

AF 70992

Afsagt 3. marts 2008

Kort resumé

Forkert vedligeholdelse af facader er en skade, når den resulterer i skader på facaderne, og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække en forkert vedligeholdelse af facaderne på en gammel bindingsværksejendom. Vilklårene for ejerskifteforsikringen indeholdt et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede skader som følge af angreb af insekter, svamp og råd, og det var angivet, at forbeholdet skyldtes selskabets acceptpolitik. Ankenævnet udtalte, at da forbeholdet derfor ikke skyldtes et særligt individuelt forhold ved ejendommen, jf. LFFE § 5, stk. 1, nr. 2, medførte forbeholdet, at sælger ikke var frigjort for erstatningsansvar.

Kommentar

1) Det må forventes, at en gammel ejendom gennem årene er blevet vedligeholdt på uhensigtsmæssig måde, og det er derfor efter ankenævnets praksis ikke dækningsberettigende, hvis den uhensigtsmæssige vedligeholdelse medfører udgift for køber til vedligeholdelse.

Her havde den uhensigtsmæssige vedligeholdelse imidlertid ligefrem påført ejendommen en skade, der ikke i sig selv kunne udbedres ved ny vedligeholdelse. Denne skade var dækningsberettigende.

2) Forsikrings-selskabet er ikke frit stillet til at tage forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring, men kan kun gøre det under visse betingelser, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.1.

Konsekvensen af, at forsikringsvilkårene indeholder et forbehold i strid med disse betingelser, vil typisk være, at Ankenævnet for Forsikring anser forbeholdet for ugyldigt og derfor ser væk fra det.

Man kan imidlertid forestille sig forbehold, der er så omfattende og indgribende, at forsikringen ikke kan anses for at være en ejerskifteforsikring i huseftersynsordningens forstand. Konsekvensen heraf vil være, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse ikke er udløst. I sagen her fandt ankenævnet undertagelsesvis anledning til at udtale, at et forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende insekter, svamp og råd var af en sådan karakter, at det havde denne konsekvens. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.2, hvor kendelsen her også er nævnt.

Resumé

Angik en ejendom fra 1777 udført i bindingsværk. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt lokale nedbrydninger i bindingsværk m.m. Efter overtagelsen gik køber i gang med en større renovering og konstaterede herved, at ejendommens facader var vedligeholdt på en måde, der i hvert fald efter nutidens opfattelse er uhensigtsmæssig, hvilket medførte forskellige revnedannelser m.m. Det synes at fremgå, at revnedannelserne m.m. havde udviklet sig siden huseftersynet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade, idet det kunne

forventes, at en så gammel ejendom gennem tiden var blevet vedligeholdt på forskellige måder, der efter nutidens opfattelse ikke anses for hensigtsmæssige.

Ankenævnet lagde til grund, at facaderne kort før overtagelsen var vedligeholdt forkert. Ankenævnet udtalte videre, at en forkert vedligeholdelse er en skade, når den som her resulterer i skader på facaderne. Den forkerte vedligeholdelse var derfor en dækningsberettigende skade.

Forsikringsvilkårene indeholdt forbehold om, at ejerskiftforsikringen ikke dækkede skader som følge af angreb af insekter, svamp og råd som følge af selskabets »acceptpolitik«. Dette forbehold var uden betydning for sagen. Forbeholdet gav imidlertid ankenævnet anledning til at udtale, at da forbeholdet ikke var begrundet i et særligt individuelt forhold ved ejendommen, jfr. LFFE § 5, stk. 1, nr. 2, måtte forbeholdet antages at bevirke, at sælger ikke var frigjort for erstatningsansvar.