

Kort resumé

Hus fra 1968 med kælder, overtaget i januar 2010. I 2008-2009 havde sælger som selvbygger indrettet kælderen til beboelse og indlagt gulvvarme både i stueetagen og kælderen. I forbindelse hermed havde sælger lagt betonlag på gulvene begge steder.

Tilsyneladende fordi køber havde konstateret fugt i kælderen, fik køber huset gennemgået af en bygningskonsulent, der i nogle erklæringer udtalte følgende: Der var relativt høj fugt i kælderen. Den primære årsag var, at sælger ved sin udstøbning af betonlaget på gulvene i kælderen ikke havde etableret et kapillarbrydende lag, hvilket var i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Også sælgers udførelse af betonlaget i stueetagen var i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, fordi der manglede isolering m.m. i etageadskillelsen, hvilket bl.a. på sigt kunne medføre forskellige skader.

Sagen angår et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække de nævnte forhold. Køber gjorde gældende, at forholdene gjorde huset usælgeligt. Ifølge køber havde fugten i kælderen desuden medført et sådant angreb af skimmelsvamp, at køber havde måttet fraflytte huset.

Ankenævnets udtalelser kan sammenfattes således:

Vedrørende gulvene i stueetagen: Ejerskifteforsikringen var tegnet uden udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, og det afgørende var derfor, om der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det var imidlertid ikke bevist, at der var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Herved henvist til, at der var gået ca. 6 år siden konstruktionens udførelse, uden at der var konstateret andet end nogle nærmere angivne bagatelagte forhold i forbindelse med etageadskillelsen.

Vedrørende gulvene i kælderen: Det var en byggeteknisk fejl i forhold til almindelig god byggeskik på udførelsestidspunktet, at sælger havde udført terrændækket i kælderen uden kapillarbrydende lag og isolering. I en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før købers overtagelsen var ombygget med indlæggelse af gulvvarme, og hvor kælderen fremstod som renoveret i nutidig standard, skulle kælderen skulle endvidere bedømmes ud fra tidspunktet for sælgers udførelse af renoveringen og ikke (som hævdet af ejerskifteforsikringen) ud fra husets opførelsestidspunkt i 1968.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at terrændækkonstruktionen i kælderen udgjorde en dækningsberettigende skade, men pålagde ikke dækningspligt for gulvene i stueetagen.

Kommentar

1) Ankenævnet pålæg af dækningspligt for kælderen illustrerer flere forhold:

a) Afgørelsen kan tilsyneladende ses som en illustration af, at nye bygningsdele, der er tilført huset ved en modernisering, her et nyt terrændæk i kælderen, skal bedømmes efter forholdene på moderniseringens tidspunkt. Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.1. Afgørelsen synes ganske vist nærmest at fremtræde som en konkret rimelighedsafgørelse, men dette ændrer næppe ved, at afgørelsen kan ses som udtryk for det anførte.

b) En ulovlig bygningsindretning kan være udtryk for en dækningsberettigende byggeteknisk fejl med den konsekvens, at det er uden betydning, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger (nu bortset fra ulovlige installationer). Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2.

c) Afgørelsen synes at indgå i det samlede billede af en mulig øget villighed hos Ankenævnet for Forsikring over for at anse vandindtrængen i kælderen i ældre huse for dækningsberettigende, se om emnet bl.a. kommentaren til AF 86902 fra juni 2015. I sagen her kan det dog godt have spillet en rolle, at vandindtrængningen ifølge køber havde medført et angreb af skimmelsvamp, der gjorde huset ubeboeligt. Som nævnt synes afgørelsen nærmest at fremtræde som en konkret rimelighedsafgørelse.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække med hensyn til gulvene i stueetagen:

Denne afgørelse er udtryk for ankenævnets faste praksis, om at en byggefejl, i Mangler ved fast ejendom kaldet en skade i betydning 2, ikke skal dækkes, hvis den ikke har fremkaldt skade i den almindelige betydning af dette ord, i Mangler ved fast ejendom kaldet en skade i betydning 1. »Er det ikke faldet ned, skal det ikke dækkes.«

Sagen kunne måske nok føre til overvejelser med hensyn til, om denne praksis altid er lige rimelig.

En skjult byggefejl, der har ikke fremkaldt anden skade, opdages formentlig typisk ved et destruktivt indgreb ved en ombygning. I et sådant tilfælde er det måske ikke så belastende for køber at udbedre byggefejlen i forbindelse med ombygningen.

Det var imidlertid ikke en sådan situation, der forelå i sagen her. Køber havde tilsyneladende blot fået kendskab til fejludførelsen af gulvene i stueetagen ved sin bygningskonsulents undersøgelse, og køber er utvivlsomt nødt til at oplyse om fejludførelsen ved et eventuelt videresalg af huset. Dette vil naturligvis trykke salgsprisen, og paradoksalt nok havde køber derfor været bedre tjent med, at bygningskonsulenten ikke havde undersøgt gulvene i stueetagen.

