

AF 70484

Afsagt 3. september 2007

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle anerkende, at defekter ved et 7 år gammelt stråtag på en ejendom fra 1777 var en dækningsberettigende skade, da det var åbenbart, at der var noget galt med taget, og da en bemærkning i tilstandsrapporten om tagets rygning ikke havde givet køber tilstrækkelig advarsel.

Kommentar

1) Et eksempel på, at en bemærkning i tilstandsrapporten ikke var en tilstrækkelig advarsel.

2) Ankenævnet må nok siges at være generelt tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen at dække defekter ved gamle huse, utvivlsomt ud fra et synspunkt om, at køber må forvente defekter ved sådanne huse. Her var der imidlertid tale om en defekt, som angik en nyere vedligeholdelsesforanstaltning, og som køber derfor ikke havde grund til at være forberedt på.

Resumé

Angik et stråtaget ejendom fra 1777. Det meste af stråtaget var blevet udskiftet efter orkanen i 1999. I tilstandsrapporten, der var udarbejdet i september 2005, var med karakteren K1 angivet, at tagets rygning trængte til udskiftning inden for en overskuelig periode, hvilket ikke var unormalt for stråtag. Køber gik i gang med indretning af overetagen og konstaterede herved forskellige defekter ved taget. I 2006 blev taget besigtiget af forskellige tækkemænd, og det konstateredes bl.a., at tagets slidlag var for tyndt, hvilket den bygningssagkyndige ikke havde kunnet se ved huseftersynet. Det synes at fremgå, at taget var tæt, men at dets restlevetid nogle få år. Efterskiftesforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade.

Ankenævnet udtalte, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det var imidlertid åbenbart, at der var noget galt med stråtaget, når slidlaget var halveret på 7 år, og den citerede bemærkning i tilstandsrapporten havde ikke givet køber tilstrækkelig advarsel om tagets reelle tilstand. Det pålagdes herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at der var tale om en dækningsberettigende skade på den del af taget, der var udført i 1999.