



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget  
Boligudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Dato: 12. maj 2011  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2010-7005-0036  
Dok.: CCN40144

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 17 vedrørende forslag til lov om ændring af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 11. februar 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

**Spørgsmål nr. 17 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)(L 89):**

”Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen har i deres støtte til lovforslagets forslag vedrørende fugt, som lægger op til at skimmelsvamp ikke fremover skal kunne dækkes som en primærskade, forudsat at ganske mange af de problemer der i dag er vedrørende skimmelsvamp, vil blive løst med fugtforslaget. Men med de oplysninger der nu er kommet frem fra blandt andet Statens Byggeforsknings Institut (SBI) om for eksempel inaktive skimmelsvampspor, mener ministeren så fortsat at fugtforslaget i tilstrækkelig grad vil sikre forbrugerne mod skimmelsvamp?”

**Svar:**

1. Ifølge den gældende bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. pkt. 2 i bilag til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, 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.

Vurderingen af, om forekomst af fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, beror efter gældende ret på en sammenligning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af fugt og eventuelle skimmelsvampe i ejendommen og på den anden side, hvad man – på baggrund af husets opførelsetidspunkt og konstruktionsmåde – må forvente i relation til forekomst af fugt og eventuel skimmelsvamp i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det nævnte sammenligningsgrundlag indebærer, at forekomst af fugt og skimmelsvamp i mange tilfælde efter gældende ret *ikke* i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Køber man f.eks. et hus med kælder, der

er opført i 1910, må man således forvente, at der kan være fugt i kælderen, bl.a. fordi bygninger opført på den tid ikke som i dag er sikret mod indtrængende fugt. Køber man f.eks. et bindingsværkshus opført i begyndelsen af 1800-tallet, må man forvente, at der kan forekomme fugt i væggene, idet det dengang var almindeligt at opføre huse uden fundament.

Afgørende efter gældende ret vil herefter være, om det konkrete hus er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt eller skimmelsvamp som udgangspunkt *ikke* være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Fugt og skimmelsvamp kan dog have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet *i sig selv* udgør en dækningsberettigende skade. Ankenævnet for Forsikring har behandlet et betydeligt antal af sager herom, men kun i et fåtal af disse sager har klagerne fået medhold.

Der henvises herom i øvrigt til pkt. 5.1.2.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

**2.** Ifølge den foreslåede særlige fugtdækning, jf. pkt. 5.1.2.2. og 5.1.2.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, vil bl.a. fugtforekomst på gulv-, væg- eller loftflader i godkendte beboelsesrum blive dækket som en primærskade, når fugtforekomsten målt over tid er højere end nærmere fastsatte grænseværdier. For så vidt angår fugtskader i rum, der ikke er godkendt til beboelse – typisk tagrum og kældre – omfattes sådanne skader af det almindelige skadesbegreb i samme omfang som hidtil. Fugtskader i f.eks. tagrum eller krybekældre vil derfor som hidtil efter omstændighederne kunne udgøre en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til skimmelsvampeforekomst indebærer forslaget, at skimmelsvamp dækkes som en *følgeskade* til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum.

I forhold til gældende ret, hvor skimmelsvamp i de fleste tilfælde ikke *i sig selv* udgør en dækningsberettigende skade, udgør det samlede fugtskadeforslag, herunder den foreslåede skimmelsvampe-dækning, efter Justitsministeriets opfattelse en generel forbedring af købers retsstilling. Det skyldes, at skimmelsvamp efter gældende ret kun anses for at udgøre en dækningsberettigende skade, hvis skimmelsvampeforekomsten har en sådan udbredelse eller intensitet, at brugbarheden eller værdien af ejen-

dommen kan anses for væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Kun i et fåtal af de mange sager, som Ankenævnet for Forsikring har behandlet herom, har denne betingelse været opfyldt, jf. pkt. 1 ovenfor.

Det forhold, at skimmelsvamp efter forslaget alene dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade og alene i beboelsesrum, vil imidlertid i ganske få tilfælde kunne medføre, at en skimmelsvampeforekomst, der ville være omfattet af den nuværende ejerskifteforsikrings dækningsomfang, ikke fremover vil være forsikringsdækket.

**3.** Som bekendt har jeg på et møde med en række af Folketingets partiers boligordførere haft lejlighed til at drøfte bl.a. problemstillingen om den fremtidige forsikringsdækning i relation til skimmelsvamp.

På baggrund af de stedfundne drøftelser, herunder med henblik på undgå, at der fremover vil kunne opstå – ganske vist yderst få – tilfælde af alvorlige skimmelsvampeskader, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, vil den særlige fugtskadedækning, der i lovforslaget er stillet forslag om, blive gennemført i kombination med, at det (nuværende) generelle skadesbegreb opretholdes med hensyn til skimmelsvampeskader. Det betyder, at en skimmelsvampeskade, der ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade, vil være omfattet af ejerskifteforsikringen i *samme* omfang som hidtil.

Gennemførelsen af den foreslåede særlige fugskadedækning i kombination med, at det (nuværende) generelle skadesbegreb opretholdes med hensyn til skimmelsvampeskader vil, hvis lovforslaget vedtages, ske administrativt ved en ændring af bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget på ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

**4.** En opretholdelse af det (nuværende) generelle skadesbegreb med hensyn til skimmelsvampeskader indebærer en vis risiko for, at der vil kunne opstå skuffede forventninger om ejerskifteforsikringens dækningsomfang i relation til skimmelsvamp, idet nogle forbrugere muligvis vil kunne have en forventning om, at enhver skimmelsvampeforekomst altid er dækningsberettigende, hvilket imidlertid ikke er tilfældet, jf. pkt. 1 og 2 ovenfor.

Med henblik på at modvirke sådanne skuffede forventninger hos forbrugerne forudsættes det derfor, at forsikringsselskaberne i ejerskifteforsikringstilbuddet eller forsikringspoliceen gør forsikringstager opmærksom på, at forekomst af skimmelsvamp i de fleste tilfælde ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, jf. den nuværende forsikringsdækning med hensyn til skimmelsvamp.

5. De ændringer af ejerskifteforsikringens dækningsomfang og vilkår mv., som der med lovforslaget er lagt op til, udgør en "samlet pakke". Det er i den forbindelse i lovforslaget forudsat, at det efter en gennemførelse af "den samlede pakke" vil være muligt at tegne en ejerskifteforsikring til en præmie, der ligger inden for et interval på 0-50 pct. højere end det nuværende præmieniveau.

Det må efter Justitsministeriets opfattelse antages, at opretholdelsen af det nuværende generelle skadesbegreb med hensyn til skimmelsvampe-skader ved siden af gennemførelsen af den foreslåede særlige fugtskadedækning vil kunne få præmiemæssige konsekvenser, herunder at der er risiko for en præmiestigning, der overstiger den i lovforslaget forventede præmiestigning på 0-50 pct. i forhold til det nuværende præmieniveau.

Hvor meget højere præmien må forventes at blive, er det vanskeligt for Justitsministeriet at vurdere, idet risikoberegning og præmiefastsættelse af konkurrencemæssige grunde nødvendigvis må overlade til de ejerskifteforsikringsselskaber, der udbyder ejerskifteforsikringsproduktet.