

AF 78029

Afsagt 17. januar 2011

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at bagmurene i et hus af gasbeton var anbragt på terrændækket med den konsekvens, at køber ikke kunne indlægge gulvvarme

Kommentar

Denne afgørelse kunne have været forudsagt med rimelig sikkerhed, idet den på følgende to punkter er udslag af en fast praksis hos ankenævnet: 1) Ejerskifteforsikringen skal ikke dække, at et hus er opført i strid med god byggeskik, hvis forholdet ikke har medført »skade« i betydningen revner, lækager ol. 2) Ejerskifteforsikringen skal ikke dække, at et hus ikke er egnet til at modtage en modernisering, som køber ønsker at udføre, heller ikke selvom denne modernisering var en forudsætning for køber ved købet. Se om disse emner Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2 og afsnit 5. 2 i slutningen.

Resumé

Hus af gasbeton fra 1976 købt 2008. På et tidspunkt efter overtagelsen gik køber i gang med en omfattende reovering af huset. Køber konstaterede herunder, at husets bagmure ikke var anbragt på fundamentet, men stod på terrændækket. Som følge af forholdet blev køber afskåret fra at gennemføre en planlagt etablering af gulvvarme, idet bagmurenes placering på terrændækket forhindrede den nødvendige opbrækning af terrændækket. Forholdet var ifølge køber i strid med bygningsreglementet på opførelses-tidspunktet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte:

Etablering af gulvvarme ville indebære en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke blev foretaget understøbning under bagmurene. Det var imidlertid ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at konstruktionen af bagmurene var til hinder for etablering af gulvvarme, og forholdet udgjorde heller ikke en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke blev etableret gulvvarme. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.