

AF 73062

Afsagt 8. september 2008

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle dække råd i fundamentet for en udestue, der var opført som selvbyggerarbejde, da udestuens konstruktion var ukorrekt. Det skulle ikke komme køber til skade, at udestuen ikke var vurderet i tilstandsrapporten, da sælger havde oplyst om udestuen til tilstandsrapporten, og da det i tilstandsrapporten var angivet, at huseftersynet omfattede samtlige bygninger.

Kommentar

Efter BKDF'erne skal ejerskifteforsikringen dække alle bygninger på ejendommen. Der er dog følgende undtagelse: Hvis *det i tilstandsrapporten er angivet*, at en bygning ikke er omfattet af huseftersynet, skal forsikringen ikke dække vedrørende denne bygning (punkt 1 i bilaget til BKDF og punkt 1 i bilag 1 til BKDF2). Forsikringsvilkårene i ejerskifteforsikringen i sagen indeholdt en tilsvarende bestemmelse.

I sagen her afviste forsikringsselskabet til at begynde med dækning vedrørende udestuen bl.a. med henvisning til, at udestuen ikke havde været omfattet af huseftersynet. Det var imidlertid ikke nævnt i tilstandsrapporten, at udestuen ikke var omfattet af huseftersynet, og afvisningen af at dække med denne begrundelse var derfor uholdbar. For ankenævnet begrundede forsikringsselskabet da også sin afvisning af at dække på anden måde.

Advokater og dommere, der beskæftiger sig med en sag om mangler ved fast ejendom, vil formentlig typisk ikke vil blive opmærksomme på det, hvis forsikringsvilkårene strider mod de bindende regler.

Forsikringsselskabets oprindelige begrundelse for at afvise dækning illustrerer en variant af samme problematik: Forsikringsvilkårene er nok i overensstemmelse med de bindende regler. Forsikringsselskabets *fortolkning* af forsikringsvilkårene er imidlertid i strid med reglerne, og forsikringsselskabet afviser derfor at dække en anmeldt skade med henvisning til en fortolkning i strid med dem. I et sådant tilfælde vil formentlig hverken køber eller købers advokat typisk blive opmærksom på, at forsikringsselskabets afvisning af at dække strider mod de bindende regler. Forholdet illustrerer behovet for, at købernes advokater gør den nødvendige indsats for at sætte sig ind i, at hvad de bindende regler om forsikringsdækningen går ud på.

Resumé

I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var angivet, at en udestue var opført af sælger som selvbyggerarbejde. På et tidspunkt efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var råd i udestuens fundament. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med begrundelse, at udestuen ikke var nævnt i BBR, og at den ikke havde været omfattet

af huseftersynet. Efter at køber havde indbragt sagen for ankenævnet, fik forsikringsselskabet udestuen besigtiget af en taksator, der konstaterede, at udestuen var opført på et træfundament, hvilket ifølge taksatoren var sædvanligt for den pågældende type udestue. Forsikringsselskabet begrundede herefter afvisningen af at dække med, at udestuen var ca. 20 år gammel og opført som et billigt standardprodukt med begrænset levetid, hvorfor råds-kaderne i fundamentplankerne ikke var omfattet af forsikringsdækningen.

Ankenævnet henviste til, at udestuen var omtalt, men ikke vurderet i tilstandsrapporten. Det burde ikke komme køber til skade, at udestuen ikke var vurderet, da sælger havde oplyst om udestuen til tilstandsrapporten, og da det i tilstandsrapporten var angivet, at huseftersynet omfattede samtlige bygninger. Ankenævnet udtalte videre, at det var udtryk for en ukorrekt udførelse, at udestuens bund var lagt direkte på jorden, og at køber måtte kunne forvente, at konstruktionen levede op til de krav, der normalt kan forventes, uanset at der var tale om selvbyg. Ejerskifteforsikringen skulle derfor anerkende skaden som dækningsberettigende.