

AF 77368

Afsagt 18. oktober 2010

Kort resumé

Forbehold om, at forsikringen ikke dækkede angreb af svamp, insekter og råd i gammelt hus, delvis tilsidesat som ugyldigt, da forbeholdet var af generel karakter. Da et rådan greb i skjult bindingsværk i huset medførte nærliggende risiko for skade, skulle ejerskifteforsikringen dække udbedring sådan, at rådan grebet ikke længe medførte nærliggende risiko for skade. Udtalt, at det efter omstændighederne kan være en skade, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten (dvs. i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring) under forudsætning af, at de almindelige betingelser for skade/nærliggende risiko for skade er opfyldt.

Kommentar

1) Endnu et eksempel på tilsidesættelse af et forbehold i vilkårene for ejerskifteforsikringen som stridende mod BKDF, her fordi forbeholdet var af generel karakter, dvs. at det var for omfattende. Se om betingelserne for forbehold i forsikringsvilkårene Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

2) Efter ankenævnets praksis kan køber i hvert fald principielt ikke over for ejerskifteforsikringen støtte ret på angivelser i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. Som følge heraf skal ejerskifteforsikringen ikke dække, at en bygningsdel består af andet materiale end angivet i denne rubrik.

Kendelsen her kunne måske umiddelbart synes at være udtryk for en modifikation af denne praksis, idet kendelsen indeholder en udtalelse om, at det efter omstændighederne kan være en skade, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end angivet i tilstandsrapporten. Denne udtalelse er imidlertid reelt indholdsløs, fordi den også henviser til den almindelige definition af begreberne skade/nærliggende risiko for skade og forudsætter, at betingelserne efter denne definition er opfyldt. Udtalelsen tager således ikke stilling til det, der er problematikken på det pågældende punkt, nemlig om en urigtig angivelse i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring skal dækkes i sig selv. Det synes endvidere at ligge fast, at sådanne angivelser ikke er dækningsberettigende. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5, 3, hvor afgørelsen her også er nævnt – desværre fejlagtigt angivet som AF 77268.

Resumé

Gammel ejendom, tilsyneladende fra 1777. I tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring var angivet, at ejendommens yder- og indervægge var massivt murværk. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold om, at forsikringen på grund af bygningens al-

der og konstruktionsprincip ikke dækkede angreb af svamp, skimmelsvamp, insekter og råd.

Efter over overtagelsen nedtog køber nogle indvendige vægplader (som tilstandsrapporten havde advaret imod, fordi de medførte fare for skimmelsvamp og udviklede giftig røg ved brand). Køber konstaterede herved, at ejendommens indermur var udført af bindingsværk, og at der var råd i bindingsværket. Det synes at fremgå, at det kun var bindingsværkets bundrem, der var angrebet af råd. Det fremgår videre, at køber derefter fjernede bindingsværket helt, tilsyneladende fordi køber ikke ønskede bindingsværk i huset. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til opførelse af en mur i stedet for bindingsværket. Ejerskifteforsikringen afslog dækning med henvisning til forskellige forhold, bl.a. til, at det forhold, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er en dækningsberettigende skade, og til forbeholdet i forsikringsvilkårene om bl.a. råd.

Ankenævnet udtalte:

Forsikringsvilkårenes forbehold vedrørende bl.a. rådkader var ikke i overensstemmelse med BKDF og kunne derfor ikke i sin helhed opretholdes som gyldigt. At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, kan udgøre en skade, hvis forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand eller giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. (Denne betingelse er formuleret som en ordret gengivelse af 2. led i 2. afsnit i bilag 2 til BKDF og af en tilsvarende klausul i forsikringsbetingelserne).

Rådan grebet i bindingsværkets bundrem havde endvidere medført nærliggende risiko for skade, og ejerskifteforsikringen skulle derfor betale en erstatning svarende til, hvad det ville koste at reparere eller udskifte bundremmen, så der ikke længere ville have været nærliggende risiko for skade.