



SKADESBEGREBET I EJERSKIFTEFORSIKRINGER SET I RELATION TIL SKIMMELSVAMPESKADER

Dianna Simonsen

Aalborg Universitet
Kandidatspeciale



Titelblad

Uddannelse:	Erhvervsjura
Projekttype:	Kandidatspeciale
Retsområde:	Forsikringsret
Dansk titel:	Skadesbegrebet i ejerskifteforsikringer set i relation til skimmelsvampe-skader
English title:	The definition of damages in home warranty insurance particularly due to mold as a damage
Udarbejdet af:	Dianna Sofie Simonsen
Studienummer:	20155361
Vejleder:	Niels Vase (HjulmandKaptain)
Afleveringsdato:	19. maj 2020
Sider i alt:	69 sider (58,8 normalsider)
Anslag:	141.130 anslag

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 - Introduktion	4
1.1. Indledning	4
1.2. Problemformulering.....	5
1.3. Afgrænsning	6
1.4. Metode.....	7
1.5. Specialets opbygning.....	8
Kapitel 2 - Skimmelsvamp	10
2.1. Hvad er skimmelsvamp.....	10
2.2. Konstatering af skimmelsvamp i ejendommen.....	11
2.3. Skimmelsvampens virkning.....	11
2.4. Bekæmpelse af skimmelsvamp og omkostningerne forbundet hermed	13
2.5. Sammenfatning af skimmelsvamp i forhold til ejerskifteforsikringen.....	15
Kapitel 3 - Begrebsafklaring af 'mangel' og 'skade'	17
3.1. Mangelsbegrebet	17
3.2. Skadesbegrebet.....	20
3.3. Husforsikringens vilkår	22
3.4. Ejerskifteforsikringens vilkår	23
Kapitel 4 - Ejerskifteforsikringens dækningsomfang ved skimmelsvamp	24
4.1. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb med særligt henblik på skimmelsvampeskader	24
4.1.1. Skadesbegrebet i praksis.....	25
4.2. Tilfælde hvor der ikke sker forsikringsdækning	27
4.2.1. Købers beføjelser når der ikke er tegnet en ejerskifteforsikring	28
4.2.2. Sælgers hæftelsesfritagelse.....	29
4.2.3. Mindstedækningsbekendtgørelsen.....	30
4.2.4. En nærmere beskrivelse af undtagelserne til sælgers hæftelsesfritagelse	32
4.3. Erstatningsopgørelsen ved ejerskifteforsikringer.....	38
4.4. Praksisændringen på området for skimmelsvampeskader.....	40
4.4.1. Den tidligere praksis	41
4.4.2. Den nuværende praksis.....	44
4.4.3. Forskellen på tidligere og nuværende praksis.....	51
4.5. Huseftersynsordningen vedrørende ny fugtskadedækning	52
4.5.1. Fugtskadedækning – en udvidelse af tilstandsrapporten.....	52
4.5.2. Forslaget fra Forsikring & Pension.....	53
4.5.3. Gældende ret på området	55
4.5.4. Udvalgets overvejelser vedrørende den udvidede fugtskadedækning	56
4.5.5. Realiteten om en udvidet fugtskadedækning	58
4.6. De individuelle sundhedsmæssige forholds betydning i praksis.....	59
4.7. Sammenfatning af ejerskifteforsikringens dækningsomfang ved skimmelsvamp	61

Kapitel 5 - Konklusion	63
Kapitel 6 - Abstract.....	65
Kapitel 7 - Litteraturliste.....	66

Kapitel 1 - Introduktion

1.1. Indledning

I en handel med fast ejendom har en køber som udgangspunkt mulighed for at gøre et krav gældende mod sælger eller andre, hvis der viser sig at foreligge en mangel. For at gøre dette krav gældende, skal manglen være retligt relevant. Der foretages normalvis i denne forbindelse en mangelsbedømmelse, som altid skal tage udgangspunkt i, hvad der er aftalt samt hvad der er oplyst i forbindelse med handlen. Et nedslidt hus vil ikke nødvendigvis være en retlig mangel, selvom køber vil se det som værende en mangel. Det kommer her an på, om tilstanden af huset svarer til det aftalte eller om tilstanden svarer til et lignende hus af samme alder og karakter.

I nyere tid er der blevet vedtaget en lovbekendtgørelse om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (herefter forbrugerbeskyttelsesloven)¹ som regulerer området. Herefter finder ejerskifteforsikringen i højere grad anvendelse ved køb af en fast ejendom. Før loven blev indført, blev de gamle regler anvendt, hvor sælger som udgangspunkt var ansvarlig for mangler i indtil 10 år efter salget. Dette var et problem, eftersom 10 år er lang tid at være ansvarlig for en ejendom, som sælgeren ikke længere er i besiddelse af. Derfor blev den frivillige ordning indført, hvor køber og sælger kan tegne en ejerskifteforsikring i forbindelse med ejendomshandelen.

En ejerskifteforsikring er en tingsforsikring, hvis klare formål er at beskytte sælger og køber i forbindelse med en ejendomshandel. Sælger skal herved opfylde en række betingelser – der skal foreligge en tilstandsrapport og elinstallationsrapport, afgives et tilbud om ejerskifteforsikring og betaling af den halve præmie samt vejlede køber om retsstillingen. Forsikringen dækker herefter en skade, der er opstået inden købers overtagelsestidspunkt. Skaden kan enten være skjult, ikke nævnt i tilstandsrapporten eller klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Sælger er herefter som udgangspunkt fritaget for sin hæftelse for alle mangler og skader ved ejendommen.

En tilstandsrapport er en rapport, som indeholder resultatet af den bygningsagkyndiges bygningsgennemgang. Gennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgæede bygnings

¹ LBK nr. 1123 af 22/09/2015 (Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.)

fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der kan også være regler der tilsiger, at rapporten skal indeholde oplysninger om restlevetiden på bygningens tag m.v. Rapporten må maksimalt være 6 måneder gammel, når køber modtager denne.²

Tilstandsrapporten følger et karaktersystem, hvor hvert enkelte forhold kategoriseres som: K0 (kosmetisk skade), K1 (mindre alvorlig skade), K2 (alvorlig skade), K3 (kritisk skade) eller UN (forhold, der bør undersøges nærmere). En elinstallationsrapport er en rapport, der indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallationer. Gennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter. Rapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 1 år før den dag, hvor køber modtager denne.³

Der vil i specialet være særligt fokus på skimmelsvamp som en skade, eftersom skadesbegrebet på området ikke er klart fastlagt i lovgivningen. Det fremgår ligeledes af praksis, at der forekommer sager, hvor forsikringsselskabet må forebygge risikoen for en ny skade, eftersom det er en nødvendighed at finde hovedårsagen til skimmelvæksten for at komme problemet til livs. Risikoen er ikke noget der ellers kan pålægges et forsikringsselskab at forebygge. Et andet specielt element ved behandlingen af om der foreligger en skimmelsvampeskade, er at der tages udgangspunkt i personers individuelle sundhedsmæssige forhold – hertil kan ét tilfælde udgøre en skade for nogle personer, men ikke for andre personer. Samlet set er skimmelsvamp kommet langt mere frem i dagens lys, selvom det ikke er et nyt fænomen. Den første kendelse som Ankenævnet for Forsikring behandlede på området, fandt sted i år 2001⁴, hvor der senere er behandlet langt flere sager. Årsagen hertil kan være mange og vil behandles løbende. Området har igennem tiden ført til en praksisændring, som vil være det klare hovedelement i specialets videre behandling.

1.2. Problemformulering

”Udgør skimmelsvamp en skade – set i forhold til definitionen af ejerskifteforsikringens skadesbegreb?”

² Forbrugerbeskyttelseslovens § 2a, stk. 1-2 og § 4

³ Forbrugerbeskyttelseslovens § 2a, stk. 3 og § 4a

⁴ AK 55.243 (05.11.2001) - sagen omhandlede fugtindtrængen gennem tag der medførte skimmelsvamp, men skaden kunne ikke anses for værende en ulovlig konstruktion på opførelsestidspunktet og samtidig forelå skaden ikke på overtagelsestidspunktet. Selskabet fik medhold.

1.3. Afgrænsning

Dette speciale omhandler ejerskifteforsikringer, som er et område inden for forsikringsretten. Specialet vil udelukkende beskæftige sig med forhold, inden for forbrugerbeskyttelseslovens anvendelsesområde. Her vil der ske en behandling af fast ejendom, hvor der er tale om en bolig, der er anvendt til beboelse for enten køber eller sælger – der vil ikke ske en behandling af ubebyggede grunde, eftersom en ejerskifteforsikring ikke dækker disse tilfælde⁵.

Herunder er det relevant at behandle skadesbegrebet på området, eftersom der er uklarheder herved, i forhold til hvad der er lovbestemt og hvad der egentlig fastlægges i praksis. Hertil vil specialet afgrænse sig til at behandle skimmelsvampeskader, eftersom netop dette er et interessant område. Dette skyldes at det fremgår af forsikringens dækningsomfang, at skimmelsvampe ikke er en dækningsberettiget skade – men hvor det alligevel viser sig i praksis, at forbrugerne ofte opnår dækning på området. Derfor er det relevant netop at behandle skadesbegrebet i forhold til skimmelsvampeskader, for at tage nærmere stilling til om skimmelsvampen kan udgøre en skade eller ej. Hertil vil der ligeledes være en afgrænsning i forhold til husforsikringer, som ikke vil behandles i specialet. Dette skyldes at det direkte fremgår af forsikringsbetingelserne hertil, at der ikke dækkes skimmelsvampeskader, eftersom disse ikke er træ- eller murnedbrydende⁶.

I forhold til lovens anvendte begreber, viser der sig her nye begreber som ikke tidligere har været anvendt i retspraksis – og som ikke angives med videre uddybende forklaringer (hverken i loven eller dennes forarbejder mm.). Blandt andet fremgår begrebet 'fysiske mangler' som vi ikke ellers har anvendt i den juridiske praksis og litteratur – men hvor der er en formodning for, at disse er sammenlignelige med de 'faktiske mangler' som vi ellers har stor kendskab til. I specialet vil det uddybes hvordan forskellen mellem blandt andet skader, fejl og mangler skal opfattes. Herudover vil det generelle mangelsbegreb dog ikke behandles og uddybes nærmere. Afgrænsningen sker, eftersom mangler helt konkret tilhører et andet retsområde, end det som her bliver behandlet.

⁵ Jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 2

⁶ Området for husforsikringer vil kort beskrives i afsnit 3.3. hvor afgrænsningen uddybes.

På retsområdet forefindes der flere forskellige juridiske personer, som kan bære ansvaret, såfremt en forbruger skal rejse et krav. Herunder vil der i specialet ikke behandles bygnings-sagkyndiges ansvar grundet pladsmangel. Det vil derfor udelukkende behandles hvornår forsikrings-selskabet hæfter, hvornår sælger hæfter samt hvornår der er tale om købers egen risiko. Ved 'forsikrings-selskabet' menes der det selskab hvor der mellem køber og sælger er tegnet en ejerskifteforsikring. Ved 'sælger' menes der den person som sælger en bolig. Ved 'køber' menes der den person, som erhverver en bolig (fra sælger). Når der er tegnet en ejerskifteforsikring, køber og sælger imellem, vil 'klager' være den person som påberåber sig et forhold overfor forsikrings-selskabet, i specialet vil 'klager' være den samme person som 'køber'. På samme måde vil 'sikrede' i dette speciale også være udtryk for køber, når køber er forsikret hos forsikrings-selskabet med en ejerskifteforsikring.

1.4. Metode

Der er i dette speciale anvendt en retsdogmatisk metode til at beskrive og analysere den valgte problemstilling, som fremgår ovenfor. Den juridiske metode er den fremgangsmåde, som anvendes når der tages stilling til et konkret retligt problem. Der findes hertil ikke en metodefrihed, eftersom dette ikke vil være acceptabelt i et retssamfund. Her er det vigtigt, at de dømmende magter altid kommer frem til det nogenlunde samme resultat, uanset hvor en sag føres eller hvor et problem behandles⁷. Besvarelsen af problemstillingen vil derfor ske ud fra en subjektiv fortolkning af de skrevne retsregler.

Den anvendte empiri i specialet består af relevante retskilder og betænkninger samt retslitteratur der er udarbejdet som fortolkning heraf⁸. Hertil anvendes forbrugerbeskyttelsesloven, bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (herefter mindstedækningsbekendtgørelsen)⁹ og betænkning om huseftersynsordningen (herefter huseftersynsordningen)¹⁰. Disse vil anvendes i specialets analysedel samt til en fortolkning af gældende ret, som vil føre til en forståelse af retstilstanden. Der inddrages retspraksis i specialet, som udgør både domstolsafgørelser og afgørelser fra Ankenævn for Forsikring.

⁷ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, s. 191

⁸ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, s. 199 ff.

⁹ BEK nr. 13 af 12. januar 2012 - Mindstedækningsbekendtgørelsen

¹⁰ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen

Ankenævnets kendelser kan som udgangspunkt ikke antages at være udtryk for gældende ret. Dette skyldes at der er tale om et administrativt nævn og derved har dette ikke den samme retskildeværdi som domstolene – kendelserne kan derved ikke fuldbyrdes. Dog er kendelserne udtryk for retstilstanden på området, eftersom disse sjældent foreligger for domstolene. Derved viser de alligevel hvordan praksis foreligger på området. Der er dog mulighed for at der kan være forskel på en afgørelse fra Ankenævnet kontra fra domstolene – blandt andet fordi der ikke er de samme krav til bevisførelse mv.¹¹ Med dette forbehold, vil specialet dog anvende Ankenævnets kendelser til behandlingen af skadesbegrebets omfang i ejerskifteforsikringer, ved konstatering af skimmelsvamp i en ejendom.

Retspraksis vil inddrages for at opnå en forståelse af området, i forhold til hvad der er omfattet af skadesbegrebet samt hvornår et forhold er udelukket fra forsikringsdækning. Herudfra vil der være en forståelse af retstilstanden – dog med den modifikation at der kan være tale om en vis usikkerhed for praksis på området, eftersom hver enkelte sag afhænger af individuelle forhold, som der bedømmes ud fra. Dog skabes der alligevel et samlet billede for, hvordan praksis fremstår – disse er retningslinjer og derved ikke udtryk for et konkret facit, eftersom alting afhænger af den enkelte sag. Der vil for en bredere forståelse af principperne bag retspraksis samt fortolkningen heraf anvendes juridisk litteratur. Dette er ikke udtryk for værende gældende ret, eftersom litteraturen er baseret på professorers egne forståelser, holdninger og analyser af det konkrete område samt lovens forarbejder¹².

1.5. Specialets opbygning

I kapitel 1 findes den indledende del, hvor rammerne for specialet skabes samt giver et indblik i tankerne bag problemformuleringen og danner vejen for løsningen af denne. Herefter skabes der i kapitel 2 en forståelse for skimmelsvampen og dennes eksistens, herunder dens udvikling og senere påvirkning af beboeren af en bygning. Dette vil danne baggrunden for det videre forløb, hvor især skimmelsvamp er hovedelementet i behandlingen. Hertil er det ligeledes relevant at tage stilling til kapitel 3, hvor det vil fastlægges hvordan forståelsen af begreberne 'mangler' og 'skader' vil være i specialet, eftersom der i praksis er forskel på disse. Når de grundlæggende ting er fastlagt og viser rammerne for det videre forløb, kan analysen påbegyndes i kapitel 4, som vedrører selve

¹¹ Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, s. 194

¹² Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, s. 192 ff.

ejerskifteforsikringen. Her vil det analyseres, hvorvidt skimmelsvamp kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringen, samt hvor grænserne går herfor. Slutteligt vil specialet rundes af i kapitel 5 som udgør konklusionen. Heri vil det opsummeres hvad der er fundet frem til i den samlede behandling, samt hvordan problemstillingen skal besvares.

Kapitel 2 - Skimmelsvamp

2.1. Hvad er skimmelsvamp

Skimmelsvampe er mikroskopiske svampe, som danner millioner af sporer der frigøres til luften som pollen. Svampen lever af at omsætte organisk materiale – i naturen kan det være visne blade og i bygninger lever den af træværk, tapet, lim, maling og andre organiske materialer. Et typisk skimmelsvampeangreb skyldes fugt, eksempelvis fra utætheder i et tag, vandrør eller fra manglende ventilation i bygningen. Typisk forekommer tilfældene af skimmelsvamp i ældre huse, der senere renoveres og isoleres for tæt, hvorved der dannes kondens og skabes et fugtigt indeklima. Det er en forudsætning for væksten af skimmelsvampe, at der er en høj fugtighed på materialernes overflade, hvilket skal udgøre mindst 75 % relativ fugtighed. Skimmelsvampen lever primært på overflader, og nedsætter derfor ikke styrken af de konstruktioner som denne lever på. Derfor bliver det et forsikringsretligt problem, når skimmelsvampen ikke i sig selv udgør en materiel skade.¹³ Dette viser nyere praksis dog, at der er blevet ændret på – hvilket vil behandles nærmere i specialet.

Nogle skimmelsvampe er giftige¹⁴, hvor andre skimmelsvampe er ufarlige. Hvis der er tale om et større omfang af skimmelsvampevækst i en bygning, kan dette udgøre en risiko for allergilignende symptomer ved personers ophold i bygningen, især for de som er særligt følsomme. De giftige svampe kan forårsage træthed og hovedpine, og er især til gene for folk med allergi overfor skimmelsvampen. Folk med denne allergi vurderes til at være 3-6 % af befolkningen, svarende til 150.000-300.000 personer.¹⁵

Der er forskel på, om personer bliver påvirket af at opholde sig i en bygning med skimmelvækst. Derfor er det et interessant område, i forhold til om et forsikringselskab skal anse skimmelsvampeangrebet som en skade i forsikringsretlig forstand, eller om det ikke udgør en skade. Det vil som udgangspunkt udgøre en skade, hvis en person bliver syg af at opholde sig i skimmelvæksten. Modsat kan det være tilfældet at forholdet ikke udgør en skade, hvis en person ikke bliver berørt af ophold i skimmelvæksten. Der er en bred praksis på området, når vi beskæftiger os med ejerskifteforsikringer,

¹³ Skimmel for beboere – Hvad er skimmelsvamp?

¹⁴ Eksempelvis er Penicillium en giftig skimmelsvamp som oftest forekommer fugtige bygningsdele.

¹⁵ Skimmel for beboere – Hvad er skimmelsvamp?

hvilket vil behandles nærmere i specialet. Det vil undersøges, hvordan denne praksis har udviklet sig igennem årene, samt hvorfor det først er igennem de seneste år, at problemstillingen med skimmelsvampe i beboelsesbygninger belyses.

2.2. Konstatning af skimmelsvamp i ejendommen

Købes der en ejendom hvor der i beboelsesbygningen eksempelvis er en fejl i konstruktionen, som medfører at der indtrænger fugt, vil dette ikke nødvendigvis være synligt i det øjeblik skaden er sket. Der vil dog med tiden indtrænge fugt i et sådant omfang, at det giver grobund for skimmelsvampevæksten, som vil sprede sig og med tiden vise sig synligt. Et andet tilfælde kan være at skaden, allerede ved købers overtagelsestidspunkt af ejendommen, har udviklet sig tilstrækkeligt meget derved vil være synlig fra start. Skimmelsvampen kan blandt andet ses ved at der er skjolder eller mugpletter. Derudover kan svampen i nogle tilfælde afgive stoffer, som får de angrebne områder til at lugte muggent.

Det bliver derved et spørgsmål omkring at der enten er tale om en skjult mangel eller en synlig mangel. Der vil i specialet analyseres på hvorvidt et skimmelsvampeangreb udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

2.3. Skimmelsvampens virkning

Som nævnt ovenfor bliver skimmelsvampen oftest et problem, når den vokser i en bygning, hvor en person er allergisk heroverfor. Da vil det have så stor en påvirkning, at vedkommende må fraflytte boligen, indtil skimmelsvampevæksten er bekæmpet. For de personer der ikke er overfølsomme, vil disse muligvis kunne bebo bygningen uden større gener. Der kan dog for alle mennesker udvikle sig symptomer på overfølsomhed med tiden, grundet svampens afgivne stoffer. Derfor vil skimmelsvampen især være farlig for én gruppe mennesker, men ikke i samme grad for en anden gruppe mennesker.

Skimmelsvampens art og type afhænger af den konkrete bygning og de vækstforhold som er til stede her. Skimmelsvampen udskiller nogle stoffer, som blandt andet er enzymer og mykotoksiner (herunder svampegiftsstoffer) – effekten heraf er forskellig ud fra hvilken art og type der er tale om. Det er

særligt stofskifteprodukterne herfra, som er det sundhedsskadelige for mennesker.¹⁶ Sundhedsstyrelsen har udarbejdet en rapport i forhold til, hvornår en familie ikke bør bebo en ejendom der er angrebet af skimmelsvamp. Der gives ikke et konkret svar herpå, eftersom det er forskelligt fra person til person, hvordan påvirkningen er. Der gives dog nogle retningslinjer som bør følges, hvad enten der er tale om en overfølsom person eller ikke. Herunder hvis en person har et helbredsproblem der relaterer sig til opholdet i rum med fugt og skimmelsvamp, skal vedkommende ved svær sygdom (fx sværere astma) ophøre med brug af boligen, ved mindre helbredsproblemer minimere brugen af boligen eller hvis en person ingen helbredsmæssige problemer har, da skærpe bolighygiejnen.¹⁷

I forsikringsretlig henseende ved ejerskifteforsikringer har det i flere afgørelser fra Ankenævnet for forsikring haft betydning, om der er tale om en farlig eller ufarlig skimmelsvamp for ejendommens beboere. Dette har blandt andet vist sig i AK 66.233 (22.02.2006), hvor der tages stilling til indklagedes argument om at *"huset har været beboet af tidligere ejer (sælgeren) i 14 år uden problemer"*. Argumentet afvises af Nævnet, eftersom det er uden betydning om en tidligere ejer har været påvirket af skimmelsvampeangrebet eller ej, eftersom huset er direkte sundhedsskadeligt at bebo. Skimmelsvampens sundhedsskadelige virkning er ligeledes almindeligt anerkendt, hvilket fremgår af Østre Landsrets afgørelse af 21. juni 1998. Det anføres hertil at *"Den af klageren anmeldte skade må derfor anses for at befinde sig inde i kerneområdet for en forsikringsdækket ejerskifteforsikrings-skade"*. Kendelsen viser, at der i praksis er taget stilling til, om det har en betydning at nogen ikke bliver syge af skimmelsvampen, mens andre modsat har risikoen herfor.

I en anden kendelse AK 64.313 (15.03.2005) angiver Nævnet i deres afgørelse følgende *"Særligt for så vidt angår skimmelsvampeangrebet er det flertallets opfattelse, at dette efter dets omfang reelt har gjort det umuligt at bebo ejendommen"*. Derved tager Nævnet stilling til om klagerne har indberettet, at disse lider under symptomer fra massive mængder af skimmelsvampe i hjemmet. Det har derved en betydning, hvad enten en person ikke længere har mulighed for at bebo ejendommen og denne derfor er ubeboelig. Modsat hertil hvis en person ikke har symptomer på overfølsomhed for skimmelsvampen, da er ejendommen fortsat beboelig i et vist omfang. Det indgår i flere sager i Nævnets bedømmelser, om klagerne fortsat kan bebo ejendommen og der blot kræves udbedringsomkostninger – eller om de ikke længere kan bebo ejendommen og derfor må fraflytte, for at der kan ske større

¹⁶ Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger, s. 4 ff.

¹⁷ Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp, s. 22

indgreb i boligen. Det fremgår klart af praksis, at skimmelsvampen anses som sundhedsskadelig og derved udgør en skade i ejerskifteforsikringen.¹⁸

2.4. Bekæmpelse af skimmelsvamp og omkostningerne forbundet hermed

Forebyggelse af skimmelvæksten i ejendommen kan ske ved at holde luftfugtigheden lav. Den indendørs relative fugtighed varierer normalt imellem 20 % til omkring 65 %. Som nævnt ovenfor vokser skimmelsvampen ved forhold, hvor den relative fugtighed er 75 % eller derover, ved overfladen af et materiale. Derfor skal fugtigheden helst ligge under 40-45 % relativ fugtighed i vintermånederne og lavest muligt resten af året. Er der i hjemmet en for høj luftfugtighed, skal beboerne benytte sig af udluftning og opvarmning af rummene.¹⁹

Skimmelsvampen vokser ofte i ældre huse, som er blevet nymoderniseret og renoveret. Dette skyldes at det ældre hus har sine normale måder at ventilere på, hvorved det bliver et problem når der senere efterisoleres flere steder, skiftes til helt tætte vinduer og døre osv. Derved kan der opstå problemer med kondens, eftersom der ikke længere vil være optimale ventilationsvilkår i bygningen, hvorved fugten ikke kan komme ud igen. Det er derfor vigtigt ved moderniseringen af et ældre hus, at sørge for ekstra ventilationsmuligheder. Når skimmelsvampen først vokser, vil det kræve et større arbejde at udbedre denne. Skimmelvæksten kan have store helbredsmæssige konsekvenser for beboerne, hvad enten disse er allergiske, eller blot befinder sig for ofte i de skadelige giftstoffer. Det kan ligeledes være en stor økonomisk byrde for ejeren, hvis skimmelsvampen skal bekæmpes for egen regning – medmindre skimmelsvampen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvor selskabet da vil dække udbedringsomkostningerne. Dette kræver selvfølgelig, at køber af boligen har tegnet en ejerskifteforsikring, at skadesbetingelserne er opfyldt, samt at forholdet ikke har været klart oplyst i tilstandsrapporten.

Det næste spørgsmål bliver herefter hvor meget selskabet skal dække i forbindelse med skimmel-svampeangrebet i ejendommen. Det er klart, at al skimmelvækst skal bekæmpes, før det vil have nogen virkning. Fjernes blot det synlige, så hovedårsagen til væksten derved ikke udbedres, vil der

¹⁸ Dette vil behandles nærmere i specialets analysedel, hvor der tages stilling til de sundhedsmæssige individuelle forhold.

¹⁹ Skimmel.dk – relativ fugtighed

med tiden blot opstå en ny skade. Derfor er det vigtigt for en køber, at forsikringen dækker hele forholdet og udbedrer skaden til fulde. Praksis på området viser, at det ofte er selskabet som skal betale for at udbedre hele skadens omfang, hvilket fremgår af flere kendelser. Det væsentlige ved disse afgørelser er, at klager skal kunne bevise at der foreligger en skade. Når klager kan løfte bevisbyrden, er det oftest selskabet som skal betale omkostningerne forbundet med hele skaden. Det fremgår blandt andet af AK 83.501 (26.08.2013) at der ”*Klage[s] over afvisning af dækning for en række forhold ved en ejendom. Klager anmeldte, at ejendommens eternittag var utæt, og at en stålbjælke i tagkonstruktionen samlede kondens, der dryppede ned i stuen. Desuden var flere værelser stærkt angrebet af skimmelsvamp, loftskonstruktionen fejlagtigt udført med dobbelt dampspærre, der var revner i gulvet i bryggers, og træværket i den tilbyggede stue var angrebet af bænkebidere. Han anførte, at selskabet endvidere skulle dække for genhusning. Selskabet anerkendte dækning for skaden på taget men fradrog 80 % i erstatningen for slid og ælde med henvisning til tagets alder og lave hældningsgrad. Selskabet afviste dækning i øvrigt med henvisning til forsikringens skadebegreb og forsikringstid.*” Afgørelsen belyser, at klager ikke har løftet bevisbyrden for nogle af forholdene, med undtagelse af taget. Derved er selskabet kun berettiget til at dække omkostningerne herfor, endda med et fradrag på 80 % grundet tagets alder. Ydermere kommer Nævnet frem til, at selskabet skal dække omkostningerne for skimmelsvampen grundet familiens korte beboelse i ejendommen inden forholdet blev opdaget – eftersom det derfor tyder på at skaden er opstået inden familiens overtagelse af boligen.

Området for skimmelsvamp er derved anderledes end mange andre forsikringsretlige områder, eftersom det normalvis ikke er selskabets pligt at betale for en forebyggelse af en skade eller risikoen for at en skade vil opstå igen. Selskabet er normalt kun pligtigt til at udbedre den skade der er til stede og som opfylder skadesbegrebet efter definitionen i forsikringsbetingelserne.

Når klager har løftet bevisbyrden for at selskabet skal dække en skimmelsvampeskade, er der flere kendelser som viser, at selskabet skal dække alle omkostninger forbundet med udbedringen af forholdet. Dette skyldes, at der ikke skal være risiko for, at skimmelvæksten igen viser sig efter nogen tid. Kendelserne viser hvor grænsen går for hvor meget et selskab må bære af omkostninger. Det vil jo ikke være i nogens interesse, at selskabet skal dække omkostningerne for en reovering af hele ejendommen. Forsikringstager har som altovervejende hovedregel kun ret til at blive stillet, som hvis der ikke havde forelagt en skade. Derved skal sikrede ikke have nogen betydelig vinding ved

forholdet – han skal blot stilles på samme måde, som en ejer af en tilsvarende bolig, der ikke har problemer med skimmelvækst. Dette fremgår af AK 83.155 (02.04.2013), hvori Nævnet udtaler ”at selskabet alene var forpligtet til at genoprette kælderen til en stand, der svarede til kælderen i en tilsvarende ejendom fra 1962”.²⁰ Grænsen for hvor meget et selskab må dække af omkostningerne, går i forhold til om der er fejl ved konstruktionen, set i forhold til én af samme alder – samt om skimmelsvampeangrebet går ud over, hvad der måtte påregnes i sådanne konstruktioner. Hvis der ikke er fejl i konstruktionen og et skimmelsvampeangreb ikke går ud over det forventelige, skal selskabet ikke hæfte for yderligere omkostninger, end det som er nært forbundet hermed. Derved skal sikrede selv hæfte for de omkostninger, der er forbundet med hvis denne skal lave om på husets konstruktion, hvilket fremgår af AK 75.760 (15.03.2010). Hertil angiver Nævnet, at sikrede ikke skal ende med at have en vinding for forholdet, og selskabet er dermed berettiget til at foretage et fradrag, hvis sikrede ser ud til at få ”nyt for gammelt”. Dette viser sig i AK 83.921 (26.08.2013), hvor ”Nævnet fandt, at selskabet skulle betale for en afrensning af skimmelangrebet, hvorimod klager selv måtte betale for konstruktionsændringer af bygningen ... Henset til oplysningerne i tilstandsrapporten var selskabet dog berettiget til at foretage et fradrag på 50 % for så vidt angik udgifter til ny vægbeklædning”.

2.5. Sammenfatning af skimmelsvamp i forhold til ejerskifteforsikringen

Det fremgår klart af retspraksis, at et skimmelsvampeangreb udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Her tages der stilling til hvorvidt en bolig er helt ubeboelig, grundet allergener, eller om dette ikke er tilfældet. I forhold til hvor meget selskabet må hæfte for i forbindelse med en sådan skade fremgår det ligeledes klart, at hovedreglen er, at sikrede ikke skal have nogen større vinding på grund af udbedringen af skaden. Derfor har selskabet mulighed for enten at udbedre den del af forholdet der står i nær tilknytning til skimmelsvampen – eller at foretage et fradrag, så der er overensstemmelse i forhold til en lignende ejendom af samme alder og beskaffenhed. Derved opstår der ikke nogen skævvridninger i praksis.

²⁰ Det samme tilfælde gør sig gældende i AK 78.224 (28.02.2011) (Skimmelvækst i kældervæg, selskabet kunne ikke pålægges af betale for videregående reovering af væggen, bortset fra reparationerne forbundet med skimmelsvampen - kælderen skal svare til én af samme alder og beskaffenhed)

Området for skimmelsvampen viser sig som værende interessant, fordi det i nogle tilfælde påvirker beboerne i form af gener der kommer fra svampen – men hos andre personer ikke påvirker disse på samme måde. Ligeledes er det en skade, som skal udbedres helt, for at den ikke skal vise sig igen. Derfor er dette specielt i forhold til andre områder, hvor der her må forebygges en skade og risikoen herfor, således at den ikke opstår igen – hvilket ikke vil være en mulighed på andre forsikringsretlige områder.

Kapitel 3 - Begrebsafklaring af 'mangel' og 'skade'

Hvis køberen af en fast ejendom konstaterer nogle uventede faktiske eller retlige mangler herved, vil der i en traditionel handel overvejes, hvorvidt der er grundlag for at rejse et krav mod sælgeren. Her kan der enten foreligge en mangel, fejl eller skade – disse begreber giver store udfordringer i praksis, eftersom der ikke er fuld gennemsigtighed ved forståelsen heraf. Ved anvendelsen af forbrugerbeskyttelsesloven, vil sælger være fritaget for at hæfte for visse mangler (herefter betegnet som sælgers hæftelsesfritagelse) – og køber kan herefter rette sit krav mod forsikringsselskabet. Derved er sigtet med loven at flytte risikoen fra sælger til forsikringsselskabet. Det rejser herudfra spørgsmål om, hvem der skal bære risikoen i forskellige tilfælde, om dette er køberen selv, sælgeren eller forsikringsselskabet. Der er opstået problemer i praksis, i forhold til fortolkningen af de i forbrugerbeskyttelsesloven anvendte begreber. Fortolkningsproblemerne opstår ved definitionen af skades- og mangelsbegreberne²¹, eftersom det ikke er angivet i loven eller dennes forarbejder, hvordan begreberne skal forstås. Begreberne har ikke tidligere været anvendt i praksis, så det vil være en udfordring at anvende begreberne uden en nærmere fortolkning heraf. Fortolkningsproblematikken vil behandles i det følgende.

3.1. Mangelsbegrebet

Almindeligvis forstås ved mangelsbegrebet, at der foreligger en faktisk eller retlig mangel, hvis køber ikke får den ydelse, som han efter aftalen har krav på. Det er derved aftalen, som er bestemmende for, hvorvidt der foreligger en mangel eller ej. I de tilfælde, hvor der opstår en tvist – og aftalen herom er tavs – vil en udfyldning af aftalen ofte ske ud fra typeløsninger baseret på en forståelse af, hvilke krav der normalvis kan stilles til normalydelsen. Disse tvister, hvor en aftale er tavs, opstår ofte i ejendomshandler. Herudfra vil en udfyldning af aftalen i almindelighed kunne føre til, at en køber eksempelvis kan kræve, at taget på huset holder tæt. Modsat kan særegne forhold føre til andre resultater. Ved udfyldningen af aftalen, tages der således stilling til fakta vedrørende det overdragne samt konteksten herudfra. Dog kan der også støttes ret på sælgerens forud givne oplysninger om den solgte ejendom, eller køberens forud tilkendegivne forudsætninger, som sælgeren vidste eller burde vide, ikke kunne opfyldes.²²

²¹ Begreberne fremgår blandt andet af forbrugerbeskyttelseslovens §§ 2 og 5

²² Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 2

Der vil være tale om, at en mangel er faktisk, hvis ejendommen ikke har de egenskaber eller det omfang, som køberen efter aftalen kan kræve. Derimod vil en mangel være retlig, såfremt køberen ikke opnår den retlige eller faktiske råderet over ejendommen, som han efter aftalen kan kræve det. Om en ydelse er kontraktmæssig, er helt afgørende for forholdet imellem køber og sælger, i forhold til om der er sket en komplet opfyldelse af aftalen vedrørende købet af ejendommen.²³ Der vil i specialet ikke tages yderligere udgangspunkt i retlige mangler – der tages udelukkende stilling til faktiske mangler.

Det lovforberedende udvalg har ved betænkning nr. 1276²⁴ taget stilling til, hvorvidt mangelsbegrebet skulle være lovreguleret i forbindelse med køb af fast ejendom. Hertil anføres følgende: *”For parterne i en ejendomshandel er det dog reelt uden betydning, om der stilles krav til fejls betydning i forbindelse med afgørelsen af, om fejlen i juridisk forstand er en mangel, eller ved bedømmelsen af, om fejlen skal udløse en mangelsbeføjelse.”*²⁵ Derved fandt udvalget frem til, at mangelsbegrebet i stedet skulle fastlægges i retspraksis²⁶. I betænkningen anvendes begrebet ”fysisk mangel”, som ikke defineres nærmere – her anvendes ikke de på forhånd kendte begreber fra praksis, ”faktisk mangel” eller blot ”mangel”²⁷. Derved skal der tages nærmere stilling til, hvad der menes med en fysisk mangel, da begrebet ikke er tidligere anvendt i retspraksis.

I forbrugerbeskyttelseslovens §§ 2 og 5 henvises der til en bygnings ”fysiske tilstand”. Hvor der i betænkningen og i ministerens bemærkninger til lovforslaget også henvises til ”fysiske mangler”. Begreberne er ikke nærmere defineret – og det fremgår ikke, om begrebet ”fysisk mangel” skal opfattes anderledes end det allerede kendte begreb ”faktisk mangel”. Eftersom det ikke angives i bemærkningerne eller forarbejderne, at der skal være en forskel på begreberne, fremtræder de som værende identiske.²⁸

²³ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 2

²⁴ Betænkning nr. 1276 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom fra 1994

²⁵ Betænkning nr. 1276 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom fra 1994, s. 133

²⁶ Dette er også det almindelige udgangspunkt ved handel med fast ejendom. Hertil anvendes et ulovbestemt retsområde samt speciallove, hvor finder købeloven ikke anvendelse, jf. købelovens § 1a. Dog anvendes her princippet om ’mangler’ fra købelovens område.

²⁷ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 3

²⁸ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 3

I betænkningen og i ministerens bemærkninger anvendes ligeledes begrebet ”fejl” og ”fysiske fejl”, som ikke defineres nærmere. Det fremgår dog underforstået, at disse skal opfattes som byggefejl. Derved må det antages, at ”fejl” og ”fysiske fejl” skal anvendes synonymt med ”fysiske mangler”, da ”fejl” altid står i forbindelse med begrebet om ”fysiske mangler”. En fysisk mangel består i, at byggearbejder ikke er korrekt udført.²⁹ Ydermere fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at det er præciseret, at der ved ”fejl” forstås ”skader”. Dette er dog ikke en beskrivelse af, hvad der skal forstås ved en skade ifølge en forsikringsaftale.³⁰ Nærmere om ”skader” i ejerskifteforsikringen, behandles i det følgende afsnit.

Samlet set må der være en formodning for, at en sælger hæfter for mangler af enhver art, bortset fra de præciserede forhold der er omfattet af ejerskifteforsikringens mindstedækning. Dette under forudsætning af, at betingelserne for at gøre den enkelte misligholdelsesbeføjelse gældende, er opfyldt.³¹ Ejerskifteforsikringens skadesbegreb omfatter derved ikke umiddelbart alle faktiske mangler. Dette betyder, at når der i lovens forarbejder og i udvalgets betænkninger anvendes diverse termer, vil der formentlig være tale om det vi normalt kender som ”faktiske mangler”. Hertil med visse udtagelser fra mindstedækningsbekendtgørelsen, samt forhold der falder uden for dækningsområdet i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Der vil derfor i nogle tilfælde være behov for, at en køber kan påberåbe sig en mangelsbeføjelse overfor sælger, såfremt de formueretlige betingelser herfor er opfyldt, i de tilfælde hvor det ikke kan ske til forsikringsselskabet.

Selvom der ikke er tale om et klart entydigt begreb ved mangler, ligger én ting dog fast i praksis – nemlig at der ikke kan stilles de samme krav til to forskellige ejendomme. Der vil således være stor forskel på, hvornår køber kan påberåbe sig en mangelsbeføjelse overfor sælger, hvad enten denne har købt et nyopført hus eller et faldefærdigt hus³². Det afhænger af en konkret helhedsvurdering, hvor der i hvert tilfælde skal foretages en skønsmæssig vurdering. Afgørende er, om en aftale er kontraktmæssig³³. Det behandlede ovenfor vedrørende mangler, vil være udgangspunktet når der tales faktiske mangler, i specialets videre behandling. Mangelsbegrebet vil ikke blive uddybet nærmere, eftersom det væsentlige blot er at klarlægge forskellen imellem en mangel og en skade indenfor

²⁹ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 3

³⁰ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 3

³¹ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 7

³² Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom - overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s. 244

³³ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 2

ejerskifteforsikringer. En skade er klart lovreguleret, hvor en mangel skal behandles inden for et andet retsområde. Skadesbegrebet vil behandles nærmere i det følgende.

3.2. Skadesbegrebet

Inden for forsikringsretten er en skade den begivenhed, der skal indtræde og som herefter er dækket af en skadesforsikring i henhold til forsikringsaftalen. Specielt for ejerskifteforsikringen er, at denne er undergivet en mindstedækning i form af en detaljeret lovregulering. Fortolkningsproblemerne opstår i forbrugerbeskyttelsesloven, hvor der i § 2, stk. 1 angives at ”... køberen ikke over for sælgeren [kan] påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld” og der i § 5, stk. 1, litra a, angives at den af køberen tegnede ejerskifteforsikring skal dække ”fejl ved bygningernes fysiske tilstand”. Der fremgår heraf en sproglig forskel, idet § 2 fritager sælgeren for krav der vedrører mangler, hvor forsikringen ud fra § 5 dækker fejl. Det er tvivlsomt om der er en tilsigtet forskel imellem begreberne, hvilket vil afklares nærmere nedenfor. Det som fremstår klart, er dog at der er en parallelitet imellem begreberne, eftersom sælgers hæftelsesfritagelse og ejerskifteforsikringens dækningspligt angår bygnings fysiske tilstand³⁴.

Som det fremgik i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, litra a, er der her tale om fejl ved bygningens fysiske tilstand. Hertil fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at ”der ved fejl ... forstås skader”³⁵. Dette er dog ikke en beskrivelse af, hvad der skal forstås ved en skade ifølge forsikringsaftalen. I forsikringsaftalens forstand, er det altså en beskrivelse af skader ved bygningen, der skal anses som fejl, som der udgør en skade i ejerskifteforsikringen. En fejl er derved en skade, og en skade er bestemte uheldige faktiske egenskaber.³⁶

Ud fra forbrugerbeskyttelseslovens § 2 fremgår det, at såfremt et forhold er konkret beskrevet i tilstandsrapporten, kan en køber ikke gøre forholdet gældende overfor sælger. Det ville dog kunne gøres gældende ud fra det almindelige mangelsbegreb. En forudsætning for sælgers hæftelsesfritagelse er, at betingelserne som ligeledes står nævnt i lovens § 2, er opfyldt.

³⁴ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 1

³⁵ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 3

³⁶ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 4

Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3, at reglerne om dækningsomfanget fastsættes nærmere i mindstedækningsbekendtgørelsen. Af denne bekendtgørelse fremgår det af bilag 1, nr. 2, litra c, at forsikringen dækker følgende, eftersom det udgør en skade i forsikringens forstand:

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Begreberne anvendes i loven og forarbejderne uden nærmere definitioner af, hvad fysiske mangler og fejl udgør på retsområdet. Derfor findes der nu forskellige fortolkninger på området, hvor blandt andet Carsten Munk-Hansen behandler begreberne, som det fremgår ovenfor. Det fremgik hertil af huseftersynsordningen, at der skal være en nær sammenhæng imellem det almindelige mangelsbegreb, som vi i forvejen kender, og skadesbegrebet der fremgår af huseftersynsordningen³⁷.

Det forekommer som værende mest korrekt, at begreberne ’skade, fejl og fysiske mangler’ må være synonyme med de ’faktiske mangler’, som vi på forhånd har kendskab til, hvilket Carsten Munk-Hansen kommer frem til i sin artikel U.2014B.23. Desuden regulerer forbrugerbeskyttelsesloven kun faktiske mangler ved en fast ejendom. Eftersom der ikke findes klare definitioner af begreberne, kan disse ikke antages at være klart fastlagt i praksis. Dette kan føre til, at der i fremtiden kan ske ændringer i fortolkningen af begreberne, hvorved andre elementer kan blive omfattet af en forsikringsdækning, fordi de udgør en skade. Dette må eksempelvis antages at være tilfældet ved skimmelsvamp, som viser et område i udvikling, hvad angår hvorvidt skimmelsvampen i sig selv kan udgøre en skade. Der er tale om en dækningsberettigende skade, når et forhold opfylder mindstedækningsbekendtgørelsens definition heraf.

³⁷ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 20

Skadesbegrebet er derved ikke muligt at beskrive nærmere, end det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen, eftersom der ikke findes andre konkrete beskrivelser heraf. Faktiske mangler og skader vil ikke i alle tilfælde udgøre det samme forhold, derfor kan der i praksis være en stor forskel på begrebernes anvendelse. Dette skyldes at en mangel ikke nødvendigvis vil opfylde betingelserne for at udgøre en dækningsberettigende skade. Konkrete eksempler herpå vil behandles løbende i specialet.

3.3. Husforsikringens vilkår

Der vil i afsnittet tages nærmere stilling til hvordan mangels- og skadesbegrebet fremstår i en almindelig husforsikring – der er her taget udgangspunkt i Topdanmarks husforsikringsvilkår.

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 3, fremgår det at: *”Forsikringen dækker den direkte skade opstået og konstateret i forsikringstiden. Det betyder fx, at en skade nævnt i en tilstandsrapport, som er udarbejdet i forbindelse med køb af huset, ikke er dækket af forsikringen.”*³⁸ Det fremstår her positivt, at der dækkes en ”direkte skade” og der fremgår ikke noget konkret vedrørende mangler. Derved må det konkluderes, at forsikringen ikke dækker det, som normalt forstås ved en mangel – medmindre det udgør en skade efter forsikringens betingelser.

Under husforsikringen anvendes et dækningsskema, som fremgår af betingelsernes afsnit 18.

Herunder dækkes en *”Pludselig skade, som ikke kan henføres til forsikringens øvrige dækninger, undtagelser og begrænsninger”* – hertil angives, at forsikringen ikke dækker *”Følgeskade[r] i form af svamp* eller råd*”*. Svamp betegnes som: *”Skade på træ- og murværk som følge af aktivt træødelæggende svampeangreb.”* og råd betegnes som: *”Skade på træværk som følge af svamp, der bliver karakteriseret som råd*.* Rådangrebet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden.” Ved både svamp og råd dækker forsikringen ikke følgende: *”Skade af kosmetisk art, det vil sige skader, som kun er gået ud over træværkets udseende, fx blåsplint eller skimmelbelægninger.”*³⁹

Som det fremgår af undtagelsen til forsikringsdækningen, vil en almindelig husforsikring ikke dække området for skimmelsvamp. Dette skyldes at der ikke er tale om en svamp, der er træ- eller

³⁸ Topdanmark - Husforsikring, betingelser - 8805-1 september 2017, s. 5

³⁹ Topdanmark - Husforsikring, betingelser - 8805-1 september 2017, s. 16-17

murnedbrydende og derfor ikke vil udgøre en direkte skade. Der vil i specialets videre behandling, ikke tages nærmere stilling til den almindelige husforsikring og dennes dækningsomfang m.v.

3.4. Ejerskifteforsikringens vilkår

Der vil i det følgende tages nærmere stilling til, hvordan anvendelsen af mangels- og skadesbegrebet fremgår af en almindelig ejerskifteforsikring. Der vil her tages udgangspunkt i Topdanmarks ejerskifteforsikringsvilkår.

Betingelserne for ejerskifteforsikringen definerer en skade på samme måde, som det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen, som det ligeledes fremgår ovenfor⁴⁰. Derved anvendes her det lovbestemte skadesbegreb, hvor der skelnes imellem om der er tale om en skade eller en mangel. Dette skyldes, at en mangel ikke nødvendigvis i sig selv vil udgøre en dækningsberettigende skade.

I forsikringsbetingelserne har Topdanmark en opstilling af dækningsberettigede og ikke-dækningsberettigede forhold, hvorunder fremgår at ejerskifteforsikringen dækker råd og svamp i et vist omfang. I forhold til kældre/krybekældre samt tagkonstruktioner fremgår det begge steder, at *”Manglende ventilation i hulrum under gulve, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp”*⁴¹ i almindelighed vil være dækningsberettiget. Der fremgår ikke noget sted i betingelserne, om forsikringen vil dække et angreb af skimmelsvamp. Der fremstår kun et eksempel på dækningsberettigede forhold, hvor der vil være tale om, at ’træ- eller murnedbrydende råd eller svamp’ vil være dækket. I langt de fleste ejerskifteforsikringsbetingelser fremgår det hverken, om skimmelsvamp vil være dækningsberettigende eller ikke – dette fremgår ligeledes ikke af lovgivningen. Der er dog en klar praksis som viser, at skimmelsvampeangreb i mange tilfælde udgør så stor en risiko, at det vil udgøre en skade, som vil være dækningsberettiget ud fra forsikringsbetingelserne.

Der vil i specialet tages nærmere udgangspunkt i ejerskifteforsikringens skadesbegreb, i forhold til dækningsomfanget ved skimmelsvampeskader.

⁴⁰ Topdanmark - Ejerskifteforsikring, betingelser - 6776-1 januar 2017, s. 8

⁴¹ Topdanmark - Ejerskifteforsikring, betingelser - 6776-1 januar 2017, s. 18-19

Kapitel 4 - Ejerskifteforsikringens dækningsomfang ved skimmelsvamp

Ejerskifteforsikringen kom til, efter domstolene op gennem 1980'erne og 1990'erne blev hårdt presset af sager, vedrørende mangler ved fast ejendom. Området udgjorde alene 12% af alle sager, hvilket var udtryk for at køberne var skuffede i deres forventninger ved køb af fast ejendom⁴². På denne baggrund udviklede lovgiverne en frivillig ordning, til anvendelse for sælger, for at fritage ham for ansvar for fysiske mangler ved bygningen, såfremt han opfylder nogle nærmere fastsatte kriterier. Ligeledes får køber på denne måde en modpart (forsikringsselskabet), der med sikkerhed kan betale, såfremt der er fysiske mangler ved den faste ejendom. Køberne kan dog have svært ved at forstå forsikringsbetingelserne og forsikringens dækningsomfang – hvilket betyder at der alligevel vil være nogle købere, som ender med at blive skuffede i deres forventninger. Dette er især tilfældet ved dækningsområdet i forhold til skimmelsvampeangreb, hvor det opleves som værende svært at opnå dækning for en sådan skade.

Kapitlet vil indeholde en analyse af skadesbegrebet, vedrørende skimmelsvampeforhold i ejerskifteforsikringen. Herudfra hvilke muligheder boligkøber har, for at få dækning fra sit forsikringsselskab, ved konstatering af en sådan skade i bygningen. Til dette anvendes retspraksis, hvor der vil behandles flere kendelser, for at give et indblik i, hvilke elementer Ankenævnet for Forsikring indbringer i behandlingen af sagerne. Samtidig vil der gives et indblik i, hvilke forhold selskabet ikke dækker. Herunder i hvilke tilfælde en sælger hæfter alene overfor køber, og hvornår en køber selv må bære et eventuelt tab. Det vil ydermere behandles hvorvidt personers individuelle sundhedsmæssige forhold har en betydning for, om skimmelsvamp udgør en skade, hvis der eksempelvis er tale om en allergiker mv. Der er på området sket en praksisændring igennem flere år, hvilket vil analyseres grundigt ud fra flere kendelser. Dette vil give et overblik, i forhold til hvordan praksis har udviklet sig siden huseftersynsordningens indførelse og frem til i dag.

4.1. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb med særligt henblik på skimmelsvampeskader

Overordnet set er en skade en byggeteknisk vurdering, hvor en mangel er en juridisk vurdering. Derfor er en byggeteknisk fejl ikke altid en retlig relevant mangel, eftersom der skal overvejes flere

⁴² Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 683

forhold i bedømmelsen heraf. Disse forhold vil behandles nærmere i de følgende afsnit, for at give et overblik over hvad der udgør en skade i ejerskifteforsikringen – samt hvilke forhold der ikke er dækningsberettiget.

Som tidligere nævnt er lovgrundlaget for ejerskifteforsikringer reguleret i forbrugerbeskyttelsesloven. Her er en ejendomshandel omfattet af loven, såfremt ejendommen hovedsagligt anvendes til beboelse for enten sælgeren eller køberen⁴³. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund, køb af grund med en bygning under opførelse eller køb af landbrugsejendom⁴⁴.

4.1.1. Skadesbegrebet i praksis

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er defineret i kapitel 3, afsnit 3.2. og dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Eksempler på dækningsberettigede og ikke-dækningsberettigede områder findes i bilagene til mindstedækningsbekendtgørelsen. Disse er dog ikke udtømmende, eftersom der skal bedømmes konkret i hver enkelte sag. Det interessante i forhold til skadesbegrebet er, hvad der ikke defineres som en skade. På området for fugt og skimmelsvamp er der efterhånden mange sager i praksis, der behandler forholdet.

Er der eksempelvis tale om ældre ejendomme med en kælder, viser der sig ofte at forekomme fugt i disse. Det kan være svært for en bygningssagkyndig at bedømme forholdet, hvis denne tilser ejendommen en dag hvor kælderen er helt tør eller nymalet, hvor der derfor ikke viser sig nogle tegn på fugt – samtidig med at ejeren fortæller at der ikke er fugtproblemer i kælderen. Dette selvom der i virkeligheden er tale om en kælder der har store fugtproblemer i bestemte perioder, hvor der er meget nedbør. I dette tilfælde, vil der altså ikke fremgå nogle bemærkninger af tilstandsrapporten, som køberen ellers burde være gjort opmærksom på. Dette fremgik blandt andet af sagen AK 44.566 (27.04.1998), hvor klager konstaterede en fugtskade efter sin overtagelse, selvom der ikke fremgik noget om fugt i tilstandsrapporten. Forholdet skyldtes at sælger havde nymalet kælderen inden den bygningssagkyndiges gennemgang – og samtidig havde svaret ”nej” til om der mangler udluftningsmuligheder fra kælderen, samt om der er foretaget en overfladebehandling der lukker porerne. Derved

⁴³ Jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1

⁴⁴ Jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 2

kunne det diskuteres om sælger havde udvist svig eller grov uagtsomhed. Dette lå dog uden for Nævnets kompetence at tage stilling til.⁴⁵

Den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen skal være en vurdering af bygningen, i forhold til gennemsnitstilstanden af tilsvarende bygninger⁴⁶. Eftersom det er normalt for ældre bygninger at have fugt i kælderen, grundet opførelsesmåden der blev benyttet da huset blev opført, skal det ikke angives i tilstandsrapporten, at der er risiko for fugt i kælderen. Dog skal det angives, hvis det fremgår klart, at der er et fugtproblem i kælderen, så køber kan tage dette med i sine overvejelser. En fugtig kælder i et ældre hus kan være en dækningsberettigende skade, i det omfang at der fremstår en tydelig skade. Eksempelvis vil fugtisolering af kælderen ikke være dækningsberettiget. Modsat vil det formentligt være en fejl, hvis der er fugt i kælderen i et nyt hus, eftersom en kælder fra vore dage bør være fugtisoleret. I et sådant tilfælde vil forsikringen dække både skaden som fugten har medført og ligeledes udgifterne til at fugtisolere, såfremt dette mangler i bygningen.⁴⁷

Forhold uden for bygningen vil ikke være dækningsberettiget i forsikringens forstand. Herunder falder blandt andet dræn, hvilket blev fastslået som værende et ikke-dækningsberettigende forhold, i AK 54.486 (11.06.2001). I sagen var der fugt i kælderen ved kraftige regnskyl, hvilket antageligt skyldtes tilstopning af drænrør. Hertil kom Nævnet frem til, at drænrør – hvad enten disse ligger uden for bygningen, under bygningen eller indvendig langs en kældermur – er genstande, der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.⁴⁸ For andre forhold uden for bygningen der ikke er omfattet af dækningen, gælder blandt andet også indkørsler og terrasser⁴⁹.

For at afgøre om der er tale om en skade, er det relevant at tage stilling til hvad en køber kan forvente af et ældre hus. Huset skal sammenlignes med et tilsvarende hus, af samme alder og karakter, før det kan afgøres om der er tale om en skade. Der vil således være tale om en skade, hvis huset ikke svarer nogenlunde til det hus som der sammenlignes med. Det fremgår blandt andet af AK 85.549 (01.07.2015), at en familie har købt et hus fra 1955, med forsatsvægge i kælderen der er opsat i år 2008. Her opstod et angreb af skimmelsvamp, eftersom der manglede dampspærre. Hertil medgik

⁴⁵ Lignende sager på området er følgende: AK 46.969 (31.08.1998) og AK 47.005 (21.09.1998)

⁴⁶ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 708

⁴⁷ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 708 f.

⁴⁸ Det samme gjorde sig gældende i U 2015.962 HD

⁴⁹ Se AK 51.109 (13.03.2000) og AK 51.176 (13.03.2000)

selskabet at betale for udbedringerne i denne forbindelse, så væggene i kælderen fremstod som vægge i enhver anden kælder fra samme årstal. Dette skyldes at der ikke var tale om en konstruktionsfejl, hvorved der ikke vil være dækning for at rette konstruktionen, så den svarer til måden der bygges på i dag. En køber skal blot stilles, så denne har et hus der svarer til ét, af almindelig god vedligeholdelsesstand af samme alder og karakter. Det kan ikke forventes at en køber skal stilles bedre, ved at få renoveret hele husets konstruktion, eftersom dette ikke er meningen med en ejerskifteforsikring.

En skade kan være mange ting i forsikringens forstand. Helt grundlæggende skal den, for at kunne give ret til dækning, ikke være angivet i tilstandsrapporten samt have været til stede ved overtagelsen. Derudover skal en skade være over bagatelgrænsen for at kunne karakteriseres som en dækningsberettigende skade⁵⁰. I denne forbindelse findes der ligeledes en række undtagelser, hvor sikrede alligevel vil falde uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvilket vil behandles kort i afsnit 4.2.1. Der er behandlet mange sager i praksis vedrørende fugt og skimmelsvamp, hvilket har ført til andre måder at behandle forholdene ud fra igennem tiden. Dette forhold vil behandles nærmere i afsnit 4.4., for at give et klart overblik over hvordan praksis fremstår i dag. Herunder hvornår det kan forventes at der er tale om en dækningsberettigende skade, samt hvornår der er tale om et ikke-dækningsberettigende forhold.

4.2. Tilfælde hvor der ikke sker forsikringsdækning

Som udgangspunkt gælder reglerne om, at sælger er fritaget for hæftelsen af fysiske mangler ved ejendommen, såfremt der er tegnet en ejerskifteforsikring – samt at betingelserne i denne forbindelse er opfyldt. Til det særlovregulerede område findes der flere undtagelsesformer, hvortil sælger alligevel må hæfte for flere forhold alene, samt hvor nogle tilfælde udgør købers egen risiko. De forskellige tilfælde vil uddybes nærmere i de følgende afsnit. Først vil der tages stilling til hvilke beføjelser en køber fortsat har, selvom denne ikke har tegnet en forsikring. Herefter vil det behandles hvornår sælger ikke er fritaget for hæftelsen af bestemte forhold, samt hvornår købers egen risiko finder anvendelse.

⁵⁰ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 713

4.2.1. Købers beføjelser når der ikke er tegnet en ejerskifteforsikring

Udgangspunktet til ejerskifteforsikringens formål findes i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, hvoraf det fremgår at køberen ikke kan påberåbe sig, at bestemte krav ved bygningens fysiske tilstand udgør en mangel, overfor sælger. Dette er såfremt betingelserne for at tegne forsikringen er opfyldt, herunder kravene til tilstands- og elinstallationsrapporten, oplysning om ejerskifteforsikring, vejledning om retsvirkningerne samt betalingen af den halve præmie⁵¹. Som det blev fastlagt i kapitel 3, må der være tale om byggefejl, når der tales fysiske mangler ved bygningen.

Der findes herudover bestemte situationer, hvor sælger ikke er fritaget for hæftelsen ved mangler, hvilket fremgår af lovens § 2, stk. 5-7. Lovens forarbejder viser, at køber kun kan påberåbe sig mangelfulde forhold, hvis en bygningssagkyndig har undersøgt forholdet i bygningen. Dette angives også i huseftersynsordningen, hvor følgende lægges til grund: *”Om afgrænsningen af lovens anvendelsesområde til kun at omfatte mangler ved »bygninger« fremgår af forarbejderne bl.a., at begrænsningen af sælgers hæftelse alene angår de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, dvs. fysiske mangler ved bygningerne”*⁵². Dette indikeres også i lovens § 2a hvoraf det fremgår, at der lægges vægt på *”... resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang”*.

Inden for ejerskifteforsikringens område, er der flere uklarheder og formodninger i forhold til, hvornår der skal ske hæftelse og hvem der skal hæfte. Dette fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens forarbejder. Forholdene kan opdeles ud fra følgende formodninger: 1) Forsikringsselskabet hæfter 2) Sælger hæfter for ulovlige bygningsindretninger, garantier, stikledninger og anlæg uden for bygningerne, forhold som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten samt sælgers svig og grove uagtsomhed⁵³ og 3) Købers egen risiko for visse forhold, herunder individuelle forudsætninger, bagatelagtige forhold der er åbenbare for en ikke sagkyndig person, æstetiske og arkitektoniske forhold – medmindre de har haft en økonomisk eller brugsmæssig betydning for køberen (hvis dette er tilfældet, vil de alligevel kunne gøres gældende som mangelskrav over for sælgeren). Derudover vil der ligeledes være forhold, hvor de formueretlige betingelser for at gøre et mangelskrav gældende, ikke er opfyldt.⁵⁴

⁵¹ Jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2

⁵² BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 373

⁵³ Jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5-6

⁵⁴ Carsten Munk-Hansen, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, s. 4

Derved fremstår der en række forhold som køber, selvom om denne ikke har tegnet en ejerskifteforsikring, kan påberåbe sig overfor sælger. Samtidig viser der sig nogle forhold, som vil udgøre købers egen risiko og derved hverken kan påberåbes overfor sælger eller forsikringsselskabet.

De enkelte forhold vil ikke uddybes nærmere, men er blot indbragt for at give et helhedsbillede af hvornår der sker hæftelse fra henholdsvis forsikringsselskabet, sælgeren eller køberen selv. De ovenstående forhold vedrører mangler og beføjelserne i denne forbindelse. Derfor vil de ikke uddybes nærmere, eftersom området herfor er et obligationsretligt element. Der henvises her til kapitel 3, afsnit 3.1. og 3.2. for en nærmere beskrivelse af forskellen imellem ejerskifteforsikringens skadesbegreb og det generelle mangelsbegreb.

4.2.2. Sælgers hæftelsesfritagelse

Sælgers hæftelsesfritagelse er det centrale, når der tales ejerskifteforsikringer, eftersom det er udgangspunktet for forsikringen. Af forbrugerbeskyttelseslovens §§ 2-5 fremgår der en række oplyste betingelser, som sælger skal opfylde, hvorefter han da som udgangspunkt vil være omfattet af hæftelsesfritagelsen. Først og fremmest skal sælger foreligge en gyldig tilstandsrapport⁵⁵ samt en elinstallationsrapport⁵⁶, som er nærmere beskrevet i indledningen (kapitel 1, afsnit 1.1). Derudover skal sælger give køber et tilbud vedrørende tegning af en ejerskifteforsikring samt et uigenkaldeligt tilbud om betaling af minimum den halve præmie. I den sidste betingelse fremgår det, at sælger skal vejlede køber om retsvirkningen ved at tegne forsikringen.

Er alle de nævnte betingelser ovenfor opfyldt, er udgangspunktet at sælger er fritaget for hæftelse i forhold til fysiske mangler ved bygningen. Derved kan køber rette sit krav direkte mod selskabet, og få en eventuel dækning herfra. Dog kan sælger falde under en undtagelse til hæftelsesfritagelsen, eksempelvis ved afgivelsen af en garanti til køber. Her vil tilfældet være således, at sælger selv skal hæfte for forholdet overfor køber – hvorved selskabet ikke vil være ansvarligt for at afgive forsikringsdækning til køber. Det kan eksempelvis være tilfældet, at sælger overfor køber har garanteret, at loftsrummet kan anvendes til beboelse, velvidende at dette ikke kan lade sig gøre. Her vil sælger skulle hæfte for omkostningerne i forbindelse med udbedringen af loftsrummet for at dette kan

⁵⁵ Særlige krav til tilstandsrapporten fremgår af BEK nr. 1598 af 14. december 2015

⁵⁶ Særlige krav til elinstallationsrapporten fremgår af BEK nr. 19 af 16. januar 2012

anvendes til beboelse. Forhold hvor sælger falder uden for sin hæftelsesfritagelse, vil behandles nærmere i de følgende afsnit.

4.2.3. Mindstedækningsbekendtgørelsen

Der følger nogle krav af mindstedækningsbekendtgørelsen, som tilsiger at forsikringen gælder i 5 år fra det tidspunkt, hvor køber overtog ejendommen. Forsikringsperioden kan af køber forlænges til at dække i 10 år fra det nævnte tidspunkt. Dækningsperioden gælder i de nævnte år, medmindre køberen har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.⁵⁷ Det fremgår af bekendtgørelsen, at dækningen kun kan udvides og ikke begrænses – hvilket skyldes at der er tale om en mindstedækning, hvor betingelserne i bekendtgørelsen som minimum skal opfyldes.

Eftersom ejerskifteforsikringen er lovreguleret, gælder der en række undtagelser, hvor der ikke sker dækning fra selskabet. Disse undtagelser findes i mindstedækningsbekendtgørelsen. Af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3 fremgår det, at reglerne om dækningsomfanget fastsættes nærmere, hvilket sker i mindstedækningsbekendtgørelsen. Af bekendtgørelsen fremgår det af bilag 1, nr. 2, at forsikringen dækker ”.... *Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele*”. Hertil fremgår det af bilag 1, nr. 6 hvilke forhold der er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvilket er oplistet nedenfor.

”6) Følgende er undtaget fra ... forsikringsdækning:

a) Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet...

b) Bygningens funktionsforhold..., forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter... medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade...

⁵⁷ BEK nr. 13 af 12. januar 2012 (mindstedækningsbekendtgørelsen), bilag 1, nr. 11

c) Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvorom det ... er anført, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige...

d) Forhold, som ... køberen havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader... som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab...

e) Forhold, som køberen... har fået dækket i henhold til en garanti...

f) Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse...

g) Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

h) Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

i) Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret...

j) Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket...

k) Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen...

l) Forhold under 5.000 kr.⁵⁸

Der opstår herudfra nogle grænsedragningsproblemer, eftersom forbrugerbeskyttelsesloven indeholder mange særregler, som giver anledning til problemer ved anvendelsen heraf. Der fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen nogle forhold, som med sikkerhed udgør sælgers egen hæftelse overfor køber. De mest relevante forhold for dette speciale, vil behandles nærmere nedenfor i afsnit 4.2.4. Her vil de forhold der falder uden for forsikringsdækningen klarlægges, for at finde frem til hvilke

⁵⁸ BEK nr. 13 af 12/01/2012 - Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 6

forhold der udgør enten sælgers hæftelse eller købers egen risiko. Der vil blot behandles enkelte af forholdene, hvorved der ikke vil ske en udtømmende behandling af alle undtagelserne til sælgers hæftelsesfritagelse.

4.2.4. En nærmere beskrivelse af undtagelserne til sælgers hæftelsesfritagelse

Såfremt der mellem sælger og køber er tegnet en ejerskifteforsikring, er der fortsat nogle forhold som ikke vil være dækningsberettiget i forhold til forsikringens dækningsområde. Dette vil blandt andet være tilfældet, hvis 1) et forhold er klart nævnt i tilstandsrapporten, 2) skaden viser sig et sted, der har været utilgængelig for den bygningsagkyndiges gennemgang af bygningen, samt forsikringselskabers ulovlige forbehold, 3) der er tale om et forhold køberen kendte til ved overtagelsen eller 4) køber har individuelle ønsker og forventninger. De forskellige forhold vil uddybes nærmere nedenfor – listen er ikke udtømmende, der vil blot tages udgangspunkt i de mest relevante forhold, i henhold til specialets emne vedrørende skimmelsvampe.

Ad 1) Forholdet er klart nævnt i tilstandsrapporten (punkt 6 a i bilag 1 af mindstedækningsbekendtgørelsen)

Det er helt grundlæggende for ordningen vedrørende ejerskifteforsikringer, at de forhold som er omtalt i tilstandsrapporten, er undtaget fra forsikringsdækning, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1 og § 4. Meningen med at foreligge en tilstandsrapport for køber er, at denne får et retvisende billede af ejendommen som denne står overfor at skulle købe. Derved skal der ikke spares på oplysningerne, så køber kan ende med at stå overfor store udgifter herfor, grundet forhold der ikke var klart fremhævet i rapporten⁵⁹. Tilstandsrapporten skal være udførlig og vise nøjagtigt hvilke forhold en køber skal medtage i sit regnskab, eksempelvis hvis taget har udlevet sin normale levetid og snart bør udskiftes. Det er den bygningsagkyndiges opgave at angive korrekte karakterer ved husets tilstand. Det er derved ikke købers opgave at undersøge forholdene nærmere, inden tilstandsrapporten er udarbejdet. Der har igennem tiden været mange sager, i forhold til om den bygningsagkyndige har anført et forhold med den rette K-betegnelse.⁶⁰

⁵⁹ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 715

⁶⁰ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 715 f.

I sagen AK 89.096 (06.07.2016) har klageren anmeldt, at der er en massiv vækst af skimmelsvamp i ydervæggen i et kælderrum, hvor der er indvendige forsatsvægge. Her fremhæver Nævnet følgende i deres afgørelse: *”Af tilstandsrapportens punkt 5.4 fremgår med karakteren K1, at der er plade- /træbeklædning på kælderydervægge i kælderrum mod vest. Den bygningsagkyndige har i en note tilføjet, at der ikke er konstateret fugt i beklædningen, men at konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtoghobning mellem beklædningen og væggen. Af punkt 5.2 fremgår endvidere med karakteren K1, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, især ved kældertrappen.”* Hertil angiver Nævnet, at klageren ikke har bevist at forholdet går væsentligt ud over, hvad denne måtte have forventet, ud fra det i tilstandsrapporten angivne forhold samt bygningens alder taget i betragtning. Derved afgør Nævnet følgende: *”Nævnet har lagt vægt på, at tilstandsrapportens note til punkt 5.4 oplyser om, at konstruktionen er uhensigtsmæssig, og at der kan ske fugtoghobning mellem beklædning og væg. Klageren er dermed advaret mod den skademekanisme, som nævnet lægger til grund, er årsag til det anmeldte forhold. Nævnet bemærker, at tilstandsrapportens karakter og beskrivelse må læses i en sammenhæng for den enkelte skaderegistrering”*⁶¹. Kendelsen viser, at en korrekt udført tilstandsrapport viger tungt ved afgørelsen af, om et forhold går ud over, hvad køber kunne forvente ud fra oplysningerne i rapporten.

Afgørelserne angiver, at Nævnet lægger vægt på, at køberne skal kunne stole på de karakterer der afgives af de bygningsagkyndige. Derved skal den sagkyndige ikke udelukke alvorlige forhold, blot fordi de er vidende omkring, at det hverken vil gavne sælger eller en ejendomsmægler. Hvis der af tilstandsrapporten fremgår et alvorligt forhold, kan det have den betydning, at huset ikke kan sælges eller at der vil ske et større nedslag i prisen. Den sagkyndige skal derved være neutral i denne sammenhæng, og angive huset ud fra den tilstand det reelt set har. En køber skal kunne føle sig sikker ved en gennemgang af tilstandsrapporten, så der ikke senere opstår store negative overraskelser, som denne ikke kunne have forudset, baseret på rapportens angivelser.⁶² Samlet set kan det herudfra konkluderes, at en veloplyst tilstandsrapport med korrekte angivne karakterer er mere værd for forsikringsselskabet, eftersom der herudfra i mindre omfang vil være tale om dækningsberettigende skader, som går udover hvad køber kan forvente af et hus. Modsat vil en tilstandsrapport der ikke er gennemført tilstrækkeligt dybdegående nemt kunne tilsidesættes. Dette skyldes at køber ikke burde have

⁶¹ Lignende forhold og overvejelser gør sig også gældende i følgende kendelser: AK 92.093 (07.11.2018) og AK 92.000 (12.09.2018)

⁶² Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 718

kunnet forudse et forhold, hvis der ikke er angivet oplysninger herom i rapporten, som køber derved skulle have undersøgt nærmere.

Ad 2) Forhold der skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningsagkyndiges gennemgang (punkt 6 c i bilag 1 af mindstedækningsbekendtgørelsen) og forsikringsselskabernes ulovlige forbehold

Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele, hvorved forsikringen ikke vil dække bestemte forhold. Der henføres hertil, at disse forbehold kun tages i et meget begrænset omfang.⁶³ På dette punkt adskiller ejerskifteforsikringen sig fra andre forsikringstyper, eftersom disse andre forsikringsselskaber kan bestemme hvilket indhold den tilbudte forsikring skal have. Forbeholdene i ejerskifteforsikringer foretages eksempelvis ved bestemte hustyper og konstruktioner, som udgør en særlig risiko – som selskabet derfor vil forsøge at undgå at skulle dække for. Det er dog i praksis ikke acceptabelt, at selskaberne foretager disse ulovlige forbehold. Selskabet bør ikke undgå at tegne forsikringer, for bestemte typer af huse eller konstruktioner⁶⁴. Når sådanne ulovlige forbehold tages, skyldes det ofte at en bygningsagkyndig har angivet en dårlig karakter ved forholdet i huset, eller såfremt denne ikke har haft mulighed for at tilse forholdet. Det er naturligvis ikke lovligt for selskaberne at undlade dækningen, blot fordi der er en større risiko forbundet hermed. Udbyder et forsikringsselskab en ejerskifteforsikring, udbydes derfor hele pakken, som det er fastlagt i lovgivningen og praksis⁶⁵.

I sagen AK 70.992 (03.03.2008) vedrørende et bindingsværkshus, havde selskabet taget følgende forbehold: *"Forsikringen dækker ikke skader, herunder følgeskader, der kan henføres til angreb af insekter, svamp og råd."* Her henviste selskabet til, at dette var begrundet i selskabets acceptpolitik. Hertil udtaler Nævnet følgende: *"I øvrigt bemærker nævnet, at et generelt forbehold om ikke at dække insekt-, svampe- og rådskaader må antages at bevirke, at sælgerne ikke er frigjorte for et eventuelt erstatningsansvar, idet dækningsundtagelsen er begrundet i selskabets acceptpolitik, og ikke i et individuelt særligt forhold ved ejendommen, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5, stk. 1 nr. 2, og den kommenterede udgave af loven v/Lars Hjortnæs, side 135."* Eftersom

⁶³ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 728

⁶⁴ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 728

⁶⁵ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 728

der nu er indført minimumsbetingelser, vil det ulovlige forbehold tilsidesættes hvorved selskabet vil blive pålagt at betale erstatning (minimumsbetingelserne var ikke indført da Lars Hjortnæs skrev lovens kommentarer). Dette var ligeledes tilfældet i denne sag, med henvisning til, at der var foretaget en forkert vedligeholdelse.⁶⁶

Det er et problem, at selskaberne foretager ulovlige forbehold, eftersom det kan afholde køberne fra at klage, da de tror der er tale om et lovligt forbehold. Det er kun muligt at finde frem til de ulovlige forbehold, når en sag indbringes for Ankenævnet for Forsikring. Der findes en bred vifte af ulovlige forbehold, som selskaberne har foretaget igennem mange år. Dette er blandt andet i forhold til bygningers alder og konstruktion. De mange forhold vil ikke behandles nærmere i dette speciale.⁶⁷

Såfremt der er tale om en bygningsdel, som ikke er besigtiget, skal dette anføres i tilstandsrapporten af den bygningsagkyndige. Hertil skal der svares på spørgsmål, som tilspørger om den sagkyndige mener, at sælger har gjort en bestemt bygningsdel utilgængelig med vilje⁶⁸. Såfremt et forhold med vilje gøres utilgængeligt for den sagkyndige, vil sælger selv skulle hæfte for forholdet. Dermed vil selskabet ikke hæfte, eftersom de ikke har haft kendskab til forholdet på forhånd, hvilket fremgik af AK 72.172 (21.04.2008). Der er normalvis mange dele af en bygning som er skjult, hvilket netop udgør den risiko, som en ejerskifteforsikring skal dække⁶⁹. Derved er besigtigelsens formål at finde de synlige skader, som eventuelle købere kan forholde sig til og have med i overvejelserne, inden købet af et hus. Derfor er det de skjulte skader, som ikke er tilgængelige for den bygningsagkyndige, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Dette er netop fordi, at køber ikke kan sagsøge sælger, eftersom denne er fritaget for at hæfte for fysiske mangler, når det er valgt at der benyttes huseftersynsordningen⁷⁰.

⁶⁶ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 729

⁶⁷ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 729

⁶⁸ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 730

⁶⁹ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 731

⁷⁰ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 731

Ad 3) Forhold køberen kendte til ved overtagelsen (punkt 6 d i bilag 1 af mindstedækningsbekendtgørelsen)

Forholdet her omhandler det i købsaftalen fraskrevne ansvar, som sælger har aftalt med køber – hvorved købsprisen ligeledes er indrettet på baggrund af. Her vil der eksempelvis være tale om en tidligere sætningsskade og dennes afhjælpning. At køberen er vidende om en sådan skade udelukker ikke i sig selv, at en ejerskifteforsikring skal dække en eventuel fremtidig skade, hvilket er afgjort i FED 2001.722 ØLD. Hvis selskabet kan godtgøre, at køber har kendt til forholdet inden købet, må det formodes, at prisen er sat herefter. Har den bygnings sagkyndige derimod ikke bemærket forholdet, kan selskabet ikke påstå, at køber selv burde være vidende om den tidligere skade. Dette skyldes, at køber ikke har en selvstændig undersøgelsespligt på området for ejerskifteforsikrings dækningsomfang.⁷¹

Ligeledes vil det omfatte tilfældet, hvor køber ser et faldefærdigt hus – og sælger hertil giver udtryk for at huset ikke er egnet til andet end nedrivning. Her vil køber være fuldt ud oplyst omkring husets ringe stand og prisen vil formentlig samtidig være sat herefter. Køber er her oplyst og må derved tænke sig til, ud fra ejendommens lavere pris, at huset ikke er anvendeligt til beboelse. Derfor kan køber ikke påberåbe sig overfor sit forsikringsselskab, at der foreligger en eventuel skade – fordi han kendte til tilstanden på huset inden købet. Derudover kan køber heller ikke påberåbe sig forholdet overfor sælger, såfremt det klart fremgår at forholdet inden købet var oplyst for køber. Køber har i denne forbindelse accepteret forholdet inden aftaleindgåelsen om huskøbet. Derfor vil forhold som køber kendte til ved overtagelsen udgøre købers egen risiko. Hertil kan der dog være tale om forhold, som køber grundet sælgers svig eller grove uagtsomhed, ikke har været vidende omkring, hvorefter sælger formentlig vil skulle hæfte for forholdet. Dette skyldes, at sælger herved med vilje har forsøgt at skjule forholdet overfor køber.

Ad 4) Forsikringstagerens individuelle ønsker og forventninger (punkt 6 k i bilag 1 af mindstedækningsbekendtgørelsen)

Det er vigtigt, at køber overfor sælger tilkendegiver, hvis denne har nogle bestemte forventninger eller ønsker til den ejendom der skal købes. Det kan hertil tænkes, at en køber har et bestemt

⁷¹ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 722 f.

anvendelsesformål til bygningen, som ikke kan lade sig gøre i praksis. Derfor er det vigtigt, at køber på forhånd fortæller sælger herom, så denne kan bekræfte eller afkræfte om anvendelsen kan gøre sig gældende⁷². Et eksempel herpå kan være tilfældet, hvor køber ønsker at bruge kælderen i et ældre hus til beboelse, hvilket sælger er vidende om ikke kan lade sig gøre, grundet et for højt fugtniveau heri. I dette tilfælde vil sælger ikke have pligt til at oplyse herom, eftersom han ikke uden angivelse fra køber, kan vide at denne vil anvende kælderen til beboelse. Der kan også være tale om en situation, hvor køber fortæller sælger, at han vil anvende kælderen til beboelse og sælger hertil garanterer overfor køber, at dette kan lade sig gøre. Når køber da efterfølgende oplever, at der er et for højt fugtniveau i kælderen, så denne ikke kan anvendes til beboelse, vil sælger skulle hæfte for udbedringen for at kælderen kan anvendes hertil, eftersom sælger har afgivet en klar garanti. Det er dog sælgers eget valg, om han vil garantere et forhold eller ej. I stedet bør køber derfor fortælle den bygningssagkyndige, hvad denne har af planer med boligen, som herudfra kan afgive svar på, om disse planer kan udføres. På denne måde vil sælger ikke have stillet en garanti og samtidig ikke have afgivet eventuelle forkerte oplysninger eller fortiet forhold, som han var vidende om ikke ville kunne udføres i praksis.⁷³

Det er vigtigt for køber, at denne fortæller den bygningssagkyndige eller sælgeren omkring sine forventninger eller ønsker på forhånd. På denne måde undgår køber at have skuffede forventninger og herudfra selv bære risikoen for et eventuelt tab. Ved at fortælle om sine forventninger og ønsker på forhånd, kan køber enten få stillet en garanti – eller blot få klarlagt om forholdet kan udføres. Herudfra kan køber tage stilling til, hvorvidt denne ønsker at købe ejendommen. Desuden vil sælger ikke på forhånd have en viden omkring, hvilke forventninger eller planer, en køber af ejendommen har. Derved kan sælger ikke vide, hvilke forhold han bør klarlægge og fortælle køberen nærmere omkring. Der kan samtidig være tale om en sælger, som ikke har forstand på området og derved ikke kan være køber behjælpelig, i forhold til dennes fremtidsplaner med ejendommen.

Der kan derfor være tale om at køber, såfremt denne ikke på forhånd tilkendegiver noget, selv må bære risikoen for at dennes forventninger og ønsker ikke kan fuldføres. Derudover er der forholdet, hvor sælger handler svigagtigt eller groft uagtsomt overfor køber i forhold til dennes ønsker med ejendommen. Dette vil være tilfældet, hvis køber har tilkendegivet at han vil anvende bygningens kælder til beboelse, hvor sælger, velvidende om kælderen for høje fugtniveau, fortæller køber at

⁷² Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 726

⁷³ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 726 f.

forholdet sagtens kan lade sig gøre. Udviser sælger svig eller grov uagtsomhed, vil denne alene hæfte for forholdet overfor køber. Et sidste tilfælde vil være, hvor sælger giver køber en garanti og derved hæfter for denne overfor køber, såfremt forholdet viser sig ikke at være muligt at udføre. Der er altså tale om at køber for det første må tilkendegive sine forventninger og ønsker – hvor sælger på den anden side har en loyal oplysningspligt vedrørende forhold, som sælger burde vide var relevant viden for køber.⁷⁴

4.3. Erstatningsopgørelsen ved ejerskifteforsikringer

Frem til lovændringen af huseftersynsordningen i maj 2012 anvendtes der forskellige erstatningsregler, blandt andet et forholdsmæssigt afslag. Senere anvendtes systemet der var kendt fra husejerforsikringen, hvor der blev taget udgangspunkt i priserne på handelstidspunktet. Dog følte forsikringstagerne sig fortsat urimeligt behandlet, eftersom de ikke fik fuld erstatning, dette selvom restlevetiden for den beskadigede bygningsdel var væsentligt nedsat. Det beroede på et konkret skøn i hvert enkelte tilfælde, om en bygningsdel var så nedslidt, at den berettigede til en nedskrivning. Tilfældene var ligeledes en byrdefuld proces for forsikringsselskaberne. Derfor var der en stor interesse i at ændre systemet, for at gøre det mere gennemsigtigt og objektivt, for både selskaberne samt forsikringstagerne. Ændringerne er nu indført ved brugen af afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.⁷⁵ Erstatningsopgørelsesreglerne fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen, hvor afskrivningstabellerne fremstår i bilag 2.

Det fremgår af bilag 1, pkt. 8 i mindstedækningsbekendtgørelsen, at erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt, med samme byggemåde, på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i bilag 2, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i bilaget indeholdte afskrivningstabeller.

⁷⁴ Se her bl.a. AK 73.011 (08.09.2008), hvor køberne havde købt et hus, hvor de ønskede at udnytte tagetagen, hvilket ikke var muligt uden en forstærkning af bagvæggene mv. Dette var ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

⁷⁵ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 736 f.

De omfattede bygningsdele af bilag 2 udgør følgende:

- Tagdækning og inddækninger
- Undertag
- Vinduer og yderdøre
- Vægkonstruktion
- Gulvkonstruktion
- Vandsystem

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, som afskrivningen foretages på baggrund af. Udgifterne til arbejds løn og materialer m.v. omfattes ligeledes.

Såfremt en bygningsdel består af et byggemateriale som ikke er omfattet af tabel 1 i bilag 2, skal erstatningen for skaden på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Det er i afskrivningstabellerne lagt til grund, at der er tale om den forventede levetid for velvedligeholdte bygningsdele, selvom der i praksis generelt ikke findes velvedligeholdte bygninger⁷⁶.

Nyværdierstatningen er den mest anvendte forsikringsform i dag, eftersom både selskaberne og forsikringstagerne har gennemsigthed og overblik over, hvor stor en afskrivning der vil ske af den enkelte bygningsdel mv.

Andre selskaber anvender reglen om værdiforringelse, hvilket indtræder ved 30 % (30 % reglen) eller erstatter til nyværdi ved store skader, hvor tabellerne ikke bruges, men der i stedet tages udgangspunkt i reparationsudgifterne. Disse to opgørelsesformer for erstatning vil ikke behandles nærmere, da langt de fleste selskaber anvender de nye regler, hvor erstatningen behandles ud fra afskrivningstabellerne.⁷⁷

Meningen med et fradrag i erstatningen er, at sikrede ikke skal opnå en vinding, ved at have haft en skade som er blevet udbedret. Hvis sikredes bygning eksempelvis har et tag som er 50 år gammelt, der viser sig at have en ulovlig bygningskonstruktion, således at det er utæt, kan ikke blot udskiftes med et nyt og funktionsdygtigt tag, som vil holde de næste 50 år. Der skal her foretages et fradrag, fordi sikrede ikke skal opnå ”nyt for gammelt”. Hvis den sikrede får nyt for gammelt, vil der opstå

⁷⁶ Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard, Dansk forsikringsret, s. 737

⁷⁷ Forsikring & Pension – Opgørelse af bygningskader, vejledning, s. 6

en ulige fordeling mellem parterne. Eksempelvis fremgår det af FED 2010.18 Ø, at selskabet blev pålagt at betale for et nyt gulv, eftersom bygningsindretningen var ulovlig, hvilket havde ført til at der grundet forkert isolering var skimmelsvamp under gulvene. Det var en nødvendighed for at udbedre skimmelangrebet, at der blev lagt nye gulve og isoleret således at forholdene følger de gældende byggeforskrifter. Der blev i dommen lagt vægt på, at sagsøger havde planer om at skulle ombygge ejendommen, at erstatningen ikke kan overstige sagsøgerens reelle økonomiske tab, at planlagte ombygninger og forbedringer skal fradrages i erstatningen, at sagsøger har valgt at gennemføre totalreivering af ejendommen fremfor at udbedre iht. skønsmandens opgørelse, at erstatningen vedrørende gulv ikke kan overstige den af skønsmanden opgjorte pris for udskiftning af parketgulv med fradrag for forbedringer samt med fradrag for de m² som sagsøger alligevel skulle udskifte. Dette giver et indblik i de hensyn domstolene tager ved afgørelsen af en sådan sag, i forhold til hvilke fradrag der skal foretages, for at parterne får en lige fordeling ved erstatningsopgørelsen.⁷⁸

4.4. Praksisændringen på området for skimmelsvampeskader

I tidens løb er der sket en praksisændring, på området vedrørende behandlingen af sagerne, om hvorvidt skimmelsvamp i en ejendom udgør en skade. Ændringen fremgår tydeligt, hvor blandt andet Ankenævnet for Forsikring har ændret måden at bedømme sagerne på. Det er tvivlsomt hvad den klare årsag hertil er. Muligvis har det en betydning, at mennesker i den senere tid er blevet mere oplyst omkring de sundhedsmæssige forhold, der kan være forbundet med beboelsen af en ejendom med skimmelsvamp. Tidligere har der muligvis ikke været tanke på, hvilke rammer en bolig har haft og hvilken risiko dette har medført for en persons sundhedsmæssige situation – og at personen derved blot har indfundet sig med de rammer der har været. Det kan have en betydning, at der i samfundet er blevet mere bevidsthed omkring den folkelige sundhed generelt, og at der derved er indført flere sundhedsmæssige hensyn der bør tages stilling til. Eksempelvis har der i ældre tid været meget brede rammer for opførelsen af en bygning, hvor der nu i dag findes klare rammer for hvordan en bygning skal opføres, ud fra fastlagte byggeforskrifter. Det fremstår klart, at der er sket ændringer i Nævnets bedømmelser, uanset hvad der ligger til grund herfor. Praksisændringerne vil behandles i de følgende afsnit.

⁷⁸ Forsikring & Pension – Opgørelse af bygningskader, vejledning, s. 6 ff.

4.4.1. Den tidligere praksis

Som det fremgår af kapitel 3, afsnit 3.2., er en skade i ejerskifteforsikringen betegnet som værende 'fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Dette var det klare udgangspunkt som der blev dømt ud fra i sagerne vedrørende skimmelsvamp. Det vil sige, at skimmelsvamp i sig selv skulle udgøre en 'fysisk skade' ved bygningen, så denne havde en nedsat værdi eller brugbarhed. Det var yderst sjældent, at dette var tilfældet, eftersom det ligeledes af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen dækker svamp som er træ- eller murnedbrydende – hvilket en skimmelsvamp ikke er. Ved denne definition af en fysisk skade, falder skimmelsvamp herudenfor, eftersom den ikke direkte medfører en skade på bygningen. At skimmelsvampen ikke udgjorde en skade i forsikringens forstand, kom allerede til udtryk i den første sag, der blev behandlet af Ankenævnet for Forsikring i AK 55.243 (05.11.2001). Af sagen fremgik følgende: *"Selskabet bestrider at tilstedeværelsen af skimmelsvamp er en skade i forsikringens forstand, idet svampen ikke er trænedbrydende"* – dette giver et klart indblik i, hvordan Nævnet på daværende tidspunkt fortolkede skadesbegrebet, som var meget indsnævret på området.⁷⁹

En anden sag der behandlede, at en svamp skal være træ- eller murnedbrydende, før der er tale om en skade, er AK 69.476 (20.04.2007). Her dækkede forsikringsselskabet ikke skimmelsvampeangrebet, da det ikke udgjorde en skade. I sagen angives følgende forhold: *"Vi har informeret vores forsikringstager om, at ejerskifteforsikringen udelukkende dækker forholdet, såfremt der er en årsagssammenhæng mellem en dækningsberettiget skade og det konstaterede angreb af skimmelsvamp"* og *"Det er i øvrigt en forudsætning for dækning...at der er tale om trænedbrydende svampe. Skimmelsvamp er ikke trænedbrydende. Forudsætningen om, at træværkets bæreevne også skal være svækket, er derfor heller ikke opfyldt"*. Kendelsen fremhæver, at der skal være en klar sammenhæng mellem en konkret skade (som er dækningsberettiget) og forekomsten af skimmelsvamp, før der er tale om en skade. Derved viser afgørelsen, at skimmelsvampen ikke i sig selv kan udgøre en fysisk skade, da der skal mere til, før dette kan lade sig gøre. Det har ligeledes en sammenhæng i forhold til, om der er tale om en konstruktionsfejl, hvor der ved forekomst af skimmelsvamp grundet en konstruktionsfejl, kan være tale om en skade i forsikringens forstand. I sagen AK 55.243, udtaler Nævnet følgende:

⁷⁹ Nævnet kommer frem til det samme resultat i følgende kendelser: AK 58.454 (07.04.2003), AK 65.657 (26.09.2005), AK 69.476 og AK 69.684 (20.04.2007)

”Nævnet finder ikke, at konstruktionen vedr. fugtspærre udgør en fejl i ejerskifteforsikringens forstand”. Hertil angives det, at Nævnet ikke mener, at klager har godtgjort at skimmelvæksten skyldes en fejl i konstruktionen, hvorved klager derfor ikke får medhold. Tilfældet indikerer derved at Nævnet, såfremt klager havde godtgjort at der forelå en konstruktionsfejl, vil give en klager medhold i at der er tale om en skade, hvis der forefindes skimmelsvamp som er opstået på baggrund af en konstruktionsmæssig fejl. Det vil sige, at såfremt der var tale om en fejl i konstruktionen, der havde medført et skimmelsvampeangreb, ville det have udgjort en fysisk skade – ikke på grund af selve svampen, men på grund af konstruktionsfejlen. Derfor skal der være en klar årsagssammenhæng mellem den konkrete skade og skimmelsvampen, før det udgør et dækningsberettigende forhold. Ligeledes er det væsentligt, at klager kan løfte bevisbyrden for, at der foreligger en konstruktionsfejl.

Det har også en betydning, hvorvidt der er benyttet gængse byggemetoder ved opførelsen af ejendommen, i bedømmelsen af om forholdet udgør en fysisk fejl. I kendelsen AK 58.454 (07.04.2003) vedrørende en ejendom med lugtgener og skimmelsvamp, angives følgende: *”Årsagen til skimmeldannelsen skyldes en forventelig og oprindelig konstruktion. Det er vores opfattelse at ydervæggen ikke er opfugtet i unormalt omfang, navnlig under hensyntagen til de på opførelsestidspunktet tilgængelige byggematerialer og byggemetoder”.* Det fremgår ydermere af Huseftersynets omfang og metode at *”Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder.’ Det er vores vurdering, at konstruktion er intakt henset til tilsvarende huse, hvor der ved opførelsen er anvendt samme byggematerialer og -metoder i konstruktionen. Derfor skal vi fastholde, at de konstaterede kuldebroer med deraf forekomst af skimmel ikke er et forhold, der opfylder skadedefinitionen”.* Endeligt afgøres følgende: *”Nævnet finder, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1962, og at kuldebroerne skyldes den høje sokkel udført af uisolerede betonblokke”.* Eftersom ejendommen er opført efter de på opførelsestidspunktet gængse byggemetoder, kan der ikke tilsiges at være tale om en fysisk skade, da huse af samme alder og karakter er opført på samme måde. Dette var altså normalen for huse i 1962 og udgør derfor ikke en skade forsikringsretligt.⁸⁰ Mange boligkøbere anser en tilstandsrapport, som værende en form for varedeklaration. Hertil menes, at køberne anser en tilstandsrapport, uden betydelige angivne fejl, som værende udtryk for, at huset er komplet og mangelfrit. Dette er dog ikke tilfældet, eftersom rapporten angiver husets tilstand, ud fra hvad der må forventes, i forhold til andre huse af samme

⁸⁰ Gængs byggeskik omtales ligeledes i AK 65.657 (26.09.2005), hvor ejendommen er opført efter gængse byggemetoder i 1971.

alder og karakter. Hvis der er tale om et ældre hus, har der formentligt på tidspunktet for dettes opførelse ikke været nogle forskrifter, eksempelvis vedrørende hvor meget isolering der skal ligge under gulvene, hvilket der er forskrifter for i dag. Derved skabes der hurtigt nogle komplikationer for køberne af et ældre hus, når sådanne forhold viser sig at være et problem senere hen – eftersom de regnede med, at der absolut ingen fejl og mangler var ved det nyerehusede hus.

Et andet hensyn Nævnet tager i deres bedømmelse, er i forhold til udløbet af materialers eller bygningsdeles normale levetid. Dette fremgår af AK 55.243, hvor *"... årsagen til svampeangrebet er utætheder i et ca. 30 år gammelt paptag, der må antages at have udløbet dets normale levetid"*. Dette er en væsentlig stillingtagen, eftersom alting har en udløbsdato – hvilket der ikke kan forsikres imod. Når skimmelsvampen derved skyldes indtrængende fugt fra et gammelt paptag der har udlevet sin normale levetid, kan det ikke anses for værende en fysisk skade i forsikringens forstand. Dette er et forhold, som en køber selv må bære risikoen for – ellers ville der skabes en skævhed imellem parterne. Det vil ikke være i hverken sikredes eller selskabets interesse, hvis der skulle være forsikringsdækning for disse forhold. Det ville betyde langt højere policer for købersiden, samt uendelige dækningsudgifter fra selskabets side. Det er blot et naturligt forhold, at materiel mm. har en udløbsdato, hvor materialerne må udskiftes til noget nyt, på købers egen bekostning. Forholdet vil dog være anderledes, hvis der fra sælgers side foreligger en garanti. Dette kunne eksempelvis være såfremt sælger nævner at taget vil holde i mange år endnu, velvidende at det har en høj alder som gør, at det inden for rimelig tid må udskiftes. I et sådant tilfælde, kan det komme på tale, om sælger som skal hæfte for forholdet, eftersom der er afgivet en konkret garanti. Normalvis vil en ejer selv hæfte for materialers normale levetid, hvor udskiftning af materialer sker for dennes egen regning og risiko, hvilket derfor ikke vil være dækket af forsikringen.

Det er ligeledes en betingelse, at skaden eller skadesårsagen skal have været til stede på overtagelsestidspunktet, før der kan være tale om en eventuel forsikringsdækning. Det er køber, som skal løfte bevisbyrden overfor selskabet, omkring at skaden eller årsagen til skaden var til stede på det tidspunkt køber overtog ejendommen. Dette blev blandt andet behandlet i AK 58.454 hvor følgende angives: *"Vores skadekonsulent har også anført, at det forholdsvis sene konstateringstidspunkt ca. 4 1/2 år efter overtagelsen, er udtryk for, at problemet med forekomst af skimmel er opstået i forsikringstiden og dermed undtaget jævnfør bilag A ... stk. 10.2, hvoraf det fremgår, at dækningen er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen"*. Hertil ligger Nævnet til grund, at klagerne

ikke har godtgjort, at forekomsten af skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen af ejendommen.⁸¹ Eftersom der er tale om en klar og tydelig betingelse, der angiver at skaden eller årsagen skal have været til stede på overtagelsestidspunktet, kan der ikke være tale om et dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringen, hvis betingelsen ikke er opfyldt. Det er køber som skal sørge for at løfte bevisbyrden, hvilket kan være svært hvis der er gået 4 ½ år, som det var tilfældet i den nævnte sag. Det kan være svært at klarlægge hvornår et konkret forhold er opstået, hvis det ikke med sikkerhed er fastlagt, at det er sket inden overtagelsestidspunktet. Desuden er skimmelsvamp og fugt noget som udvikler sig over tid, hvilket ikke gør bevisforholdet lettere, især ikke når der er gået lang tid. Hvis køber havde forelagt forholdet allerede ved overtagelsen af ejendommen, eller kort tid herefter, ville det formentlig have været lettere at bevise, at forholdet var til stede inden købers overtagelse af ejendommen.

