

AF 80342

Afsagt 23. april 2012

### **Kort resumé**

*Under renovering af badeværelset i et gammelt hus konstaterede køber, at de underliggende gulvbjælker som følge af deres konstruktion ikke kunne bære det badeværelse, som køber ønskede at udføre. Desuden faldt gulvbjælkerne ned i kælderen under renoveringen. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udgiften til nye gulvbjælker, da det ikke var sandsynliggjort, at ville være sket en skade, hvis køber ikke havde begyndt renoveringen, og da gulvbjælkerne ikke medførte nærliggende risiko for skade, hvilket var tilfældet, uanset om de skulle have været udført anderledes. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, da det ikke var godtgjort, at gulvbjælkerne konstruktion var udtryk for en ulovlighed på opførelsestidspunktet.*

### **Kommentar**

Afgørelsen må ses som udslag af følgende:

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække konstruktionsfejl ol., der ikke har fremkaldt skade i betydningen lækage, revnedannelse osv. osv., eller som kun har fremkaldt en sådan skade som følge af købers ombygning.

Se om disse emner Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4 og kapitel 8, afsnit 3.

### **Resumé**

Hus fra 190 købt 2009. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet forskellige revner m.m. i badeværelset. Ejerskifteforsikringen var efter det foreliggende tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en totalrenovering af badeværelset. Køber konstaterede herved, at nogle gulvbjælker under badeværelsesgulvet var overskåret for at give plads til vvs-installationer. Endvidere faldt disse gulvbjælker ned i kælderen under renoveringen, tilsyneladende som følge af den ekstra belastning, som ophugning af de gamle gulvklinker medførte. Følgende fremgår: De pågældende gulvbjælker var fastgjort til murene med fladjern og havde uden problemer båret det gamle badeværelse. De var tilsyneladende heller ikke til hinder for udbedring af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Derimod kunne de tilsyneladende ikke have båret det nye badeværelse.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til nye gulvbjælker og forskellige følgeudgifter. Køber henviste herved til, at de gamle gulvbjælker medførte nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte:

Køber havde ikke sandsynliggjort, at der ville være sket en skade, hvis renoveringen ikke var blevet påbegyndt. Uanset om gulvbjælkerne skulle

have haft en kraftigere vedhæftning og have været ført ind i murene eller ej, fandt ankenævnet fandt efter det foreliggende ikke, at der var tale om nærliggende risiko for skade i forhold til konstruktionen før købers renovering af badeværelset. I relation til ulovlighedsdækningen fandt ankenævnet det endvidere ikke godtgjort, at der var tale om en ulovlighed på opførelsestidspunktet.

Køber fik herefter ikke medhold.