

Skimmelsvamp og ejerskifteforsikring



*Af advokat Marie-Louise Pind
Advokatfirmaet Kyed & Jybæk
(mp@kjlaw.dk)*

1. Indledning

Mange har efterhånden hørt om skimmelsvamp. Medierne har i de sidste år refereret om mange sager, hvor familier er blevet berørt af de gener, som skimmelsvampeskader i boligen kan forårsage. Der er også eksempler på, at forsikringsselskaberne har afvist at dække skader, hvor huset, af eksperter, er erklæret ubeboelig.

Det kan være svært for en familie at forstå baggrunden for et forsikringsselskabs afvisning af en skimmelsvampeskade, uanset om den er korrekt ud fra en juridisk betragtning eller ej. Der er også mange, som ikke ved, hvad de skal gøre, hvis ulykken rammer dem. I det følgende vil jeg redegøre for det juridiske skadesbegreb og dækningsomfanget på en ejerskifteforsikring. Endvidere vil jeg gennemgå de problemstillinger, som forsikringstager ofte skal tage stilling til, hvis ens bolig bliver udsat for skimmelangreb.

2. Forsikring

Køber man et hus i dag, tegner langt de fleste en ejerskifteforsikring. Jeg anbefaler altid købere, der kommer til mig for at få berigtiget en hushandel at tegne en udvidet ejerskifteforsikring. Ligeledes anbefaler jeg, at man tegner en ejerskifteforsikring i et selskab, man har tillid til, og ikke blot acceptere det første og billigste forsikringstilbud, som sælger tilbyder i forbindelse med handlen. Derudover kan det være en god ide at tegne en ejerskifteforsikring og husforsikring i samme forsikringsselskab, da man derved i nogle tilfælde undgår at skulle diskutere, hvorvidt skaden er dækket af det ene eller andet forsikringsselskab, hvis der f.eks. er tvivl om, hvornår skaden er opstået.

2.1 Ejerskifteforsikring

En ejerskifteforsikring dækker en skade, der er opstået inden købers overtagelse af ejendommen, som er enten 1) skjult, 2) ikke nævnt i tilstandsrapporten, eller 3) klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker ikke, hvis 1) sælger har givet en garanti, eller at forholdet er dækket af tredjemands garanti, 2) at man som køber har været bekendt med forholdet forud for indgåelse af købsaftalen, 3) forholdet alene består i sædvanligt slid og ælde eller manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge heraf er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen, 4) forhold, der alene består i sædvanligt udløb af levetid, 5) æstetiske eller arkitektoniske forhold, med mindre der som følge heraf er sket en skade, 6) bagatelagte forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber, 7) skader, der er dækket af en husforsikring eller 8) forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med offentlige forskrifter, med mindre der som følge heraf er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade.

2.2 Definitionen af en skade

En skade er defineret som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere defineres en skade som et forhold, hvor der er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Skimmelsvampeskader er principielt dækket af en ejerskifteforsikring. Det er imidlertid ikke alle skimmelsvampeskader, der kan forventes dækket. Der skal ifølge skadesdefinitionen være tale om et forhold, der relativt set forringer bygningens brugbarhed eller værdi. Det er altså en konkret juridisk afvejning i hver enkelt sag, hvorvidt en skimmelsvampeskade er omfattet af ejerskifteforsikringen.

2.3 Hvornår er en skimmelsvampeskade dækket af ejerskifteforsikringen

For at illustrere, hvornår der er tale om en skade, bruger jeg ofte en bil som eksempel. Køber man en 15 år gammel bil, og konstateres der efterfølgende rustpletter i bilens understel, er der objektivt set en mangel ved bilen. Det er imidlertid langt fra sikkert, at en mangel af denne karakter, på en 15 år gammel bil, kan betegnes som en "retlig relevant mangel", som kan danne grundlag for et afslag i købesummen. Sagt med andre ord, er det en mangel, man som køber må forvente ved køb af en 15 år gammel bil. Køber man derimod en helt ny bil, vil selv en mindre rustplet være en "retlig relevant mangel", der berettiger til et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Nogenlunde det samme gør sig gældende ved køb af et hus. Har man købt et gammelt hus, kan man ikke forvente, at det er helt fri for mangler eller "skader", som det hedder i ejerskifteforsikringspolisen. Køber man derimod et nyt hus, kan man forvente, at selv mindre skader dækkes, da skader på et nyt hus ikke bør forekomme.