Med henblik på ovenstående, fremgår det klart og tydeligt, at Nævnet bedømmer ud fra lovens klareste forstand og gør brug af en yderst snæver fortolkning. Her skal skaden være klart fysisk og aktuel. Derved ligger der ikke andre overvejelser til grund i bedømmelsen end dette. Det betyder, at skimmelsvamp ikke i sig selv kan udgøre en fysisk skade, primært af den grund, at den ikke er træ- eller murnedbrydende. Det er helt klart, at skimmelsvamp ikke i sig selv kan udgøre en sådan aktuel fysisk skade – men skal være i forening med en årsag, der eksempelvis skyldes en konstruktionsfejl, før der samlet set vil være tale om et dækningsberettigende forhold. Denne praksis fremgår tydeligt af de behandlede kendelser ovenfor, hvor kun selskaberne har fået medhold, ved de forskellige forhold. Praksis viser sig senere at skulle ændres, til at blive mere lempelig i forhold til skadesbehandlingen af, hvorvidt skimmelsvamp i sig selv kan udgøre en skade. Dette vil behandles nærmere i det følgende afsnit.

4.4.2. Den nuværende praksis

Ud over at dække aktuelle skader, fremgår det ligeledes af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, at forsikringen dækker fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'nærliggende risiko for skader' fremgår det af forsikringsbetingelserne i kapitel 3, afsnit 3.2. at der herved forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre

⁸¹ Det samme var tilfældet i AK 55.243 (05.11.2001)

forebyggende foranstaltninger. Denne del af skadesbegrebet har i den tidligere praksis, som nævnt ovenfor, ikke været anvendt hidtil på området. Nævnet er derved gået fra at bedømme sagerne ud fra konkrete fysiske forhold, til nu nærmere at tage stilling til om der foreligger en egentlig risiko for, at der vil forekomme en skade. Skimmelsvamp er noget som udvikler sig over længere tid, hvis det ikke bekæmpes. Med tiden kan skimmelsvampen føre til sundhedsskadelige forhold, såfremt en familie bor i en bygning der er præget af skimmelvækst.

Den første kendelse der er behandlet hos Ankenævnet for Forsikring, hvor der tages stilling til om et angreb af skimmelsvamp har en sådan intensitet at det udgør en sundhedsrisiko, er AK 70.828 (03.09.2007). Af sagen fremgår følgende: *”Klageren var ved tilstandsrapporten advaret om fugt i kælderen. Nævnet finder imidlertid, at der er tale om et angreb af skimmelsvamp, der har en sådan intensitet, at klageren i henhold til ejerskifteforsikringen har krav på dækning af udgiften til nedtagning og bortskaffelse [af] de bygningsdele i kælderen, hvori der er fundet massiv skimmelvækst. Endvidere skal selskabet bekoste bekæmpelse af skimmelsvampeangrebet”*. Nævnet tager i afgørelsen udgangspunkt i den intensitet der er forbundet med skimmelsvampeangrebet og tilsiger at omfanget var så massivt, at det udgjorde en sundhedsrisiko. Dette viser, at der her er anvendt et risiko-begreb, hvilket ikke tidligere har vist sig i lignende afgørelser. Det samme gør sig gældende i sagen AK 70.542 (03.09.2007), hvori følgende lægges til grund: *”Som sagen foreligger oplyst for nævnet, findes de anmeldte forhold ikke at udgøre nogen skade i forsikringsbetingelsernes forstand og heller ikke at indebære nogen nærliggende risiko for sådan skade”*.⁸² I sagen var der tale om vækst af skimmelsvamp i et badeværelse, hvor det ikke i sig selv kunne anses for at udgøre en skade og samtidig ikke udgjorde en nærliggende risiko herfor. Desuden manglede der en vådrumsmembran i rummet, hvor Nævnet gjorde opmærksom på, at et sådant materiale ikke var et krav for et hus fra år 1958. Dette kunne derfor ikke medvirke til, at der var tale om en skade i samspil med skimmelvæksten. Der fremgår en række sager i år 2007, hvor Nævnet begynder at indbringe og anvende risiko-begrebet i behandlingen af sager vedrørende skimmelsvamp. Dette betyder at der i år 2007 sker en praksisændring, hvor der førhen udelukkende har været taget stilling til, om der foreligger en aktuel fysisk skade. Nu undersøges forholdene nærmere, ved en stillingtagen til hvorvidt der er en egentlig risiko for, at der kan opstå en fysisk eller sundhedsmæssig skade, såfremt der ikke sættes ind med en løsning på problemet.

⁸² Se følgende sager, hvor der også er bedømt ud fra et risiko-begreb: AK 70.900 (01.10.2007), AK 70.740 (15.10.2007) og AK 70.649 (17.12.2007)

For at bedømme sager vedrørende skimmelsvamp, tages der udgangspunkt i flere faktorer og hensyn. Herudfra kan det bedømmes hvorvidt forholdet udgør en nærliggende risiko for, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. For det første fremgår det af AK 70.846 (02.12.2007) at Goritas har foretaget en bygningsundersøgelse, hvor de angiver følgende i deres rapport: *”Det er ikke unormalt, at man kan måle forhøjet fugtindhold på betonlag under fugtspærre, idet fugtspærren netop har til formål at holde fugten væk fra trægulvene. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at den på betonlaget konstaterede fugt udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand eller at forholdet skulle udgøre en nærliggende risiko for skade”*. Hertil angiver selskabet at *”... det fortsat [er] vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Såfremt vores kunder foretager en ophugning i gulvkonstruktionen, for at klarlægge om der er tale om et dækningsberettiget forhold, så skal de således selv betale for denne undersøgelse. Hvis undersøgelsen viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, så betaler vi rimelige omkostninger forbundet med undersøgelsen”*. I sagen afgør Nævnet følgende: *”Henset til undersøgelsesresultaterne i rapporten fra Goritas bygningsundersøgelser finder nævnet endvidere godtgjort, at skimmelsvampeangrebet har en sådan intensitet, at klagerne i henhold til ejerskifteforsikringen har krav på at få dækket afrensningen af skimmelsvampeangrebet og en undersøgelse af - og eventuelt udbedring af fejl ved konstruktionen”*. Det fremgår af sagen, at der bedømmes ud fra et element omkring intensiteten. Sagen viser at omfanget af skimmelsvampen har en sådan intensitet, at det i sig selv udgør en skade og derved får klagerne medhold. Dette er værd at tage til eftertanke, eftersom der ikke i den tidligere praksis har været tale om, at skimmelsvamp i sig selv kan udgøre en skade i forsikringens forstand. Tidligere skulle der mere til, end blot en skimmelvækst, eksempelvis at forholdet skulle skyldes en konstruktionsmæssig fejl, før der kunne være tale om en fysisk skade. Her er der ligeledes sket en ændring af praksis på området. Det skal dog nævnes, at der yderligere i sagen er tale om konstruktionsmæssige fejl – men skimmelsvampens intensitet er fortsat nok i sig selv, til at udgøre en skade. Der er altså to hensyn som tages i afgørelsen, heraf 1) intensiteten samt 2) hvorvidt der er tale om en konstruktionsmæssig fejl.

Der viser sig endnu et element, som Nævnet behandler i kendelsen AK 70.740 (15.10.2007). Sagen omhandler blandt andet skimmelsvamp i en bruseniche hvortil Nævnet angiver at en *”Manglende vådrumsmembran er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet har*

gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele". Afgørelsen bliver i sagen følgende: *"Herefter er nævnet enige med selskabet i, at skimmelsvampeangrebet ikke er godtgjort at have et omfang, således at det udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da det ikke er et forhold, der skønnes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsestilstand, når den tilstrækkelige ventilation er etableret".* Det fremgår klart, at Nævnet anvender et element der tager stilling til, hvorvidt der er sket en nedsat værdi eller brugbarhed af ejendommen. Dette er en væsentlig faktor ved bedømmelsen, eftersom der normalt tages stilling til huse af samme alder og karakter. Her fremgår derved et tredje element, som anvendes i behandlingen af sager vedrørende skimmelsvamp, der lyder som følgende 3) hvorvidt bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i nævneværdig grad. De tre elementer der er fundet frem til, ud fra Nævnets bedømmelser, vil uddybes nærmere i det følgende, for at give et dybere indblik i, hvilke forhold og tanker der ligger bag elementerne.

Ad 1) Intensiteten

Som behandlet i kapitel 2, afsnit 2.3. vedrørende skimmelsvampens virkning, fremgår det blandt andet, at Sundhedsstyrelsen anbefaler, at personer ikke skal bo i en massiv vækst af skimmelsvamp, eftersom det med tiden kan medvirke til, at beboerne får allergiske reaktioner mm. Skimmelsvampe indeholder giftige stoffer, som ikke er sunde at være omringet af, taget i betragtning af i al den tid en person normalvis opholder sig i sit hjem. Dette må være nogle retningslinjer som også Nævnet ligger til grund, ved bedømmelsen af hvorvidt et skimmelsvampeangreb er så massivt, at det ikke er optimalt at bo i bygningen grundet sundhedsskadelige forhold. Det har en betydning i bedømmelsen af de forskellige sager, hvor intensivt et skimmelsvampeangreb er. Eksempelvis vil angrebet af et lille hjørne i bygningen, ikke nødvendigvis være nok til, at udgøre en skade. Modsat vil det formentlig i større omfang udgøre en skade i forsikringens forstand, hvis hjemmets værelser der anvendes til at sove i, er dækket af skimmelsvamp. Afgørelserne der fremgår ovenfor, tager udgangspunkt i en bedømmelse af risikoen ved at bo i en bygning, hvor intensiteten af skimmelsvampen har en stor betydning, i forhold til hvorvidt et angreb vil udgøre en skade i sig selv eller ikke.

I nogle tilfælde vil skimmelsvampen have en sådan intensitet, at det i sig selv vil være nok til at udgøre en skade, som det fremgik af den nævnte kendelse (AK 70.828). Dette er nyt i forhold til den

tidligere praksis. Det nye synspunkt skyldes formentligt, at folket i samfundet er blevet mere beviste om den generelle folkesundhed. Herudfra har Sundhedsstyrelsen fastsat nogle retningslinjer, som bør følges. Derfor er det nu blevet en mulighed, at skimmelsvamp i sig selv kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er tale om et misvisende billede af praksis, eftersom ejerskifteforsikringer i almindeligt omfang fraskriver sig at dække 'skimmelsvamp' som en skade, når denne udgør hovedårsagen. Praksis viser alligevel gentagne gange, at dette modsvares, fordi der igennem tiden har vist sig at være tale om et område, som kan udgøre en lige så stor en skade, som mange andre forhold.

Som det var tilfældet i den tidligere praksis, er der fortsat mange sager som viser, at skimmelsvampen ikke har en stor nok intensitet, til at udgøre en skade i sig selv, men hvor der netop skal mere til, før den vil være omfattet af skadesbegrebet. Det var sådan der blev ageret på området tidligere, hvilket fortsat er tilfældet i nutidig praksis. Eksempelvis kan der i en sag findes frem til, at en konstruktionsmæssig fejl, som har ført til skimmelvækst, samlet set kan udgøre en fysisk skade. Dette har været anvendt i praksis altid og vil formentligt fortsat anvendes fremover. Det skyldes som tidligere nævnt, at der kan være tale om mindre tilfælde af skimmelsvampeangreb, som ikke vil være til store gener for ejendommens beboere. Derfor er der blot sket nogle nye ændringer i praksis, på netop dette område. Der ageres fortsat, som der blev gjort i den tidligere praksis, dog med anvendelsen af en nyere fortolkning på området.

Ad 2) Udbedring af konstruktionsmæssige fejl

En konstruktionsmæssig fejl er omfattet som en dækningsberettiget skade i en ejerskifteforsikring. Når der er tale om skimmelsvamp, som skyldes en konstruktionsmæssig fejl, vil sagerne oftest bedømmes således, at skimmelsvampen sammen med konstruktionsfejlen udgør en skade. Derved vil selskabet være nødsaget til at udbedre den konstruktionsmæssige fejl, for at forebygge eventuelle fremtidige skimmelsvampekader. Dette er specielt, eftersom de forsikrede personer normalt i forsikringsretten ikke kan bede sit selskab om at forebygge en eventuel fremtidig skade. Det skyldes at skadesbegrebet kræver, at der enten er en aktuel fysisk skade, eller en nærliggende risiko for en skade som inden for kort tid vil vise sig, hvis der ikke sættes ind overfor forholdet. Selvom skimmelsvamp ikke alene er omfattet som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand (medmindre der er en stor intensitet som nævnt ovenfor), kan denne alligevel udgøre en nærliggende risiko for skade, hvor

den kan ende med at være omfattet af forsikringens dækning. Når der tales udbedringer af konstruktionsmæssige fejl, er dette en meget relevant faktor. Dette skyldes, at det ved et skimmelsvampeangreb ikke er tilstrækkeligt, blot at fjerne den synlige misfarvning og muglugten, ved eksempelvis at male rummet så det fremstår som nyt. Skimmelsvamp er noget som skyldes en dybere årsag, hvilket er nødvendigt at finde frem til. Findes hovedårsagen ikke, men fjernes blot den synlige svamp, vil der vise sig en ond cirkel, hvor svampen igen vil blive synlig og derved skal fjernes endnu en gang efter nogen tid. Skimmelsvampen skyldes sporer som er spredt over alt, hvilket ikke er synligt for det blotte øje. Dette er grunden til, at svampen vil blive siddende i materialerne og med tiden vil blive synlig igen, indtil hovedårsagen er udbedret.

Et eksempel kunne være, såfremt der viser sig at være skimmelsvamp på hele overetagen, som ellers er anvendt til beboelse. Denne skimmelsvamp kan skyldes en utæthed i tagkonstruktionen, som gør at der er trængt fugt ind i diverse træmaterialer, som derved har skabt en grobund for skimmelsvampen. Eftersom skimmelsvampen vil blive ved med at sprede sig, eller komme igen efter at være blevet behandlet, er det altså nødvendigt at udbedre hovedårsagen til problemet – som her er utætheden i tagkonstruktionen. Derved må konstruktionen repareres, for at sikre at der ikke vil opstå en ny skimmelsvampeskade, når selskabet ellers har udbedret denne. Mange sager ender derfor med, at selskabet må betale for dækningsomkostningerne vedrørende reparation af konstruktionsfejlen, såfremt skimmelsvampen ikke i sig selv udgør en skade. Årsagen til skimmelvæksten skal derfor behandles til fulde.

Ad 3) Nedsat værdi af bygningen eller dennes brugbarhed i nævneværdigt omfang

Et tredje element som Nævnet bedømmer ud fra, for at klarlægge om der er tale om en skade, er ved at tage stilling til, om der er sket om en nedsat værdi af bygningen eller dennes brugbarhed, i et nævneværdigt omfang. Der kan her være tale om flere scenarier, når området for skimmelsvamp behandles, i forhold til hvornår forholdet udgør en skade. Det første eksempel er, såfremt selve bygningens værdi er nedsat i et nævneværdigt omfang. Dette vil være tilfældet, hvis huset er i en så ringe tilstand, at det er nødvendigt at rive det ned, så kun grunden er tilbage. Forholdet kan være en følge af massive angreb af skimmelsvampe i langt størstedelen af ejendommen. Der kan være tale om nedrivning i et sådant tilfælde, at det vurderes, at ingen mennesker bør bo under sådanne forhold, eftersom det vil være yderst sundhedsskadeligt. Det kræver dog, at køber ikke før overtagelsen af

ejendommen har været vidende omkring bygningens ringe tilstand. Et grundlæggende element ved et huskøb må være, at huset kan anvendes til beboelse – medmindre andet er aftalt eller oplyst. Såfremt et hus er af en så ringe beskaffenhed, skal dette oplyses for køber, så denne har mulighed for ikke at købe huset alligevel. Tilfældet kunne være anderledes, såfremt køber tilkendegiver at han vil rive hele bygningen ned. I dette tilfælde kan det tænkes, at sælger ikke i et lige så vidt omfang vil være pålagt at skulle redegøre for bygningens ringe tilstand. Problemet ved at et hus ikke er i den stand som det burde være, er at værdien ligeledes ikke er den, som den burde være. Har en familie købt et hus, må denne også kunne forvente at sælge det på et tidspunkt, til nogenlunde samme pris (med fratæk for slid og ælde). Huset har altså en vis værdi, som det skal kunne leve op til, i et vist omfang. Skal et hus rives ned, vil hele husets værdi forsvinde.

Det andet scenarie kan foreligge, såfremt der er tale om en nedsat anvendelighed af boligen. Har vi at gøre med en familie, er det selvfølgelig formålet ved køb af en ejendom, at familien skal bo i denne. Såfremt der nu viser sig at være skimmelsvamp i boligen, hvad enten der er tale om en høj intensitet (der som behandlet ovenfor vil føre til at kunne udgøre en skade i sig selv) eller om der er en mere almindelig mængde, det vil sige noget forventeligt, husets alder og beskaffenhed taget i betragtning. Her kan der opstilles to scenarier, hvor der tages udgangspunkt i den lavere intensitet af skimmelsvamp, som ikke i sig selv vil udgøre en skade som udgangspunkt. Der kan enten være tale om en familie, som ikke lider af nogen former for sygdom – og som nu bor i et hus med små mængder af skimmelvækst. Dette vil formentlig ikke udgøre et sundhedsmæssigt problem, og det vil ligeledes ikke udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eftersom der ikke er en nedsat anvendelighed af boligen. Modsat kan der være tale om en familie, hvis barn lider af svær astma, allergi eller andet – som nu bor i et hus med en tilsvarende mængde af skimmelsvamp. I dette tilfælde, vil barnet på ingen måde kunne opholde sig i huset, uden at det har store gener for denne. Derved er der her nogle større faktorer, som taler for, at der er en nedsat anvendelighed af boligen, eftersom familien ikke kan bo heri. Dette vil tale for, at forholdet vil opfylde definitionen af ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Det er et specielt område at befinde sig på, eftersom det samme forhold i ét tilfælde kan udgøre en skade, men i et andet tilsvarende tilfælde ikke vil udgøre en skade.

Ud fra de oplyste elementer, er der nu givet et indblik i, hvordan sagerne vedrørende skimmelsvamp bedømmes. Der er på nogle områder sket en ændring af praksis, hvorved der anvendes en bredere fortolkning i nyere tid. Ved selve skadesbegrebet anvendes fortsat de samme elementer i

behandlingen, som det også blev gjort tidligere. Herunder at tage stilling til intensiteten, konstruktionsmæssige fejl samt om der er sket en nedsat værdi eller anvendelighed af bygningen. Dog er der sket en stor ændring, hvad angår langt størstedelen af de nyere sager (efter år 2007), som anvender risiko-begrebet, hvilket giver nogle bredere rammer for behandlingen af området. I den tidligere praksis blev risiko-begrebet ikke anvendt, som det bliver i dag. Der kan være mange årsager til at der er sket ændringer i praksis. Det behandles nu, udover risiko-begrebet, om der er fysiske forhold som udgør en skade, samt om der foreligger sundhedsmæssige forhold, som skal tages med i overvejelserne ved sagens afgørelse⁸³.

4.4.3. Forskellen på tidligere og nuværende praksis

Som det fremgår af ovenstående, er der sket en klar ændring i praksis, i forhold til Nævnets behandling af sager vedrørende skimmelsvampeskader. Tidligere skulle der altså være tale om en aktuel fysisk skade, hvor Nævnet nu er gået over til også at bedømme ud fra, om der er en nærliggende risiko for at der kan forekomme en skade. Vi bevæger os på et grænsetilfælde, hvor der er tvivl om hvorvidt skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selvom det fremgår af tidligere praksis og huseftersynets bemærkninger, at skimmelsvamp ikke er en omfattet dækningsberettiget skade, er der alligevel mange sager som modsvarer dette. Det afhænger derved af en konkret helhedsvurdering i det enkelte tilfælde, hvor flere elementer tages i betragtning, for at bekræfte eller afkræfte om skimmelsvamp kan udgøre en sådan skade. Udover at risiko-begrebet nu anvendes direkte i praksis, i et andet omfang end det tidligere har været tilfældet – anvendes skadebegrebet fortsat, hvorved der skal være tale om en fysisk skade, før begrebet er opfyldt. Praksis viser, at skimmelsvamp i sig selv nu kan udgøre en fysisk skade, hvilket er et anderledes syn på begrebet, eftersom det ikke har været brugt på denne måde tidligere. De to forhold 1) anvendelse af risiko-begrebet og 2) at skimmelsvamp i sig selv kan udgøre en skade, er altså de største ændringer, der er sket i praksis på området. Derudover behandler Nævnet fortsat ud fra de samme hensyn, som det altid har været tilfældet.

Da sagerne blev behandlet førhen, blev det udelukkende taget i betragtning, om forholdet skyldtes fejlkonstruktioner eller ulovlige bygningsindretninger mv., hvor der nu også tages andre hensyn i betragtning. Praksisændringen sker omkring år 2007, hvilket fremgår klart. Her behandler flere sager

⁸³ Nærmere om de individuelle sundhedsmæssige forhold vil behandles i afsnit 4.6.

risiko-begrebet, som ikke tidligere var indbragt i sagernes bemærkninger. Det betyder, at der i dag er langt flere sager vedrørende skimmelsvamp, fordi der foretages en bredere fortolkning på området, når der tales 'risiko'. Derved kan der inkluderes langt flere forhold, som vil føre til langt flere sager og problematikker fremover. Det fremgår ligeledes, at flere sager nu giver klageren medhold, i forhold til den tidligere praksis, hvor det oftest var selskaberne der fik medhold. Det kan skyldes, at det er forholdsvist nemmere at bevise, at noget har en nærliggende risiko for skade – fremfor at lægge til grund, at skimmelsvamp udgør en aktuel fysisk skade. Det har fortsat en betydning, hvorvidt det må forventes, at der vil være skimmelsvamp i kælderen af et ældre hus, eftersom det skyldes normen på opførelsestidspunktet – ligesom andre skader inden for ejerskifteforsikringens område også behandles ud fra.

4.5. Huseftersynsordningen vedrørende ny fugtskadedækning

4.5.1. Fugtskadedækning – en udvidelse af tilstandsrapporten

Af betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, fremstår der flere forslag til en forbedring af ejerskifteforsikringen. I denne forbindelse har RealDania lavet en rapport 'Huseftersyn - plus, minus ti år - set med forbruger-øjne', hvor forbrugerne er blevet adspurgt, hvad der er vigtigt for dem i forhold til forsikringen⁸⁴. Det kan ud fra erfaringerne for den gældende ordning tyde på, at det er et minus, at forsikringen ikke dækker visse fysiske forhold. Herunder fugtskader, som er relevante for køberne, men ikke indebærer at ejendommen er ringere end tilsvarende ejendomme⁸⁵. Ud fra RealDanias rapport fremgår det, at de fleste forbrugere forstår afgrænsningen af ejerskifteforsikringens dækningsområde, det vil sige dækningen af skjulte skader – men at mange forbrugere alligevel mangler et klart billede af, hvilke skader forsikringen konkret dækker⁸⁶. Det er ikke tilfredsstillende, at en stor del af forbrugerne (68 %) mangler dette klare billede, af de konkrete dækningsberettigede skader. Rapporten viser ligeledes, at forbrugerne er villige til at betale ekstra for en ejerskifteforsikring med en mere omfattende dækning, end de nugældende regler om minimumsdækning⁸⁷. Ud fra disse

⁸⁴ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 92

⁸⁵ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 91

⁸⁶ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 92

⁸⁷ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 92

overvejelser har udvalget i huseftersynsordningen drøftet en række standarddækninger og vilkår mv., herunder en fugtskadedækning, baseret på et oplæg og forslag fra Forsikring & Pension⁸⁸.

4.5.2. Forslaget fra Forsikring & Pension

Forsikring & Pension har i deres forslag til ejerskifteforsikringens udvidelse, særligt taget stilling til fugtskadedækningen. Herunder at fugtskader i godkendte beboelsesrum skal dækkes som primære skader, hvor skimmelsvamp skal dækkes som en følgeskade. Forslaget skyldes, at halvdelen af samtlige skadesanmeldelser til ejerskifteforsikringen vedrører fugt⁸⁹. De fleste af anmeldelserne afvises, eftersom fugt ikke er omfattet som en dækningsberettiget skade indenfor ejerskifteforsikringens område, hvilket fører til skuffede forventninger iblandt forbrugerne. Før der i dag vil være dækning hos ejerskifteforsikringen, for fugt og skimmelsvamp, skal der være tale om *"... fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."*⁹⁰

Formålet med Forsikring & Pensions forslag vedrørende fugtskadedækning, er for det første at give forbrugerne flere oplysninger om husets fugtniveau, inden købet heraf. Derudover skal det klargøres, hvornår fugtskader er dækket af ejerskifteforsikringen. Til sidst skal forbrugerne opnå en bedre fugtdækning end den nuværende, i de rum der er godkendt til beboelse.⁹¹ Sammenlignet med den gældende standarddækning i dag, vil der ændres på det forhold, at bygningen sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I praksis vil det have den betydning, at såfremt den bygnings sagkyndige ikke har beskrevet fugtniveauet eller dette er beskrevet forkert eller ufyldstgørende i tilstandsrapporten, vil der være fugtdækning i de tilfælde, hvor de anvendte gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet og materialerne hertil, har medført fugt der overskrider de angivne grænseværdier. Der vil også være dækning, hvis fugten skyldes kuldebroer eller opstigende grundfugt i ydervæggene på grund af manglende fugtspærre eller lignende.⁹²

⁸⁸ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 93

⁸⁹ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 119

⁹⁰ Jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c

⁹¹ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 120

⁹² BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 121

For at finde frem til, om der er tale om en dækningsberettigende skade, går forslaget videre ud på, at der skal fastsættes objektive grænseværdier, for hvornår fugten overskrider hvad der er acceptabelt. Dette sker ud fra et fugtskema, som vil være til stede i tilstandsrapporten, og angive en markering i et grønt, gult eller rødt felt.⁹³ I forhold til afgrænsningen af rum der ikke er omfattet af dækningen, skal der udarbejdes en negativliste. Heraf skal rummene der ikke er godkendt til beboelse af myndighederne fremgå – det vil blandt andet udgøre kælderrum og loftsrum. Derved vil fugtdækningen omfatte alle almindelige (godkendte) beboelsesrum⁹⁴.

Det følger dog af forslaget, at det generelle skadesbegreb fortsat skal bestå, ved siden af den foreslåede særskilte fugtdækning. Dette gælder dog ikke ved skimmelsvamp, som ikke skal dækkes under det generelle skadesbegreb. Derved kan der fortsat være tale om en dækningsberettigende skade efter det generelle skadesbegreb, hvis der viser sig fugt – hvad end dette sker i godkendte eller ikke-godkendte beboelsesrum og selvom de objektive grænseværdier, for hvad der er et acceptabelt fugtniveau, ikke må overskrides. Skimmelsvamp skal derved kun dækkes som en følgeskade i beboelsesrum, såfremt der konstateres en dækningsberettigende fugtskade – her vil der ske en afrensning af skimmelsvampen, uanset om denne er i vækst eller ikke.⁹⁵

Hvis forslaget implementeres i forsikringen, vil det føre til at en køber allerede inden køb af huset, vil få en total klarhed over, hvorvidt der er en skadelig fugt eller en risiko herfor i huset. Det giver et langt bedre grundlag, for både at fastsætte den rette pris af ejendommen, samt at tage stilling til individuelle sundhedsmæssige forhold. Ydermere vil der ikke i fremtiden skulle ske en sammenligning af det undersøgte hus, med et tilsvarende af samme alder og vedligeholdelsesstand. Dette fører til en langt bedre gennemsigtighed for forbrugerne, i forhold til hvornår der vil være tale om dækning og hvornår der ikke vil. Til sidst vil der også være en skærpet fokus på de beboelsesgodkendte rum. Forbrugerne kan hertil stille klare forventninger, i forhold til at de er klart egnede til beboelse – og at der ellers vil være tale om en dækningsberettigende skade.

Ændringen vil føre til langt flere sager, eftersom der vil forekomme en bredere dækning end hidtil. Dette understøtter ligeledes nogle af de principper, som blev fremhævet i praksisændringen tidligere i specialet, hvor flere personer i dag opnår dækning for fugt- og skimmelsvampeskader, end førhen.⁹⁶

⁹³ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 122

⁹⁴ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 123

⁹⁵ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 124

⁹⁶ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 126

Ulemper ved implementeringen vil imidlertid være, at skimmelsvamp ikke vil være dækket som en primær skade, men kun som en følgeskade – såfremt den skyldes en fugtskade i et beboelsesgodkendt rum. Et andet element er, at en tilstandsrapport vil blive mere bekostelig, eftersom den skal omfatte flere elementer, som den bygningsagkyndige skal undersøge i huset. Til sidst kan det have en negativ indvirkning for sælger, såfremt denne har et højt fugtniveau i huset, hvilket kan besværliggøre et salg. Dette skyldes den i tilstandsrapporten angivne dårlige karakter, som samtidig kan føre til en formentlig lavere salgspris af boligen.⁹⁷

4.5.3. Gældende ret på området

Som tidligere nævnt, fremgår det af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, hvad der skal forstås ved en skade i ejerskifteforsikringen. Hertil udgør forekomsten af fugt og skimmelsvamp ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Her må der eksempelvis i et ældre hus kunne forventes, at der kan forekomme fugt i kælderen, grundet manglende fugtsikring. Vurderingen af om fugt og skimmelsvamp udgør en skade, afhænger af en sammenligning af forekomsten der findes i det konkrete hus, mod hvad der på opførelsestidspunktet kunne forventes af et tilsvarende hus.⁹⁸ Afgørende er derved om det købte hus er opført efter gængs byggeskik. Hvis der var fulgt en gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, vil forekomsten af fugt og skimmelsvamp som udgangspunkt ikke være dækket af forsikringen, jf. AK 65.657 (26.09.2005)⁹⁹. Modsætningsvist, hvis der er tale om en konstruktion, som ikke på opførelsestidspunktet er udført efter den gængse byggemetode – og dette er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeskade, vil forsikringen normalvis dække skaden, jf. AK 71.989 (17.03.2008)¹⁰⁰. Hvis der ligeledes er tale om, at der er sket konstruktive ændringer af bygningen, inden denne bliver solgt – og den konstruktive ændring er udført forkert og derved er årsag til fugt- eller skimmelsvampeskaden, vil dette også almindeligvis være omfattet af forsikringens dækningsomfang¹⁰¹. Det blev ovenfor fastlagt, at skimmelsvampen i sig selv kan have så stor en intensitet, at forholdet vil udgøre en dækningsberettigende skade.

⁹⁷ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 126

⁹⁸ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 127

⁹⁹ Heri lagde Nævnet til grund, at huset var opført efter gængse byggemetoder i 1971. Under denne forudsætning finder de at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

¹⁰⁰ Her fandt Nævnet, at en skimmelsvampeskade i terrændækket er en dækningsberettigende skade, eftersom det skyldes en fejl i konstruktionen, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

¹⁰¹ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 128

4.5.4. Udvalgets overvejelser vedrørende den udvidede fugtskadedækning

En gennemførelse af forslaget fra Forsikring & Pension, vedrørende en fugtskadedækning, vil indebære en fravigelse af det sammenligningsgrundlag, som huseftersynsordningen er bygget op omkring. Fravigelsen indebærer, at bygningen nu ikke skal sammenlignes med én af tilsvarende alder og stand, i vurderingen af om fugten eller skimmelsvampen udgør en skade. Derudover skal den bygningsagkyndige påtage sig flere opgaver, eftersom der skal foretages en række fugtmålinger i huset.¹⁰²

Udvalget er af den opfattelse, at hovedformålet med ejerskifteforsikringen er, at sikre køber imod skjulte mangler, som denne overtager fra sælger, ved købet af ejendommen. Hertil anføres, at ejerskifteforsikringen ikke bør udvides til at omfatte en dækning for visse skader, som sælger alligevel ikke ville hæfte for, såfremt den frivillige ordning ikke var anvendt. På denne måde vil sælger betale for forhold, som egentlig er ham uvedkommende, i og med at han skal betale for tilstandsrapportens udarbejdelse mm. Hvis dette indføres, vil der herved opstå en ubalance, køber og sælger imellem, i en ordning som ellers bygger på, at der skabes en lige balance i handelsforholdet.¹⁰³

Udvalget mener, at gennemførelsen af en udvidet bygningsgennemgang vil bære fordele med sig, henset til de fugtmålinger der skal foretages ved gennemgangen af bygningen. Dette vil som tidligere nævnt føre til, at køber inden huskøbet kan sikre sig, at der ikke er en skadelig fugttrisiko – og i tilfælde heraf, undgå at købe huset. Det bliver mere gennemskueligt for køberne, hvis der implementeres et krav om fugtmåling af huset. Der vil dog ved en skadesanmeldelse være behov for endnu en gang at foretage en fugtmåling, for at afklare om der er tale om en skade. Derfor vil det på området ikke lette sagsbehandlingen i noget særligt omfang. Dog vil det have en positiv indvirkning på den yderligere sagsbehandling, som vil gøres lettere ved en sådan implementering.¹⁰⁴

Nogle ulemper ved at indføre forslaget, vil være en forvirring hos forbrugerne, såfremt det almindelige sammenligningsgrundlag fjernes, hvor et hus sammenlignes med ét af tilsvarende alder og stand. I forhold til fugtmålingerne, vil disse være udtryk for et øjebliksbillede af fugtniveauet i bygningen, hvilket vil afhænge af mange forskellige faktorer (brugeradfærd, årstid mv.). Derudover vil det kræve mere dybdegående undersøgelser, for at finde frem til hovedproblemet, såfremt et fugtniveau

¹⁰² BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 130

¹⁰³ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 131

¹⁰⁴ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 131

overstiger hvad der er acceptabelt, hvilket kan være meget tidskrævende. Samtidig vil dækningsområdet for skimmelsvamp ikke i sig selv kunne udgøre en skade, hvorved den kun dækkes, hvis der er tale om en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade. Hertil anføres slutteligt, at det vil blive langt mere bekosteligt for sælger, når denne pålægges at få en bygningssagkyndig til at foretage endnu flere undersøgelser, heriblandt fugtmålinger.¹⁰⁵

Efter en afvejning af forslagens fordele og ulemper kommer udvalgets flertal frem til, at området for fugt og skimmelsvamp udgør et afgrænset problemområde. Hertil taler det for en fravigelse af princippet, at sælger ikke bør pålægges at hæfte for mangler samt afholdelsen af udgifter vedrørende forhold, som en køber under almindelige omstændigheder ikke ville kunne gøre gældende som mangler overfor sælger. Ud fra forslaget vil sikrede, såfremt der viser sig at være fugt i bygningen over et vist niveau, have krav på dækning i form af enten varig nedbringelse af fugtforekomsten til et acceptabelt niveau, eller fjernelse af årsagen til fugtindtrængningen i beboelsesrummet. Ydermere har udvalget tillagt vægt, at fugtskader i rum der ikke er godkendt til beboelse, vil være omfattet af skadesbegrebet i samme omfang som tidligere. Dette gælder dog ikke for skimmelsvampeskader, som skal være at finde i et godkendt beboelsesrum, før der kan ske dækning. Udvalget nævner hertil følgende: *”Med hensyn til dækning af skimmelsvamp lægger udvalget til grund, at køberne i samtlige tilfælde, der kan forekomme i praksis, reelt vil blive stillet lige så godt som eller bedre end efter den gældende ordning.”*¹⁰⁶ Implementeringen vil kræve en lovændring samt udarbejdelse af en negativliste, over rum der normalt ikke er godkendt til beboelse.¹⁰⁷

Udviklingen i ejerskifteforsikringen bliver derved, at dækningsområdet bevæger sig fra også at dække skimmelsvampeskader i rum der ikke er godkendt til beboelse, til nu udelukkende at dække i beboelsesgodkendte rum. Der vil således være tale om en skade, hvis fugtniveauet overstiger et vist niveau, over længere tid. Dog kan der være undtagelser forbundet hermed, som kan skyldes uhensigtsmæssig brugeradfærd – hvis der eksempelvis ikke sker en tilstrækkelig udluftning mm. Der tages fortsat udgangspunkt i *”andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand”*, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 2, litra c.

¹⁰⁵ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 133

¹⁰⁶ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 134

¹⁰⁷ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 133 ff.

4.5.5. Realiteten om en udvidet fugtskadedækning

På baggrund af ovenstående forslag fra Forsikring & Pension samt udvalgets overvejelser, var meningen herefter, at der skulle ske en udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang med en særlig fugtskadedækning. På baggrund af disse anbefalinger, blev det med vedtagelsen af lovforslag nr. L 89 den 30. maj 2011 om en revision af huseftersynsordningen besluttet, at ejerskifteforsikringen administrativt skulle udvides med den særlige dækning. Forudsat for lovforslaget var dog, at den nye fugtskadedækning skulle kombineres med, at den bygningsagkyndige foretog en række fugtmålinger af huset, hvorefter det konstaterede fugtniveau skulle angives i tilstandsrapporten. Hertil har Forbrugerrådet Tænk blandt andet erfaret, at det er svært for forbrugeren at forstå formålet med hustypebeskrivelserne, herunder at der i ældre huse må forventes, at der kan være opstigende grundfugt – og at dette ikke nødvendigvis i sig selv udgør en skade¹⁰⁸.

Ved et brev af den 9. februar 2015 med bilag til By- og Boligudvalget oplyste Justitsministeriet (på baggrund af resultater fra den tekniske udredning og daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikters vurdering heraf), at den særlige fugtskadeordning efter ministeriets vurdering, ikke kan sættes i kraft.¹⁰⁹

Den udvidede fugtskadedækning er derfor aldrig blevet implementeret i den gældende retspraksis. Derved er der fortsat ikke nogen lovregulering der tilsiger, at der skal være nærmere fokus på fugtniveauet i et hus (som kan føre til væksten af et skimmelsvampeangreb). Dog fremgår det af de tidligere analyserede afsnit, at udviklingen alligevel går den vej, således at der er stor dækning for fugt- og skimmelsvampeskader i praksis. Det interessante ved forslaget vedrørende den udvidede fugtskadedækning var især det forhold, at en familie på forhånd kunne tilse, om fugtniveauet var tilstrækkeligt eller for højt, i forhold til hvorvidt en familie med en allergiker kan bo i bygningen.

Som tidligere nævnt angiver praksis at der i vurderingen, af om skimmelsvamp udgør en dækningsberettigende skade, tages stilling til hvorvidt en familie kan bo i huset eller ikke, grundet sundhedsmæssige forhold som fører til en nedsat anvendelighed af boligen. Dette vil uddybes nærmere i det følgende afsnit vedrørende personers individuelle sundhedsmæssige forhold.

¹⁰⁸ Transport- Bygnings- og Boligudvalget 2017-18, TRU alm. del bilag 229, s. 25

¹⁰⁹ Transport- Bygnings- og Boligudvalget 2017-18, TRU alm. del bilag 229, s. 29

4.6. De individuelle sundhedsmæssige forholds betydning i praksis

Skimmelsvamp er et specielt område inden for forsikringsretten, hvor det især spiller en rolle for personer, hvorvidt disse bliver syge af at bebo en ejendom hvor der vokser skimmelsvamp. Dette er eksempelvis tilfældet, hvis en person er svækket rent sygdomsmæssigt eller lider af allergi mv. Derfor er det relevant i denne sammenhæng, at se på om det har en betydning for skadesbedømmelsen om vedkommende bliver syg af skimmelsvampen eller ej, i forhold til om forsikringsselskabet skal udbedre forholdet. Det vil sige, om en person *skal* blive syg af skimmelsvampen, før der kan være tale om, at det udgør en skade rent forsikringsretligt. Det vil belyses ud fra praksis, hvordan der er dømt i forskellige sager, i forhold til om de individuelle forhold er tillagt en betydning for hvorvidt klager får medhold eller ikke.

Når det afgøres, om der er tale om en dækningsberettigende skade, ligges der blandt andet vægt på om der er en nedsat brugbarhed af ejendommen, det vil sige hvorvidt beboerne kan bo i huset uden at blive syge. Dette skyldes, at skimmelsvampen kan have helbredsmæssige gener for beboerne. Dette er noget der i praksis tillægges vægt i bedømmelsen, hvor der tages udgangspunkt i beboernes individuelle sundhedsmæssige tilstande samt involveres forskellige eksperter i sagerne (herunder læger, mikrobiologer og byggeteknikere). Derved bliver området svært at håndtere i praksis, eftersom eksperterne ofte er uenige om, hvorvidt husets tilstand har en skadelig effekt på beboerne. Samtidig er der en dialog med beboerne om hvorvidt de er for syge til at kunne bo i huset. Derved fremgår det tydeligt af praksis, at det tillægges en betydning, om en familie sundhedsmæssigt kan bo i huset.¹¹⁰

Det følger af eksperterne, som Forsikring & Pension har rådført sig med, at de fraråder forsikringsbranchen at ”... *anlægge sundhedsmæssige betragtninger ved afgørelsen af, om skimmelsvamp bør dækkes som en primær skade på bygningsforsikringer*”¹¹¹. Her har Overlæge Niels Ebbehøj understreget, at ”*det ikke på nuværende tidspunkt lader sig gøre at opstille objektive kriterier for, hvornår skimmelsvamp ud fra en gennemsnitsbetragtning er sundhedsskadelig*”. Hertil henviser Niels Ebbehøj, at der følges Sundhedsstyrelsens seneste anbefalinger for personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp, ved vurderingen af helbredsgener, i forhold til beboelsen af bygningen.¹¹²

¹¹⁰ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 119

¹¹¹ BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 121

¹¹² BET nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 121

Af flere kendelser fremgår det, at Ankenævnet for Forsikring tillægger det en betydning, hvorvidt der foreligger sundhedsmæssige gener ved beboelsen af en bygning med fugt og skimmelsvamp. I AK 64.313 fremgår det af sagens bedømmelse, at der er fremlagt en rapport fra Bygge- og Miljøteknik A/S (af 24. januar 2004), indeholdende testresultater fra Micro Clean, hvor der blandet andet angives følgende: *”Der er næppe tvivl om, at familiens gener skyldes den markante tilstedeværelse af skimmelsvamp i loftrummet og skråvæggene samt muligvis de utilgængelige hulrum i trempelvæggene.”* Dette viser, at der i undersøgelsen tages stilling til familiens individuelle forhold samt om der er gener forbundet med beboelsen, i henhold til væksten af skimmelsvamp. I sagen ligger Nævnet vægt på netop dette i deres afgørelse, hvoraf følgende fremgår: *”Klagerne har ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter fået et retvisende billede af den ejendom, de har købt. De har således ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Det er endvidere flertallets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdig og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.”*

Af sagen fremgår det klart, at der bedømmes hvorvidt familiens individuelle forhold har haft en betydning, i forhold til om bygningen er ubeboelig. I sagen er der dog tillagt vægt, at det ikke på forhånd har fremgået af tilstandsrapporten, at standen har været ringere end først antaget. Derfor indgår de individuelle forhold både af den førstnævnte rapport, men ligeledes også af Nævnets afgørelse. Det fremgår af få sager, at Nævnet tillægger det en direkte vægt i deres afgørelse, at de individuelle forhold har haft en konkret betydning. Det fremgår dog af mange sager, at der igennem hele sagens bedømmelse anvendes flere rapporter, hvori der lægges vægt på de individuelle forhold¹¹³.

Såfremt lovforslaget var blevet gennemført som det fremgik ovenfor, vedrørende den udvidede fugtskadedækning, ville en familie inden huskøbet have haft klarhed over fugtniveauet i huset. Dette betyder, at såfremt en familie har en allergiker iblandt sig, ville familien ud fra det anførte fugtniveau kunne have fravalgt at købe huset. Såfremt fugtniveauet ville vise sig at være for højt, kunne en familie fravælge huset grundet individuelle sundhedsmæssige forhold, eftersom der vil være en stor risiko for et angreb af skimmelsvamp, som en af beboerne kan være meget allergisk overfor – måske i et sådant omfang at familien ikke ville kunne bo i huset. Derved ville det have været en klar fordel at have implementeret forslaget vedrørende angivelsen af husets fugtniveau. Dette ville ligeledes have

¹¹³ Dette fremgår blandt andet af følgende kendelser: AK 70.828, AK 70.900 og AK 71.121 (03.03.2008).

skabt et bedre grundlag for at prisfastsætte ejendommen korrekt, i forhold til omkostningerne i forbindelse med en udbedring af de eventuelle fugtgener.

Det må ud fra praksis konkluderes, at det har en betydning hvorvidt der foreligger individuelle sundhedsmæssige forhold – hvoraf en bygning kan være komplet ubeboelig for en familie, såfremt de har store gener ved skimmelsvampe. Nævnet lægger sjældent de individuelle forhold til grund i selve afgørelsen – men behandler overordnet set herudfra, eftersom forholdene fremgår af gentagne sager, hvor de udgør en del af diverse rapporter, som ligges til grund i sagerne.

Det kan have en betydning for hvorvidt der er tale om en skade i forsikringens forstand, såfremt der sker en nedsat værdi eller anvendelighed af bygningen. Der er tale om et område, hvor det afhænger af en konkret vurdering i hvert enkelte tilfælde – hvor der ikke kan dømmes ud fra konkrete opstillede kriterier, men ud fra objektive hensyn. Det er forskelligt i hver sag, hvordan en familie påvirkes af skimmelsvampen, hvorfor der må dømmes på forskellige måder samt ud fra forskellige hensyn (herunder forskellige eksperters udtalelser og vejledninger).

4.7. Sammenfatning af ejerskifteforsikringens dækningsomfang ved skimmelsvamp

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader herpå. Når der er tegnet en ejerskifteforsikring imellem køber og sælger, gælder reglerne da, at sælger vil være fri for hæftelse for fysiske mangler. Dette er udgangspunktet, hvortil der følger en række undtagelser. Enten kan der være tale om, at der ikke er tegnet en forsikring, hvorved det enten er købers egen risiko eller sælgers hæftelse der finder anvendelse. Ellers kan sælger falde under en af undtagelserne, som fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsen. Herudfra vil selskabet ikke hæfte for forholdet, og det bliver i stedet et anliggende imellem køber og sælger. Når der er tale om dækningsberettigede forhold, vil selskabet behandle en eventuel erstatningsopgørelse, ud fra de nye regler om nyværdierstatning. Erstatningen beregnes her, ud fra selskabets afskrivningstabeller og fastsætter priserne på skadesdagen, i forhold til hvad det koster at genoprette skaden.

I forhold til behandlingen af skader, kræves det at et forhold falder under skadesdefinitionen der følger af en ejerskifteforsikring. Her fremgår det ikke, at der dækkes skimmelsvampeskader – men praksis viser dog at de ofte dækkes. Hertil er der gennem tiden sket en praksisændring, hvor

Ankenævnet for Forsikring er gået fra at behandle skadesdefinitionen yderst snævert, til i dag at anvende en noget bredere fortolkning. Førhen kunne skimmelsvamp ikke udgøre en skade i sig selv, hvor den i dag udgør en skade, såfremt den har en stor nok intensitet. Dette har ført til en stigning af sager på området, samt en stigning i antallet af de forbrugere som får medhold i skadessagerne vedrørende skimmelsvamp. Derfor er det helt tydeligt, at der er sket en praksisændring inden for definitionen og behandlingen af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen. Det fremgår ligeledes at det i dag har en betydning for de individuelle sundhedsmæssige forhold, hvordan skimmelsvampen her spiller en rolle, hvilket ikke blev tillagt stor vægt i den tidligere praksis. Herudover var der for huseftersynsordningen forelagt en fremtidig udvidet fugtskadedækning, eftersom dette udgør et område med en stor mængde sager. Forslaget blev dog ikke implementeret – men alligevel fremgår det af praksis, at Nævnet anvender nogle principper fra forslaget.

Samlet set kan der ikke opstilles faste rammer på området for skimmelsvamp, i forhold til hvordan denne vil udgøre en skade, kontra hvornår den ikke vil. Der er en lang række praksis på området, som viser nogle klare retningslinjer for hvert tilfælde – men der ligger ikke noget fast. Dette skyldes, at skimmelsvamp ikke i sig selv er nævnt som værende en dækningsberettigende skade, i forsikringsbetingelserne. I de fleste tilfælde vil der kræves en sammenhæng mellem eksempelvis en fugtskade og skimmelsvampen, før der vil være tale om en forsikringsretlig skade. Dog foreligger der som nævnt sager, hvor skimmelsvampen alligevel er intensiv nok, til at udgøre en skade i sig selv. Derfor afhænger sagerne af de konkrete elementer i hvert enkelte skadestilfælde, i bedømmelsen af hvorvidt der foreligger en skade i ejerskifteforsikringen.

Kapitel 5 - Konklusion

Overordnet set er en skade en byggeteknisk vurdering, hvor en mangel er en juridisk vurdering. Derfor vil en byggeteknisk fejl ikke nødvendigvis udgøre en retligt relevant mangel, eftersom det er nødvendigt at overveje flere forhold i denne forbindelse. Når der tages stilling til selve skadesbegrebet, fremgår det af forsikringselskabernes vilkår, at det hertil som udgangspunkt kun dækker svampe, som er træ- eller muredsbrydende, eftersom der kun her vil kunne ses en fysisk skade. Skimmelsvamp udgør derimod ikke en fysisk skade, men blot en synsmæssig fejl – dog med giftige stoffer, som fører til sundhedsmæssige gener for især en bestemt svækket gruppe af personer. Skimmelsvampen ødelægger altså ikke nogen fysiske forhold ved selve bygningen. Derfor er det interessant, at skimmelsvampen i praksis har udviklet sig til at kunne udgøre en skade i sig selv – derved uden at have sammenhæng til et almindeligt set dækningsberettigende skadesforhold.

Ejerskifteforsikringer er fastlagt ud fra en klar retspraksis, som viser retningslinjerne for, hvornår et forsikringselskab skal dække konkrete forhold og hvornår de ikke skal. Rammerne herfor klarlægges ud fra det lovbestemte skadesbegreb. Skadesbegrebet har udviklet sig igennem flere år, hvilket fremgår af Ankenævnet for Forsikrings praksis. Før år 2007 blev der ud fra skadesdefinitionen benyttet en snæver fortolkning. I sagerne der vedrørte skimmelsvamp, skete der på dette tidspunkt udelukkende en bedømmelse af, om der var tale om en aktuel fysisk skade, hvilket der sjældent var. Derved blev der sjældent givet medhold til forbrugerne for disse forhold. Omkring år 2007 ændrer Nævnet måden hvorpå sagerne bedømmes. Herefter må der antages at blive benyttet en mere lempelig fortolkning af skadesdefinitionen ved skimmelsvampeangreb. Dette skyldes, at Nævnet begynder at tage stilling til hvorvidt skimmelsvampen udgør en nærliggende risiko for skade, hvilket var tilfældet i mange af sagerne. Der kom nu flere sager til, som behandlede om skimmelsvampen udgjorde en 'skade' i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadesdefinition. Som en naturlig følge heraf, udviklede praksis sig derved på området. Nævnet indbragte hertil flere elementer i bedømmelsen af sagerne, herunder hvorvidt skimmelsvampen i sig selv kunne udgøre en skade, grundet en høj intensitet. Hertil blev der anvendt et element vedrørende de individuelle sundhedsmæssige forhold for beboerne i bygningen. Eftersom Nævnet nu behandler ud fra flere hensyn i bedømmelsen af sagerne, fører dette ligeledes til, at flere forsikringstagere får medhold i deres sag.

Der er ikke klare rammer og retningslinjer for, hvornår et skimmelsvampeangreb vil udgøre en skade og hvornår det ikke vil udgøre en skade. Dette afhænger af en konkret helhedsvurdering i hver enkelte sag der behandles, hvor der må foretages en skønsmæssig vurdering. Hertil er der flere forhold, som tages med i overvejelserne i Nævnets bedømmelser. Det interessante herved er blandt andet, at der er forskel på, hvornår der vil være tale om en skade. Dette afhænger blandt andet af de individuelle sundhedsmæssige forhold. Her kan det samme forhold udgøre en skade hos én person, men ikke hos en anden person, hvilket klart fremgår af praksis. Dette skyldes, at skimmelsvampen har nogle giftige stoffer, som nogle personer vil være allergiske overfor og derved ikke kan være i nærheden af. Modsetningsvist kan andre personer bo i disse stoffer, uden at det påvirker dem fysisk. I sidstnævnte tilfælde vil skimmelsvampen muligvis ikke udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette skyldes, at det væsentlige er, hvorvidt en bolig kan anvendes til beboelse – og hvornår formålet ikke længere er opfyldt. Derved findes der flere relevante elementer, som Nævnet overvejer i deres sagsbehandling, hvilket er fastlagt i retspraksis.

Kapitel 6 - Abstract

The area of law in this thesis is insurance law – specifically home warranty insurance. To obtain the insurance you will have to meet certain criterias. These are based on a report which include the circumstances of the house that is for sale – every circumstance must be written down before selling the property. The report will afterwards be the frame of what you can get insurance to. This means that all damages or bad conditions which appears after buying the house cannot be covered by the insurance. The insurance coverage only includes damages or bad conditions which is mentioned in the report and therefore not things that has happened after the buyer has bought the property.

In this thesis the main topic of damages in the house will be mold. Mold is interesting because it is not covered by the insurance after what it says in the insurance-conditions. But anyway, the board of appeal are largely giving insurance to buyers who has found mold in their house after the handover. Therefore, the law says that mold is not covered by the insurance because it does not lead to a physical damage because the mold is not disruptive. But the praxis on the area shows that mold can lead to physiological damage over time for the people living in the house, which is why it will cause damages due to the insurance conditions anyhow.

This leads to the other interesting thing about mold, which is that one person can be very allergic to mold and therefore couldn't live in a house – opposite where another person is not an allergic and can live in the house without further circumstances. So, the same amount of mold in a house can for one family be too disruptive as they are not able to live in the house and for another family it may not be much of an irritation. That is exciting because the mold can cause damages in one incident and not in another. This shows that the board of appeal are taking into consideration whether the mold is harmful to the individuals health or not.

The thesis will discuss whether mold constitute damage and therefore are a part of the insurance coverage. Also, it will analyze whether there has been a change due to how the board of appeal has changed the way they determine if mold is considered as a damage or not and which circumstances they are taking into consideration in this regard. In the end the thesis also will discuss whether or not individual's health is considered in the processing. To help illuminate the identified questions that needs to be solved, there will be used praxis from the board of appeal and legally literature.

Kapitel 7 - Litteraturliste

Faglitteratur (bøger, artikler m.v.)

Jønsson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, Dansk forsikringsret, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 10. udgave, 2019

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom - Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 1. udgave, 2010

Munk-Hansen, Carsten, Mangler, der ikke er skader, i bolighandlen, Ugeskrift for Retsvæsen, U.2014B.23, 25. januar 2014

Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 1. udgave, 2014

Topdanmark – Ejerskifteforsikring, betingelser - 6776-1 januar 2017

Topdanmark – Husforsikring, betingelser - 8805-1 september 2017

Transport- Bygnings- og Boligudvalget 2017-18, TRU alm. del bilag 229

Lovgivning m.v.

BEK nr. 13 af 12/01/2012 - Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (Mindstedækningsbekendtgørelsen)

BEK nr. 1598 af 14. december 2015 – Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen

BEK nr. 19 af 16. januar 2012 – Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen

Betænkning nr. 1520 af 2010 - Huseftersynsordningen

Betænkning nr. 1276 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom fra 1994

LBK nr. 1123 af 22/09/2015 - Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (Forbrugerbeskyttelsesloven)

LBK nr. 140 af 17/02/2014 - Bekendtgørelse af lov om køb (Købeloven)

Lovforslag nr. L 89 den 30. maj 2011 om en revision af huseftersynsordningen

Websites:

Forsikring & Pension – Opgørelse af bygningsskader, vejledning (sidst besøgt 04/05/2020)

<https://www.forsikringogpension.dk/media/1233/ogpaa-relse-af-bygningsskader-vejledning-2016.pdf>

Skimmel for beboere – hvad er skimmel? (sidst besøgt 04/05/2020)

<https://www.skimmel.dk/for-beboere/hvad-er-skimmelsvamp/>

Skimmel – relativ fugtighed (sidst besøgt 04/05/2020)

<https://www.skimmel.dk/relativ-fugtighed/>

Sundhedsstyrelsen – Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger, 2006 (sidst besøgt 04/05/2020)

https://allergi.astma-allergi.dk/documents/12109/15300/Helbred_fugt_Skim.pdf/cb4e89ab-a688-4974-a596-0cc78a2e707d

Sundhedsstyrelsen – Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp, anbefalinger 2009 (sidst besøgt 04/05/2020)

https://www.sst.dk/da/sundhed-og-livsstil/miljoe/~/_media/4C0B229E39FC4030B00906364801023F.ashx

Domsregister:

FED 2001.722 ØLD

FED 2010.18 ØLD

Ankenævnspraksis:

AK 44.566 (27.04.1998)

AK 46.969 (31.08.1998)

AK 47.005 (21.09.1998)

AK 51.109 (13.03.2000)

AK 51.176 (13.03.2000)

AK 54.486 (11.06.2001)

AK 55.243 (05.11.2001)

AK 58.454 (07.04.2003)

AK 64.313 (15.03.2005)

AK 65.657 (26.09.2005)

AK 66.233 (22.02.2006)

AK 69.476 (20.04.2007)

AK 69.684 (20.04.2007)

AK 70.828 (03.09.2007)

AK 70.542 (03.09.2007)

AK 70.900 (01.10.2007)

AK 70.740 (15.10.2007)

AK 70.846 (02.12.2007)

AK 70.649 (17.12.2007)

AK 70.992 (03.03.2008)

AK 71.121 (03.03.2008)

AK 71.989 (17.03.2008)

AK 72.172 (21.04.2008)

AK 73.011 (08.09.2008)

AK 75.760 (15.03.2010)

AK 78.224 (28.02.2011)

AK 83.155 (02.04.2013)

AK 83.501 (26.08.2013)

AK 83.921 (26.08.2013)

AK 85.549 (01.07.2015)

AK 89.096 (06.07.2016)

AK 92.093 (07.11.2018)

AK 92.000 (12.09.2018)