719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.313:

xxxxxxxxxxxx xx xxxxx xxxx
xxxxxxxx xxx xx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skimmelsvampeskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapport udarbejdet den 16/12 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1930. I feltet "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand" er anført: "Huset er i god stand i forhold til sin alder - opført i 1930. Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse".

Klagerne overtog ejendommen den 15/10 2003 og anmeldte den 8/12 2003 telefonisk til selskabet, at ejendommen var angrebet af skimmelsvamp.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 10/12 2003.

Selskabet har om taksatorens observationer i skrivelse af 12/7 2004 oplyst, at taksatoren kunne konstatere, at gulv og kældervæg på to vægge er støbt i beton til ca. 1 meter over gulv, hvorefter der er murværk. Taksatoren kunne konstatere et "fugtbånd" ca. 30 cm langt samt nogle afskalninger på det sted, hvor den murede del af kælderydervæggen går mod terræn. Taksatoren kunne derudover konstatere, at den bærende bjælke til skorstenen har en stribe skimmelsvamp.

Nævnet har fået forelagt de fotografier, som taksatoren tog under besigtigelsen.

Klagerne har herefter henvist til referat af 23/12 2003 af et møde med taksatoren den 19/12 2003, i henhold til hvilket det blev aftalt at lade firmaet Micro Clean udarbejde en rapport, hvis konklusioner ville kunne lægges til grund i en eventuel senere sag.

Dette bestrides af selskabet.

Af rapport fra Bygge- og Miljøteknik A/S fra januar 2004 , der også indeholder testresultater fra Micro Clean, fremgår bl.a.:

> "Der kan konstateres en fugtig og ram lugt på 1. salen, og der må være formodning om skimmelsvampevækst i taget eller skunkrummene.
>
> Der er store skunkrum i soveværelset, men disse er tilgængelige og bærer ikke præg af fugtproblemer bortset fra et enkelt lille hjørne.
>
> Der er så vidt det kan konstateres en dobbelt væg ud for tremplen, således at der her opstår et utilgængeligt hulrum. Ved vindue i børneværelse kan det ved at åbne vinduet konstateres at zinkinddækningen under vinduet er utæt, og der er mulighed for at der trænger vand ind i hulrummet i tremplen.
>
> Ved besigtigelse af hanebåndsloftet kan konstateres, at der er kraftig vækst af skimmelsvampe på undersiden af teglstenene. Denne vækst er mest udtalt i den ende, hvor der er adgang til hanebåndsloftet gennem en lofttrappe.
> Døren ind til denne lofttrappe er meget utæt, og der vil trænge store mængder rumluft op i tagkonstruktionen, som da også er ganske fugtig.

Da der er åbent helt ned til kælder, er der en stor termisk opdrift.

Skimmelsvampevæksten er undersøgt med aftryksplader, og der er massiv vækst af skimmelsvamp på tagstenene.

På hanebåndsloftet er der også et gammelt værelse af bløde træfiberplader. Bagsiden af disse plader har også skimmelsvampevækst.

Isoleringen langs skråvæggene er fugtig og fuld af skimmelsvampevækst. Se bilag 3.

Der er også massiv skimmelsvampevækst på trækonstruktionen i loftsrummet. Indskudsbrædder og isolering i træbjælkelag, her kun ringe til moderat vækst af skimmelsvamp. Se bilag 3.

Der er næppe tvivl om, at familiens gener skyldes den markante tilstedeværelse af skimmelsvamp i loftrummet og skråvæggene samt muligvis de utilgængelige hulrum i trempelvæggene.

Årsagen til skimmelsvampevæksten er optrængende rumluft til tagrummet og den manglende ventilation af tagrummet og skråvæggene.
Skråvæggenes ventilation er stort set blokeret af isoleringen.

Tagkonstruktionens understrygning får i tilstandsrapporten karakteren K1 med bemærkningen '*Partielt porøs og udslidt - flere steder småhuller og mangelfuld*'.

Dette er så vidt korrekt, men de kraftige fugtproblemer, skimmelsvampevæksten og den manglende udluftning bemærkes ikke."

I rapporten fra Bygge- og Miljøteknik A/S foreslås følgende udbedring:

"• Etablering af totalinddækning af huset.
• Nedrivning af tagsten, lægter, isolering og loftværelse.

- Afrensning af alle trækonstruktioner og loftoversider med tørdampmetoden (Micro Clean A/S, …)
- Afrensning af hulrum i trempelvæg.
- Udlægning af ny isolering.
- Udlægning af undertag, afstandslister, lægter og nye tagsten.
- Udskiftning af zinkinddækninger, hætter m.v.
- Etablering af lufttæt dør op til hanebåndsloft."

Udgifterne til ændringerne af bygningsforholdene er opgjort til ca. 600.000 kr.

I rapport af 20/4 2004 over analyseresultater fra Mycometer A/S fremgår:

"Sammendrag af resultater:

Pudsprøverne fra kælderen viser moderat til høj koncentration af svampe i pudset. Dette er ensbetydende med, at der er vækst af skimmelsvamp i dele af pudset i de fugtbelastede områder. Dette underbygges yderligere af de relativt lave pH-værdier (i intervallet 7,9-8,7 mod typisk 10,5-11,5 i ikke fugtbelastet puds) som er en nødvendig forudsætning for etablering af mikrobiel vækst i pudset idet høje værdier af pH virker konserverende mod skimmel.

Der er høje koncentrationer d.v.s. vækst af skimmelsvamp i loftetagen hvor der er konstateret omfattende vækst på undersiden af tegl i puds på skorsten samt i isoleringsmaterialet."

Af supplerende udtalelse dateret 28/4 2004 fra Bygge- og Miljøteknik A/S fremgår:

"Vedlagt fremsendes supplerende skimmelsvampeprøver udført på huset, som dokumenterer, at der er kraftige skimmelsvampeforekomster.

Desuden må opfugtningen af kældervæggene vurderes at være mistolket i tilstandsrapporten, idet der er risiko for, at træbjælkelaget opfugtes, og dette kan ikke betegnes K1, men skal være K2 eller K3."

I bygningsanalyse dateret 11/5 2004 fra Dansk Bygningsanalyse A/S er der følgende sammenfatning:

"De registrerede skimmelsvampeforekomster er efter vor opfattelse forventelige ejendommens alder og beskaffenhed taget i betragtning. Det er endvidere vor vurdering, at de registrerede skimmelsvampeforekomster med normale rengøringsfrekvenser ikke vil udgøre noget indeklimamæssigt problem for ikke allergikere.

Det kan imidlertid ikke udelukkes, at stærkt sensibiliserede personer eller personer med skimmelsvampeallergi kan reagere (se forklaring nedenfor) ved ophold i ejendommen.

For god ordens skyld skal det nævnes, at et 70 år gammelt tegltag som det omhandlede er tæt på sin maksimale levealder samt at mangelfuld understrygning m.v. vil foranledige periodiske opfugtninger som følge af slagregn og fygesne.

Endvidere skal vi anbefale:

At der ikke udføres forsatsvægge på opfugtede kælderydervægge.

At kælder ikke anvendes til beboelse.

At fugtkilden i forbindelse med altan på 1. sal findes og elimineres samt at væg og fodpanel afrenses.

At loftlem m.v. tætnes eller helt udskiftes.

At ventilationsforholdene i skrålofter m.v. forbedres."

I en skrivelse af 13/5 2004 fra K. Kommune, Skatteforvaltningen til klagerne hedder det:

"**Vedrørende: Ubeboelig ejendom, fritagelse for ejendomsværdiskat.**

Skatteforvaltningen har modtaget Deres brev af 9. maj 2004 med dokumentation for at ejendommen … er ubeboelig.

De har oplyst at ejendommen er fraflyttet d. 4. januar 2004.

Efter omstændighederne vil der således ikke blive beregnet ejendomsværdiskat af ejendommen fra og med 1. januar 2004 og indtil ejendommen igen bliver beboelig.

De bedes kontakte Skatteforvaltningen når ejendommen er blevet beboelig på ny."

Af udtalelse dateret 29/6 2004 fra speciallæge i intern medicin og medicinske lungesygdomme J.A. fremgår:

"Jeg har gennemlæst brevet fra 04.06.04 af [selskabet] og må undervejs gentagne gange undre mig over hvor [selskabet] har sin specialviden fra omkring de sundhedsmæssige aspekter i den skimmelsvampramte ejendom.

Generelt bør der ikke være skimmelsvampe i indeklimaet. Normalt befinder man sig i indeklima ca. 95 % af tiden.

