

**AF 69026**

Afsagt 8. marts 2007

### **Kort resumé**

*Ejerskifteforsikringen skulle dække angreb af svamp m.m. i en skjult tagkonstruktion i et gammelt hus, da køber ikke efter tilstandsrapporten havde grund til at antage, at der var omfattende skader i den skjulte konstruktion.*

### **Kommentar**

Umiddelbart giver afgørelsen sig selv, da ejerskifteforsikringen skal dække skader i skjulte bygningsdele. På den anden side gælder der tydeligvis et princip om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som køber burde kende før købet, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4. Noget sådant var der imidlertid ikke tale om i sagen, hvilket ankenævnet udtrykte ved at sige, at køber ikke havde grund til at antage, at der var omfattende angreb af svamp osv.

I sagen var der endvidere følgende særlige omstændighed, som ankenævnet ikke omtalte i sin begrundelse, men som kan have spillet en rolle: Husforsikringen og ejerskifteforsikringen var tegnet i samme forsikrings-selskab, og forsikringsselskabet havde taget forbehold om svamp m.m. i husforsikringen, men ikke i ejerskifteforsikringen. Dette måtte give køber en berettiget aftaleretlig forventning om, at forsikringsselskabet gennem ejerskifteforsikringen ville dække de forhold, som forbeholdet i husforsikringen angik.

### **Resumé**

Hus fra 1898 solgt 2005 for ca. 1,7 mio. kr. I tilstandsrapporten var med karaktererne K2 og K3 nævnt forskellige forhold ved taget, dvs. nedbrudt træværk og defekt understrygning m.m., ligesom det var angivet, at tagdækningen havde kort restlevetid. Før købet indhentede køber et tilbud en tømrer på renovering af taget, tilsyneladende lydende på omkring 250.000 kr. Tilbuddet forudsatte principiel anvendelse af den eksisterende konstruktion, og tilbuddet tog forbehold mod råd, svamp og insektangreb. I købers husforsikring var der ligeledes taget forbehold for råd, svamp og insektangreb, og køber vidste tilsyneladende før købet, at husforsikringen ville tage dette forbehold. De omtalte forbehold hang tilsyneladende sammen med, at tagkonstruktionen var skjult, således at dens tilstand ikke kunne konstateres umiddelbart. I ejerskifteforsikringen, der var udstedt af samme forsikringsselskab som husforsikringen, var der derimod ikke taget forbehold.

Efter overtagelsen gik køber i gang med at renovere taget, og det konstateredes herved, at tagkonstruktionen var massivt angrebet af svamp og borebiller. Dette skyldtes, at taget havde været utæt i en længere periode. Udbedring af angrebene ville efter sagens oplysninger koste omkring 300.000 kr. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at køberen

var blevet tilstrækkeligt advaret om risikoen for angreb af svamp og insekter ved angivelserne i tilstandsrapporten, forbeholdet i tømrerens tilbud og et nedslag i købesummen på grund af mangler.

Ankenævnet fandt, at køberen med rette havde kunnet forvente, at taget kunne repareres, hvis det skete straks efter overtagelsen, og at køberen efter angivelserne i tilstandsrapporten ikke havde grund til at antage, at der allerede var sket omfattende angreb af råd og svamp i de skjulte tagkonstruktioner. De konstaterede råd-, svampe- og insektskader var derfor dækningsberettigende.