

Kort resumé

Godkendt ophævelse som følge af svigtende betingelse om opnåelse af forsikringsdækning svarende til den hidtidige bygningsforsikring, der var uden forbehold. Det var uden betydning, at et forbehold i den bygningsforsikring, der kunne opnås, skyldtes et forhold, for hvilket der var givet nedslag i købesummen.

Kommentar

Det blev tilsyneladende som en selvfølge lagt til grund, at K ikke kunne opnå forsikringsdækning uden forbehold i et andet forsikringsselskab.

Afgørelsen kan sammenholdes med UfR 1981 s. 16 H og UfR 1990 S. 29 H, der begge nægtede at godkende købers ophævelse som følge af en svigtende betingelse om forsikringsdækning (resumé af den sidstnævnte dom i Den aktuelle retspraksis s. 9). De to sager var imidlertid præget af, at køberen i dem begge havde udvist passivitet med hensyn til at gøre hævebeføjelsen gældende, dvs. at køberne ikke som i sagen her hævede købet klart og utvetydigt straks efter konstateringen af, at betingelsen om forsikring ikke kunne opfyldes.

Resumé

Angik en lejlighedsejendom fra 1850, som S solgte til K i 2006 for ca. 5 mio. kr. I købsaftalen var anført, at der var givet nedslag i købesummen i anledning af forskellige defekter, herunder et utæt undertag. I købsaftalen var endvidere anført, at købet var betinget af, at køber kunne overtage den eksisterende bygningsforsikring eller tegne anden forsikring med tilsvarende dækning i et anerkendt forsikringsselskab, og der var angivet frister for K's henvendelse til det nuværende forsikringsselskab m.m.

Den eksisterende bygningsforsikring indeholdt øjensynligt ikke forbehold. Dette hang tilsyneladende sammen med, at forsikringen var udstedt uden besigtigelse af ejendommen, fordi der ved forsikringstegningen var givet en fejlagtig oplysning om ejendommens alder.

K henvendte sig til forsikringsselskabet inden udløbet af fristen herfor og konstaterede, at den eksisterende bygningsforsikring ikke kunne overtages uden forbehold. K hævede straks derefter købet under henvisning til betingelsen i købsaftalen om forsikring. Det viste sig senere, at K kunne overtage forsikringen med forbehold om svampe- og insektskader i tagkonstruktionen, og at forbeholdet kunne slettes efter udskiftning af undertaget.

S videresolgte ejendommen til anden side for ca. 4, 5 mio. kr. I det væsentlige som følge af, at K havde fået nedslag i købesummen på grund af defekterne ved undertaget, var K's ophævelse af handlen efter S' opfattelse uberettiget. S anlagde derfor sagen mod K med påstand om erstatning til dækning af S' tab ved videresalget m.m.

K blev frifundet både ved byret og landsret. Landsretten henviste som begrundelse til følgende: Uanset nedslaget i købesummen havde K ifølge købsaftalen et ubetinget krav på at hæve handlen, hvis K ikke kunne opnå samme forsikringsdækning, som S havde, og på grund af et af de forhold, der havde dannet grundlag for nedslaget i købesummen, kunne K ikke opnå den tilsikrede forsikringsdækning. K havde herefter været berettiget til at hæve handlen.