

**AF 70899**

Afsagt 5. november 2007

### **Kort resumé**

*Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtskader i kælderen i gammelt hus, da fugten ikke gik ud over, hvad der måtte ventes. Kælderen var godkendt til beboelse og havde indlagt gulvvarme.*

### **Kommentar**

Afgørelsen er et udslag af, at ankenævnet ikke anser fugt i kælderen i gamle huse for en dækningsberettigende skade.

Afgørelsen er desuden et markant eksempel på, at købers subjektive forventninger er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, uanset hvor berettigede disse forventninger måtte være. I sagen her havde køber naturligvis en berettiget forventning om, at kælderen kunne bruges til beboelse uden problemer, men ejerskifteforsikringen skulle imidlertid ikke dække denne forventning, da der må påregnes fugt i kælderen i gamle huse. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2.

Afgørelsen er også et eksempel på, at køber ikke uden videre kan regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en modernisering/ombygning. Se om dette emne Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

### **Resumé**

Hus fra 1936. I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger var angivet, at der tidligere havde været fugtskader i kælderen og at der havde været foretaget reparationer af fugtskader i kælderen, men at fugtskaderne var ophørt, efter at sælger havde indlagt gulvvarme. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige indretninger og forhold i strid med bygningslovgivningen. Ca. tre år efter overtagelsen anmeldte køber forskellige fugtskader i kælderen til ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet afviste imidlertid dækning, efter det foreliggende med henvisning til, at fugtskaderne ikke gik ud over, hvad man måtte vente i et hus af den pågældende alder. Køber gjorde heroverfor gældende, at fugtskaderne hang sammen med, at sælger ved en renovering i 1990'erne ikke havde fået udført en korrekt fugtspærre. Det synes at fremgå, at dette efter købers opfattelse var udtryk for en ulovlighed, der skulle dækkes i henhold til den udvidede dækning, hvilket forsikringsselskabet imidlertid bestred.

Ankenævnet bemærkede, at uanset at kælderen efter det oplyste var godkendt til beboelse, og uanset at der var lagt gulvvarme i kælderen, skulle husets tilstand sammenlignes med et hus fra 1936. Der var herefter ikke grundlag for at antage, at fugten i kælderen gik ud over, hvad der efter husets alder mv. måtte forventes. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække fugtskaderne.