

AF 71121

Afsagt 3. marts 2008

Kort resumé

Hus fra 1965. Et angreb af skimmelsvamp, der skyldtes, at der var byggefugt i husets betondæk allerede på overtagelsestidspunktet, havde et sådant omfang og en sådan intensitet, at ejerskifteforsikringen skulle bekoste bekæmpelsen af angrebet. Forsikringen skulle derimod ikke dække ændring af husets konstruktion, da det ikke var godtgjort, at huset var opført forkert på overtagelsestidspunktet.

Kommentar

Et eksempel på, at ejerskifteforsikringen efter ankenævnets praksis skal dække omfattende angreb af skimmelsvamp med sundhedsrisiko til følge.

At ejerskifteforsikringen ikke skulle dække ændring af gulvkonstruktionen, hang sammen med, at det ikke var konstruktionen som sådan, der var årsag til skimmelsvampen. På den anden side var konsekvensen tilsyneladende, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække årsagen til skimmelsvampen, nemlig at der stadig var byggefugt i gulvet.

Det forekommer ikke helt indlysende, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække på dette punkt. Årsagen til skimmelsvamp, dvs. fugtindtrængen, vil ofte være forventelig ved ældre ejendomme og vil derfor ikke være en dækningsberettigende skade i sig selv. Men i sagen her var årsagen tilsyneladende netop noget, der ikke med rimelighed kunne forventes.

Se om dækningsberettigede skaders årsager Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

Resumé

Hus fra 1965. I tilstandsrapporten var angivet, at det kapillarbrydende lag under gulvene bestod af slagger. I 2006 konstaterede køber et ret omfattende angreb af skimmelsvamp under gulve og i mindre omfang i ydervægge. En erklæring fra Teknologisk Institut gav udtryk for, at skimmelsvampen under gulvene skyldtes, at byggefugten i betonen aldrig var udtørret bl.a. som følge af den anvendte gulvisolering, og at skimmelsvampen i ydervæggene sandsynligvis havde forskellige andre årsager. I erklæringen udtaltes desuden, at der var sand og ikke slagger under gulvene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at skimmelsvampen skyldtes gulvenes konstruktion, der var sædvanlig på opførelsestidspunktet, og til, at der siden købet var sket en grundvandstigning i området.

Ankenævnet henviste til, at forsikringsselskabet ikke havde tilbagevist Teknologisk Instituts vurdering af, at angrebet af skimmelsvamp var af ældre dato, og ankenævnet lagde herefter til grund, at betondækket på overtagelsestidspunktet indeholdt en fugtighed, der havde bevirket tilstedeværelse af skimmelsvamp. Et angreb af skimmelsvamp med en udbredelse og en intensitet som det foreliggende udgjorde i sig selv en skade, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle bekoste bekæmpelsen af det eksisterende an-

greb. Under hensyn til husets alder fandtes det derimod ikke godtgjort, at huset var udført forkert, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække ændring af konstruktionen.