

AF 80324

Afsagt 27. februar 2012

### **Kort resumé**

*Ældre fritidshus. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning og deraf følgende vandskade, som køber havde konstateret nogle år efter overtagelsen, da det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved købers overtagelse af huset. Fugtopstigningen skyldes tilsyneladende, at en ny gulvbelægning, som køber havde pålagt, var uegnet.*

### **Kommentar**

Den egentlige begrundelse for afgørelsen må have været følgende:

1) Gulvkonstruktionen var tilsyneladende udført i overensstemmelse med sædvanlig praksis på byggetidspunktet. Fugtopstigningen skyldtes derfor ikke en byggefejl, der kunne udløse dækningspligt for ejerskifteforsikringen.

2) Ejerskifteforsikringen skal efter ankenævnets faste praksis ikke dække, at ejendommen er uegnet til at modtage en modernisering, som køber ønsker at foretage.

Ankenævnet begrundede imidlertid ikke afgørelsen således, men begrundede den med, at det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved overtagelsen. Kendelsen synes derfor at være et eksempel på følgende: En henvisning fra ankenævnet til, at et forhold ikke var til stede ved overtagelsen, kan have karakter af en kort, oversigtlig begrundelse, der i virkeligheden dækker over en mere reel, men uudtalt begrundelse.

Dette er næppe ganske hensigtsmæssigt, da det formentlig medvirker til uklarhed om, hvad der egentlig ligger i betingelsen om, at en dækningsberettigende skade skal have været til stede ved overtagelsen. Se om dette Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

### **Resumé**

Fritidshus fra 1971, købt 2006. I 2009 lagde køber et nyt gulv oven på det gamle trægulv, og i 2010 konstaterede køber fugt i det nye gulv. Fugten kom ifølge køber fra en underliggende krybekælder. Den skyldtes tilsyneladende, at det nye gulv var udført af et særligt tæt materiale, der ikke tillod opstigende fugt fra krybekælderen at fordampe. Køber var også inde på, at den oprindelige gulvkonstruktion var uhensigtsmæssig i sig selv, og køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle betale for opfyldning af krybekælderen, montering af et kapillarbrydende lag og en ny gulvbelægning. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet henviste til, at køber havde købt huset i 2006, lagt det nye gulv i 2009 og anmeldt fugtopstigningen til ejerskifteforsikringen i 2010. Herefter og under hensyn til sagens øvrige oplysninger fandt ankenævnet det ikke bevist, at der var tale om en skade eller en skadesrisiko, som var til

stede ved købers overtagelse af ejendommen. Ejerskifteforsikringen blev herefter ikke pålagt dækning.