

AF 82375

Afsagt 21. januar 2013

Kort resumé

Fugtindtrængning i hus fra 1877 med tre nyere ydermure. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at de tre ydermure var udført i strid med bygningsreglementet og god håndværksmæssig skik på udførelsetidspunktet som følge af, at der ikke ved udførelsen var etableret fugtspærre mellem dem og fundamentet. Køber ønskede tilsyneladende også, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at fundamentet ikke var blevet forstærket i forbindelse med udførelsen af de tre ydermure. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da det ikke var godtgjort, at ommuringen af de tre ydermure skulle have opfyldt reglerne på ommuringens tidspunkt, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b.

Kommentar

Principperne for ejerskifteforsikringens dækningspligt for ombyggede huse er komplicerede og svært tilgængelige, og det ville føre for vidt at give en oversigt over disse principper i en kort kommentar. Der henvises om emnet til fremstillingen i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1. Men et par punkter kan fremhæves.

1) Afgørelsen kan ses som et udslag af følgende, der også er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.2:

Køber kan ikke uden videre regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en ombygning eller en modernisering.

2) Som nævnt henviste ankenævnet til byggelovens § 2, stk. 1, litra b, hvilket synes at sigte til følgende: Det indgreb, som de nye ydermure havde gjort i en bestående bygningsdel, dvs. fundamentet, skulle kun bedømmes ud fra tidspunktet for udførelsen af de nye ydermure, hvis indgrebet skulle opfylde de byggetekniske krav på udførelsens tidspunkt. Det var endvidere ikke godtgjort, at denne betingelse var opfyldt. Se om den nævnte bestemmelse i byggeloven og dens konsekvenser for ejerskifteforsikringens dækningspligt Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.3.

3) Det havde muligvis været hensigtsmæssigt, at køber før klagen til ankenævnet havde fået foretaget et egentligt syn og skøn, se om betydningen af syn og skøn i sager for ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

I denne forbindelse kan bemærkes: Fugtindtrængningen i huset kom tilsyneladende fra fundamenterne, bl.a. fordi jorden ved fundamenterne lå for højt. En fjernelse af jord ved fundamenterne ville imidlertid tilsyneladende svække deres bæreevne. Dette hang på sin side muligvis sammen med, at de nye ydermure belastede fundamenterne mere end de gamle, sådan at fundamenterne burde have været forstærket ved udførelsen af de nye ydermure. I det omfang dette er rigtigt, ville forholdet have været udtryk for, at de nye ydermure havde påført fundamenterne en slags skade, hvilket vel var dækningsberettigende.

Ankenævnet forholdt sig ikke til dette spørgsmål, hvilket formentlig skyldtes, at ankenævnet ikke havde tilstrækkelige oplysninger til at gøre det. Sådanne tilstrækkelige oplysninger kunne imidlertid netop være fremkommet gennem et syn og skøn.

Resumé

Hus fra 1997, købt 2010. I tilstandsrapporten var angivet, at overkanten af soklen havde for kort afstand til terræn, og tilstandsrapporten anbefalede en regulering af terrænet for at undgå fugtskader.

I 2011 konstaterede køber fugtindtrængen og besluttede derfor at få etableret et omfangsdræn. Ved opgravningen til omfangsdrænet blev fundamenterne frilagt, og der konstateredes da omfattende revnedannelser i fundamenterne. Køber indhentede en erklæring fra en ingeniør, der sammentrængt gengivet udtalte følgende:

Tre af ydermure var efter ingeniørens vurdering af nyere dato. Efter det oplyste stammede den ene af tre ydermure fra 2006, mens de to andre så ud til at være fra 1970'erne. Ved udførelsen af de tre ydermure skulle der ifølge bygningsreglementet have været etableret fugtspærre [mellem fundament og de tre ydermure]. Det ville endvidere have været naturligt at forstærke fundamenterne. Der var risiko for sætningskader, for så vidt som en sænkning af terrænet ved fundamenterne ville forringe fundamenternes bæreevne betydeligt. Der var endvidere risiko for fugtindtrængen med risiko for angreb af skimmelsvamp.

Det virker lidt uklart, hvad køber ønskede af ejerskifteforsikringen. Men det var tilsyneladende, at ejerskifteforsikringen skulle dække etablering af fugtspærre mellem fundamentet og de tre ydermure, og muligvis også forstærkning af fundamentet under dem. Købers hovedsynspunkt gik tilsyneladende ud på, at ommuringen af de tre ydermure var udført i strid med bygningsreglementet på tidspunkterne for ommuringen og dermed ikke var udført håndværksmæssigt korrekt.

Ankenævnet fandt det ikke godt gjort, at der ved ommuringen af de tre ydermure var krav om, de gældende regler på ommuringstidspunktet skulle følges, jfr. byggelovens §, stk. 1, litra b (hvorefter byggeloven finder anvendelse på væsentlige ombygninger eller forandringer).

Ankenævnet fandt herefter ikke at kunne pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt.