

AF 78220

Afsagt 28. marts 2011

Kort resumé

Hus fra 1969 med badeværelse fra 1998. Badeværelset havde utilstrækkelig isolering og manglende vådrumsmembran. Som følge af varmetabet skulle ejerskifteforsikringen dække den utilstrækkelige isolering. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække, at der manglende vådrumsmembran, da forholdet ikke medførte nærliggende risiko for skade ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger

Kommentar

Afgørelsen er et udslag af ankenævnets praksis på flere punkter:

1) Fejl ved nye bygningsdele, der er indsat ved en ombygning, skal efter ankenævnets praksis principielt vurderes på grundlag af god byggeskik på moderniseringens tidspunkt. Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.1.

2) At en bygningsdel er udført i strid med god byggeskik på udførelsestidspunktet skal efter ankenævnets praksis imidlertid normalt kun dækkes, hvis forholdet har medført »skade«. Dette var tilfældet for den utilstrækkelige isolering, idet den medførte skade i form af varmetab. Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2. Den manglende vådrumsmembran havde imidlertid ikke medført skade i de ca. 10 år, der var gået efter badeværelsets etablering, og skulle derfor ikke dækkes.

Resumé

Hus fra 1969 med badeværelse etableret i 1998, købt 2005. Nogle år efter købet opdagede køber følgende: Under badeværelsesgulvet var der kun 30 mm isolering, selvom der efter de byggetekniske regler på tidspunktet for udførelsen af badeværelset tilsyneladende skulle have været 300 mm isolering. Badeværelset var endvidere udført uden vådrumsmembran, selvom der efter de byggetekniske regler på udførelsestidspunktet skulle have været udført vådrumsmembran. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte:

Det var ubetænkeligt at fastslå, at badeværelset skulle have været udført efter de byggetekniske krav på udførelsestidspunktet i 1998. Badeværelset skulle derfor have været udført med den foreskrevne isolering og med vådrumsmembran. Som følge af det varmetab, der blev forårsaget af den utilstrækkelige isolering, var den utilstrækkelige isolering en dækningsberettigende skade. Den manglende vådrumsmembran var derimod ikke en dækningsberettigende skade, idet den ikke medførte nærliggende risiko for skade, hvis fliser og fuger blev almindeligt vedligeholdt.