

Kort resumé

Hus fra 1886, købt 2011/2012. 5-6 år før købet var der blevet opsat isolering indvendigt på ydervæggene. Isoleringen var dækket med gipsplader, som var skruet fast til et stålskelet. Efter overtagelsen malede køber gipspladerne, men inden for et år derefter konstaterede køber et stort antal sorte pletter på gipspladerne. Pletterne skyldtes kuldebroer fra skruehovederne på de skruer, som gipspladerne var skruet til stålskelettet med. Ifølge en sagkyndig erklæring, som køber havde indhentet, var der tale om en fejlkonstruktion, og udbedringen skulle bestå i udskiftning af skruerne med dyvler efterfulgt af spartling, slibning og maling. Udgiften hertil blev i erklæringen ansat til 75.000 kr.

Ankenævnet fandt ud fra en samlet vurdering, at der var tale om en dækningsberettigende skade, og pålagde derfor ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar

1) Afgørelsen om at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt kan ses som udslag af følgende, der er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.1: Nye bygningsdele, der er tilført et hus ved en ombygning/modernisering, må skulle være udført i overensstemmelse med god byggeskik på udførelsestidspunktet, således at det principielt er dækningsberettigende, hvis de ikke er det. Fastgørelsen af gipspladerne med skruer i sagen her var endvidere ikke udført i overensstemmelse med god byggeskik på udførelsens tidspunkt og var derfor en byggefejl.

En byggefejl (i Mangler ved fast ejendom omtalt som en skade i betydning 2) anses ganske vist kun dækningsberettigende, hvis den har fremkaldt en skade i den almindelige betydning af dette ord (skade i betydning 1), men de sorte pletter i sagen her blev øjensynligt anset for en sådan skade. Se om de to betydninger af ordet skade Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.

På den anden synes det nærmest at være ankenævnets almindelige praksis, at sorte pletter som dem i sagen ikke er dækningsberettigende, sådan at afgørelsen her skal ses som en konkret afgørelse. Forsikringsselskabet i sagen henviste således til tre tidligere lignende sager, hvor ankenævnet ikke pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt, se nærmere det fulde resumé.

2) Det er nærliggende at sammenholde afgørelsen her med en af afgørelserne i ankenævnets samtidigt afsagte kendelse i AF 85407. Den pågældende afgørelse gik ud på, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække en fejludførelse af nyere vinduer og udvendige døre i et gammelt hus, altså en byggefejl ligesom i sagen her. Dette hang tilsyneladende sammen med, at byg-

gefejlen i modsætning til i sagen her ikke 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.

3) Som det fremgår af det fulde resumé, gjorde ejerskifteforsikringen bl.a. gældende, at der var tale om et ikke-dækningsberettigende kosmetisk forhold. Ankenævnet tilsluttede sig imidlertid ikke dette synspunkt, hvad der også forekommer ret oplagt. Angivelserne i de to BKDF'er om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække æstetiske og arkitektoniske forhold, kan ikke antages at sigte til sorte pletter overalt på de indvendige vægge, hvilket der efter det foreliggende var tale om. Ankenævnet synes i det hele taget tilbageholdende med at anvende undtagelsen om æstetiske og arkitektoniske forhold, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 4.

Resumé

Hus fra 1886, overtaget i januar 2012.

I 2005/2006 var der foretaget en renovering af huset, bl.a. bestående i, at der indvendigt på ydervæggene var opsat isolering beklædt med gipsplader. Gipspladerne var skruet fast på et stålskelet, der på sin side var skruet fast til ydervæggene.

Efter overtagelsen malede køber huset indvendigt. I december 2012 konstaterede køber imidlertid en lang række sorte pletter indvendigt på ydervæggene. Ifølge en erklæring fra et ingeniør- og arkitekturrådgivningsfirma, som køber havde indhentet, skyldtes pletterne kuldebroer fra skruehovederne på de skruer, som gipspladerne var skruet til stålskelettet med. Ifølge erklæringen måtte isoleringsarbejdet anses for fejlkonstrueret som følge af den massive forekomst af misfarvede skruehoveder. Det var videre angivet i erklæringen, at udbedring skulle ske ved erstatning af skruerne med plasticdyvler efterfulgt af spartling, slibning og maling. Den samlede udbedringsudgift blev anslået til 75.000 kr.

Efterskifteforsikringen afviste dækning og henviste til bl.a. til, at der ikke var konstateret fugt som følge af forholdet, og til, at der var tale om et kosmetisk forhold. Ejerskifteforsikringen henviste videre til tre tidligere lignende sager, hvor ankenævnet ikke pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt (AF 53031, AF 79988 og AF 80867, de to sidste er angivet forkert i forsikringsselskabets indlæg til ankenævnet).

Ankenævnet lagde til grund, at årsagen til det anmeldte forhold var som ovenfor beskrevet, og nævnet henviste videre til, at der efter erklæringen fra ingeniør- og arkitekturrådgivningsfirmaet var tale om en fejlkonstruktion. Navnlig efter det oplyste om omfanget af sortsværtningen og den korte tid, der var gået mellem nymalingen og sortsværtningen, fandt ankenævnet endvidere efter en samlet vurdering, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at sortsværtningen af skruehovederne i forsatsvæggene fra 2005/2006 var dækningsberettigende.