

AF 79186

Afsagt 13. februar 2012

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle dække, at en vandskuring af facaderne på et gammelt hus, som sælger havde udført kort før salget, var ukorrekt udført. Bl.a. henvist til, at vandskuringen var udført for nylig. Sagen var fuldt oplyst ved syn og skøn. Et anbringende fra ejerskifteforsikringen om, at der var tale om et kosmetisk spørgsmål, ikke taget til følge.

Kommentar

En nærmest identisk sag med nærmest identisk afgørelse er AF 80187 (refereret og kommenteret i hæfte 2). I øvrigt kan bemærkes:

1) Afgørelsen kan ses som udslag af følgende princip: Køber kan forvente, at moderniseringer ol. er udført efter god byggeskik på moderniseringstidspunktet.

På den anden side kan køber efter ankenævnets praksis kun forvente, at et indgreb i de *oprindelige* bygningsdele ved en modernisering er udført efter god byggeskik på moderniseringstidspunkt, hvis indgrebet har været så væsentligt, at det har skullet opfylde de byggetekniske krav på indgrebets tidspunkt. Som eksempel kan nævnes AF 79801 (refereret og kommenteret i hæfte 2), hvorefter ejerskifteforsikringen ikke skulle dække mangelfuldhed ved en nyere hulmursisolering i et gammelt hus, medmindre isoleringen skulle opfylde de byggetekniske krav på udførelsestidspunktet.

Ejerskifteforsikringen skal således på den ene side dække en fejlagtigt udført ny vandskuring på et gammelt hus, men skal på den anden side ikke uden videre dække en nyere mangelfuld hulmursisolering i et gammelt hus. Dette forekommer vel ikke umiddelbart helt sammenhængende. Afgørelsen om vandskuring i sagen her skal imidlertid muligvis ses på baggrund af, at sagen var fuldt oplyst ved syn og skøn. Det var der netop ikke tale om i AF 79801.

2) Efter 2. led i punkt 4 i bilaget til BKDF skal ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dække æstetiske forhold, i praksis omtalt som »kosmetiske« forhold. En tilsvarende regel er indeholdt i punkt 4, litra b, i bilag 1 til BKDF2. Afgørelsen her viser, at defekter ved vandskuring ikke skal betragtes som et kosmetisk forhold. I det hele taget synes undtagelsen om æstetiske/kosmetiske forhold efter ankenævnets praksis kun at finde anvendelse på bagatelagtige, betydningsløse forhold, se AF 77090, der er refereret og kommenteret i hæfte 1 b.

Resumé

Hus fra 1910, købt 2008. Straks efter overtagelsen konstaterede køber defekter ved en vandskuring på facaderne. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke var en skade som følge af husets

alder og var uden betydning for klimaskærmen, hvorfor der alene var tale om et kosmetisk spørgsmål.

Vandskuringen var udført af sælger kort før salget, og ifølge en skønserklæring, der var indhentet i en retssag mellem køber og sælger, og som var fremlagt for ankenævnet, var vandskuringen udført ukorrekt på nærmere angiven måde.

Ankenævnet udtalte:

Vandskuring kræver megen vedligeholdelse, hvis den skal fremtræde pænt, hvilket en køber må være opmærksom på. At en vandskuring efter forholdsvis få år ikke er optimal, vil derfor ikke udgøre en skade. I dette tilfælde var der tale om en vandskuring, der var udført kort før købet, og nævnet fandt, at en køber med rette kunne forvente, at den vandskuring, der var foretaget, var foretaget korrekt. Skønsmanden havde imidlertid påpeget, at vandskuringen var udført fejlagtigt. Henset til, at vandskuringen var foretaget for nylig, var forholdet en dækningsberettigende skade.

Sagen angik forskellige andre spørgsmål, der ikke er omtalt i referatet.