

Kort resumé

Hus tilsyneladende fra begyndelsen af 1960'erne, solgt under brug af husefetersynsordningen i 2000. I tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt tegn på opstigende fugt i en skillevej, men at fugtmåling ikke gav tegn på aktuell fugt.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af et massivt angreb af skimmelsvamp, tilsyneladende over hele huset eller med fare herfor. Udbedringen skulle bestå i etablering af en ny gulvkonstruktion, hvilket ville koste mere end ejerskifteforsikringens maksimumdækning (som utvivlsomt svarede til købesummen med fradrag af grundværdien, jf. punkt 5 i bilaget til BKDF).

Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til den nævnte angivelse i tilstandsrapporten.

Landsretten fandt, at angrebet af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade, da årsagen var en nærmere angivet fejludførelse af gulvkonstruktionen, hvilket var i strid med bygningsreglementet. Efter sagens oplysninger fandt landsretten det endvidere sandsynliggjort, at de forhold, der havde givet anledning til skaden, ikke ville være blevet opdaget, selv om køber havde foretaget den undersøgelse, som tilstandsrapportens angivelse med UN gav anledning til.

Landsretten pålagde herefter ejerskifteforsikringen at betale ejerskifteforsikringens maksimumbeløb til køber med tillæg af genhusningsomkostninger.

Kommentar

Der er tale om en omfattende og kompliceret sag, og dommen skal nok først og fremmest ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Den har måske derfor ikke den store generelle interesse, men er medtaget, fordi den belyser de nedennævnte spørgsmål.

1) Ejerskifteforsikringen var tydeligvis tegnet uden udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Det er derfor ganske interessant, at landsretten i sin begrundelse for dækningspligten henviste til, at gulvkonstruktionen var udført i strid med bygningsreglementet. Forholdet illustrerer imidlertid følgende, der også er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2:

Undtagelsen om, at en ejerskifteforsikring ikke skal dække ulovlige bygningsindretninger (efter BKDF2 dog bortset fra ulovlige installationer) synes ikke at spille den store rolle i praksis.

Dette bl.a. fordi en ulovlig bygningsindretning typisk vil være udtryk for en bygge- og konstruktionsfejl, altså et forhold i strid med god byggeskik. Et sådant forhold er det, der i Mangler ved fast ejendom kaldes en skade i betyding 2, jf. bogens kapitel 6, afsnit 4.2, og som nævnt dér en så-

dan skade dækningsberettigende, hvis den har fremkaldt det, der i bogen kaldes en skade i betydning 1, jf. kapitlets afsnit 4.1, dvs. en skade i den almindelige betydning af dette ord. Denne forudsætning var unægtelig opfyldt i sagen.

2) Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4 gælder følgende konsekvens af en angivelse af et forhold i tilstandsrapporten med karakteren UN (»Undersøges nærmere«): Ejerskifteforsikringen skal ikke dække det, der ville blive opdaget ved den undersøgelse, som angivelsen sigter til.

I sagen her blev det imidlertid lagt til grund, at problemerne ikke ville være blevet opdaget ved den undersøgelse, som angivelsen i tilstandsrapporten med karakteren UN gav anledning til.

Landsrettens afgørelse herom kunne måske umiddelbart virke lidt villig over for køber, jf. landsrettens henvisning til, at det »var sandsynliggjort«, at problemerne ikke ville være blevet opdaget. Afgørelsen forekommer imidlertid rimelig nok. Som nævnt gik den pågældende angivelse i tilstandsrapporten ud på tegn på fugtopstigning i en skillevæg uden aktuel fugt, og en sådan angivelse kan ikke være en relevant advarsel om et massivt angreb af skimmelsvamp.

Fuldt resumé

Sagen angår et hus, der tilsyneladende var bygget i første halvdel af 1960'erne, og som blev solgt under brug af huseftersynsordningen, efter det foreliggende i 2000. I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet, at der var tegn på grundfugt i en skillevæg, og at det var ukendt, om årsagen var opstigende grundfugt fra defekt fugtspærre eller utæthed i rør. Det var videre angivet, at fugtmåling ikke gav tegn på aktuel fugt.

Køber tegnede ejerskifteforsikringen, og i 2005 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var skimmelsvamp i huset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til de nævnte angivelser i tilstandsrapporten, og sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af skimmelsvampen.

Dommens sagsfremstilling synes ikke fuldstændig, og det er vanskeligt at få fat på sagens faktum, i det mindste sådan som dommen er gengivet i FED. Dommen indeholder referater af nogle omfattende og detaljerede skønserklæringer, som imidlertid forekommer svært forståelige, i hvert fald umiddelbart.

Men det fremgår, at der var omfattende angreb af skimmelsvamp i husets gulvkonstruktion, og at udbedring skulle bestå i etablering af en ny gulvkonstruktion, hvilket ville koste et højere beløb end ejerskifteforsikringens maksimumdækning. (Denne maksimumdækning, der var knap 1,2 mio. kr., svarede utvivlsomt til købesummen med fradrag af grundværdien, jf. punkt 5 i bilaget til BKDF).

I øvrigt skønnes det tilstrækkeligt at give et referat af landsrettens udtalelser, der noget sammentrængt kan gengives således:

Landsretten lagde efter skønsmandens udtalelser følgende til grund:

Der var massiv vækst af skimmelsvamp på oversiden af husets betonklaplag, hvilket måtte antages at nedsætte husets værdi og anvendelighed som beboelse, ligesom der med de konstaterede bygningskonstruktioner var nærliggende risiko for øgning af skimmelvæksten i fremtiden. Årsagen var, at gulvkonstruktionen var udført uden dampspærre og tilstrækkeligt dræn, hvilket ikke var i overensstemmelse med bygningsreglementet på husets opførelsestidspunkt.

Landsretten fandt, at der herefter var tale om en skade omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.

Efter skønsmandens udtalelser fandt landsretten videre, at en relevant byggeteknisk undersøgelse af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN, med overvejende sandsynlighed ikke ville have afsløret omfang og art af forekomsten af skimmelsvamp, og at det manglende eller fraværende dræn ikke ville kunne opdages ved en sådan undersøgelse. Herved henvist også til en forklaring fra den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Landsretten fandt det herefter sandsynliggjort, at de forhold, der havde givet anledning til skaden, ikke ville være blevet opdaget, selvom køber havde foretaget den undersøgelse, som tilstandsrapportens angivelse med UN gav anledning til.

Landsretten pålagde herefter ejerskifteforsikringen at betale ejerskifteforsikringens maksimumbeløb til køber samt genhusomkostninger. Ejerskifteforsikringen skulle ikke forrente udbedringsbeløbet, da der ikke var foretaget udbedring.