Skimmelsvampeskader afviger på nogle punkter fra andre typer af skader, idet skimmelsvampeskader ikke altid opstår på grund af konstruktionernes udløb af levetid. Skimmelsvampeskade kan også opstå på grund af selve konstruktionens udførsel, efterfølgende konstruktionsmæssige ændringer i bygningen (f.eks. efterisolering), vandskader eller beboernes egen uhensigtsmæssige adfærd.

I en ældre kælder, hvor der er betonvægge- og gulv opført efter gængs byggeskik, og hvor der ikke er foretaget efterfølgende ændringer af konstruktionerne, må det ud fra praksis påregnes, at mindre skimmelangreb ikke er dækket af en ejerskifteforsikring men henvisning til ovenstående princip.

Er der derimod foretaget efterfølgende konstruktive ændringer i kælderen (f.eks. efterisolerings), og viser det sig, at denne konstruktive ændring er årsag til skimmelsvampeangrebet, er det min vurdering, at selv mindre angreb vil være omfattet af en ejerskifteforsikring, også selv om det er en ældre bygning. Det samme gælder formentlig, hvis det kan påvises, at den oprindelige konstruktion ikke er opført håndværksmæssigt korrekt. Det kan f.eks. være, hvis kældervæggen består af mursten under terræn. Ovennævnte princip gælder også for andre steder i bygningen end kælderen.

Når konstruktioner i bygningen ikke opfylder bygningsreglementets krav på opførelsestidspunktet, og der er en skimmelsvampeskade som følge heraf, vil der sædvanligvis også være forsikringsdækning.

Det er som nævnt ikke alle skimmelsvampeskader, der er dækket af en ejerskifteforsikring. Hvor grænsen går, er svært at sige. Det er som nævnt en konkret juridisk vurdering i hver sag. I det følgende vil jeg kort redegøre for den praksisændring i Ankenævnet for Forsikring, der er relevant i skimmelsvampesager.

2.4 Ankenævnspraksis

Ankenævnet for Forsikring har tidligere afgjort skimmelsvampesager med udgangspunkt i, om der var konstruktionsmæssige afvigelser i forhold til normal byggeskik på opførelsestidspunkt. Man har således som køber måtte finde sig i, at kældre i ældre huse ikke kunne forventes at være fri for skimmelsvampe, når blot konstruktionerne var opført efter datidens byggeskik, se f.eks. kendelse nr.68.589.

I efteråret 2007 afgjorde Ankenævnet for Forsikring imidlertid ved kendelse nr. 70.828, at et forsikringselskab skulle betale for en skimmelreovering i en kælder fra 1928 med henvisning til skimmelangrebets intensitet. Ankenævnet for Forsikring kom frem til det resultat til trods for, at køber i tilstandsrapporten var blevet advaret om fugt ved angivelse af en K2 skade (alvorlig skade). I denne afgørelse bemærkede Ankenævnet for Forsikring ikke noget om konstruktionen i kælderen (en indvendig efterisolering), hvilket ville have været en nærliggende begrundelse for at tilkende køberne forsikringsdækning. Ankenævnet for Forsikring konstaterede derimod, at skimmelangrebets omfang var tilstrækkelig begrundelse for, at der skulle tilkendes forsikringstagerne forsikringsdækning.

