

AF 69304

Afsagt 21. maj 2007

Kort resumé

Et massivt angreb af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle imidlertid ikke dække udbedringen fuldt ud, da køber ved tilstandsrapporten var blevet advaret om fugtproblemer, og ejerskifteforsikringen skulle derfor kun dække nogle af udbedringsudgifterne med halvdelen.

Kommentar

1) Efter ankenævnets praksis anses massive angreb af skimmelsvamp med sundhedsfare til følge som skader, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Afgørelsen her er et eksempel på dette.

2) Fradraget i erstatningen er et eksempel på det, jeg kalder »udligningsfradrag«, dvs. bl.a. fradrag med følgende formål: Huset må ikke ved forsikringsdækningen bringes op på et højere niveau end det niveau, som køber måtte forvente. Se om udligningsfradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 2, hvor afgørelsen her også er nævnt.

Resumé

Hus fra 1962 med kælder indrettet til beboelse, købt i foråret 2002. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var saltudblomstringer på kældervægge og løst puds i et kælderrum. Desuden var angivet, at der måtte påregnes løbende udbedringer af vægge, da konstruktionen ikke var sikret mod grundfugt.

I efteråret 2005 konstaterede køber omfattende angreb af skimmelsvamp i kælderen. Årsagen var tilsyneladende, at kældervæggene som følge af indvendig træbeklædning og maling m.m. ikke kunne afgive den indtrængende fugt fra grunden, hvorfor der var sket ophobning af fugt i kældervæggene. Angrebet af skimmelsvamp havde et sådant omfang, at det medførte sundhedsfare for modtagelige personer. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at fugt i en kælder i et hus af den pågældende alder ikke er usædvanligt, og til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet karakteriserede angrebet af skimmelsvamp som massivt. Ankenævnet henviste endvidere til, at køber ikke var blevet advaret om, at der var forøget risiko for skimmelsvamp som følge af træbeklædning på kældervæggene m.m., og ankenævnet fandt, at angrebet af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle imidlertid ikke dække udbedringsudgiften fuldt ud, da der var samvirkende årsager til angrebet af skimmelsvamp, og da køber var blevet advaret ved de refererede angivelse i tilstandsrapporten.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at dække visse af udbedringsudgifterne fuldt ud og nogle andre udbedringsudgifter med halvdelen.