende at anvende et ikke-funktionelt mangelsbegreb.

I sin fremstilling mangler ved fast ejendom kan der udledes, at H.P. Rosenmeier mener, at en henvisning til, om der foreligger en retligt relevant mangel, er cirkulær og dermed reelt indholdsløs³⁴. Han skriver, at han har svært ved at se fordelene ved at definere begrebet mangler, sådan at der foreligger en mangel, når ejendommen ikke svarer til det aftalte. Både H.P. Rosenmeier og Carsten Munk Hansen anvender et funktionelt mangelsbegreb i deres fremstillinger. Jørgen Nørgaard er ligeledes af den opfattelse, at et funktionelt mangelsbegreb, ville være at foretrække, jf. U1989B.282³⁵. Han mener, at før man kan tale om, at der foreligger en mangel, skal man se på om denne kan udløse en mangelsbeføjelse hos køber.

Kritikken og diskussionen omkring mangelsbegrebet, har ført til, at man i dag har fokus på P. Spleths mangelsbegreb. Det betyder, at en afgørelse om, hvorvidt en ejendom er behæftet med en fejl, skal vurderes ud fra en samlet vurdering af en række momenter, herunder ejendommens alder, aftalens indhold og prisen på denne.

³¹ Ejendoms køb, 6. udgave af A. Vinding Kruse, side 108.

³² Ejendoms køb, 6. udgave af A. Vinding Kruse, side 108.

³³ Ejendoms køb, 6. udgave af A. Vinding Kruse, side 108.

³⁴ Mangler ved fast ejendom, 7. Udgave af H.P. Rosenmeier, side 28.

³⁵ Fast ejendom I, 2. Udgave af Carsten Munk Hansen, side 243.

I dette speciale er den solgte ejendom behæftet med en mangel, såfremt den faste ejendom ikke er i overensstemmelse med, hvad parterne har aftalt. Det er derfor afgørende, om forholdet er kontraktmæssigt. Det er ligeledes afgørende, om manglen er nævnt i aftalen. Er forholdet ikke nævnt i aftalen, kan manglen gøres gældende over for sælger, da han i dette tilfælde allerede er blevet gjort opmærksom på ejendommens faktiske forhold. I dette tilfælde kan boligkøber ikke længere rette sine mangelsbeføjelser mod sælger. Modsat, så kan køber gøre sine mangelsbeføjelser gældende i de tilfælde, hvor forholdet ikke er nævnt i købsaftalen. Det er sidstnævnte situation, som volder problemer.

Et eksempel på dette kunne være den situation, hvor sælger ikke oplyser, at boligen har døjet med skimmelsvampangreb. I dette tilfælde vil mangelsbeføjelserne gøres gældende over for sælger. Det er derfor bestemmende for problemstillingen, om forholdet er angivet i købsaftalen mellem parterne. Som nævnt i tidligere afsnit, så er en mangel et forhold, som ikke er kontraktmæssigt.

3.2 Risikoens overgang – kort

For at køber kan rejse krav mod sælger, så kan køber alene gøre dette, hvis manglen var til stede ved risikoovergangen, normalt vil dette være overtagelsesdagen. Dette følger af almindeligt obligationsretligt princip, jf. Købelovens § 44. På samme vis vil manglen ikke kunne gøres gældende, hvis denne ikke var til stede, eller forårsaget af tredjemands handlinger efter overtagelsesdagen, vil dette ikke anses som en mangel³⁶.

For at man kan udløse mangelseshæftelse, så skal en mangel være til stede ved risikoens overgang³⁷. Med andre ord vil det være den dag, hvor parterne har aftalt i ejendommens købsaftale, at ejendommen skal overdrages, altså overtagelsesdagen³⁸. I det tilfælde, hvor manglen ikke er fuldt ud udviklet ved risikoens overgang, men at årsagen var til stede ved risikoens overgang, vil dette være nok til, at man kan gøre sin mangelsbeføjelser gældende³⁹. Det vil derimod forholde sig anderledes med påregnelige egenskaber eller påregnelige følger på grund af slid og ælde⁴⁰. Det er dog ikke en betingelse, at manglen konstateres i tilknytning

³⁶ Fast ejendom I, 2. Udgave af Carsten Munk Hansen, side 284.

³⁷ Mangler ved fast ejendom, 7. Udgave af H.P. Rosenmeier, side 35.

³⁸ Mangler ved fast ejendom, 7. udgave af H.P. Rosenmeier, side 35.

³⁹ Mangler ved fast ejendom, 7. Udgave af H.P. Rosenmeier, side 36.

⁴⁰ Fast ejendom, 2. Udgave af Carsten Munk Hansen, side 285.

til overtagelse af ejendommen. Dog kan køberen miste sit krav i tilfælde af forældelse eller passivitet⁴¹. Dette speciale vil dog ikke uddybe forældelse eller passivitet.

3.3 Skadebegrebet

Man har fra lovgivers side vedtaget Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Hvor man giver mulighed for, at boligsælgeren ikke hæfter for mangler ved bygningens fysiske tilstand, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1. Denne ordning er frivillig og kan kun anvendes i et forbrugerforhold. Med andre ord, for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 1, stk. 1. Der er dog betingelser, som skal være opfyldt, før boligsælgeren kan nyde denne beskyttelse, jf. Forbrugerbeskyttelsesloven § 2.

Som beskrevet i afsnit 3.1., så vil køber ikke kunne gøre sit eventuelle mangelskrav gældende, hvis viden om manglen har været kendelig for køberen. Sagt på en anden måde, så kan boligkøber ikke gøre fysiske mangler gældende over for boligsælger, hvor disse mangler er blevet beskrevet i tilstandsrapporten.

Huseftersynsordningens skadesbegreb er ikke det samme som den traditionelle mangelsbegreb. Henning Jønsson argumenter for, at skadesbegrebet som udgangspunkt er en byggeteknisk vurdering, hvor mangelsbegrebet er en juridisk vurdering.⁴²

3.4 Sammenfatning af mangel- og skadesbegrebet

Ud fra overstående har vi nu fået oplyst, hvad skimmelsvamp er, og hvilke årsager der kan være skyld i skimmelsvamp, og hvordan denne kan forbygges og bekæmpes. Vi har ligeledes prøvet at definere en mangel, dog er der, som nævnt for oven, ingen entydig definition på, hvad en mangel er. Dog tilslutter dette speciale sig Carsten Munk Hansens definition på en mangel, hvilket betyder, at i dette speciale foreligger en faktisk mangel, når aftalen mellem parterne ikke er kontraktmæssig, hvilket vil sige, at den givne bolig ikke er, som der står nedskrevet i aftalen. Det betyder, at hvis en bolig sælges, uden at man har oplyst køber om et skimmelsangreb i købsaftalen, så kan skimmelangrebet udgøre en mangel.

⁴¹ Fast ejendom, 2. Udgave af Carsten Munk Hansen, side 285.

⁴² Dansk forsikringsret, 9. udgave, side 689.

Der vil nu belyses, om skimmelsvamp kan udgøre en faktisk mangel i forholdet mellem køberen og sælgeren. Dette skal ses belyst ud fra en samlet afvejning i flere konkrete hensyn i mangelsbedømmelsen.

Kapitel 4. Skimmelsvamp som en mangel

4.1. Mangelsbedømmelsen

I betænkning nr. 1520 antager udvalget, at skimmelsvamp og fugt ikke udgøre en mangel mellem boligkøber og boligsælger.⁴³ Denne vurdering foretog udvalget på baggrund af, at man fra udvalgets side ikke har foretaget vurderingen ud fra, at en ydelse er mangelfuld, når denne ikke er kontraktmæssigt, men i stedet at det er domstolene, der fastsætter, hvad der er en mangel. Der er ikke mange domme i praksis, som alene tager stilling til om skimmelsvamp kan anses som mangel⁴⁴. Man kan ud fra retsafgørelser om skimmelsvamp se, at skimmelsvamp bliver behandlet som en del af flerhed af problemer, såsom fugtophobning, fejlkonstruktion, helbredsmæssige aspekter mv. Der vil i det følgende i det følgende afsnit ses på forskellige momenter, som indgår i vurderingen.

4.1.2 Ejendommens art

Ejendommens art eller karakter er en af disse afvejsninger, når man taler om skimmelsvamp i boliger. Det er vigtigt at se på, hvilken ejendom der er tale om. Det har betydning, om ejendommen er en bolig, som ligger ud til vandet, hvor man kan forvente, at ejendommen bliver udsat for mere fugt end et hus, som er beliggende i et villakvarter, som ikke bliver udsat for den form for fugt.

I Østre Landsret dommen fra den 17. april 1997, "hvor en køber af en fast ejendom havde sagsøgt en sælger, idet køberen havde konstateret, at der var omfattende rådgreb i ejendommens bindingsværk. Landsretten udtalte på denne baggrund af en indhentet syns- og skønserklæring, at det ikke er usædvanligt, at bindingsværksejendomme af den pågældende alder er angrebet af råd, men at de konstaterede skader går ud over, hvad man som køber af ejendomme med denne beskaffenhed måtte kunne forvente. Landsretten fandt i denne sag frem til, at ejendommen var behæftet med en mangel på overdragelsestidspunktet".⁴⁵

Ejendommens karakter er derfor en væsentlig betydning i mangelsbedømmelsen. En ejendom, købt med henblik på anvendelse til beboelse for køber og dennes familie, skal kunne

⁴³ Jf. Betænkning nr. 1520/2010, side 91, 134, 136. Se evt. også Fast ejendom, 2. Udgave af Carsten Munk Hansen, side 254.

⁴⁴ Fast ejendom, 2. Udgave af Carsten Munk Hansen, side 254.

⁴⁵ Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, side 58.

anvendes til dette formål. Forudsat, som beskrevet for oven, at køber inden aftalens indgåelse om køb af den givne ejendom ikke har været bekendt med manglen inden risikoovergangen.

4.1.3 Bygningens alder

Det krav, som en given køber af en ejendom kan gøre gældende, afhænger af ejendommens alder. Det er et almindeligt princip i retspraksis, at udførelsen af byggearbejder skal bedømmes efter normerne på udførelsestidspunktet. I U1997.592V har Vestre Landsret taget stilling til dette. I en ejendom opført i 1983 konstaterede køber fugtproblemer. Ud fra sagens omstændigheder *"blev der lagt til grund, at fugtproblemerne skyldtes bygningens oprindelige konstruktion, og at der ikke som anført af køberne var tale om mangler opstået i tiden mellem aftalens indgåelse og risikoens overgang. Under hensyn til bygningens alder kunne de konstaterede fugtproblemer ikke karakteriseres som en mangel. Der blev lagt vægt på, at fugtproblemer havde været af begrænset omfang, og at det efter det oplyste ville være muligt ved hjælp af varme og udluftning at foretage en rimelig begrænsning af generne"*.⁴⁶

Hvis man senere finder frem til, at manglen i ejendommen skyldes byggearbejde, men at denne ikke har været i strid med normerne på udførelsestidspunktet, så vil dette ikke anses for en mangel.

På samme måde vil en gammel bygning næsten altid bære præg af brug og ældning af materiale. Carsten Munk Hansen gør i Fast ejendom I gældende, at det er forventeligt, at skabene kan have ridser eller hak, som ikke forventes i et nybygget hus. Carsten Munk Hansen gør yderligere gældende, at defekter, der er en følge af alder, slid og naturlig nedbrydning, på trods af normal vedligeholdelse, ikke i almindelighed er en mangel.⁴⁷

I UfR 1981.879 V solgte sælger en ejendom 01/01 1979 til kr. 550.000. Man har en ansvarsfraskrivelse, hvor ejendommen er solgt i den stand, den er og forefindes og som beset. Sælger laver en generel fraskrivelse for skjulte mangler, som denne ikke er bekendt med. Køber finder ud af, at der er et meget omfattende svampeangreb på ejendommen, som koster omkring 100.000 kr. at udbedre. Sælger har desuden oplyst, at der ikke er mere svamp i ejendommen, end man kan forvente af en ejendom med den alder. Desuden oplyser sælger, at

⁴⁶ Fast ejendom, 2. Udgave af Carsten Munk Hansen, side 287-288.

⁴⁷ Fast ejendom, 2. Udgave af Carsten Munk Hansen, side 288.

huset engang var en stald. Sælger bliver frifundet, hvor retten har lagt vægt på alderen på huset, ansvarsfraskrivelsen og de oplysninger, som sælger er kommet med.

Denne dom illustrerer, at hvis man køber et gammelt hus, så må man ligeledes forberede sig på, at huset ikke er i samme stand, som et nyopført hus ville være.

4.1.4 Skjulte mangler

En køber, som er blevet gjort bekendt med en faktisk mangel, kan ikke rette et mangelskrav mod sælger på baggrund af denne. Er der fra sælgerens side oplyst, at kælderen ikke kan anvendes på grund af fugt, og har køberen ved en fremvisning let kunne konstatere, at der var tale om svampeangreb, så vil dette have en stor betydning for bedømmelsen om mangelskravet. Hvis huset bliver solgt til køber, og man senere opdager skimmelsvamps angreb i kælderen, vil det være svært for køber at gøre sit mangelskrav gældende over for sælger, da sælger i dette tilfælde har oplyst køber, om at der lugter af fugt i en sådan grad, at rummet ikke kan bruges. I og med køber er blevet gjort bekendt med dette, så vil det skabe en undersøgelsespligt hos køber, jf. det obligationsretlige princip – Cavet emptor.

Købers undersøgelsespligt er ikke streng vurderet i praksis.

Ved skjulte mangler kan der være steder, hvor den almindelige boligkøber ikke er i stand til at kunne se manglerne. Det kan f.eks. være situationer, hvor skimmelsvampen gemmer sig under isoleringen eller under gulvet. I disse tilfælde kan køber godt påberåbe sig skimmelsvamp som en mangel, jf. Højesteret dom 1976.475H: hvor en enke, som sad i uskiftet bo, blev erstatningsansvarlig for at have haft tilbageholdt oplysninger om skimmelsvamp under gulvene. Højesteret udtaler, at det måtte have været nærliggende for enken at være velvidende om, at der var tale om skimmelsvamp, da der var blevet foretaget reparationer flere gange i sælgers ejertid.

4.1.5 Intensiteten af manglen

Når der er tale om skimmelsvamp som mangel, og denne skal gøres gældende over for et forsikringsselskab, så skal denne for at kunne blive anset for en mangel have en sådan udbredelse og intensitet på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kan anvendes til bolig. Normalt vil intensiteten af en mangel ikke være inddraget i bedømmelsen af, om der

foreligger en mangel, men i sager, hvor problemstillingen omhandler skimmelsvamp, så er denne sondring af stor betydning. Hvis et skimmelsvampsangrebet er meget massivt, så vil dette påvirke beboerne i ejendommen i et sådan omfang, at det kan have sundhedsmæssige påvirkninger for dem. I denne situation vil man anse dette som en mangel. Modsat kan en mindre overflade med skimmelsvamp ikke anses for en mangel.⁴⁸

4.1.6. Sundhedsmæssig påvirkning:

En af mange udfordringer med skimmelsvampsproblematikken er den sundhedsmæssige aspekt. Det er nemlig kun nogle mennesker som reagerer allergisk på luftbårne partikler. Man ser en tendens til i afgørelser, at der lægges vægt på beboernes individuelle sundhedsmæssige tilstand, altså om det er muligt for beboerne, at blive boende i ejendommen uden at disse bliver syge. Dette kan ses i enkelte afgørelser, hvor man har inddraget det sundhedsmæssige aspekt i afgørelsen, jf. FED 2011.11 V, FED 2013.58 Ø:⁴⁹

FED 2011.11 V: Køberen af en ejerlejlighed konstaterede lugtgener og efter nedtagning af skabe, kunne man se "lange, sorte hår" på væggen. Retten udtalte i sagen, at "lejligheden både i ydervægge og gulv har været opfugtet i meget kritisk grad samt, at lejligheden har været ramt massivt af flere forskellige skimmelsvamparter og slægter, der for fleres vedkommende kan producere giftige stoffer, der kan påvirke indeklimaet i lejligheden i en sådan grad, at koncentrationen af skimmelsvamp i almindelighed må opfattes som sundhedsskadelig".

FED 2013.58 Ø: Køber anmeldte skimmelsvamp til ejerskifteforsikring. Forsikringselskabet gjorde gældende, at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade, da køber burde have opdaget skaden ved en undersøgelse, som tilstandsrapporten gav anledning til.

Forsikringselskabet blev dømt til at betale erstatning. Landsretten anførte, "Det må efter skønsmandens besvarelse af om spørgsmål 1 lægges til grund, at der er massiv vækst af skimmelsvamp på oversiden af ejendommens betonklaplag, at skimmelvæksten kan give

⁴⁸ Se evt. FED 2011.11 V, hvor Landsretten tildeler forholdsmæssigt afslag, med den begrundelse, at en lejlighed var massivt ramt af flere forskellige skimmelsvampe, som producerede giftige og sundhedsskadelige stoffer, der påvirker indeklimaet i ejendommen.

⁴⁹ Se ligeledes U 2013.303 V, hvor købers barn antageligt blev syg af forekomsten af svamp.

anledning til gener for ejendommens beboere i form af eksempelvis allergisk lidelser, at forholdet må antages at nedsætte ejendommens værdi og anvendelighed som beboelse..."

De overstående domme, viser at man fra domstolene side, ligeledes lægger vægt på den sundhedsmæssige påvirkning af skimmelsvampen på beboerne. Carsten Munk Hansen skriver i hans fremstilling fast ejendom, at *"Der vil formentligt i almindelighed være anledning til at statuere, at en ejendom er mangelfuld, hvis det bevismæssigt kan lægges til grund, at luften i boligens lokaler indeholder mykotoksiske sporer i et omfang, der må anses for sundhedsskadeligt, eller bevismæssigt lægges til grund, at køberen, eller medlemmer af dennes husstand, bliver syge heraf".*⁵⁰

4.2 Mangelsbeføjelser – kort

Købers mangelsbeføjelser i anledning af faktiske mangler er: erstatning, forholdsmæssigt afslag og ophævelse. Der vil kort blive forklaret, hvad disse indebærer, og hvad der kræves, for at køber kan gøre disse gældende i en situation, hvor der foreligger en mangel. Dette vil ligeledes blive illustreret med retspraksis.

4.2.1 Forholdsmæssigt afslag

Forholdsmæssigt afslag i købesummen er formentlig den misligholdelsesbeføjelse, som afgør flest sager om mangler ved fast ejendom. Denne udtrykker, at ejendommens værdi med mangler er ringere end den kontraktmæssige ydelsesværdi.⁵¹

FED 2011.11 V Køberen af en ejerlejlighed konstaterede lugtgener og – efter nedtagning af skabe - kunne der ses "lange, sorte hår" på væggene. Byretten udtalte, at lejligheden både i ydervægge og gulv har været opfugtet i meget kritisk grad, samt at lejligheden har været ramt massivt af flere forskellige skimmelsvampearter og -slægter, der for mange menneskers vedkommende kan producere giftige stoffer, der påvirker indeklimaet i lejligheden i en sådan grad, at koncentrationen af skimmelsvamp i almindelighed må opfattes som sundhedsskadelig. Sælger blev dømt til at betale et skønsmæssigt fastsat forholdsmæssigt afslag.

⁵⁰ Fast ejendom I, 1. udgave af Carsten Munk Hansen, side 256.

⁵¹ Fast ejendom I, 1. udgave af Carsten Munk Hansen, side 316-317.

4.2.3 Ophævelse

I forlængelse af skimmelsvamp som en mangel, så er det vigtigt at se, på hvordan problematikken ser ud i og udenfor forbrugerbeskyttelsesloven.

Det forholder sig på den måde, at når man i handel med fast ejendom vælger at bruge huseftersynsordningen i kapitel 1 i Forbrugerbeskyttelsesloven, så er sælger fri for ansvar i form af mangler, som skulle vise sig på ejendommen, jf. § 2, stk. 1.