Den nederste biologiske grænse som kan give sygdom er ikke kendt, det er derimod kendt at allergiske patienter, ca. 20 % af befolkningen synes at reagere tidligere end den øvrige del af befolkningen, men alle kan blive ramt af, enten allergiske reaktioner eller toksiske reaktioner fra skimmelsvampe.

Mine patienter, M.L.P. og S.P. har begge udviklet indeklimasyndrom med påviselige præcipiterende antistoffer imod de skimmelsvampe som forefindes i huset og er advaret stærkt mod at flytte ind i huset med den massive vækst af skimmelsvampe som Dansk bygningsanalyse har konstateret."

Af udtalelse dateret 16/9 2004 fra DanBolig, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1**

Hvilken betydning har det, at ejendommen i en salgssituation er massivt angrebet af skimmelsvamp.

Spørgsmål 2

Hvilken betydning har det, at ejendommen i en salgssituation har fået udbedret skaden efter skimmelsvamp.

…

Besvarelse af spørgsmål 1

Ejendommen vil efter min bedste overbevisning være usælgelig, med mindre salgsprisen er så lav, at der i realiteten kun betales for grund og et mindre tillæg for bygningerne.

Min besvarelse af spørgsmålet begrundes med:

a) det skaber usikkerhed om, hvorvidt skaden kan udbedres
b) risiko for sundhedsmæssige konsekvenser for køber og dennes familie, sælger har en loyal oplysningspligt overfor køber, og skimmelsvamp er en uhåndterlig størrelse for en evt. køber, der rent psykologisk vil afskære køber fra at handle
c) der har været en massiv mediedækning omkring angreb og forsøg på udbedring af skimmelsvamp i skoler og børneinstitutioner m.v.
d) personlige og økonomiske konsekvenser, herunder:
   - ejendommens ubeboelighed i udbedringsperioden
   - betaling af ejendommens faste ydelser, terminer, skatter og afgifter m.v. i udbedringsperioden
   - Købers udgifter til anden bolig i udbedringsperioden
e) overvejelser omkring forsikringsforhold, der kan opnås fuld dækning når skaden er udbedret og hvordan håndteres forsikringssagen/udbedringen i forsikringsselskabet.

…

Besvarelse af spørgsmål 2

Ved salg af ejendommen efter udbedring af en skimmelsvampeskade, vil man ikke kunne opnå markedsprisen for ejendommen.

Min besvarelse af spørgsmålet begrundes med:

a) usikkerhed omkring, hvornår svampen er helt udryddet, eller kan opstå igen
b) hvorfor skulle køber vælge et hus, hvor der er risiko for på sigt at løbe en sundhedsmæssig følge for køber og dennes familie
c) enhver fornuftig køberrådgiver vil stille spørgsmålstegn ved køb af en ejendom med tidligere angreb af skimmelsvamp
d) spørgsmål om hvorvidt der kan opnås fuld forsikring
e) kan der komme en sag omkring ansvar og erstatning mod sælger/forsikringsselskab ved evt. nyt angreb, eller genopståen af skimmelsvampen og de besværligheder det kan medføre.

Besvarelsen er foretaget efter mit bedste skøn og overbevisning og med baggrund i min erfaring med vurdering og salg af ejendomme i Københavnsområdet i mere end 30 år."

Selskabet har hertil i skrivelse af 1/10 2004 anført:

"Vi finder ikke, at den af forsikringstager ensidigt indhentede udtalelse fra DanBolig kan føre til en ændret stillingtagen.

Vi bemærker hertil, at den hviler på forsikringstagers forudsætning om, dels at ejendommen er massivt angrebet af skimmelsvamp, og dels på ejendomsmæglerens helt udokumenterede forudsætninger om

- at ejendommen har en 'skade',
- at der er risiko for sundhedsmæssige konsekvenser hos en køber,
- at der er tale om et forhold, der skal udbedres, mens ejendommen er fraflyttet, mv."

Af udtalelse dateret 19/10 2004 fra Bygge- og Miljøteknik A/S fremgår:

"Vi har som aftalt vurderet, hvilke byggetekniske forhold ved ejendommen … der er usædvanlige:

Kælder

Det er ikke almindeligt på opførelsestidspunktet, at kælder er delvis muret og at terrænet er hævet op over den murede del af kældervæggen på 2 sider. Terrænet er muligvis sket efter den oprindelige opførelse af huset. Trappen ved spisestuen er revnet ind mod huset og muligvis ikke tilstrækkeligt funderet.

