

AF 84436

Afsagt 30. december 2013

Kort resumé

Fugt i gulv med skimmelsvamp til følge i hus fra 1966. Årsagen var, at der på et tidspunkt var lagt en diffusionstæt gulvbelægning oven på et eksisterende gulv. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække optagning af det diffusionstætte gulv samt afrensning. Ejerskifteforsikringen desuden pålagt at dække købers udgift til en erklæring fra Teknologisk Institut om, at der var fugt og skimmelsvamp i gulvet. Nogle advarsler i tilstandsrapporten om skimmelsvamp i vægge tilsyneladende ikke tillagt betydning.

Kommentar

1) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen skulle dække optagning af gulvbelægningen + afrensning:

Det fremgår, at der før købet var udført en modernisering bestående i en ny gulvbelægning. Denne modernisering var imidlertid uhensigtsmæssig og havde fremkaldt fugt i gulvet.

På denne baggrund må afgørelsen ses som en illustration af følgende, der også er nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.2: Køber kan ikke regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en modernisering. Ellers skulle dækningspligten i sagen her ikke alene have angået optagning af den nye gulvbelægning + afrensning. Den skulle i så fald også have angået etablering af en anden passende gulvbelægning i stedet.

Det var imidlertid ikke en sådan dækning, som ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen. At ejerskifteforsikringen i det hele taget skulle dække i det pålagte omfang, skyldtes vel blot, at den uhensigtsmæssige gulvbelægning ligefrem havde fremkaldt skade i form af skimmelsvamp.

Afgørelsen kan desuden ses som udslag af følgende overordnede princip, der også er nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5: Ejerskifteforsikringen skal ikke dække købers subjektive forventninger. I sagen her havde køber naturligvis en berettiget forventning om at få et hus med en gulvbelægning som den eksisterende. Men denne forventning skulle altså ikke dækkes. Tværtimod er det en konsekvens af afgørelsen, at køber måtte vende tilbage til den gamle gulvbelægning, selvom køber jo ikke havde set denne gulvbelægning ved købet – og selvom den gamle gulvbelægning utvivlsomt var i dårlig stand (ellers var der jo ikke blevet lagt et nyt gulv ovenpå den).

Eller sagt på en tredje måde: Det, som en ejerskifteforsikring skal dække, er (ganske kort sagt), at huset adskiller sig negativt fra huse af samme type og *alder*. Et hus fra 1966 er stadig et hus fra 1966, også selvom det har fået ny gulvbelægning, og i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt kan køberen almindeligvis kun forvente at have fået et hus fra 1966 med de deraf følgende egenskaber.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen skulle dække købers udgift til Teknologisk Institut, må kunne ses som udslag af følgende princip: Hvis køber til en vis grad gør det antageligt, at der foreligger en dækningsberettigende skade, kan det komme på tale, at ejerskifteforsikringen skal dække udgiften til en nærmere undersøgelse. Ankenævnet udtalte et sådant princip i AF 83188.

3) Tilstandsrapporten indeholdt nogle ret kraftige advarsler om skimmelsvamp i vægge. Disse advarsler blev tilsyneladende ikke tillagt betydning, vel fordi der var tale om skimmelsvamp i et gulv. Alt efter temperament kan forholdet måske ses som udtryk for velvillighed over for køber.

Resumé

Refereres kun delvis.

Hus fra 1966, købt 2012. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet misfarvninger på nogle indvendige vægge. Det var desuden angivet, at forholdet kunne skyldes kuldebroer og højtliggende terræn, og at opfugtningen havde medført skimmelsvamp. I forbindelse med disse angivelser anbefalede tilstandsrapporten endvidere montering af udluftningsventiler i alle boligrum.

Sagen angik fugt i nogle gulve med deraf følgende skimmelsvamp. Forholdet var dokumenteret ved en erklæring fra Teknologisk Institut, som køber havde indhentet.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at forholdet skyldtes husets konstruktion, der var sædvanlig for huse af den pågældende alder. Ejerskifteforsikringen henviste også til de refererede bemærkninger i tilstandsrapporten. I ejerskifteforsikringens besigtigelsesrapport var desuden nævnt, at der var lagt nye diffusionstætte klikgulve (dvs. såkaldte flydende gulve, der ikke fastgøres til underlaget) over de oprindelige gulve, således at fugt blev fanget i de underliggende konstruktioner.

Køber klagede til ankenævnet og gjorde navnlig gældende, at problemerne hang sammen med nogle tidligere konstaterede utætheder under køkkenvasken. Ejerskifteforsikringen havde dækket disse utætheder og nogle deraf følgende skader.

Ankenævnet udtalte:

Det var ikke med den fornødne sikkerhed bevist, at der var årsagssammenhæng mellem den tidligere anerkendte skade i køkkenet og det forhold, som sagen angik. Nævnet lagde imidlertid til grund, at det oprindelige gulv i stuen var pålagt et klikgulv med en diffusionstæt belægning med opsamling af fugt til følge, og at dette havde resulteret i forhøjet fugtindhold og skimmelvækst med påvirkning af indeklimaet. På grundlag heraf og det i øvrigt oplyste fandt ankenævnet, at det konstaterede forhold vedrørende opfugtning og skimmelsvamp var en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at dække udgiften til optagning af klikgulvet i stuen og skimmelafrensning. Ankenævnet på-

lagde desuden ejerskifteforsikringen at dække købers udgift til Teknologisk Institut.