Det gælder ligeledes, at sælger ikke er ansvarsfri for mangler, som ikke er en del af ejendommens fysiske tilstand. F.eks. når et hus sælges, så vil man i den anledning oftest udarbejde en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en rapport om bygningens fysiske tilstand. Så alt, hvad denne skal undersøge i den forbindelse, er en del af bygningens fysiske tilstand.⁵² Man har ligeledes i forbindelse med revisionen af huseftersynsordningen gjort gældende, at sælger stadig hæfter for bygningens stikledninger og kloakker, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 6.

4.3 Ejendomshandel udenfor forbrugerbeskyttelsesloven

I det tilfælde, hvor man beslutter ikke at anvende forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1, så kan sælger blive mødt med mangelskrav. I det følgende, vil nogle af disse blive belyst.

4.3.1. Vandskader

I mange tilfælde, skyldes skimmelsvampsangreb vandskade. Disse vandskader sker ved at der enten sprænger et rør og at man efterfølgende ikke formår at få fjernet den fugt der måtte komme på baggrund af vandskaden. Dette kan så værste tilfælde kan resulter i skimmelsvampsangreb som en følgeskade. Vurderingen om skimmelsvamp skal anses som en mangel på baggrund af en vandskade, skal derfor foretages ud fra en den aftale som er blevet indgået mellem parterne. Hvis sælger i forbindelse med salget, har oplyst omkring fugt i ejendommens kælder, og køber i den forbindelse ikke foretager en undersøgelse af disse forhold, så vil køber ikke senere kunne gøre manglen gældende over for sælger. Det skal dog bemærkes at denne undersøgelsespligt er beskedent og dømmes ikke strengt i praksis. For at illustrere dette, henvises der til dom fra Østre Landsret fra 2004:

⁵² Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom, 2. udgave, side 52 fn.

U 2004.2556 Ø: "K købte i 2000 en fast ejendom af S for godt 4,1 mio. kr. I forbindelse med købet blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som K modtog. Efter indflytningen i ejendommen konstaterede K i november 2000, vandindtrængning i kælderen, og den 28. februar 2001 reklamerede K herfor. Ved syn og skøn konstateredes, at årsagen til, at der trængte vand ind i kælderen, var, at der under huset løb et drænrør, som var nedbrudt og tilstoppet. Drænrøret fungerede tillige som afløb for ejendommens vaskemaskine. Udgifterne til afhjælpning af disse mangler udgjorde godt 85.000 kr. Drænrøret kunne ikke anses for omfattet af den faste ejendoms bygninger, og S' ansvar skulle derfor ikke vurderes ud fra lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. S fandtes ikke at have pådraget sig erstatningsansvar over for K, men K, der havde reklameret rettidigt, fandtes berettiget til et forholdsmæssigt afslag svarende til udbedringsudgifterne".⁵³

Østre Landsret tiltrådte byrettens, med den begrundelse, at de mente køber var berettiget til et forholdsmæssigt afslag, idet det må lægges grund, at hvis køber havde haft kendskab til manglerne, ville denne have krævet købesummen nedsat med et beløb svarende til udbedringsudgifterne i forhold til købesummen for ejendommen udgjorde et beskedent beløb, så burde dette ikke forhindre køber fra at kunne få forholdsmæssigt afslag i købesummen⁵⁴.

4.3.2. Den ydre klimaskærm

Den ydre klimaskærm er et byggeteknisk udtryk for bygningens ydre overflade, og med dette menes der tag, ydermure, vinduer og terrændæk.⁵⁵ Det er i mange tilfælde skader på den ydre klimaskærm, hvor skaden udvikler sig til fugt ophopning og dernæst skimmelsvamp. Der foreligger alene en trykt byretsdom, som tager stilling til skimmelsvamp som mangel, jf. FED 2011.11 V, Hvor køberen af en ejerlejlighed konstaterede lugtgener og efter nedtagning af skabe, kunne man se "lange, sorte hår" på væggen. Byretten udtalte i sagen, at "*lejlighedens i ydervægge og gulv har været opfugtet i en meget kritisk grad samt, at lejligheden har været ramt massivt af forskellige skimmelsvamparter og slægter, der for fleres vedkommende kan producere giftige stoffer, der påvirker indeklimaet i lejligheden i en sådan grad, at*

⁵³ <https://pro-karnovgroup-dk.zorac.aub.aau.dk/document/7000298201/1>

⁵⁴ Se ligeledes fast ejendom I, 2. udgave af Carsten Munk Hansen, side 284, 324, 328, 334, 336 og Ejendoms køb, 6. udgave, af Anders Vinding kruse, side 146. for yderligere kommentar til dommen.

⁵⁵ Fast ejendom I, 2. udgave, af Carsten Munk Hansen, side 250.

koncentrationen af skimmelsvamp i almindelighed må opfattes som værende sundhedsskadelige".⁵⁶

I denne byretsdom tager stilling til om skimmelsvamp kan anses som en mangel. Byretten inddrager ligeledes det sundhedsmæssige hensynsafvejning med i vurdering af om der rent faktisk foreligger en mangel, jf. ordlyden af byrettens afgørelse.

4.3.2. Selvbyg og vennetjenester

Mange boligejere vælger selv at udfører byggearbejde på deres ejendom. Dette kan være i form af istandsættelse, ombygning eller tilbygning. Dette betegnes generelt som selvbyg.⁵⁷ Mange boligejere foretager dette arbejde med den forudsætning, at man herved kan spare penge, men i virkeligheden kan dette komme til at blive meget dyrt for dem, hvis arbejdet ikke er udført efter de gældende byggeforskrifter, jf. TBB 2004.419 Ø, hvor et manglende kapillarbrydende lag (skal hindre opstigning af fugt) i et sommerhus var en mangel, da betonen var våd, og der opstod i den forbindelse en stor risiko for svampe- og råds-kader.⁵⁸ Det ses fra praksis, at det tit er arbejde i form af selv, som er blevet foretaget enten i køkkener eller badeværelser som senere viser sig ikke at være udførte korrekt. Det er ligeledes disse områder, som er mest udsat for fugt. Dette er yderst problematisk, da disse fugtskader i langt de fleste tilfælde udvikler sig til skimmelsvamp på sigt.

Det forhold, at en boligejer udfører et arbejde i form af selvbyg på sin ejendom, udgør ikke i sig selv en mangel. Ejendommens egenskaber skal blot være i overensstemmelse med den købsaftale, som er indgået mellem boligsælger og boligkøber. Undlader boligsælger, at oplyse om sit selvbyg, og denne ikke er udført i overensstemmelse gældende byggeforskrifter, kan boligsælger blive erstatningsansvarlig overfor boligkøber, jf. U 2004.2496 V:

S, der var uddannet tømrer, men ikke havde arbejdet som sådan i videre omfang, foretog i 1983 en ombygning af sin ejendom, således at en carport, han havde opført i 1979, blev omdannet til en tilbygning og herunder fik ny tagkonstruktion. S udarbejdede selv tegningerne, indhentede byggetilladelse og forestod arbejdets udførelse. S solgte i 1989 ejendommen til K1 for 950.000 kr., og ejendommen blev i 1994 overtaget på tvangsauktion af et realkreditinstitut, N, som ufyldstgjort panthaver. N solgte i 1995 ejendommen til K2 for 650.000 kr. med en sædvanlig ansvarsfraskrivelsesklausul. K2 konstaterede i 2000 fugtindtrængen i tagkonstruktionen på tilbygningen, og et syn og skøn viste, at der var omfattende råd- og svampeskader som følge af

⁵⁶ Fast ejendom I, 2. udgave, af Carsten Munk Hansen, side 281-282.

⁵⁷ Fast ejendom I, 2. udgave, af Carsten Munk Hansen, side 252.

⁵⁸ Fast ejendom I, 2. udgave, af Carsten Munk Hansen, side 250.

konstruktions- og udførelsesfejl, der bevirkede, at loftsrummet over tilbygningen ikke var tilstrækkeligt ventileret.

I denne sag, fandt man frem til at sælger skulle anses for værende selvbygger, og Vestre landsret gjorde ligeledes gældende, at en mangel med den beskaffenhed kun kan anses for værende grov, hvorfor han er erstatningsansvarlig. Sagen omhandlede, hvorvidt køber kunne rette direkte krav mod sælger, men ud fra de omstændigheder sagen fremlægger, kan man ligeledes udlede, hvad der skal til for at man kan anses som værende selvbygger.

Endvidere kan man se, at der skal være tale om en mangel som skal betegnes for grov, før man vælger at pålægge et erstatningsansvar overfor boligsælger.

Anderledes forholder det sig i Højesteret dom fra 2002, jf. U 2002.530 H, hvor højesteret ikke fandt at boligsælgerens uagtsomhed var grov, hvorfor denne blev frikendt.

4.4. Undtagelser for sælgerfritagelse for mangler i forbrugerbeskyttelsesloven

I det tilfælde, hvor boligsælger har anvendt huseftersynsordningen, skal sælger ikke hæfte for mangler i form af fysiske mangler i forhold til ejendommen, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 1. Dog med den modifikation, at hvis en mangel derimod ikke er en fysisk mangel, så er sælger ikke fri for ansvar.⁵⁹

4.4.1. Ulovlige bygningsindretninger

Når man i den juridiske litteratur bruger begrebet bygningsindretninger i strid med servitutter eller offentligretlige forskrifter, vurderes disse som værende synonyme med ulovlige bygningsindretninger.

