

AF 71655

Afsagt 3. marts 2008

Kort resumé

Fugtskader i kælderen i et hus fra 1964 var dækningsberettigende, da nogle advarsler i tilstandsrapporten vedrørende kælderen var uden betydning som følge af, at de var placeret i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke betale for foranstaltninger til forhindring af fugt i kælderen, da fugten i kælderen som følge af husets alder ikke var en skade.

Kommentar

1) Efter ankenævnets praksis kan køber ikke støtte ret på angivelser i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikringen.

Afgørelsen her viser som et naturligt modstykke: Omvendt kan ejerskifteforsikringen heller ikke over for køber støtte ret på angivelser i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikringen.

2) Et eksempel på følgende: Et forhold (fugtskaderne) var det, jeg kalder en skade i betydning 1, og var derfor dækningsberettigende. Skadens årsag (at kælderen var utæt) skulle derimod ikke dækkes, da utætte kældre må ventes i gamle huse. Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.1.

Resumé

Hus fra 1964 med kælderen indrettet til beboelse. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at der var »revnet belægning i kælder«. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at der var trægulv i kælderen og plade-/træbeklædning på kældervæggene, ligesom det var angivet, at dette krævede skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold. Kort efter overtagelsen konstaterede køber forskellige fugtskader i kælderen. Fugtskaderne havde tilsyneladende sammenhæng med vægbeklædningen i kælderen. Ejerskifteforsikringen afslog dækning bl.a. med henvisning til de nævnte bemærkninger i tilstandsrapporten.

Ankenævnet henviste til, at den bygningssagkyndiges bemærkning i tilstandsrapporten om kælderen alene gik ud på angivelse af revner med karakteren K2, og at tilstandsrapportens uddybende bemærkninger om kælderen var placeret i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikringen. Ankenævnet fandt på denne baggrund, at køber ikke ved tilstandsrapporten havde fået relevante oplysninger om, at vægbeklædningen i kælderen kunne medføre fugtskader i et omfang som det foreliggende. Ankenævnet henviste herved til sin afgørelse i AF 68100 (hvor nogle relevante angivelser i tilstandsrapporten også var placeret i afsnittet om oplysninger til ejerskifteforsikringen). Fugtskaderne i kælderen var herefter en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle dog kun betale for at fjerne trægulvene og vægbeklædningen og for bekæmpelse af et

eventuelt angreb af skimmelsvamp, hvorimod grundfugten i kælderen som følge af husets alder ikke var en skade.