Loft/tag

Adgang til spidsloftet er speciel og samtidig usædvanlig utæt, hvilket er kritisk når loftet samtidig er blevet isoleret og dermed koldere, således at der er øget risiko for kondens.

Isoleringen er formodentlig udført i 80'erne eller 90'erne og har ændret de oprindelige fugtforhold i taget i negativ retning.

Dette er blevet yderligere forværret af, at der er blokeret næsten helt for ventilationen af skråvægge, skunk og spidsloft med isolering, der lukker op mod taglægterne.

Der er ingen egentlig ventilation i spidsloftet, hvilket også er usædvanligt.

De indvendige lofter og vægge er flere steder ændret i forhold til den oprindelige udførelse ved opsætning af bræddebeklædningen, som har perforeret oprindelig pudsede lofter og vægge, således at mængden af optrængende rumluft øges væsentligt. Samtidig øges infiltrationen af luft fra spidsloftet ned i 1. sals rummene, hvilket også medfører, at der trækkes partikler fra skimmelvæksten ned i rummene.

Der er således flere ting ved huset, som er ændret i forhold til den oprindelige udførelse og som har negativ indflydelse på fugtforholdene og dermed på risikoen for skimmelvækst.

Soveværelse

Der er af Dansk Bygningsanalyse registreret et mindre skimmelsvampeangreb i soveværelse ud mod altanen.

Altanen er defekt og skal fjernes eller renoveres, som det er anført i tilstandsrapporten, og der er således risiko for opfugtning af gavlmuren.

Dette lille skimmelsvampeangreb kan dog ikke forklare de generelle gener, som er konstateret i huset f.eks. i børneværelset, som ligger i den modsatte ende af huset."

Af udtalelse af november 2004 fra Vexøe Bolig, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"I ovennævnte sag er jeg blevet bedt om en udtalelse om, hvorvidt det muligt at udbyde ejendommen på normale vilkår, for så vidt angår sædvanlige vilkår for salgsarbejdet.

Til bedømmelse af sagen har jeg modtaget følgende dokumenter:

1. Bygningsundersøgelse udført af Dansk Bygningsanalyse A/S
2. Undersøgelse af fugtforhold og skimmelsvampevækst udført af Bygge- og Miljøteknik A/S
3. Tilstandsrapport HE nr. 1297 Lb.nr. 770…udført af H.M.

Indledningsvis bør det bemærkes, at såfremt ejendommen skulle sættes til salg pr. dato af en ejendomsmægler med kendskab til de foreliggende rapporter, ville denne være i ond tro, såfremt rapporterne ikke blev forelagt en eventuel køber.

Med udgangspunkt i de foreliggende rapporter skal jeg bemærke, at ejendommen er opført i 1930, hvorfor der altid må forventes at være mangler ved en ejendom af denne alder.

Af rapporterne fremgår der intet om, at den tidligere ejer har udført væsentlige ombygninger, hvorfor ejendommen må anses for at være opført efter datidens håndværkmæssige 'regler' idet man dengang generelt havde en anden opfattelse af, hvordan en ejendom skulle anvendes og opføres.

Netop i undersøgelsen [af 11/5 2004] fra Dansk Bygningsanalyse A/S (side 7) anføres i sammenfatningen:
'*De registrerede skimmelsvampe er efter vor opfattelse forventelige ejendommens alder og beskaffenhed taget i betragtning*'

Det fotomateriale som var vedhæftet rapporten fra Bygge- og Miljøteknik A/S er på trods af at det er sort/hvide fotokopier, meget kendetegnende for ejendomme med den alder, som nærværende har.

Det fremgår af foto nr. 4 af der tilsyneladende er efterisoleret på skråloft.

Som fotoet opfattes, skulle dette dog ikke give anledning til manglende ventilation, al den stund, at ventilering stadig kan ske bag tagstenene. Sædvanligvis er ældre huse så tilpas utætte, at der altid er den nødvendige ventilation af konstruktioner.

Tilstandsrapporten giver da heller ikke nogen bemærkninger om dette forhold.

Afsluttende er jeg af den opfattelse, netop på grundlag af det foreliggende materiale, at ejendommen kan udbydes til salg på normale vilkår herunder hvad angår sædvanlig prissætning, gældende for ejendomme opført omkring 1930.

En endelig og ubetinget vurdering vil kunne gives, efter besigtigelse, hvor der altid indgår en gennemgang, også for eventuelle lugtgener som skimmelsvampe sædvanligvis giver."

Klagerne har hertil i skrivelse af 2/12 2004 anført:

"Vi skal venligst bede nævnet tage følgende i betragtning i relation til [Vesøe Boligs] vurdering, der på Codans egen foranledning er foretaget og fremsendt:

1. vurderingen er foretaget uden at Codan har forelagt mægleren alle sagens relevante akter. F.eks. er hverken erklæringen fra dr. med. J.A. ved sundhedsrisikoen ved ophold i huset eller dokumentet fra skatteforvaltningen forelagt mægler. Dette forekommer paradoksalt al den stund vi som evt. sælgere vil være forpligtet til at vise dette materiale til evt. køber.
2. vurderingen er foretaget uden en besigtigelse af ejendommen. Der er heller ikke anmodet om en sådan, hverken fra Codan eller mægler.
3. mægler har på vores telefoniske forespørgsel den 1. december 2004, afvist at sælge ejendommen for os, hvilket naturligvis giver os anledning til forundring, jf. mæglers egen vurdering.
4. mægler har et tæt økonomisk samarbejde med Codan.
5. afslutningsvis skal det bemærkes, at vurderingen indeholder en lang række forbehold.

Den bevismæssige værdi af denne vurdering må som følge heraf være stærkt begrænset eller slet ingen."

Klagerne har i skrivelse af 16/11 2004 sammenfattet tvisten således:

"Codan og vi er nu enige om præmissen for sagen - nemlig spørgsmålet om, hvorvidt skaderne på huset er dækket af ejerskifteforsikringen enten ved, at nævnet finder det dokumenteret at

• skaderne har nedsat brugbarheden nævneværdigt
og/eller
• skaderne har nedsat ejendommens værdi nævneværdigt

i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet har fået forelagt den omfattende korrespondance mellem parterne.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skimmelsvampeskaden som dækningsberettigende. Klagerne har oplyst, at de kort efter overtagelsen af ejendommen fik helbredsproblemer i form af øjenirritation, forstoppelse af næse samt hovedpine. Klagerne har i deres klageskrivelse af 23/6 2004 anført:

"Sondringen mellem allergikere og ikke-allergikere har efter vores opfattelse ikke betydning for forsikringsdækningen. Ud over at det er en uheldig betegnelse at kalde det en allergi, da der er tale om giftige stoffer som dermed er principielt farlige for alle mennesker, har vi følgende bemærkninger:

For det første er der alene tale om en subjektiv vurdering fra Dansk Bygningsanalyse A/S, som vi tillader os at betvivle, da Dansk Bygningsanalyse A/S anskuer problemet ud fra en rent biologisk - og ikke en lægelig - synsvinkel.

For det andet er skimmelsvamp ikke undtaget dækning i ejerskifteforsikringen i modsætning til i husforsikringen.

For det tredje er der som også nævnt i rapporten tale om sundhedsskadelige giftstoffer, som udledes af de aktivt voksende skimmelsvampe, som ifølge eksperter skal fjernes, uanset om man reagerer på dem eller ej, idet der således vil være risiko for i fremtiden at blive syg.

I vores ejerskifteforsikring fremgår det, at forsikringen dækker skader på ejendommen og nærliggende risiko for skader, såfremt der ikke foretages nødvendige reparationer.

En skade er defineret ved brud, revner, lækage **eller andre forhold**, der væsentligt nedsætter ejendommens+ **brugbarhed eller værdi** set i forhold til andre intakte bygninger af samme alder og normal vedligeholdelsesstand.

Der er efter vores opfattelse ingen tvivl om at skimmelsvamp udgør en skade på ejendommen. Ganske vist er der ikke tale om en - på kortere sigt - trænedbrydende svamp, som sædvanligvis dækkes af forsikringsselskaberne uden diskussion. Der er derimod tale om en svamp, som er sundhedsfarlig og i særlig grad for (små) børn.

Der vil derfor, når der er vækst af skimmelsvamp i ejendommen, være nedsat brugbarhed og/eller værditab (skade), og dermed forsikringsdækning, såfremt der ikke foretages de fornødne foranstaltninger.

Det må være Codan, der skal sandsynliggøre, at ingen personer ville have nogen sundhedsrisiko ved at bo i ejendommen, og at ejendommen ikke har tabt værdi. Dette har Codan efter vores opfattelse ikke formået med rapporten fra Dansk Bygningsanalyse, tværtimod.

Det kan aldrig for nogen køber være 'forventeligt' og 'sædvanligt' at erhverve et hus med massive forekomster af skimmelsvamp grundet f.eks. forkert eller dårlig isolering, når tilstandsrapporten de omhandlende steder alene angiver K1 skader og 'i øvrigt betegner ejendommen som i god stand og som - bortset fra de reparationer, vi var opmærksomme på - kan afhjælpes ved normal vedligeholdelse.

Det er for os indlysende at skaderne må betragtes som en mangel ved ejendommen i klassisk forstand, jf. TBB 1998.376, og tillige en skade efter forsikringspolicens egen definition. Se afgørelsen for Ankenævnet af 31.12 2003.

Udgifterne til fjernelse af skimmelsvampevæksten er af Bygge og Miljøteknik A/S anslået til at udgøre ca. 500.000 kr. på baggrund af indhentelse af tilbud fra håndværkere, hvorfor den anden betingelse om at skaderne nedsætter ejendommens værdi tillige er opfyldt.

Såfremt vi havde kendt disse skader på handelstidspunktet, havde vi ikke købt ejendommen. Men for andre personer må det antages, at de som minimum ville kræve et afslag i købesummen svarende til renoveringsomkostningerne, såfremt skaderne havde været kendte på handelstidspunktet. Mere nærliggende er det dog at tro, at næppe nogen vil udsætte deres familie for en helbredsrisiko ved at købe ejendommen, så længe disse skader ikke er udbedret, hvorfor ejendommen på nuværende tidspunkt, efter vores opfattelse, er nærmest usælgelig. Selv efter en renovering er der grund til at tro at ejendommen har tabt værdi, idet vi er forpligtet til at oplyse om denne sag."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 12/7 2004 anført:

"- at taksator og Dansk Bygningsanalyse A/S vurderer, at når skaderne nævnt i tilstandsrapporten udbedres, må det forventes, at skimmelforekomsten i selve boligområdet vil reduceres, dog forudsat, at loftslem og døren tætnes.
- at skimmel på tagsten og i kælderen henset til husets konstruktion er uundgåelig, men at tætning af loftslemmen kan afbøde opdriften.
- at de fundne forekomster af skimmel generelt er på niveau med andre boliger, se igen den sammenfattende konklusion i rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S.
- at de fundne forekomster af skimmel i særdeleshed er almindelig for et hus af den konkrete konstruktion.
- at der er dokumentation for, at huset kan anvendes til beboelse af en gennemsnitlig køber.
- at fritagelse for ejendomsskat er konkret begrundet og dermed ejerskifteforsikringen irrelevant,

- at sælgers oplysningspligt ikke kan udstrækkes til at omfatte det helt særlige forhold ved ejendommen, at den efter omstændighederne kan volde allergiske købere ubehag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnets flertal på 4 medlemmer udtaler:

Nævnets flertal bemærker indledningsvis, at det i de generelle kommentarer til bygningens tilstand i tilstandsrapporten af 16/12 2002 er angivet, at huset er i god stand i forhold til sin alder - opført i 1930, og at der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kun kræves normal vedligeholdelse.

Flertallet må efter sin gennemgang af sagen konstatere, at der ikke i tilstandsrapporten findes bemærkninger om de kraftige fugtproblemer, de massive skimmelsvampeangreb og den manglende udluftning, der efterfølgende er konstateret i ejendommen, jf. herved særligt de udtalelser, der er indhentet fra Bygge- og Miljøteknik A/S. Særligt for så vidt angår skimmelsvampeangrebet er det flertallets opfattelse, at dette efter dets omfang reelt har gjort det umuligt at bebo ejendommen.

Klagerne har ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter fået et retvisende billede af den ejendom, de har købt. De har således ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det er endvidere flertallets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdig og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnets flertal finder herefter, at den anmeldte skimmelsvampeskade er dækningsberettigende. Flertallet kan ikke tage stilling til udbedringsomkostningernes størrelse.

Nævnets mindretal på 1 medlem finder det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at huset adskiller sig fra andre huse af tilsvarende karakter og alder.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

17. 64.313

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skimmelsvampeskade er dækningsberettigende og skal på dette grundlag genoptage sagens behandling.

J. Hermann