En boligkøber som konstaterer en mangel, som er opstået på baggrund af en ulovlig bygningsindretning, kan gøre denne mangel gældende overfor boligsælger, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5, hvorfor boligsælger som udgangspunkt hæfter for disse. Dette gælder dog ikke i tilfælde, hvor skaden omhandler ulovlige el-, varme, ventilations- og sanitetsinstallationer. Disse skal dække gennem ejerskifteforsikringen. Der findes i praksis mange domme på området vedr. mangler i form af ulovlige

⁵⁹ Det skal bemærkes, at dette forudsætter at man ikke har lavet en gyldigt ansvarsfraskrivelse.

bygningsindretninger. Et eksempel på en afgørelse, hvor skimmelsvamp er forbundet med fejlkonstruktion, er FED 2010.18 Ø:

FED 2010.18 Ø: En boligkøber konstaterede skimmelsvampsangreb fra gulvet. Man fandt frem til, at skaden var opstået på baggrund af gulvkonstruktionen, var i strid dagældende byggeforskrifter. Boligsælger havde tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som skulle dække ulovlige bygningsindretninger. Ejerskifteforsikringen blev dømt til, at betale for udbedringsomkostningerne.⁶⁰

Domstolenes fortolkning af ulovlige bygningsindretninger har i stor udstrækning blevet foretaget ud fra Justitsministeriets forarbejder og efterarbejder.⁶¹ En vigtig dom på området er ligeledes U 2002.828 H:

U 2002.828 H: Man konstaterede kort efter overtagelsesdagen af en ejendom, at der trængte vand ind i ejendommens kælder. Sælger havde delvist udgravet til kælder og delvis lagt nyt kældergulv. Kældergulv og vægge var ikke udført i overensstemmelse med den dagældende bygningsreglement. Køber, der ikke havde tegnet en ejerskifteforsikring, stævnedes sælger med henvisning til at der var tale om en ulovlig bygningsindretning.

Højesteret udtalte i den forbindelse, at *"Baggrunden for undtagelsesbestemmelsen i forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5, 1. pkt., hvorefter køberen – uanset modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring – overfor sælgeren kan påberåbe sig, at et forhold strider mod. . . offentligretlige forskrifter, må antages at være, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, so i almindelighed ikke belyses en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre imod, jf. herved også justitsministerens besvarelse af 4. marts 1996 af spørgsmål nr. 1487.*

Efter de standardvilkår for ejerskifteforsikring, som udarbejdet af Skafor i tilknytning til loven, vil en mangel som den foreliggende være dækningsberettigende skade, selv om forholdet vedrører bygningernes lovlighed i henhold til byggelovgivning mv., idet forholdet har medført skade i forsikringsvilkårenes forstand (en fejl i lovens forstand). I denne forbindelse bemærkes, at den ovenfor omtalte ændrede affatelse af Skafors standardvilkår for ejerskifteforsikring – tilføjelsen af ordene medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er en

⁶⁰ Fast ejendom, 2. udgave, af Carsten Munk Hansen, side 283.

⁶¹ Betænkning nr. 1276/1994, side 2992 f., og ligeledes Justitsministerens besvarelse af spørgsmål nr. S 1487. Se også Fast ejendom II, af Carsten Munk Hansen, side 128.

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 køber påberåbe sig . . . at et forhold strider mod offentligretlige forskrifter i § 2, stk. 4, 1 .pkt. (nu stk. 5).⁶²

Carsten Munk Hansen behandler denne dom i hans fremstilling fast ejendom. Han benævner denne dom som værende den vigtigste og eneste afgørelse, hvor Højesteret ikke bare nøjes med at afsige en allerede fordi-dom, men tilkendegiver en retsopfattelse om ulovlige bygningsindretninger.

4.4.2. Mangler opstået efter tilstandsrapporten

I den situation, hvor boligkøber ikke vælger, at tegne en ejerskifteforsikring, så kan boligkøber uanset sælgers fritagelse for mangelshæftelse gøre mangler gældende overfor sælger, hvis disse er opstået efter udarbejdelse af eller fornyelse af tilstandsrapporten, jf. Forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5, 2. pkt..⁶³ I disse tilfælde, skal man se på, hvilke mangler der er tale om og årsagen hertil. H.P. Rosenmeier skriver i hans fremstilling mangler ved fast ejendom, at *"det ikke kan være nok i sig selv at anse en mangel for at være opstået efter tilstandsrapporten/elinstallationsrapporten, at manglen først har vist sig efter rapporten. Hvis en fejlagtig udført tagkonstruktion, der af en eller anden grund ikke har kunne konstateres ved huseftersynet, tilfældigvis først giver anledning til vandindtrængning efter tilstandsrapporten, må forholdet være omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Den egentlige mangel er fejlen ved tagkonstruktionen, der også var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse"*.

Med andre ord, så mener han, at hvis manglen og denne årsag, skal være tilstede ved udarbejdelse eller fornyelse tilstandsrapporten.

Det forholder sig anderledes, hvis sælger har handlet svigagtig eller uagtsomt. I disse tilfælde hæfter sælger for manglen.

⁶² Fast ejendom, 2. udgave, af Carsten Munk Hansen, side 128-130.

⁶³ Mangler ved fast ejendom, 7. udgave af H.P. Rosenmeier, side 91.

4.4.3. Garanti

I retspraksis vedrørende garantier er klar og denne er, at ejerskifteforsikringen ikke dækker. I tilfælde af garanti afgivet af sælger, hæfter sælger for.

Ifølge forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5, 3. pkt. kan køber påberåbe sig en mangel, hvis sælger har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold. Det følger endvidere af mindstebekendtgørelsens bilag 1, punkt 6, litra e, at denne undtager dækning af, forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti⁶⁴. I betænkning nr. 1276, anføres udvalget, at *"der vil oftest foreligge en stiltiende garanti, hvis sælgeren har afgivet klare og uforbeholdne oplysninger om en faktisk egenskab ved ejendommen, ihvertfald hvis oplysningen er givet i købsaftalen eller direkte under salgsforhandlingerne"*.⁶⁵

I denne fremstilling foreligger der en garanti, hvis der anvendes udtryk som garanti, indeståelse eller tilsikring. Det forhold, at boligsælger i sammenhæng med et boligsalg tilkendegiver, at det ham "bekendt" ikke er fugtproblemer eller at det ham bekendt ikke noget i vejen med tagkonstruktionen, kan ikke anses for værende et gyldigt garanti. Et eksempel på et gyldigt afgivet garanti er Højesteret dommen, U 2011.3342 H:

U 2011.3342 H: *"Sælger oplyste i sælgeroplysningsskema, at denne som selvbygger havde lavet vvs-arbejde. Tilstandsrapporten anbefalede at få vvs-erklæring på de udførte rørarbejder omfattede både brugsvand og varmeinstallation. Uden erklæring, betingede købers advokat sig følgende for godkendelse: "VVS-erklæringen... skal indeholde en erklæring om, at alle VVS-installationer er udført fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder vedrørende anmeldelse af en autoriseret VVS-installatør. Såfremt det arbejde, som sælger i h.t. købsaftalen skal udføre, ikke er udført fagmæssigt korrekt på overtagelsesdagen, eller såfremt VVS-erklæring ikke foreligger inden for samme frist, er køber berettiget til at lade dem udføre/indhente VVS-erklæring for sælgers regning og eventuelt foretage det fornødne til opnåelse af VVS-erklæring ligeledes for sælgers regning. Sælger bestred ikke, at dette vilkår var vedtaget. Højesteret fortolkede- som byret og landsret – vilkåret som en garanti omfattet af § 2, stk. 5, og præciserede på baggrund af forarbejderne til § 21, at sælgeren ikke gyldigt kunne*

⁶⁴ Fast ejendom, 2. udgave af Carsten Munk Hansen, side 205. Se også Mangler ved fast ejendom, 7. udgave af H.P. Rosenmeier, side 273-284.

⁶⁵ Betænkning nr. 1276, side 100. Se ligeledes Fast ejendom, af Carsten Munk Hansen side 205.

vedtage en blancogaranti, men at garanti vedrørende "alle vvs-installationer" ikke udgjorde en sådan. Sælger blev dømt til at erstatte de forhold, der dels kunne anses for en mangel dels kunne anses for omfattet af garantien".⁶⁶

4.4.4. Svig og grov uagtsomhed

Forbrugerbeskyttelseslovens beskyttelse af sælgerens mangelshæftelse i tilfælde, hvor ejendommen ikke er kontraktmæssig stand, gælder ikke i den situation, hvor sælgeren har handlet grov uagtsomt eller svigagtig, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5. på det baggrund ifalder sælger ansvar, såfremt denne ikke har handlet loyalt og oplyst om forhold, som denne har haft kendskab til. Modsætningsvis hæftet sælger ikke, hvis der kun foreligger simple uagtsomhed⁶⁷.

I justitsministerens bemærkninger til lovforslaget, Folketidende 1994-95, tillæg A, s. 2993, anføre udvalget: *"Det må antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningssagkyndig. ... Grov uagtsomhed vil normalt heller ikke foreligge, selv om en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som nu måske er skjult for selv en bygningssagkyndig".*

4.5. Sammenfatning af skimmelsvamp som mangel

Det er i ovenstående afsnit blevet belyst, at der foreligger en mangel i en ejendom, hvis ejendommen på tidspunktet af risikoovergangen, dvs. når ejendommen er blevet overdraget. Ikke har svaret til, hvad en boligkøber med rimelighed kan forvente. Det er helt centralt i sager om mangler ved fast ejendom, at forhold som er nævnt i købsaftalen, ikke udgør en mangel, da denne har været kendeligt for boligkøberen. Det gælder ligeledes for forhold, som boligkøberen kunne eller burde have set ved en besigtigelse. Mangelsbedømmelsen bliver i praksis foretaget på baggrund af en række hensyn, f.eks. ejendommens art, alder og intensiteten af manglen. Udover disse, så fremgår det af praksis, at man ser om manglen eller dennes årsag er tilstede ved risikoens overgang.

⁶⁶ Fast ejendom, 2. udgave af Carsten Munk Hansen, side 206.

⁶⁷ Fast ejendom, 2. udgave af Carsten Munk Hansen, side 210-211.

I ovenstående afsnit, blev det ligeledes belyst, at selvom forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1. bliver anvendt, så er der situationer, hvor sælger ikke er fritaget for ansvar, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5.

Kapitel 5. Ejendomsforsikring

Det følgende kapitel vil forsøge at belyse retsstillingen ved boligkøbers erstatningskrav overfor ejendomsforsikringen, de generelle regler for en ejendomsforsikring samt undersøge nærmere om, hvordan en boligkøber er stillet i tilfælde af, at skimmelsvamp konstateres. Der vil endvidere sondres mellem skimmelsvamp som primær skade og skimmelsvamp som en følgeskade af en anden primær skade på boligen, hvor der er konstateret skimmelsvamp.

5.1 Ejendomsforsikring generelt

En ejendomsforsikrings vigtigste dækningsområde omfatter skader på fast ejendom. Ud fra sin forsikringspolice vil man kunne se, at denne forsikring har mange betegnelser så som parcelhusforsikring, bygningskaskoforsikring og bygningsforsikring.⁶⁸

En fuldstændig ejendomsforsikring omfatter både en tingsforsikring og ansvarsforsikring⁶⁹. I det tilfælde, hvor det drejer sig om en privat beboelsejendom, omfatter ejendomsforsikringen også en retshjælpsforsikring.

Dette vil dog kun behandle den del af ejendomsforsikringen, som omfatter tingsforsikring.

Når der er tale om en ejendomsforsikring, så dækker denne først og fremmest ejeren af ejendommen, som har indgået forsikringsaftalen, hvilket vil sige forsikringstageren. Ud over ejeren dækker forsikringen ligeledes panthavere i ejendommen, jf. Forsikringsansvarsloven (herefter FAL) § 54, stk. 1⁷⁰.

⁶⁸ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 643.

⁶⁹ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 643.

⁷⁰ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 643.

5.2 Hvad er omfattet af ejendomsforsikringen?

En ejendomsforsikring dækker først og fremmest ejendommens bygninger. Dette fremgår af de sædvanlige policevilkår, som er udarbejdet af forsikringen. Man har i forsikringsretten aftalefrihed. Med den forudsætning, at man ikke kan indgå en aftale, som strider mod præceptive lovregler. Det kan derfor siges, at der er begrænsninger til aftalefriheden i forsikringsaftaleloven.⁷¹

Forsikringen dækker alle bygninger på ejendommen. Dog med det krav, at de er forbundet med grunden på en sådan måde, at man kan opfatte det som fast ejendom. Det er derfor ikke kun ejendommens hovedbygning, men ligeledes garager og carporte, som er omfattet af ejendomsforsikringen. I Dansk forsikringsret af Henning Jønsson siger han, at *"en bygning er et anlæg, der er beregnet til ophold for mennesker eller dyr, til udførelse af en 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"*.⁷²

Ved begrebet bygning forstås ikke blot bygningens mure, vægge, vinduer, gulve og tag, men ligeledes tilhørende bygningsbestanddele, f.eks. faste tæpper og installationer til vand, lys og varme.⁷³ Nybygninger og tilbygninger er også omfattet af ejendomsforsikringen. Dette forudsætter, at det fremgår af forsikringsaftalen. Forsikringsselskabet skal derfor bekræfte dette, for at skaden kan betragtes som værende dækningsberettiget. Om et skimmelsvampangreb kan dækkes af ejendomsforsikringen, beror først og fremmest på, om årsagen til skaden har været til stede i forsikringstiden. Dette betegnes som skadesårsagsprincippet. For at en boligejer kan få dækket svampeangrebet i sin bolig af forsikringsselskabet, så skal skaden være konstateret og anmeldt til forsikringstiden og ind til 3 måneder efter forsikringens ophør.⁷⁴ I bogen Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, side 51, giver Henning Jønsson en illustration af, hvordan en typisk ansvarsbærende bestemmelse herom kan lyde:

Forsikringen dækker skader i bygningsdele af træ samt murværk som følge af:

- Aktive angreb af træødelæggende insekter

⁷¹ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 644.

⁷² Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, side 644.

⁷³ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, side 645.

⁷⁴ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, side 678-679.

- Aktive angreb af husbukke og bekæmpelse af disse
- Aktive angreb af borebiller
- Aktive angreb af trænedbrydende svamp (som svamp betegnes enhver skade forårsaget af svampeangreb, hvor nedbrydningen er hurtigt foreløbende i forhold til konstruktionens forventede funktionstid).⁷⁵

Det er ikke alle skader, som dækkes. Forsikringen dækker ikke:

- Skade forårsaget af rådborebiller,
- Svampeskade på åbne verandaer, terrasser, altaner, pergolaer og lignende samt på gulve, paneler og vægbeklædning i kældre,
- Svampeskade på uafdækkede spær-, bjælke- og remender,
- Svampeskade på bygninger, som ikke er opført på betonblokke, muret eller støbt sokkel,
- Svampeskade, der skyldes konstruktive fejl f.eks. forkert udført isolering eller brandsikring,
- Svampeskade, der skyldes mangelfuld efter forkert vedligeholdelse eller tilstopning af nødvendige ventilationsåbninger.⁷⁶

5.3 Ejendomsforsikringens skadesbegreb

Ser man tilbage på udviklingen af skadesbegrebet i ejendomsforsikringen, så dækkede denne kun skader, der skyldtes brand. Dette udviklede sig efterhånden til også at omfatte andre skader. Denne udvikling har ført til, at ejendomsforsikringen dækker enhver skade, der sker pludseligt. Ejendomsforsikringen dækker derfor ikke skader, der er sket over et længere tidsrum. Et eksempel på dette kunne være revnedannelser på grund af frost, bevægelser i tagkonstruktionen, vandskade fra dryp eller udsivning.⁷⁷

En typisk vilkårsbestemmelse om pludselig skade lyder således:

"Forsikringen dækker anden pludselig skade. Ved pludselig skader forstås skader, hvis årsag er udefra kommende og øjeblikkeligt virkende årsag".⁷⁸

⁷⁵ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, side 676.

⁷⁶ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 678.

⁷⁷ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 649-650.

⁷⁸ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 649.

Skader, som opstår på baggrund af almindelig brug eller dagligdagens almindelige hændelser, dækkes heller ikke af ejendomsforsikringen. F.eks. skrammer, ridser, svidning, tilsmudsning, spild af fødevarer eller væsker eller lignende.⁷⁹ Dette begrænser dækningsomfanget betydeligt og har skabt en stor tvivl i praksis. Henning Jønsson stiller ligeledes spørgsmål til dette. Han stiller det spørgsmål – *”hvis en mand går i gang med at male loftet i stuen, og der drypper maling ned på det nyslebne parketgulv, er den skade, der derved sker på parketgulvet, så en skade, der er sket ved almindelig brug?”*.⁸⁰

Denne tvivl er Henning Jønsson ikke alene om. Problemet opstår, når man i praksis skal vurdere, hvornår en skade er sket ved almindelig brug, og hvornår denne kan anses for at være sket pludseligt. Dette har ført til, at man i nogle selskaber har ændret deres dækningsomfang til, at man i stedet fra forsikringssselskabet side ikke længere skal lægge vægt på, om skaden er sket ved almindelig brug, men i stedet skal man lægge vægt på, om der er tale om en påregnelig skade.⁸¹ Dette har gjort, at man ikke længere fra forsikringssselskabets side anser påregnelige skader, herunder almindelige hændelser, for at være dækningsberettigede.

Praksis på dette område, om en skade er sket pludselig, er ret omfattende, men sammenfattende kan det siges, at en skade i forsikringsretligt forstand kun er pludselig, hvis:

- 1) *”Skaden er pludselig, og*
- 2) *den umiddelbare årsag til skaden er pludselig.”*⁸²

Dette krav om, at en skade skal være pludselig, skaber en begrænsning, og i de fleste tilfælde afskærer denne boligejerne fra at kunne få dækket skimmelsvampsangreb i deres ejendomsforsikring. Skimmelsvamp opstår ikke pludseligt, idet den udvikles gennem en lang periode på baggrund af fugtkoncentration i ejendommen. Dette gør, at skimmelsvamp ikke er dækningsberettiget i ejendomsforsikringens forstand. I og med at skimmelsvamp ikke er en skade, som sker pludseligt, så kan denne i forsikringsretlig forstand ikke anses for at være en primær skade.

⁷⁹ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 650.

⁸⁰ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 650.

⁸¹ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 650.

⁸² Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard side 650.

5.4 Er skimmelsvamp en dækningsberettiget skade?

Skimmelsvamp er ikke trænedbrydende og dækkes derfor ikke som en primær skade af ejendomsforsikringen. Skimmelsvampsangrebet skal være en følgeskade, som er opstået på baggrund af den primære skade, hvor dennes årsag er sket pludseligt. Skimmelskaden skal være en påregnelig følge af den dækningsberettigede skade. Ud over dette skal der være en sammenhæng mellem skimmelangrebet og den dækningsberettigede skade, jf. AK 60.680, og forsikringsretlige betingelser.

Ser man i stedet på skimmelsvamp som en sekundær skade eller som følgeskade, så dækkes disse skader af ejendomsforsikringen som en dækningsberettiget skade, forudsat at den primær skade er dækningsberettiget.

Der er ingen domsafgørelser på området og et meget begrænset antal afgørelser fra Ankenævnet for forsikring. Det har kun været muligt at finde én afgørelse, hvor ejeren af ejendommen får medhold.

AK 85.291(2014): Hvor forsikringselskabet afviser dækning af en vandskade, som efterfølgende udvikler sig til skimmelsvamp. Forsikringselskabet gjorde gældende, at der ikke var tale om et brud på et skjult rør. Forsikringselskabet gjorde yderligere gældende, at vandskaden var sket i et depotrum og ikke et skunkrum, som klageren hævdede. Ankenævnet fandt, at der var tale om en rørskaade i et skunkrum, hvorfor skaden var dækningsberettiget, jf. forsikringsaftalen.

Afgørelsen tager ikke stilling til, om skimmelsvampsangrebet var en dækningsberettiget skade, men at rørskaaden den primære skade var. Dette gjorde, at skimmelsvampen ansås til at være en følgeskade af den dækningsberettigede rørskaade.

Modsat er der mange afgørelser på Ankenævnet for Forsikring, som ikke giver forsikringstager medhold.⁸³ I disse sager, hvor forsikringstageren ikke får medhold, da denne ikke har kunnet løfte bevisbyrden, for at skimmelsvampeangrebet var en følgeskade af den dækningsberettigede primære skade.

⁸³ AK 93.728, AK 93.607, AK 92.166, AK 92.759, AK 92.439, AK 91.187, AK 90.637, AK 90.624, AK 89.669, AK 87.612

5.5 Sammenfatning af ejendomsforsikringen

Ud fra ovenstående, kan der udledes, at ejendomsforsikringens betingelser for at kunne opnå dækning for en skade forårsaget af skimmelsvamp ikke kan lade sig gøre. I og med at skimmelsvamp ikke sker pludseligt, da den udvikler sig over en længere periode. Derfor kan skimmelsvamp ikke dækkes som en primær skade i ejendomsforsikringen.

Spørgsmålet er derfor, om en boligejer i stedet kan få dækket skimmelsvamp som en sekundær (følgeskade), hvilket må afvises. Denne vurdering understøttes, når man søger efter afgørelser på Ankenævnets hjemmeside. Her kan man kun se to afgørelser, hvor forsikringstager får medhold. Grunden til dette kan være, at det simpelthen er for svært for forsikringstager at løfte bevisbyrden, for at der er tale om skade, som udspringer af den primære dækningsberettigede skade, eller på grund af at følgeskaden ligger før forsikringstiden. Dette gør, at en forsikringstager ikke kan få dækket sin skimmelsvampsskade igennem sin ejendomsforsikring, simpelthen fordi den falder udenfor begrebet skade i ejendomsforsikringens forstand.

Kapitel 6. Ejerskifteforsikring

I Danmark havde man i 80'erne og 90'erne mange sager vedrørende mangler i fast ejendom, og dette lagde stort pres på domstolene. Man vurderede, at 12% af sagerne, som domstolene skulle tage stilling til, kom fra dette ene område.⁸⁴ På baggrund af denne byrdefulde pres, som domstolene oplevede, så valgte man fra lovgivers side at foretage tiltag, som kunne løse denne problematik. Det resulterede i, at forbrugerbeskyttelsesloven trådte i kraft den 1. januar 1996. Ved lovens ikrafttræden skulle den daværende boligkøber tegne og betale den fulde forsikringspræmie til ejerskifteforsikringen. Dette gjorde, at mange boligkøbere undlod at tegne en ejerskifteforsikring, nok med den begrundelse, at en køber ved køb af fast ejendom er økonomisk presset i forvejen og ikke kunne betale denne.⁸⁵ Denne problematik førte til, at man fra lovgivers side ændrede forbrugerbeskyttelsesloven med virkning fra 1. juni 2000, hvor man blandt andet fastsatte en pligt for sælgeren til at skulle betale det halve af forsikringspræmien til ejerskifteforsikringen, hvis denne ønskede at blive fritaget for hæfte for fysiske mangler ved ejendommen.⁸⁶ Man reviderede endvidere loven i 2012, hvor el-

⁸⁴ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, side 683.

⁸⁵ Fast ejendom, 1. udgave af Carsten Munk Hansen, side 56.

⁸⁶ Fast ejendom, 1. udgave af Carsten Munk Hansen, side 56-57.

installationsrapport og standarddækning af forhold i strid med offentlige forskrifter for el-, vand-, varme- og ventilationsinstallationer ligeledes skulle dækkes i ejerskifteforsikringen.⁸⁷ Man påpegede i samme omgang, at der var behov for indførelse af dækning af skimmelsvamp i beboelsesrum samt en særlig fugtdækning. Tankerne bag ejerskifteforsikringen er derfor at skabe en form for tryghed for køber, så denne ved at tegne en ejerskifteforsikring kan få dækket skader, som ikke er nævnt i tilstands- og elinstallationsrapporten.⁸⁸ Sælger er ligeledes beskyttet, så denne ikke kan blive mødt med krav flere år efter.

6.1 Forbrugerbeskyttelseslovens betingelser

Boligsælger fritages for at hæfte for fysiske mangler ved bygninger, hvis betingelserne i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 er opfyldt. Der vil kort redegøres for, hvad betingelserne indebærer, da det har betydning for, om forsikringsselskabet eller sælger hæfter, eller om risikoen eventuelt skal bæres af køberen. Der kan opstå tilfælde, hvor den byggesagkyndige kan blive erstatningsansvarlig, men dette vil blive behandlet yderligere i denne fremstilling.

For at huseftersynsordningen kan anvendes, skal der være tale om en ejendom, der hovedsageligt har været brugt af sælger, eller som hovedsageligt skal anvendes til beboelse for køberen, jf. LFFE § 1, stk. 1, et såkaldt anvendelseskriterium. Dernæst skal køberen fra sælgeren have modtaget en fuldstændig tilstandsrapport, inden overdragelsesaftalens indgåelse, dog senest inden købstilbud fra køberen, jf. § 2, stk. 1. Der skal ligeledes udarbejdes en elinstallationsrapport, jf. § 2, stk. 1, derudover skal sælger give et skriftligt og bindende løfte til at betale et beløb til køberen svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for den pågældende forsikring, jf. § 2, stk. 3. Køber skal ligeledes have oplysninger om ejerskifteforsikring, jf. § 5. Den sidste betingelse er, at køber skal have vejledning om retsvirkningerne, jf. § 2, stk. 4. Denne vejledning skal være udtrykkelig, og det er ikke nok at henvise til loven. Vejledningspligten bortfalder, hvis køber er advokat eller ejendomsmægler, eller hvis køber er repræsenteret ved sådan en.⁸⁹

⁸⁷ Fast ejendom, 1. udgave af Carsten Munk Hansen, side 57-58.

⁸⁹ Fast ejendom II, 1. udgave af Carsten Munk Hansen, side 57-97.

6.2 Hvad er omfattet af Ejerskifteforsikringen?

Det forudsættes i denne fremstilling, at man har valgt at gøre brug af denne ordning, og at man opfylder betingelserne, som er anført i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1.

Ejerskifteforsikringens dækning omfatter bygninger, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 5, stk. 1. Den omfatter ligeledes bygningsdele, løsøre og tilbehør. Dog betinges dette med, at disse er varigt og fysisk forbundet med bygningen. En boligsælgers hæftelsesfritagelse er ligeledes begrænset til disse. Ved løsøre og tilbehør er der det krav, at disse skal være en naturlig del af bygningen. F.eks. vinduer, døre, gulve osv.

Selve bygningsbegrebet er svært at definere helt klart, men begrebet omfatter ikke drivhuse, plankeværk, læmure, fritliggende olietanke, da disse er udenfor bygningen. Ved hårde hvidevarer skal disse for at være dækningsberettigede i ejerskifteforsikringens forstand udgøre en del af bygningen⁹⁰, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 1, litra C. Det forholder sig anderledes for vand- og spildevandsledninger, vandledning og omfangsdræn⁹¹. Disse er ikke dækningsberettigede, da disse falder udenfor forbrugerbeskyttelseslovens bygningsbegreb og anses heller ikke som en skade, der er omfattet af huseftersynsordningen, hvorfor den ikke er dækningsberettiget i ejerskifteforsikringens forstand.⁹²

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 defineres skadesbegrebet således:

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

⁹⁰ Se eksempelvis, KAF 55.476: *En opvaskemaskine, som var placeret under køkkenbordplade, og som kunne skubbes ud, fandt ankenævnet, ikke var en "del af bygningen".*

⁹¹ Dansk forsikringsret, 9. udgave af Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, side 703.

⁹² Mangler ved fast ejendom, 7. udgave, af H.P. Rosenmeier, side 172-174. Se ligeledes U 2009.1071 H, hvor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække udbedring af defekter ved et omfangsdræn. Dommen må tages som udtryk for, at omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, da de ligger uden for bygningen.

forhold til 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 med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.”⁹³

Når der skal tages stilling til, om skimmelsvamp er en dækningsberettiget skade, så er det ligeledes fysiske forhold⁹⁴ og bygningens nedsatte værdi⁹⁵ og brugbarhed, som er særligt interessant. Dette kan ses af Ankenævn for Forsikrings afgørelser, hvor der er en tendens til at give forsikringsselskaberne medhold i, at skimmelsvampsskader ikke er dækningsberettigede, da dissenedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

Domme på området: !!!!

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 kan der ligeledes udledes, at udbedring af aktuelle skader samt udbedring af fysiske forhold også er omfattet af dækningsomfanget, og forsikringen skal som minimum dække:

”2)

- a) *Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.*
- b) *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.*
- c) *Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele”.*⁹⁶

⁹³

⁹⁴ Se som illustration, KAF 59.917, KAF 53.031, 60.528.

⁹⁵ Eksempelvis kan handelsværdien med og uden fejl bedømmes. Bestemmelsen er dog ikke en hjemmel til, at ”værditab” på en ejendom kan erstattes, jf. Fast ejendom, s. 113.

⁹⁶ Dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., se ligeledes Dansk forsikringsret, side 700.

6.2.1 Omkostninger forbundet med tekniske undersøgelser

I tilfælde, hvor skimmelsvamp konstateres i en ejendom, og denne anmeldes til ejerskifteforsikringen, så skal der undersøges, om denne er en dækningsberettiget skade. Denne vurdering skal foretages ud fra tekniske undersøgelser af ejendommen. Disse undersøgelser er tit forbundet med store omkostninger. Spørgsmålet er så, hvem der skal afholde disse udgifter. Det fremgår af Ankenævnet for Forsikring, at man ser på, om der er tale om en dækningsberettiget skade.

AK 69.444 (2007): Forsikringstageren, der har husforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Ankenævnet fandt det godtgjort, at årsagen til fugten og forekomsten af skimmelsvamp meget vel kan være et brud på en stikledning i 2003. Forsikringsselskabet skulle derfor betale for en undersøgelse af ejendommen.

AK 80.939 (2012): Sagen drejede sig om en utæt dampspærre, som resulterede i fugt og skimmelsvamp på loftet. Ankenævnet nåede frem til, at den utætte dampspærre udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at skimmelsvampen er en dækningsberettigende følgeskade. Endvidere fandt ankenævnet det berettiget, at forsikringsselskabet skal afholde omkostningerne til indhentelse af rapport om indeklimateundersøgelse i loftrummet.

Det fremgår af Ankenævnets afgørelser, at hvis der er tale om en dækningsberettiget skade, så skal forsikringsselskabet ligeledes afholde omkostningerne hertil.

6.3 Er skimmelsvamp en dækningsberettiget skade?

Det vil i det følgende ses, om skimmelsvamp kan dækkes af ejerskifteforsikringen. Det fremgår af ovenstående afsnit, at for at skimmelsvamp kan anses som en dækningsberettiget skade, så skal der være tale om et fysisk forhold, og at skimmelsvampsangrebet skal nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed. Dette vil blive illustreret med praksis fra Ankenævnet for Forsikring.

Det følger af Ankenævnets praksis, at skimmelsvamp for at være en dækningsberettiget skade, skal der er tale om et massivt skimmelsvampsangreb, som har nedsat ejendommens brugbarhed eller værdi er nedsat i forhold til samme slags bygninger. Dette kunne ses i en afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring, jf. AK: 88.507 (2016): Sagen drejer sig om en

ejendom, som er opført i 1978. Klageren gør gældende, at man har konstateret skimmelsvamp i stort omfang under alle trægulve i hele huset. Denne konstatering er sket i forbindelse med undersøgelser af en vandskade opstået i et afløb fra brusenichen i badeværelset i huset. Klageren gør gældende, at skimmelniveauet på nuværende tidspunkt er på et niveau, hvor særligt følsomme personer vil blive påvirket af det, hvorfor det er sundhedsfarligt at bo der. Klageren gør ligeledes gældende, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger. Både klageren selv og hendes samlever er direkte fysisk påvirket af skimmelsvampsangrebet. Forsikringsselskabet afviste dækning, da man ikke anså skadedefinitionen for at være opfyldt, idet der ikke er tale om skader eller nærliggende risiko for skader, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi, i forhold til hvad man kan forvente ved tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Ankenævnet udtalte i sagen, at på baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut har klageren løftet bevisbyrden for, at der forekommer fugt og deraf afledet skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i de omtvistede rum i ejendommen i et sådant omfang, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Man lagde vægt på, at skimmelsvampsangrebet var så massivt, at dette nedsatte ejendommens værdi og brugbarhed. Nævnet gav klageren medhold, og selskabet skulle udbedre forholdene.

Der kan ligeledes ifølge Ankenævnet for Forsikrings praksis udledes, at man vurderer, om den omtalte ejendom stemmer overens med, hvad en køber måtte forvente af en ejendom med dens alder og konstruktion.

6.3.1 Ejendommens alder i forhold til en tilsvarende ejendom

Ejendommens alder i forhold til en tilsvarende ejendom har derfor stor betydning, når der skal vurderes, om skimmelsvamp er en dækningsberettiget skade.

AK 89.688 (2017): Sagen drejede sig om en ejendom, hvor forsikringsselskabet afviste dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadesbegreb. Den forsikrede ejendom er opført i 1962. Det fremgår af sagen, at sælger har renoveret ejendommen i 2014/2015 umiddelbart før klagerens overtagelse. Man har efterfølgende konstateret fugtproblemer i to af ejendommens soveværelser, hvorfor disse har medført

væsentlige angreb af skimmelsvamp i sådan en grad, at klagerne har været nødsaget til at flytte de pågældende soveværelser for at undgå yderligere sygdom, forårsaget af skimmelsvampen. Ankenævnet udtalte i sagen, at skaden ikke opfattes som værende usædvanligt forekommende i huse fra 1962 på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder. Endvidere udtalte Ankenævnet, at det må anses for forventeligt. Dette gælder uanset, at huset forud for overtagelse er blevet nyistandsat af sælger. Ud fra denne vurdering fandt ankenævnet ikke, at klagerne havde bevist, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder. Ankenævnet fandt derfor ikke, at der forelå en skade i forsikringens forstand.

AK 93.497 (2019): Sagen vedrører skimmelsvamp i kælderen, som er konstateret imellem puds og spånplader, efter klageren har fjernet pudsen. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at skimmelsvampen i sig selv ikke er en skade, og at forholdene i kælderen ikke går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og husets alder. Efter gennemgang i sagen finder Ankenævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved kælderen, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet blev derfor vurderet til ikke at være omfattet af forsikringens skadesbegreb.

I vurderingen af, om der er tale om en dækningsberettiget skade i forhold til ejerskifteforsikringen, tager Ankenævn for Forsikring endvidere stilling til, om skaden, som er blevet meldt til forsikringsselskabet, har en nærliggende risiko for skade, jf. dækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c.

6.3.2 Skade eller nærliggende risiko for skade

Ejerskifteforsikringen dækker også *"fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader."*⁹⁷

AK 93.418 (2019): I 2009 købte et ægtepar et hus, og i denne forbindelse tegnes der en ejerskifteforsikring igennem Tryg forsikring. Kort efter konstaterer parret skimmel i

⁹⁷ Fast ejendom II, 1. udgave af Carsten Munk Hansen, side 114.

klinker/flisefuger, men parret tænker, at det er normalt i et badeværelse. I 2017 vælger parret at inddrage badeværelset til køkken/alrum. Det viser sig efterfølgende, at skimmelangrebet skyldes en tilbygning, der ikke var udført korrekt. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet henviste endvidere til, at konstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme fra 1979. Ankenævnet gav selskabet medhold.

AK: Drejer sig om en ejendom, som er opført i 1952. Det fremgår af sagen, at forsikringstager har klaget over, at forsikringsselskabet ikke vil yde dækning for 5 kviste, som klageren på baggrund af en rapport mener, er fejlkonstruerede. Dette har resulteret i ophobning af fugt, som endvidere har resulteret i skimmelsvamp. Forsikringsselskabet har afvist dækning, idet man fra selskabets side ikke mener, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Forsikringsselskabet gør ligeledes gældende, at der ikke er tale om en skade, som nedsætter ejendommen eller dennes brugbarhed nævneværdigt. Ankenævnet gav selskabet medhold, med den begrundelse, at man fra ankenævnets side ikke finder, at klageren har løftet bevisbyrden for, at der var tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Det forholder sig anderledes i AK 86.911 (2011): Hvor klageren fik medhold. Det drejede sig om en ejendom opført i 1964, hvor man havde konstateret skimmelsvamp på loftet under tagkonstruktionen, på baggrund af vandophobning. Forsikringsselskabet afviste at dække, med den begrundelse, at det var, hvad man kunne forvente af et hus med den alder. Ankenævnet gav klageren medhold. Ankenævnet vurderede, at der på længere sigt er en risiko for, at forholdene hver især kan bidrage til, at risikoen for vand på loftet forøges.

6.4 Sammenfatning af ejerskifteforsikring

Der er i ovenstående afsnit blevet behandlet, om en boligkøber kan få dækket sin skade igennem ejerskifteforsikringen. Overordnet dækker ejerskifteforsikringen, skader eller årsagen til disse skader. Dog skal skaden være sket i forsikringstiden.

Dækningsomfanget i ejerskifteforsikringen er fastsat i mindstedækningsbekendtgørelsen og skal som minimum dækkes i det omfang denne bestemmer. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang, omfatter alle bygninger på ejendommen. Dertil kommer faste bestandsdele som ligeledes dækkes. For at en skade kan dækkes af ejerskifteforsikringen, så der være tale om en pludselig skade, dvs. at skaden er sket over relativ kort tid.

Dette gør at skimmelsvamp falder udenfor skadesbegrebet, da skimmelsvamp udvikler sig over lang tid.

Vi så også, at ejerskifteforsikringen dækker følgeskader som er kommet ved at en primær dækningsberettiget skade. for at skimmelsvamp kan være en dækningsberettiget skade, så skal denne opstået på baggrund af en dækningsberettiget primær skade.

7. Tiltag fra mod skimmelsvampsproblematikken

Man har fra lovgivers side anerkendt, at der et stort problem ved

skimmelsvampsproblematikken, hvorfor man prøvede at løse dette ved at få gennemført en fugtskadedækning, som skulle afhjælpe eller mindske alle de sager som kom på området.

Fugtskadedækningen bliver i denne fremstilling kun nævnt for at vise, at man har prøvet på at finde en løsning på området. Denne blev opgivet lige så hurtig som den blev begyndt.

7.1 Fugtskadedækningen – kort

I efteråret 2006 blev der under Justitsministeriet nedsat et udvalg om huseftersynsordningen. Udvalget skulle vurdere den samlede huseftersynsordning. Udvalget skulle vurdere, om der på området var behov for ændringer af ordningen. På baggrund af dette udgav udvalget i 2010 betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. På baggrund af et forslag fra Forsikring og Pension anbefalede udvalget, at en særskilt fugtskadedækning blev gennemført⁹⁸. Man ville udvide ejerskifteforsikringen. Man så fra udvalgets side og på baggrund af praksis, at det var nødvendigt *”at give forbrugerne flere oplysninger om husets fugtniveau, at gøre det mere klart for forbrugerne, hvornår fugtskader er dækket af ejerskifteforsikringen og at give forbrugerne en bedre fugtdækning end i dag i de rum, der er godkendt til beboelse”*.⁹⁹

Man havde med fugtskadedækningen i tankerne, at denne skulle fastsætte objektive grænseværdier for acceptabel fugt i boliger, og ligeledes udvikling af en målemetode, hvor man på relativt kort tid (30-45 minutter) kunne måle fugt uden, at dette betød, at man skulle foretage destruktive indgreb. Man fandt allerede i opstarten af dette projekt ud af, at der ikke forelå nogen som helst statistisk baseret viden omkring, hvilke fugtforhold der er almindelige

⁹⁸ By- og Boligudvalget 2014-15, side 1, Bilag 35.

(<https://www.ft.dk/samling/20141/almDEL/BYB/bilag/35/1495348.pdf>)

⁹⁹ By- og Boligudvalget 2014-15, side 1, Bilag 35.

i danske huse. Man kunne derfor ikke på forsvarlig vis fastsætte objektive grænseværdier for acceptabel fugt uden yderligere forskning. I en rapport fra Statens Byggeforskningsinstitut (herefter SBI), kunne man se, at den geografiske placering af bygningerne har betydning for fugtniveauet i disse. Man fandt derefter frem til, at man på daværende stadie ikke havde det fornødne tekniske udstyr til at kunne foretage fugtmålinger uden destruktive indgreb.¹⁰⁰ Man diskuterede i sin tid også, at fugtskadedækningen skulle dække fugtskader som den primære skade, hvilket vil sige, at havde en person som køber en ejendom, og man i den forbindelse har oplyst denne en fugtighedsmåling i ejendommen, og denne har vist sig ikke at være korrekt, så ville boligejeren i det tilfælde, hvor denne fugtighed havde udviklet sig til skimmelsvamp som en følgeskade, så ville denne skade være dækningsberettiget i ejerskifteforsikringen. Det må dog konkluderes, at denne fugtdækning nok aldrig ser dagens lys. Det er nu 5 år siden, hvor den har været behandlet. Den er derfor stiltiende opgivet.

Kapitel 8. Konklusion

Det kan ud fra ovenstående konkluderes, at i tilfælde hvor en boligejer konstaterer skimmelsvamp i ejendommen, så er det vigtigt at se på, hvornår denne er opstået. Det har betydning, da dette er bestemmende for, hvem boligejer kan rette sit krav mod.

Dette spørgsmål skal besvare ud fra en række overvejelser. For det første om, hvornår skimmelsvampeangrebet opstået. Før eller efter overgangen af risikoen, dvs. overtagelsesdagen for ejendommen. I det scenarie, hvor skaden eller dennes årsag er opstået i boligkøberens ejertid, så kan boligkøber kun rette sit mod ejendomsforsikringen, hvorimod den situation, hvor skaden eller dennes årsag, er opstået i boligsælgerens ejertid, så vil boligkøber have mulighed for at rette sit krav mod boligsælger. Dette forudsætter dog, at boligsælger ikke har tegnet en ejerskifteforsikring.

Derudover kræves det, at manglen eller skaden ikke er nævnt i enten købsaftalen eller tilstandsrapporten. Hvis forholdet er kendelig for boligkøber, så udgør dette ikke en mangel. Købsaftalen mellem boligsælger og boligkøber er helt central for om hvorvidt der foreligger

¹⁰⁰ By- og Boligudvalget 2014-15, side 2, Bilag 35.

en mangel. Der foreligger en mangel, hvis ejendommen ikke er som boligkøber havde forventet.

Der må ligeledes konkluderes, at en boligkøbers krav afhænger, også af om boligkøbet er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven. Loven indeholder i dens kapitel 1. en ansvarsfritagelsesordning, hvorfor boligsælger er fritaget for hæftelse for visse krav. For at boligsælger kan gøre denne sikkerhed i ordningen, så skal han opfylde betingelser i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1. og gør han det, så skal boligkøber rette sit krav overfor ejerskifteforsikringen. Dette gælder dog ikke ulovlige bygningsindretninger eller forhold som er opstået, efter tilstandsrapporten er blevet udarbejdet af den byggesagkyndige eller i det tilfælde, hvor boligsælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Her skal boligkøber rette sit krav mod boligsælgeren.

I bedømmelsen om skimmelsvamp udgør en mangel, må der konkluderes, at set ud fra praksis, så foretager domstolene en hensynsafvejning. Hvor man ser på en bygnings art, alder, men ligeledes intensiteten af skimmelsvampeangrebet. Det ses ligeledes, at man i praksis vurderer ejendommens alder på baggrund af de byggenormer som man anvendte på opførelsestidspunktet. Ved bedømmelsen af intensiteten, så fremgår det af retspraksis, at domstolene bort fra andre hensynsafvejninger, når der er tale om massiv skimmelsvamp. Dette kræver dog, at et skimmelsvampeangreb, som nedsætter bygningens anvendelighed for boligkøber og dennes familie, at der kan være nærliggende risiko at denne er sundhedsskadelig for beboerne. Det fremgår ligeledes af retspraksis, at skimmelsvamp i sådanne situationer anses for en mangel. Yderligere kan der konkluderes, at boligkøber ikke kan gøre mangelskrav gælde over for boligsælger, hvis skimmelsvampeangrebet skyldes en bygnings gamle konstruktion i form af slid og ælde.

Der kan endvidere konkluderes at før skimmelsvamp kan anses for at være en skade, så skal den opfylde kravet om en pludselig skade og at denne skal være trænedbrydende, for at være dækningsberettiget, hvorfor man i forsikringsretlig henseende ikke kan få dækket skimmelsvamp som en primær skade. Fordi det enten ikke er en dækningsberettiget skade eller fordi boligejeren ifølge retspraksis ikke kan bevise, at skaden er opstået i

forsikringstiden. Det vil derfor kun være muligt, at få dækket skimmelsvamp som en følgeskade.

Boligejeren har ligeledes muligheden for at rette sit krav mod ejerskifteforsikringen. Dette er dog betinget af at boligkøber har tegnet en ejerskifteforsikring. Endvidere skal skaden være sket i forsikringstiden. dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen er fastslået i mindstedækningsbekendtgørelsen, og denne kan forsikringselskabet ikke lovligt begrænse. Ejerskifteforsikringen skal som minimum dække udbedring af skader samt, fysiske forhold ved bygningerne samt, skader som giver nærliggende risiko for skader på bygningerne, dvs. at hvis man ikke foretager vedligeholdelse eller reparationer, så er der nærliggende risiko for skade. Ud fra Ankenævn for Forsikringens praksis, ses det at når denne skal vurdere om der er tale om en dækningsberettiget skade, så inddrager den ligeledes i vurderingen om der er tale om massiv angreb af skimmelsvamp og om ejendommens værdi og brugbarhed bliver nedsat nævntværdigt. Det vil herefter være svært, at komme med helt faste kriterier, hvorfor alle sager bliver bedømt ud fra, da disse i langt de fleste tilfælde vurderes skønsmæssig i hvert enkelte tilfælde.

Overordnet kan der konkluderes, at i tilfælde af at der er konstateret skimmelsvamp i en ejendom, så er det meget begrænset for boligkøber og kunne få dækket denne skade. Enten fordi, at skimmelsvamp ikke anses som en primær skade, eller fordi at boligkøber ikke kan løfte bevisbyrden for at følgeskaden er sket i forsikringstiden. Selve skadesbegrebet begrænser ligeledes boligkøber for at kunne kræve skimmelsvampsangreb dækket, da denne ikke sker pludselig, hvorfor den falder udenfor den forsikringsretlige skadesbegreb. For at skimmelsvamp kan blive dækket af forsikringen, skal der være tale en så massiv angreb af skimmelsvamp, at denne kan anses som værende meget sundhedsskadelig. Dette gør at i sager om skimmelsvamp, så henviser Ankenævnet for Forsikring tit sagerne til domstolene, så denne kan afgøre spørgsmålet.

Kapitel 9. English abstract

Due to the problems in cases of mold discovered in residents in Denmark. This Thesis will illustrate how the owners of a real estate are legally positioned when or if mold is discovered. The Thesis will use legislations and research that are on the field to see how the owners can position themselves if this happens. In Denmark there has in the past years been record high rain, which has caused homes to be damaged with water injuries, which has led to increasingly moisturizing the Danish home owners houses. The Thesis will therefore examine how the owners of these homes are positioned from a legal point of view and regarding claims against the property insurance and home change insurance. For this to happen, it is important to see how the Courts and the insurance complaints board will view and react on the matter of mold. The practice has shown us, that the insurance determine these cases through a number of different factors, such as the extent of the mold, and if the home owners can live in the house without getting ill. This Thesis will use verdicts that show, that the home owners insurances only will cover the cost, if the mold in the house comes from a primary damage, that is included in the insurance.

The legislators in Denmark have tried to make laws that makes it easier for the home owners but it seems not to have had the biggest impact on the field.

Kapitel 10. Litteraturliste

10.1 Bøger og artikler

By og Byg - Suzanne Gravesen, Peter A. Nielsen, Ole Valbjørn, Forskningsprogrammet *"Skimmelsvampe i bygninger"* (2002), By og Byg Dokumentation 1. udgave, Statens Byggeforskningsinstitut.

Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard (2012), Dansk Forsikringsret, 9. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Anders Vinding Kruse (1992). Ejendoms køb, 6. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

H.P. Rosenmeier (2018). Mangler ved fast ejendom, 7. udgave, Karnov Group Denmark A/S, København.

Hans Henrik Tausen (2006). Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved fast ejendom, 2. udgave, Gjellerup/Gads Forlag.

Carsten Munk-Hansen (2015). Fast ejendom I, Overdragelser, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Carsten Munk-Hansen (2014). U2014B.23, Mangler, der ikke er skader, i bolighandel.

Spleth, P. (1947). Nogle bemærkninger om dansk rets stilling med hensyn til mangelsbeføjelser ved køb af fast ejendom, TFR 1947, Tidsskrift for Retsvæsen.

Carsten Munk-Hansen (2016). Fast ejendom II, Bolighandlen, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

10.2 Internet

<https://www.dr.dk/nyheder/indland/februar-saetter-rekord-aldrig-foer-har-vi-faaet-saa-meget-regn>

<https://www.bolius.dk/hvad-er-skimmelsvamp-17030>

<https://www.bolius.dk/hvad-er-skimmelsvamp-17030>

<http://www.inghj.dk/skimmelsvamp> (ingeniør Henrik Jensen)

<https://www.bolius.dk/find-og-fjern-husets-kuldebroer-9002>(ekspert i indeklima og skimmelsvamp)

¹ By og Byg -anvisning 205.

<https://sbi.dk/anvisninger/layouts/15/Efips.SBi.Portal/Download.ashx/e8a32ad8ac194f2dab9cc22f2fa4b73c/c5c90b52346d412ba0f94d64d1b0c736/Renovering%20af%20bygninger%20med%20skimmelsvampev%c3%a6kst.pdf>

<https://www.bolius.dk/hvad-er-skimmelsvamp-17030>.

<http://www.inghj.dk/skimmelsvamp> - udtalelse fra Henrik Jensen.

10.3 Ankenævnspraksis

AK 60.680

AK 85.291

AK 93.728

AK 93.607

AK 92.166

AK 92.759

AK 92.439

AK 89.669

AK 87.612

AK 64.313

AK 69.444

AK 80.939

AK 88.507

AK 89.688

AK 93.497

AK 93.418

AK 86.911

KAF 55.476

KAF 59.917

KAF 53.031

10.4 Domstolspraksis

U1976.475 H

U1981.879

U1997.592 V

U2002.530 H

U2002.828 H

U2004.2556 Ø

U2004.2496 V

U2009.1071 H

2011.3342 H

TBB 2004.419 Ø

Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling

FED 2010.18 Ø

FED 2011.11 V

FED 2013.58 Ø