

AF 85407

Afsagt 6. oktober 2014

### **Kort resumé**

Hus fra 1935 med ca. 10 år gamle vinduer og udvendige døre opsat uden gummifuger, hvilket efter det foreliggende var i strid med god byggeskik på opsætningstidspunktet. Ankenævnet pålagde ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt i anledning af forholdet, da (kort gengivet) køber ikke havde bevist, at der forelå en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko herfor.

Angår også et andet forhold, der ikke omtales nærmere.

### **Kommentar**

1) At der manglede gummifuger, var efter det foreliggende udtryk for en byggefejl ved opsætningen af vinduerne og de udvendige døre. En byggefejl (i Mangler ved fast ejendom omtalt som skade i betydning 2) er principielt dækningsberettigende. Den er dog ikke dækningsberettigende, hvis den har været til stede i nogen tid uden at have fremkaldt skade i den almindelige betydning af dette ord (skade i betydning 1). Se om de to betydninger af ordet skade Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.

Så vidt ses kan afgørelsen derfor bedst forklares med, at byggefejlen ikke blev anset for at have fremkaldt skade i betydning 1. Det fremgår således, at der ikke var fugtskader. Den eneste egentlige skade i betydning 1, der kunne være tale om, var derfor tilsyneladende øgede varmeudgifter og træk, hvilket vel blev anset for bagatelagtigt.

Hvis afgørelsen ikke skal forstås sådan, synes den svær at forklare.

2) Det er nærliggende at sammenholde afgørelsen her med afgørelsen i ankenævnets samtidigt afsagte kendelse i AF 85621, der også angik også en byggefejl ved en modernisering af et gammelt hus. Denne byggefejl var dækningsberettigende, tilsyneladende fordi den blev anset for at have fremkaldt skade i betydning 1.

Hvis de to afgørelser ikke skal forstås som angivet, harmonerer de ikke godt med hinanden.

Se i øvrigt kommentaren til AF 85621, der indeholder nogle bemærkninger om fejl ved moderniseringer/ombygninger.

### **Resumé**

Hus fra 1935. Sagen angår bl.a. vinduerne og de udvendige døre, der efter det foreliggende var opsat mindre end ca. 10 år før købet. Ifølge en ingeniørerklæring, som køber havde indhentet, var vinduerne og de udvendige døre ikke tætnet med gummifuger, hvilket var i strid med god byggeskik på udførelsestidspunktet. Ifølge erklæringen er hovedformålet med gummifugerne at forhindre fugttransport og holde huset tæt for træk og varme. Det fremgår, at forholdet ikke havde medført fugtskader.

Ankenævnet fandt det ikke bevist, at de manglende fuger og deraf følgende sprækker nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der var nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet. Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Sagen angår også et andet forhold, der skønnes uden generel interesse, og som derfor ikke omtales nærmere.