I kendelse nr. 70.890 og 70.900, som er afgjort efter føromtalt kendelse, fandt Ankenævnet for Forsikring, at skimmelangrebets intensitet ikke var tilstrækkelig alvorligt til at kunne udgøre en skade. Man kan heraf slutte modsætningsvis, at der ville have været en skade, såfremt skimmelangrebet havde haft en større intensitet. Afgørelsen understøtter således denne praksisændring.

3. Problemstillinger i skimmelsvampesager

Der er mange problemstillinger at tage hensyn til, hvis man konstaterer en skimmelsvampe-skade. Særligt, hvis man bliver syg af de giftstoffer, som skimmelsvampene producerer, og dermed ikke længere kan bo i huset. Det kan få voldsomme konsekvenser både mentalt og økonomisk for husets beboere. I så fald kan det blive nødvendigt at finde en midlertidig bolig, indtil sagen er afgjort, og skimmelreoveringen af huset har fundet sted.

Har man konstateret et skimmelsvampeangreb i sit hus, eller har man mistanke herom, anbefaler jeg, at man gør følgende.

3.1 Anmeldelse af skaden

Man bør hurtigt kontakte sit ejerskifteforsikringselskab. Forsikringselskabet vil formentlig herefter bede forsikringstageren om at sandsynliggøre, at der er en dækningsberettiget skade, eller sende en taksator ud for at besigtige skaden.

Under en besigtigelse vil taksator vurdere skaden. Det er muligt, at taksator vil få et skimmelsvampefirma til at vurdere skadens omfang og årsag til brug for sin vurdering. Dette kræver i givet fald yderligere undersøgelser af ejendommen. Efterfølgende vil den til sagen tilknyttede sagsbehandler meddele, om der er tale om en dækningsberettiget skade eller ej.

Afviser forsikringselskabet at dække skaden, også i tilfælde hvor skaden er undersøgt af en ekstern rådgiver, anbefaler jeg, at man afhængig af skadens omfang kontakter en advokat med erfaring i denne type af sager for at få en vurdering af forsikringselskabets afgørelse, hvis man er i tvivl om, hvorvidt den er korrekt. Det er min erfaring, at man ved saglig og konstruktiv dialog med gode argumenter og dokumentation, kan ændre forsikringselskabernes afgørelser, uden at man er nødt til at føre en klagesag eller retssag.

3.2 Bevisbyrden

Det er vigtigt at slå fast, at man som forsikringstager skal sandsynliggøre, at der er en skade ved bygningen. Altså har forsikringstageren i første omgang bevisbyrden for, at der er tale om en skade i forsikringsretlig forstand. Nogle gange kan den blotte konstatering af skimmelan grebet være nok til at løfte denne bevisbyrde. Andre gange er det nødvendigt at få udarbejdet en rapport af en ekspert i skimmelsvampe og byggeteknik for at finde årsagen til skaden.

3.3 Egne indledende undersøgelser

For at sandsynliggøre skaden overfor forsikringselskabet, kan man selv kontakte et skimmelsvampefirma, der kan afdække skimmelsvampeangrebets omfang, årsagen til skaden og fremkomme med et reoveringsforslag. Dette kan man i princippet gøre, inden man kontakter sit forsikringselskab, hvis man gerne vil have et kvalificeret grundlag at anmelde sin skade på. Man kan også afvente og se, om taksator finder det nødvendigt selv at iværksætte undersøgelser af ejendommen. Det forhindrer imidlertid ikke forsikringstageren i også at bekoste en undersøgelse, såfremt det skønnes nødvendigt.

3.4 Udgifter til undersøgelser

Man skal som udgangspunkt selv afholde udgifterne til egne undersøgelser. Viser det sig efterfølgende, at der ydes forsikringsdækning, vil man kunne få refunderet rimelige og nødvendige udgifter til byggesagkyndig bistand til dokumentationen af skaden.

3.5 Bevisoptagelse

En rapport, som forsikringstager selv indhenter, kan ikke uden aftale med forsikringsselskabet bruges som bevis, hvis der senere skal føres en retssag. En sådan rapport vil under en retssag betragtes som en ensidigt indhentet erklæring, og tillægges kun ringe eller slet ingen betydning. Under en eventuel ankenævns sag tages en rapport fra forsikringstageren imidlertid ofte i betragtning ved afgørelsen, hvis de er udarbejdet af seriøse firmaer og ikke bærer præg af bestillingsarbejde. Ønsker man at bevissikre skaden, således at man hurtigere kan komme i gang med renoveringen (og herefter populært sagt slås om pengene), er det nødvendigt med et egentligt "syn og skøn" (med mindre andet grundlag aftales mellem parterne), uanset om sagen føres i Ankenævnet for Forsikring eller ved domstolene. Et frivilligt syn og skøn kan aftales parterne imellem (forsikringstager og forsikringsselskabet) eventuel med hjælp fra voldgiftsinstituttet. Et syn og skøn kan også udmeldes af retten, hvis en af parterne anmoder herom. I begge tilfælde bliver parterne enige om de spørgsmål, der skal stilles til skønsmanden (skønstema), som herefter besigtiger ejendommen og udarbejder en skønsrapport.

Skal man bevissikre skaden som følge af uenighed om forsikringsdækning, anbefaler jeg, at man får en advokat med forstand på den type sager til at hjælpe sig hermed.

3.6 Genhusning

Ejerskifteforsikringen dækker udgifter til ind- og udflytning dvs. flytning og/eller opmagasiner af indbo, samt rimelige og nødvendige udgifter til genhusning i renoveringsperioden op til 1 år. Når et hus er ubeboeligt som følge af skimmelsvampeangrebet, vil rimelige og nødvendige udgifter til genhusning i sagsbehandlingsperioden, altså forud for renoveringsperioden, som regel være dækket af en ejerskifteforsikring.

Såfremt genhusningsperioden strækker sig ud over 1 år, som følge af forsikringsselskabets uberettiget afslag på forsikringsdækning, vil man ud fra en erstatningsretlig betragtning kunne kræve merudgifterne til genhusning, som følge af forsinkelsen, dækket af forsikringsselskabet.

3.7 Transportomkostninger

Har man i forbindelse med en genhusning haft ekstra udgifter til transport, vil disse kunne kræves dækket under udgifter til ind- og udflytning.

3.8 Juridisk vurdering af sagen

Min erfaring, som ovenfor nævnt, er, at det er muligt at få forsikringsselskabet til at ændre sin afgørelse enten gennem forhandling, og muligt efter indhentelse af yderligere undersøgelser af ejendommen, efter udmelding af syn og skøn eller efter gennemførelse af en klagesag, hvis der er saglige argumenter for forsikringsdækning. I de situationer får jeg ofte forsikringssels-

skabet til, ud fra en erstatningsretlig betragtning, at afholde min klients omkostninger til undertegnede helt eller delvist.

Jeg har også haft sager, hvor jeg har vurderet, at forsikringsselskabets afgørelse er korrekt. I de situationer har jeg anbefalet klienten at afslutte sagen hurtigt. Derved undgår klienten at bruge unødvendige ressourcer på en sag, der alligevel ikke vil føre til et positivt resultat. Og nogen gange giver det familien ro, når de ved, at der juridisk ikke er noget at komme efter. Så kan de komme videre.

Endelig kan der være sager, hvor jeg, under hensyn til skadens relative beskedne omfang, anbefaler klienten selv at udbedre skaden i stedet for at insistere på forsikringsdækning, hvis ikke forsikringsselskabet umiddelbart dækker skaden. At føre en klagesag eller retssag kan for mange være en meget opslidende proces. Det er ikke altid, at det at få ret er den bedste løsning. Men det handler naturligvis om at vurdere forholdene i hver enkelt sag.

4. Klagemuligheder

Afviser forsikringsselskabet at dække en skade, og mener man, at afvisningen er uberettiget, er det muligt at klage til Ankenævnet. Har den byggesagkyndige i tilstandsrapporten begået klare ansvarspådragende fejl, er der endvidere mulighed for at klage til Ankenævnet for Huseftersyn. Men ejerskifteforsikringen dækker også skader, som den byggesagkyndige har overset, hvorfor Ankenævnet for Forsikring også træffer afgørelse i sådanne sager.

4.1 Ankenævnet for Huseftersyn

Ankenævnet for Huseftersyn behandler sager om den byggesagkyndiges mulige ansvar. Der er mulighed for at få foretaget et syn og skøn, og Ankenævnet for Huseftersyns sagsbehandlingstid er væsentlig kortere end Ankenævnet for Forsikring. Såfremt det lykkes at få medhold i, at den byggesagkyndige har et erstatningsansvar, vil der i modsætning til en ejerskifteforsikringsdækning ikke være nogen selvrisko. Ifølge praksis skal der dog relativt meget til, før en byggesagkyndig ifalder et erstatningsansvar for forkert eller utilstrækkelig rådgivning i tilstandsrapporten.

4.2 Ankenævnet for Forsikring

Ankenævnet for Forsikring (herefter Ankenævnet) træffer afgørelser ud fra de oplysninger parterne fremsender. Ankenævnet foretager ikke besigtigelse af ejendommen, og udmelder ikke syn og skøn i sagerne.

Nogle gange vælger Ankenævnet at træffe en såkaldt ”§ 4 afgørelse”. I så fald afvises sagen med henvisning til, at Ankenævnet, af bevismæssige årsager, ikke er kompetent til at afgøre sagen. I stedet henviser Ankenævnet forsikringstageren til at indbringe sagen for domstolene. I så fald vil det ofte være muligt at få retshjælpsdækning til retssagen, hvis man har en retshjælpsforsikring.

Ankenævnet forbereder sagerne efter officialprincippet. Det vil sige, at Ankenævnet påser, at alle forhold i sagen bliver belyst, inden der træffes afgørelse, for at sikre, en korrekt afgørelse. Hensigten hermed er, at forsikringstager selv skal kunne gennemføre en klagesag uden bistand fra en advokat. Min erfaring er imidlertid, at skimmelsvampesager ofte er komplicerede

og kræver sagkyndig bistand fra en advokat. Der foreligger Ankenævnspraksis, hvor man ud af kendelserne kan se, at den rette juridiske bistand måske ville have ført til et andet og bedre resultat for forsikringstageren, f.eks. fordi dokumentationen for skaden ikke er tilstrækkeligt god.

Får man medhold i Ankenævnet, følger forsikringsselskaberne som oftest kendelsen. Kun i få tilfælde vælger forsikringsselskaberne at indbringe kendelsen for domstolene.

4.3 Retssag

Får man medhold i Ankenævnet eller Ankenævnet for Huseftersyn, og følger forsikringsselskabet ikke kendelsen, skal forsikringsselskabet anlægge en retssag senest 4 uger efter, at kendelsen er kommet frem til forsikringsselskabet. Det samme gælder for forsikringstageren, hvis kendelsen ikke giver denne medhold, og forsikringstageren ønsker at indbringe sagen for domstolene.

Det er også muligt at indbringe sagen direkte for domstolene uden forinden at have ført sagen i Ankenævnet.

4.4 Syn og skøn

For at sikre sig et bevis i sagen, kan det ofte være nødvendigt at få udmeldt et såkaldt syn og skøn. Det kan enten foretages uden retssag (udenretligt syn og skøn) eller som led i en retssag. Det anbefales i så fald, at man får en advokat til at hjælpe sig hermed. Se også afsnit 3.5.

