

AF 75119

Afsagt 7. september 2009

### **Kort resumé**

*Et dækningsforbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring skal angå bestemte bygningsdele, skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten og må ikke være af generel karakter. Et forbehold i ejerskifteforsikringen for et hus fra 1920'erne om rådskader i forbindelse med pudsede træydervægge skulle derfor forstås som kun gældende for den del af huset, der i tilstandsrapporten var angivet med pudsede træydervægge, og ikke for den øvrige del af huset, selvom denne del også var udført med pudsede træydervægge. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække rådskader i den bærende trækonstruktion i den sidstnævnte del af huset.*

### **Kommentar**

Som det ses, indeholder kendelsen en principiel tilkendegivelse om betingelserne for, at der kan tages forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring. Se i øvrigt om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

### **Resumé**

Hus fra 1926 med en tilbygning fra 1929. I tilstandsrapporten var med bl.a. karaktererne UN og K3 angivet en længere række forskellige forhold, herunder revner i ydervæggene. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at yder- og indervægge var massivt murværk, dog således at tilbygningen skønnedes at være et pudset træhus. I vilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold (kort gengivet) om, at forsikringen ikke dækkede skade på eller fra bygningens pudsede træydervægge som følge af vandindtrængen. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at hele huset var et pudset træhus, og at der var rådskader i den bærende trækonstruktion i ydervæggene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til det nævnte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet henviste til § 1, nr. 1) i BKDF, hvorefter der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten kan tages forbehold for bestemte bygningsdele, og til, at det i forarbejderne er forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter og har udgangspunkt i tilstandsrapporten. Det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene kunne herefter kun gælde for tilbygningen, da kun denne del af huset ifølge tilstandsrapporten skønnedes at være et pudset træhus. Med hensyn til den øvrige del af huset udgjorde rådskaderne en skade, da køber efter tilstandsrapportens angivelser kunne gå ud fra, at revnerne i denne del af bygningen kunne udbedres ved reparation eller udskiftning af den pudsede overflade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække købers merudgifter ved udskiftning af den rådskadede trækonstruktion i hovedbygningen. Herved henvist til ankenævnets afgørelse i den noget lignende sag AF 68784.