

AF 76500

Afsagt 14. juni 2010

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle skjulte fejl ved et ældre hus, da huset trods fejlene havde fungeret upåklageligt, og da det var uden betydning, at udbedring af en af fejlene var nødvendig for at kunne påbygge en overetage.

Kommentar

Et eksempel på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække en oprindelig byggeteknisk fejl ved et ældre hus, når fejlen ikke har givet sig udslag i en skade (eller nærliggende risiko for skade).

Desuden et eksempel på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække, at et hus ikke er egnet til at modtage en ombygning, som køber ønsker at udføre.

Resumé

Typehus fra 1966 i en etage solgt 2000. I tilstandsrapporten var angivet, at terrænet ved huset havde sat sig markant, og at der burde holdes øje med fremtidige terrænsætninger, da bundforholdene i området var vanskelig. Ejerskifteforsikringen havde 10-årig dækning.

En del år efter købet gik køber i gang med en stor ombygning af huset, bestående i påbygning af en overetage og forskellige ændringer i det bestående hus, herunder i ydermurene. I forbindelse med ombygningen konstaterede køber, at der manglede bindere mellem to lag sten i ydermurene, og at der var et hulrum under husets betondæk. Disse forhold var tilsyneladende udtryk for byggetekniske fejl. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække disse forhold, hvilket ejerskifteforsikringen afslog. Det synes at fremgå, at køber havde revet huset ned og havde opført et nyt hus efter at have opfyldt hulrummet under betondækket.

Ankenævnet henviste til (kort gengivet), at huset havde fungeret upåklageligt på trods af, at der manglede murbindere, og ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække dette forhold. Huset havde også fungeret upåklageligt trods hulrummet under betondækket, og det var ikke en skade, at det havde været nødvendigt at udfylde hulrummet for at kunne opføre en overetage.

Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.