

AF 74229

Afsagt 16. februar 2009

Kort resumé

Som følge af, at nogle sætninger var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække, at der var yderligere sætninger. Her ved henvist til, at køber ville være blevet bekendt med sætningernes omfang, hvis køber havde ladet huset undersøge før købet. Det var endvidere ikke dokumenteret, at et angreb af skimmelsvamp havde et sådant omfang og en sådan intensitet, at det i sig selv var en dækningsberettigende skade.

Kommentar

1) Vedrørende sætningerne viser afgørelsen følgende: Hvis et forhold ved ejendommen har fået karakteren UN i tilstandsrapporten, får køberen risikoen for forholdet ved at købe ejendommen, uden at køber har ladet forholdet undersøge nærmere. Dette er utvivlsomt rimeligt nok, men det er måske et spørgsmål, om alle købere forstår dette.

Karakteren UN betyder i praksis, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække.

2) Vedrørende skimmelsvampen: Et eksempel på, at mindre angreb af skimmelsvamp ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Resumé

Hus fra 1960 med tilbygninger fra 1969 og 1981. I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet sætninger i gulvkonstruktionen i et værelse og en gang ved værelset. I rubrikken for sælgers oplysninger til tilstandsrapporten var angivet, at der havde været sætningsskader, som var udbedret. Oplysningen angik tilsyneladende den del af huset, hvor den bygningsagkyndige havde konstateret sætninger. Ret kort efter overtagelsen konstaterede køber, at der var sætninger i hele huset bortset fra i tilbygningen fra 1981. Ejerskifteforsikringen afviste dækning og afviste også at dække et angreb af skimmelsvamp i et hushjørne ved køkkenet. Dette angreb skyldtes efter det foreliggende opstigende grundfugt.

Ankenævnet henviste til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og tilsluttede sig en udtalelse fra forsikringsselskabet om, at køber ville være blevet bekendt med sætningernes omfang, hvis hun havde ladet huset undersøge før købet. Det var uden betydning, at der var visse (af køber påberåbte) fejl i tilstandsrapportens literering af de enkelte bygningsdele. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke betale for sætningsskaderne. Ankenævnet fandt det endvidere på det foreliggende grundlag ikke dokumenteret, at der var tale om et angreb af skimmelsvamp af et sådant omfang og en sådan intensitet, at angrebet i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter heller ikke dække angrebet af skimmelsvamp.