

AF 72957

Afsagt 8. september 2008

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække utilstrækkelig ventilation af taget, da forholdet var påpeget i en byggeteknisk rapport, som køber havde indhentet før købet, og da det var købers risiko, om en udbedringsforanstaltning, der blev foretaget før købet, var tilstrækkelig.

Kommentar

Afgørelsen er et udslag af, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække noget, som køber må med rimelighed må forvente på grundlag af samtlige de oplysninger, der forelå for køber ved købet. Se nærmere om dette princip Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4, hvor afgørelsen her også er nævnt.

Resumé

Hus fra 1961 med tagbelægning og tagisolering fra 2002. Før købet fik køber ejendommen gennemgået af en bygningssagkyndig, der udtalte, at taget var utilstrækkeligt ventileret, og at dets levetid derfor kunne være nedsat. Tilsyneladende som følge heraf fik sælger før købet en tagdækker til at opsætte nogle ventilationstagplader på taget. Ca. to år efter overtagelsen konstaterede køber kondensdannelser, og det fremgår, at årsagen var utilstrækkelig ventilering af taget. Ejerskifteforsikringen var tegnet med en sædvanlig klausul om, at forsikringen ikke dækkede forhold, som det godtgøres, at den sikrede havde kendskab til før overtagelsen, og ejerskifteforsikringen afslog dækning med henvisning hertil.

Ankenævnet fandt det sandsynliggjort, at køber som følge af den undersøgelse ved en bygningssagkyndig, som køber fik foretaget før købet, før købet var bekendt med den utilstrækkelige ventilation. At køber havde anset tiltaget med etablering af ventilationstagplader for tilstrækkelig, indbar ikke, at ejerskifteforsikringen havde risikoen for, om dette var tilstrækkeligt. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.