5. Retshjælp og fri proces

Retshjælpsdækning er normalt inkluderet i den almindelige indboforsikring. Den dækker sagsomkostninger, herunder advokatsalæret. Maksimumdækningen udgør for de fleste retshjælpsforsikringer kr. 125.000 med fradrag af en eventuel selvrisiko, typisk 10%, dog minimum kr. 2.500. Såfremt forsikringstager får fri proces, skal forsikringstageren ikke betale selvrisikoen. I så fald afholdes denne udgift af Staten.

Advokater, der har påtaget sig at føre en sag under en retshjælpsforsikring, forpligter sig til alene, med klageforbehold, at acceptere forsikringsselskabets afgørelse om tilkendelse af sagsomkostninger for den del af sagen, der er omfattet af retshjælpsforsikringen. Typisk vil sagsomkostninger være den samme som domstolen fastsætter.

5.1 Sagsomkostninger - Ankenævnet

Der ydes ikke retshjælp (eller fri proces) til advokatomkostninger i Ankenævnsager, jf. forsikringsbetingelserne for retshjælp og bekendtgørelsen om fri proces.

Dog er det muligt (ud fra en erstatningsretlig betragtning), at få dækket rimelige og nødvendige omkostninger til advokatbistand, hvis advokatens bistand har medført, at forsikringsselskabet radikalt ændrer på sit dækningstilsagn til fordel for forsikringstageren.

5.2 Sagsomkostninger - retssag

Der ydes ikke retshjælp eller fri proces til retssager, jf. forsikringsbetingelserne for retshjælp og bekendtgørelsen om fri proces, med mindre sagen forinden har været igennem et af de to relevante ankenævn, og forsikringstager har fået helt eller delvist medhold, eller at der er truffet en ”§ 4 afgørelse”, jf. afsnit 4.2.

6. Afsluttende bemærkninger

Det kan således konkluderes, at ikke alle skimmelsvampeskader er dækket af en ejerskifteforsikring. I hver enkelt sag skal der foretages en konkret juridisk vurdering af, hvorvidt skimmelsvampeskaden nedsætter brugbarheden eller værdien af bebyggelsen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som det fremgår af ovenstående, er der mange problemstillinger at forholde sig til, hvis man konstaterer at ens nyerhvervede hus er angrebet af skimmelsvamp.

Det er derfor en god ide tidligt i forløbet at søge råd og vejledning hos en advokat med forstand på denne type sager. Ofte vil en advokat hurtigt kunne give en vejledning i, hvorledes sagen gribes bedst an.

Det er ofte en dårlig ide selv at føre sin sag, hvis den er gået i hårdknude. Det slider ofte på de implicerede parter, og gør det sværere for en advokat efterfølgende at få et positivt resultat for forsikringstageren.

Endelig skal man overveje, om sagen er værd at føre, uanset om man bør få ret. Som nævnt ovenfor slider det både på en selv og omgivelserne at føre en sag om skimmelsvamp. Selvom man hyrer en advokat til at varetage sine interesser, vil sagen ofte ligge som en sort sky i baghovedet under hele forløbet. Særligt, hvis man samtidig er blevet tvunget til at flytte fra sit hjem pga. skimmelsvampeskaden. Det værste ved at føre en skimmelsvampesag er ofte uvisheden om, hvornår den slutter og i mindre grad resultatet. Dette forhold overser mange.

Med andre ord skal man, ud over den juridiske vurdering, foretage en afvejning af sagens økonomiske konsekvenser, mulighed for afgrænsning af skadens omfang samt de ulemper, der ellers er forbundet med at føre en sag, set i forhold til procesrisikoen.

Er der tale om en skade, der ikke koster mange penge at udbedre, hvor skadens årsag og omfang præcist kan konstateres, og kan risikoen for følgeskader eller nye skader elimineres ved udbedring, anbefaler jeg i visse tilfælde at undlade at føre sagen efter afvisning fra forsikringsselskabet, selvom der muligvis er juridisk grundlag for forsikringsdækning. For hvad nytter det at få ret, hvis man under processen er blevet ødelagt helbredsmæssigt og/eller mentalt.