

AF 79801

Afsagt 30. januar 2012

Kort resumé

Gammel ejendom med ombygning, der bl.a. omfattede isolering af den oprindelige ejendom. Om en mangelfuldhed ved denne isolering skulle vurderes ud fra ejendommens oprindelige opførelsetidspunkt eller ud fra tidspunktet for ombygningen, afhæng af, om der var søgt byggetilladelse til ombygningen, men afhæng derimod af, om ombygningen havde været så væsentlig, at den skulle have opfyldt byggelovgivningens krav på tidspunktet for dens udførelse. Afklaringen af dette spørgsmål krævede en nærmere bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet. Ikke taget stilling til, om angivelser om isoleringen i en »Sundhedsattest« havde betydning.

Kommentar

Afgørelsen er i overensstemmelse med ankenævnets sædvanlige praksis vedrørende moderniseringer af ældre ejendomme. Denne praksis går bl.a. ud på følgende med hensyn til ombygninger, der har ændret de oprindelige bygningsdele: Hvis ændringen af de oprindelige bygningsdele har haft et sådant omfang, at ombygningen har skullet opfylde de byggetekniske krav på ombygningstidspunktet, skal et forhold ved de således ændrede oprindelige bygningsdele bedømmes efter kravene på ombygningens tidspunkt. Hvis ændringen af de oprindelige bygningsdele derimod ikke har haft et sådant omfang, skal et forhold ved de ændrede oprindelige bygningsdele bedømmes ud fra ejendommens oprindelige opførelsetidspunkt.

Denne praksis svarer utvivlsomt ikke til den almindelige købers forventninger, og enhver køberrådgiver bør være opmærksom på den. Se nærmere om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

I sagen her havde køber givetvis berettigede forventninger til, at isoleringen var i orden, også fordi isoleringen var omtalt i en »sundhedsattest«, der tilsyneladende indgik som tillæg til tilstandsrapporten. Ankenævnet beskæftigede sig imidlertid ikke med sundhedsattestens betydning. Dette virker umiddelbart lidt overraskende, da et tillæg til en tilstandsrapport som fx en sundhedsattest efter ankenævnets praksis kan have betydning for ejerskifteforsikringen dækningspligt, hvis tillægget er indgået i grundlaget for forsikringen. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 12.

Resumé

Ejendom fra 1827 med væsentlig om- og tilbygning i 1999, købt 2002. I en »Sundhedsattest«, der tilsyneladende indgik som et tillæg til tilstandsrapporten, var angivet, at der ved om- og tilbygningen var foretaget isolering/efterisolering af den oprindelige bygning. Sagen angik bl.a. et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af, at isoleringen i den oprindelige bygning var mangelfuld. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med

henvisning til, at om- og tilbygningen var gennemført uden byggetilladelse, hvorfor ejendommen skulle vurderes ud fra opførelsetidspunktet i 1827.

Ankenævnet udtalte:

Om bygningsammenligningen skulle foretages ud fra opførelsetidspunktet eller ombygningstidspunktet, afhang ikke af, om der var søgt byggetilladelse, men afhang derimod af, om ombygningen var så væsentlig, at byggemyndighederne i medfør af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, kunne stille krav om, at isoleringen skulle opfylde de gældende regler på ombygningstidspunktet. En afklaring heraf måtte kræve en nærmere bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet. (I medfør af den nævnte bestemmelse finder byggelovgivningen anvendelse på væsentlige ombygninger af bebyggelse).

Ankenævnet afviste herefter den pågældende del af klagen.

Nogle yderligere klagepunkter er ikke omtalt i referatet ovenfor.