

**AF 69352**

Afsagt 2. april 2007

### **Kort resumé**

*Hus fra 1976 med fugtopstigning som følge af utæt terrændæk udført i strid med bygningsreglementet. Ejerskifteforsikringen skulle foretage en forskriftsmæssig udbedring af årsagen til fugtopstigningen, og det var uden betydning, om en ulovlig bygningsindretning herved blev lovliggjort.*

### **Kommentar**

Denne afgørelse berører spørgsmålet om ejerskifteforsikringens dækningspligt i relation til ulovlige bygningsindretninger. Begge BKDF'er indeholder en regel om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække ulovlige bygningsindretninger (under BKDF2 skal ejerskifteforsikringen dog dække ulovligheder ved installationer). Jf. punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra b, i bilag 1 til BKDF2.

Afgørelsen kan forstås på flere forskellige måder, men jeg er mest tilbøjelig til at forstå den som et udslag af følgende:

Bortset fra med hensyn til ulovlige installationer under BKDF har undtagelsen om ulovlige bygningsindretninger tilsyneladende ikke den store selvstændige betydning. Dette skyldes ikke mindst, at en ulovlig bygningsindretning typisk vil være udtryk for et forhold i strid med god byggeskik, hvilket kan være dækningsberettigende i sig selv.

Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2, hvor afgørelsen også er nævnt flere gange.

### **Resumé**

Hus fra 1976 købt 2001. I 2005 konstateredes fugt i gulve og indvendige skillevægge. Årsagen var, at terrændækket m.m. var udført i strid med en regel i bygningsreglementet om, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skulle beskyttes mod nedefra kommende fugt, fx, ved udlægning af en nærmere angivet folie.

Ejerskifteforsikringen anerkendte at dække udskiftning af gulve m.m. Ejerskifteforsikringen afviste imidlertid at dække udbedring af terrændækket m.m. med henvisning til, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning. Forsikringssselskabet tilkendegav desuden, at forsikringen ikke ville dække fremtidige fugtskader, medmindre køber fik udbedret terrændækket m.m. Under sagen for ankenævnet tilbød forsikringssselskabet pr. kulance at betale for en tætning af terrændækket, hvilket dog efter sagens oplysninger ikke ville sikre mod fremtidige lugtgener.

Ankenævnet udtalte: Et ulovligt forhold var omfattet af forsikringsdækningen, hvis forholdet havde medført skade eller nærliggende risiko for skade. Det forkeret udførte terrændæk havde endvidere medført skade og ville gøre det igen, hvis forholdet ikke blev udbedret. Ejerskifteforsikringen var herefter uberettiget til at afvise dækning som sket, og køber havde krav

på, at der skete forskriftmæssig udbedring med henblik på at undgå fugt- og lugtgener. At køber herved muligvis ville få lovliggjort forholdet, kunne ikke føre til andet resultat.