

AF 77189

Afsagt 4. oktober 2010

### **Kort resumé**

*Hus fra 1945 med tagbeklædning oplagt i 1990'erne. Tilstandsrapporten indeholdt mange bemærkninger om taget. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække påberåbte fejl ved tagets konstruktion, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække i henhold til en tegnet ulovlighedsdækning, da der ved afgørelsen af, om der var tale om en ulovlig bygningsindretning, skulle tages udgangspunkt i bygningslovgivningen ved husets opførelse, og da der ikke var tale om en ulovlig bygningsindretning, selvom det var bygningslovgivningen ved tagets etablering, der skulle følges.*

### **Kommentar**

1) Vedrørende ulovlighedsdækningen: Ankenævnets begrundelse for, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, virker ikke helt let forståelig. Spørgsmålet om ejerskifteforsikringens dækningspligt for fejl ved ombygninger eller moderniseringer er imidlertid kompliceret og ikke ganske let tilgængeligt. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

2) Vedrørende grunddækningen: Afgørelsen kan ses som et eksempel på, at det ikke er en skade i sig selv, at en bygningskonstruktion er udført i strid med de byggetekniske regler på udførelsestidspunktet, se om dette emne Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2. I øvrigt har de mange bemærkninger om taget i tilstandsrapporten meget muligt spillet en rolle for afgørelsen, selvom de ikke blev omtalt i begrundelsen.

### **Resumé**

Hus fra 1945 solgt 2009. Tagbeklædningen var tilsyneladende pålagt midt i 1990'erne. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt en lang række forhold ved taget. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Kort efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var forskellige konstruktionsfejl ved taget, dvs. forkert udført undertag m.m. Det synes at fremgå, at taget ikke var udført ganske i overensstemmelse med de byggetekniske forskrifter på tidspunktet for tagbeklædningens etablering, men at udførelsesmåden dog var nogenlunde sædvanlig på dette tidspunkt (?). Det synes videre at fremgå, at de af køber påberåbte konstruktionsfejl ikke havde medført vandgennemgang gennem taget. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at tagets udførelse ikke var en skade og heller ikke havde medført nærliggende risiko for skade, og at taget ikke var ulovligt efter bygningslovgivningen på tidspunktet for husets opførelse i 1945.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde en anelse omformuleret):

Ved afgørelsen af, om tagets udførelse var en ulovlig bygningsindretning, der skulle dækkes af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning,

skulle der tages udgangspunkt i bygningslovgivningen på tidspunktet for husets opførelse i 1945. Selvom det imidlertid var de byggetekniske regler på tidspunktet for tagbeklædningens etablering, der skulle anvende, kunne taget – i hvert fald med en konstruktion som den foreliggende – ikke karakteriseres som ulovligt. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække i henhold til ulovlighedsdækningen.

Da det ikke var godtgjort, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade, skulle ejerskifteforsikringen heller ikke dække i henhold til grunddækningen.