

AF 76796

Afsagt 14. juni 2010

Kort resumé

Fugt i hus fra 1939 med kælderen renoveret og indrettet til beboelse i 1995-96. Fugten skulle vurderes i forhold til husets opførelsetidspunkt i 1939, da renoveringsarbejdet ikke havde været så omfattende, at det skulle opfylde de byggetekniske krav på byggetidspunktet. Huset adskilte sig herefter ikke fra tilsvarende intakte renoverede bygninger fra 1939, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække.

Kommentar

Afgørelsen er et markant udslag af ankenævnets praksis med hensyn til fejl ved moderniseringer/ombygninger. Denne praksis betyder, at køber ikke uden videre kan regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en modernisering eller ombygning.

Emnet er kompliceret og ikke nemt tilgængeligt, og en fremstilling om det kan ikke rummes i en kort kommentar som denne. Der henvises nærmere til fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

Resumé

Hus fra 1939, solgt 2008. I tilstandsrapporten var med karakteren K0 angivet spor af fugt i en kældervæg. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger om ejendommen var angivet, at der tidligere havde været reparationer efter fugt i kælderen, men at der var udført nyt dræn i 2007. Det synes at fremgå, at sælger i forbindelse med salget oplyste, at der efter etableringen af drænet ikke havde været fugt i kælderen. I 1995-96 var kælderen blevet indrettet til beboelse, og i forbindelse hermed var kældergulvet blevet sænket. Tilsyneladende kort efter overtagelsen konstaterede køber omfattende fugtproblemer i kælderen. Ejerskifteforsikringen afslog dækning.

Ankenævnet udtalte: At huset var blevet renoveret i 1995-96, bevirkede ikke (som hævdet af køber), at fugten i kælderen skulle vurderes i forhold til dette tidspunkt. Dette ville kræve, at renoveringsarbejdet havde været så omfattende, at bygningsmyndighederne havde krævet, at ændringerne skulle opfylde kravene på byggetidspunktet, hvilket ikke kunne antages at være tilfældet. Fugten i kælderen kunne herefter ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte renoverede bygninger fra 1939, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække.