

AF 70890

Afsagt 15. oktober 2007

Kort resumé

Hus fra 1936 med beboelsesrum i kælderen. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udbedring af massivt angreb af skimmelsvamp, som køber konstaterede ca. 4 år efter overtagelsen, da tilstandsrapporten havde angivet, at der var fugt i kældervægge som følge af opstigende grundfugt, og da det ikke var godtgjort, at angrebet af skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen. Som følge af angivelserne i tilstandsrapporten skulle ejerskifteforsikringen heller ikke dække ændring af kældervæggens konstruktion.

Kommentar

At årsagen til skimmelsvampen, altså fugten i kældervæggene, ikke skulle dækkes, følger af ankenævnets praksis, hvorefter køber må forvente fugt i kælderen i gamle huse, også selvom kælderen er indrettet til beboelse. I sagen her var køber endda blevet advaret ved tilstandsrapporten.

Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække selve angrebet af skimmelsvamp, er et eksempel på følgende: At køber først opdager et forhold flere år efter overtagelsen, peger i retning af, skaden ikke har været til stede ved købers overtagelse af huset. Ejerskifteforsikringen skal imidlertid kun dække forhold, der var til stede ved overtagelsen. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

Resumé

Hus fra 1936 med beboelsesrum i kælderen. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 og K2 omtalt fugt i kældervægge med angivelse af opstigende grundfugt (og til dels fugt fra badeværelse) som årsag. Ca. 4 år efter overtagelsen konstaterede et massivt angreb af skimmelsvamp i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning og begrundede over for Ankenævnet afvisningen med de refererede angivelser i tilstandsrapporten og med, at der efter det oplyste i købers ejertid havde været flere vandskader i kælderen.

Ankenævnet fandt på baggrund af de refererede angivelser i tilstandsrapporten ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at betale for en ændring af kældervæggens konstruktion. Ankenævnet bemærkede videre, at der efter nævnets praksis ville kunne blive tale om at pålægge ejerskifteforsikringen at betale for afrensning af et massivt skimmelsvampeangreb, der havde været til stede ved overtagelsen. Nævnet fandt imidlertid ikke noget sådant godtgjort og pålagde derfor heller ikke ejerskifteforsikringen at betale for afrensning af skimmelsvampen.