

AF 80853

Afsagt 23. april 2012.

### Kort resumé

*Vandindtrængen gennem nye kældergulve i ældre hus. Sagen afvist som bevismæssigt uegnet, da ankenævnet ikke på det foreliggende grundlag kunne tage stilling til de relevante spørgsmål.*

### Kommentar

De relevante spørgsmål, som ankenævnet ikke kunne tage stilling til, synes at være følgende:

a) Om de nye kældergulve skulle opfylde byggelovgivningens krav på tidspunktet for udførelsen af dem.

b) Om de nye kældergulve også bortset herfra var udført i strid med god byggeskik på tidspunktet for udførelsen af dem.

b) Om de nye kældergulve havde gjort et sådant indgreb i kælderen i øvrigt, at disse indgreb og dermed kælderen i dens helhed skulle opfylde byggelovgivningens krav på tidspunktet for udførelsen af de nye kældergulve.

c) Hvad byggelovgivningens krav på tidspunktet for udførelsen af de nye kældergulve i det hele taget gik ud på.

Grunden til, at ankenævnet ikke kunne tage stilling til disse spørgsmål, var tydeligvis, at de ikke var tilstrækkeligt *oplyst*. Den eneste måde at oplyse sådanne spørgsmål på er imidlertid at få afholdt syn og skøn. Hvad god byggeskik og byggelovgivningen går og er gået ud på, kan kun konstateres ved syn og skøn. Dette skyldes bl.a., at byggelovgivningen unddrager sig almindelig juridisk fortolkning. Syn og skøn kan endvidere ikke finde sted for ankenævnet.

Hvis der imidlertid havde været afholdt syn og skøn om spørgsmålene før klagen til ankenævnet, ville ankenævnet formentlig have været villigt til at træffe realitetsafgørelse på grundlag heraf. Ankenævnets praksis udviser mange eksempler på, at ankenævnet har ladet et syn og skøn, der er foretaget før klagen til ankenævnet, indgå i grundlaget for sin afgørelse.

Sagen illustrerer derfor følgende: I visse typer sager er det hensigtsmæssigt, at købers advokat får afholdt et indenretligt syn og skøn før en klage til Ankenævnet for Forsikring. Hvis der er problemer med at få finansieret udgiften hertil, kan man i første omgang overveje at nedlægge en påstand om, at ejerskifteforsikringen skal pålægges at betale den. Ankenævnet synes i hvert fald ikke helt fremmed heroverfor. I AF 78698 pålagde ankenævnet således ejerskifteforsikringen at afholde udgiften til et syn og skøn, se resumé/kommentar vedrørende denne afgørelse ovenfor.

Se om ejerskifteforsikringens dækningspligt med hensyn til ombygninger Mangler ved fast ejendom kapitel afsnit 1. Se også Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 om oplysning af sagerne for ankenævnet.

## Resumé

Hus fra 1952, købt 2010. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var svaret bekræftende på nogle spørgsmål, om der havde været vandindtrængen i kælderen. Det blev imidlertid samtidig angivet, at forholdet var udbedret.

Kort efter overtagelsen konstaterede køber omfattende vandindtrængen gennem kældergulvene. Ifølge køber var årsagen en ny u hensigtsmæssig gulvkonstruktion, som sælger havde fået udført i 2008, og som efter købers opfattelse var i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet afviste sagen med henvisning til følgende:

Det var ikke åbenbart, at køber (som hævdede af ejerskifteforsikringen) skulle affinde sig med, at kælderen blev bedømt ud fra en 1952-standard. Ankenævnet var endvidere usikkert på, om kælderen skulle opfylde de bygningsmæssige krav på tidspunktet for ændringen af kældergulvene, og hvilke krav der var tale om. Nævnet kunne på det foreliggende grundlag heller ikke afgøre, om der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Disse spørgsmål måtte afklares efter en bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet.