

AF 72172

Afsagt 21. april 2008

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen kunne ikke påberåbe sig en ukorrekt angivelse i tilstandsrapporten af, at tagkonstruktionen i et gammelt hus var gjort utilgængelig. En korrekt angivelse i tilstandsrapporten af, at tagkonstruktionen var utilgængelig, ville have medført, at ejerskifteforsikringen skulle have taget forbehold, og et sådant forbehold var ikke taget. Herefter, og da tagets manglende understrygning kunne konstateres ved huseftersynet, skulle ejerskifteforsikringen dække udgiften til over- eller understrygning. Forsikringen skulle dog kun dække med 50 %, tilsyneladende fordi forholdet sandsynligvis havde udviklet sig til det værre siden overtagelsen som følge af, at køber ikke havde foretaget over- eller understrygning. Ejerskifteforsikringen skulle desuden dække vandskade som følge af fygesne.

Kommentar

Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen havde dækningspligt, virker ikke som en velvillig afgørelse over for forsikringsselskabet. Som følge af tilstandsrapportens angivelse af, at tagkonstruktionen var gjort utilgængelig, havde selskabet jo netop ikke anledning til tage forbehold med hensyn til tagkonstruktionen. Efter de to BKDF'er omfatter ejerskifteforsikringens dækningspligt ikke bygningsdele, om hvilke det er angivet i tilstandsrapporten, at de er gjort utilgængelige, 3. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra c, i bilag 1 til BKDF2.

Konsekvensen af afgørelsen synes derfor at være følgende: Et forsikringsselskab skal ved udstedelsen af tilbud om ejerskifteforsikring være på vagt over for en angivelse i tilstandsrapporten om, at en bygningsdel er gjort utilgængelig. Forsikringsselskabet skal herved efter omstændighederne få oplyst hos den bygningssagkyndige, hvad angivelsen sigter til.

Problemet er dog beskedent, da angivelser i tilstandsrapporter om, at en bygningsdel er gjort utilgængelig, kun forekommer yderst sjældent.

Se i øvrigt om ejerskifteforsikringens dækningspligt for utilgængelige bygningsdele Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 2. Bygningsdele, der er angivet som gjort utilgængelige, omtales i afsnit 2.2, hvor afgørelsen her også er nævnt.

Resumé

Hus fra 1958 købt 2004. Vilklarene for ejerskifteforsikringen indeholdt en sædvanlig klausul om, at forsikringen ikke dækkede skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det var anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel var gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen. I tilstandsrapporten var svaret bekræftende på spørgsmålet, om der var bygningsdele, der var gjort utilgængelige, og angivet, at det drejede sig om, at der i øverste tagrum var påsat vindtæt pap på størstedelen af tagarealet. I 2007

fik køber vandskader som følge af fygesne. Årsagen var, at det meste af tagrummet var udnyttet, hvorfor det ikke havde været muligt at understryge tagbeklædningen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til den nævnte angivelse i tilstandsrapporten, og til, at køber ikke i sin ejertid havde vedligeholdt taget ved understrygning eller overstrygning.

Ankenævnet fandt ikke grund til at antage, at det vindtætte pap var opsat af sælger med henblik på, at den bygningssagkyndige skulle være forhindret i at se tagkonstruktionen. Den bygningssagkyndige havde derfor ikke udfyldt tilstandsrapporten korrekt, men skulle i stedet have svaret bekræftende på tilstandsrapportens spørgsmål, om der var bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke havde kunnet besigtiges. En sådan korrekt afkrydsning ville have medført, at ejerskifteforsikringen havde været nødsaget til at tage forbehold. Da et sådant forbehold ikke var taget, var forsikringsselskabet afskåret fra at afvise kravet med den begrundelse, at køber var behørigt advaret i tilstandsrapporten. Hertil kom, at det efter sagens oplysninger havde været muligt at konstatere den manglende understrygning. Herefter, og da forholdet måtte antages at have været til stede ved overtagelsen, selvom det sandsynligvis havde udviklet sig siden den, skulle ejerskifteforsikringen betale 50 % af udgiften til en overstrygning, eller en understrygning af spidsloftet, hvis køber foretrak dette. Desuden skulle forsikringsselskabet udbedre vandskaden.