

AF 86985

Afsagt 2. december 2015

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen pålagt at dække udgiften til en sagkyndig undersøgelse af, om der forelå en dækningsberettigende skade i form af nedsat brugbarhed af husets beboelsesrum på grund af skimmelsvampeangreb i loftrummet.

Herved henvist til, at det efter en erklæring, som køber havde indhentet fra en civilingeniør, og efter sagens oplysninger i øvrigt var tilstrækkelig antageliggjort, at der kunne være tale om en sådan skade. Erklæringen fra civilingeniøren gik ud på, at der var omfattende angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen med påvirkning af indeklimaet til følge.

Også henvist til, at forsikringsselskabet efter det oplyste ikke havde fundet anledning til at lade en taksator besigtige de hævdede problemer med skimmelsvamp.

Desuden udtalt følgende: Det er forsikringstageren, der skal bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal forsikringsselskabet bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Omfatter også et krav fra køber om dækning af udgiften til etablering af ventilation i tagkonstruktionen, hvilket ikke refereres nærmere.

Kommentar

1) Kendelsen er medtaget, fordi den er en illustration af følgende princip: Køber har bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold, men ejerskifteforsikringen skal bekoste en nærmere undersøgelse, hvis køber sandsynliggør, at der foreligger et sådant forhold.

Dette princip må efterhånden anses for cementeret. Se om emnet også AF83188 fra april 2013, der er den principielle afgørelse, og AF 86324 fra september 2015.

Af sproglige nemhedsgrunde er ovenfor brugt formuleringen, at køber »sandsynliggør«, at der foreligger et dækningsberettigende forhold. Denne formulering er formentlig dækkende, selvom ankenævnet i kendelsen her bruger formuleringen, at køber »gør det antageligt«, og i AF 83188 brugte formuleringen, at køber »til en vis grad gør det antageligt«. I AF 86324 brugte ankenævnet formuleringen, at køber havde »sandsynliggjort«, at der forelå den påberåbte skade.

2) Forsikringsselskabet (Dansk Boligforsikring A/S) havde afvist at dække, men på en udenforstående virker forsikringsselskabets begrundelse herfor ikke helt let forståelig. Det skønnes, at begrundelsen kan sammenfattes så-

ledes: Skimmelsvampen var ikke omfattet af købers skadesanmeldelse, der angik fugt i tagkonstruktionen på grund af utilstrækkelig ventilation, hvilket forsikringsselskabet havde afvist at dække. Der var endvidere ikke foretaget undersøgelse af husets indeklima, og det var ikke sandsynliggjort, at indeklimaet var påvirket i et omfang, der gjorde huset uanvendeligt.

Forsikringsselskabet anså tilsyneladende erklæringen om skimmelsvamp fra købers civilingeniør som irrelevant. I hvert fald havde erklæringen øjensynligt ikke givet selskabet anledning til selv at undersøge forholdet, hvilket ankenævnet også påpegede. Grunden hertil synes ikke at fremgå. Som omtalt i det fulde resumé gav forsikringsselskabet på den anden side udtryk for, at selskabet ikke betvivlede civilingeniørens kompetence.

Fuldt resumé

Hus fra 1906, købt 2013. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var for lidt ventilering i skunk og på hanebåndsloft.

Sagen omfattede et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække etablering af ventilation af tagkonstruktionen, og et krav om, at forsikringen skulle dække udbedring af angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Det er kun kravet med hensyn til skimmelsvamp, der omtales nedenfor, da kendelsens afgørelse om ventilationen synes uden generel interesse.

Køber havde, øjensynligt efter råd fra ankenævnets sekretariat, indhentet en erklæring fra en civilingeniør. Ifølge denne erklæring var der omfattende angreb af skimmelsvamp i tagrummet med den konsekvens, at 1. salen ikke burde benyttes af personer disponeret over for skimmel. Erklæringen anviste desuden en nærmere angivet udbedring. Det synes at fremgå, at den ville koste omkring 40.000 kr.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Forsikringsselskabet begrundede i første omgang dette med følgende: Skimmelsvampen ikke var omfattet af købers anmeldelse til selskabet [dvs. da anmeldelsen angik fugten i tagkonstruktionen]. Køber havde endvidere ikke sandsynliggjort, at der var skimmelsvamp i et omfang, som gjorde huset uanvendeligt.

Efter at ankenævnets sekretariat havde bedt forsikringsselskabet om en nærmere redegørelse, gav selskabet bl.a. udtryk for følgende: Det var en lille smule utrygt, at ankenævnets sekretariat åbenbart mente at kunne pålægge selskabet bevisbyrden for, at der ikke var skader. Selskabets afvisning af at dække hang endvidere sammen med, at selskabet havde afvist at dække den utilstrækkelige ventilation.

Senere gav forsikringsselskabet udtryk for, at selskabet ikke betvivlede kompetencerne hos købers civilingeniør, og henviste samtidig til, at der ikke var foretaget undersøgelser af husets indeklima.

Fra ankenævnets udtalelser kan nævnes:

Det er forsikringstageren, der skal bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal for-

sikringsselskabet bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

På baggrund af oplysningerne fra købers civilingeniør og sagens øvrige oplysninger fandt ankenævnet det endvidere tilstrækkeligt antageliggjort, at der kunne være tale om en dækningsberettigende skade i form af nedsat brugbarhed af ejendommens beboelsesrum på grund af skimmelsvampeangrebet i loftrummet. Nævnet bemærkede i denne sammenhæng, at tilstandsrapporten ikke gav oplysninger om skimmelsvampens mulige indvirkning på indeklimaet. Nævnet fandt herefter, at ejerskifteforsikringen skulle bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kunne af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skulle gøres for at udbedre forholdet. Nævnet bemærkede herved, at selskabet efter det oplyste ikke havde fundet anledning til at lade en taksator besigtige de påståede problemer med skimmelsvamp.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at dække udgiften til en undersøgelse som omtalt.