

AF 77199

Afsagt 6. september 2010

Kort resumé

Hus fra 1977 med utæt tag som følge af defekt fugning af tagstenene. En ny fugning kunne ikke udføres indefra, og ejerskifteforsikringen tilbød at udføre en ny fugning udefra. Dette var tilstrækkeligt, og ejerskifteforsikringen havde derfor ikke som ønsket af køber pligt til at betale for et nyt tag. Det var uden betydning, at udvendig fugning tilsyneladende ville skæmme huset, da forsikringsvilkårene indeholdt en klausul om, at forsikringen kun erstattede kosmetiske forhold i begrænset omfang.

Kommentar

1) Klausulen i forsikringsvilkårene om, at ejerskifteforsikringen kun i begrænset omfang erstattede kosmetiske forhold, synes ikke at have direkte hjemmel i BKDF, men ankenævnet anså den måske for tilstrækkeligt hjemlet i reglen i BKDF om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker kosmetiske forhold (2. led i punkt 4 i bilaget til BKDF, en tilsvarende regel er indeholdt i punkt 6, litra b, i bilag 1 til BKDF2). Spørgsmålet er svært at vurdere nærmere, da klausulen ikke er gængs fuldt ud i kendelsen.

2) Den egentlige grund til afgørelsen var formentlig tagets alder. Der var tale om et godt 40 år gammelt tag af betonsten, og taget ville formentlig være tjenligt til udskiftning inden for en overskuelig tid.

Resumé

Hus fra 1977 solgt 2008. Tagbeklædningen var betontagsten. Der var ikke undertag, men taget var tætnet ved indvendig fugning. Tilsyneladende kort efter overtagelsen konstaterede køber vandgennemgang gennem taget. Årsagen var, at den indvendige fugning af tagstenen var blevet utæt. Som følge af, at ejendommens overetage var indrettet til beboelse, var det ikke muligt at udbedre fugningen tagstenene indefra. Køber anmeldte forholdet over for ejerskifteforsikringen, der anerkendte dækningspligten, og som tilkendegav at ville betale for en udvendig fugning af tagstenene. Køber klagede endvidere til Ankenævnet for Huseftersyn, der pålagde den bygningssagkyndige at betale erstatning til køber på 15.000 kr. svarende til ejerskifteforsikringens selvrisiko, bl.a. som følge af, at den bygningssagkyndige ikke havde påpeget den utætte fugning i tilstandsrapporten. Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand udtalte, at den udvendige fugning af tagstenene, som ejerskifteforsikringen ville dække, ikke ville være køn, og at taget burde udskiftes og forsynes med undertag.

Sagen for ankenævnet angik, om ejerskifteforsikringen skulle betale for etablering af et nyt tag. Ejerskifteforsikringen afviste dette og henviste herved bl.a. til en klausul i forsikringsvilkårene, hvorefter beskadigelse af kosmetisk art m.m. kun ville blive erstattet i begrænset omfang (det kan ikke ses af kendelsen, hvad klausulen nøjagtig gik ud på).