

### **Kort resumé**

*Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække defekter ved omfangsdræn.*

### **Kommentar**

Som nævnt i det fulde resumé henviste landsretten til en klausul i forsikringsvilkårene om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede forhold, der ikke var omfattet af huseftersynet. Klausulen er ikke nævnt i gengivelsen af dommens sagsfremstilling hverken i ugeskriftet eller FED, og det kan derfor ikke ses, hvad den nøjagtigt gik ud på.

En klausul om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, er imidlertid klart i strid med de bindende regler om, hvad en ejerskifteforsikring skal dække, i hvert fald hvis den skal forstås bogstaveligt. Hvis den klausul, der var tale om, havde et sådant indhold, var den derfor ugyldig, hvorfor det i så fald var uheldigt, at landsretten henviste til klausulen som delvis begrundelse for resultatet. Resultatet var dog formentlig blevet det samme, selvom forsikringsvilkårene ikke havde indeholdt klausulen. Se om tilladelige og utilladelige forbehold i forsikringsvilkårene Manger ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

Både i henhold til forsikringsvilkårene og BKDF skulle ejerskifteforsikringen utvivlsomt dække »skader«, der var opstået som følge af det defekte omfangsdræn og den manglende fugtspærre, og som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Landsrettens bemærkning om, at forsikringen ikke skulle dække skader som følge af det defekte omfangsdræn, er for så vidt ligeledes uheldig, eller rettere til dels forkert.

Under alle omstændigheder er dommen i overensstemmelse med fast praksis hos Ankenævnet for Forsikring, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke omfatter defekter ved omfangsdræn.

Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 2.1.

### **Resumé**

K købte i 2004 et hus, der var bygget i 1897. Sælgeren gjorde brug af huseftersynsordningen, og K tegnede ejerskifteforsikringen. Forsikringen blev tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige stik- og kloakledninger og mod forhold ved grunden, der påvirkede husets fundering m.m. eller medførte skade/nærliggende risiko for skade på bygningerne,

Nogen tid efter købet konstaterede K fugtindtrængen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, og sagen angik et krav fra K mod ejerskifteforsikringen.

Landsretten lagde efter nogle skønserklæringer og udtalelser fra skønsmanden til grund, at en væsentlig årsag til fugtindtrængningen var, at et omfangsdræn var udført forkert. Landsretten lagde videre til grund, at fugtindtrængningen blev forstærket af, at der ikke var etableret fugtspærre

mellem fundament og vægge (hvilket efter byggeskikken på tidspunktet for husets opførelse heller ikke skulle have været gjort).

Landsretten henviste endvidere til, at huseftersynet ikke omfatter forhold uden for bygningerne, og til, at ejerskifteforsikringen efter forsikringsvilkårene ikke dækkede forhold, der ikke var omfattet af huseftersynet, og forhold uden for bygningerne. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække det defekte omfangsdræn og skader opstået som følge heraf. At ejendommen i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelses-tidspunktet var opført uden fugtspærre, var heller ikke en dækningsberettigende skade. Landsretten udtalte desuden, at ejerskifteforsikringen ikke havde dækningspligt i henhold til den udvidede forsikringsdækning, da der ikke var særlige forhold ved grunden, og da omfangsdrænet ikke var omfattet af dækningen vedrørende ulovlige stik- og kloakledninger.

Ejerskifteforsikringen havde herefter ikke dækningspligt.

Dommen er også optaget i FED som FED 2009 s. 27 V.