

**AF 76610**

Afsagt 19. april 2010

### **Kort resumé**

*Tilstandsrapporten angav, at der måtte påregnes ændringer ved en ombygning, der var begyndt af sælger, og køber fik et nedslag i købesummen på et meget stort beløb til færdiggørelse af ombygningen. De oplysninger, der lå heri, var af så generel karakter, at de ikke kunne udstrækkes til at angå en skjult fejl, der bestod i forkert monterede dækjern. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække denne fejl.*

### **Kommentar**

Begrundelsen for forsikringsselskabets afvisning af at dække var tilsyneladende først og fremmest, at køber som følge af indholdet af sin aftale med sælger måtte vente, at der var problemer af den art, som sagen angik. Denne begrundelse refererer tydeligt til et overordnet princip om følgende: Ejerskifteforsikringen skal ikke dække et forhold, som køber med rimelighed måtte forvente ud fra samtlige de oplysninger, som køber havde ved købet. Se om dette princip Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4.

Ankenævnet fandt imidlertid, at køber ikke med rimelighed kunne forvente den fejl, der var tale om.

### **Resumé**

Hus fra 1981, solgt 2007. Sælger var ved salget i gang med en række forskellige ombygninger af huset, bl.a. som selvbygger. Sælger havde imidlertid ikke fået færdiggjort ombygningerne, og som følge heraf blev der ved salget givet et nedslag i købesummen på et meget stort beløb. I tilstandsrapporten var angivet, at der manglede en del færdiggørelse, og at ikke alt arbejde var udført af professionelle håndværkere, således at det måtte påregnes, at noget skulle ændres før færdiggørelsen.

Efter overtagelsen gik køber i gang med at færdiggøre sælgers ombygninger og konstaterede herunder, at dækjernene under nogle karnapper var monteret forkert. Efter det foreliggende var der tale om en skjult fejl, som ikke havde kunnet konstateres ved huseftersynet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at køber ved det store nedslag i købesummen havde fået dækning for det, der skulle gøres ved ejendommen. Forsikringsselskabet henviste tilsyneladende også til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet fandt, at angivelserne i tilstandsrapporten og i købsaftalen om nedslaget i købesummen var af så generel karakter, at de ikke kunne udstrækkes til at omfatte de forkert monterede dækjern. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække forholdet.