I hvert fald er afgørelsen en markant illustration af, at tegning af ejerskifteforsikring ikke er en garanti mod alle fejl, og at ejerskifteforsikringerne ikke dækker alt det, som folk forestiller sig.

3) Ankenævnet lagde tydeligvis erklæringerne fra købers bygningskonsulent til grund for sine afgørelser i sagen. Dette illustrerer følgende, der også er nævnt i tidligere kommentarer: Ankenævnet oplyser ikke en sag ex

officio, men ankenævnet er til gengæld villigt at lægge vægt på enhver fremkommen oplysning. Det gælder derfor om at få en sag for ankenævnet oplyst mest muligt.

Fuldt resumé

Hus fra 1968 med kælder, overtaget i januar 2010. I 2008-2009 havde sælger efter det foreliggende udført følgende som selvbygger: Indrettet kælderen til beboelse og indlagt gulvvarme i kælderen og i forbindelse hermed støbt nye gulve i kælderen. Desuden indlagt gulvvarme i stueetagen og i forbindelse hermed udstøbt et betonlag på gulvene i stueetagen.

Tilsyneladende efter at køber havde konstateret fugt i kælderen, fik køber ejendommen gennemgået af en bygningskonsulent, der afgav nogle erklæringer. Disse erklæringer kan gengives således (stærkt sammentrængt):

Der var opstigning af fugt i kælderen, og der var relativt høj fugt. Den primære årsag var, at der manglede et kapillarbrydende lag i terrændækket. Desuden manglede der isolering i terrændækket. Disse forhold var i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for sælgers udførelse af de nye gulve i kælderen med gulvvarme. Endvidere var sælgers udførelse af betonlaget på gulvene i stueetagen ukorrekt og i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, hvilket kunne medføre øget varmeforbrug, risiko for kondensvand og på sigt skruk i alle gulve. Dette sigtede efter det foreliggende til, at der manglede isolering m.m. i gulvkonstruktionen i stueetagen.

I en taksatorrapport var nævnt de forhold, der omtales i referatet nedenfor af ankenævnets udtalelser om gulvene i stueetagen.

Tilsyneladende i sommeren 2014 anmeldte køber de nævnte forhold over for ejerskifteforsikringen, der afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Mens sagen verserede for ankenævnet, oplyste køber, at der var skimmelsvamp i kælderen, og at køber efter råd fra læge som følge deraf havde opgivet at bo i huset og nu boede i sit sommerhus. Køber gjorde endvidere gældende, at de anmeldte forhold gjorde huset usælgeligt.

Ejerskifteforsikringens begrundelse for at afvise dækning gik bl.a. ud på følgende (ligeledes stærkt sammentrængt gengivet):

Sælgers renovering af ejendommen havde ikke haft et sådant omfang, at bygningslovgivningen på renoveringens tidspunkt fandt anvendelse. Kælderen skulle herefter vurderes efter byggeskikken på husets opførelsestidspunkt i 1968. Kælderen udførelse adskilte sig endvidere ikke fra denne byggeskik, og det dagældende bygningsreglementet havde ikke krav om et kapillarbrydende lag. Der havde endvidere ikke kunnet konstateres skader på gulvene i stueetagen, og der forelå heller ikke nærliggende risiko for skade.

Ankenævnets udtalelser kan gengives således (noget sammentrængt og til dels lidt omformuleret):

Vedrørende gulvkonstruktionen i stueetagen:

Ejerskifteforsikringen var ikke tegnet med dækning for ulovlige bygningsindretninger, og det afgørende var derfor om der forelå en skade. På anmeldelsestidspunktet ca. 6 år efter konstruktionens udførelse var der endvidere kun konstateret nogle enkelte nærmere angivne (bagatelagtige) forhold, og der var ikke herudover konstateret aktuelle bygningsskader, som kunne have relation til konstruktionen. Køber havde herefter ikke bevist, at der forelå en dækningsberettigende skade, eller at der var nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig skader som følge af fejlkonstruktion af etageadskillelsen.

Vedrørende terrændækket under kældergulvene:

Ankenævnet lagde til grund, at der ved sælgers renovering ikke var udlagt isolering eller et kapillarbrydende lag, hvilket måtte betegnes som en byggeteknisk fejl i forhold til almindelig god byggeskik på udførelsestidspunktet i 2008-2009.

Ankenævnet fandt videre, at køber havde godtgjort, at årsagen til gernerne i kælderen med opstigende fugt, var at terrændækkonstruktionen var udført uden et kapillarbrydende lag. I en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før købers overtagelse var ombygget med indlæggelse af gulvvarme, og hvor kælderen fremstod som renoveret i nutidig standard, skulle køber endvidere ikke affinde sig med, at kælderen alene blev bedømt efter en 1968-standard. Det måtte således antages, at der i tilsvarende huse er isolering og et kapillarbrydende lag, når der er kældergulv med gulvvarme. Forholdet vedrørende kældergulvene udgjorde herefter en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at terrændækkonstruktionen udgjorde en dækningsberettigende skade.