

Kort resumé

Angår reglen i BKDF om, at ejerskifteforsikringen kun skal udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres. Udtalt, at denne regel ikke har til formål at beskytte panthavere, da panthavere ikke er sikret ved en ejerskifteforsikring, og at reglens formål er at beskytte mod videresalg uden udbedring med deraf følgende fare for ny anmeldelse over for en ejerskifteforsikring. Videre udtalt, at dette formål kunne have været opnået, hvis ejerskifteforsikringen havde deponeret forsikringssummen i et pengeinstitut i en periode, hvor forsikringsselskabet havde forbudt udbedring for at få afklaret et regresspørgsmål. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække købers rentetab i perioden.

Kommentar

Afgørelsen indeholder følgende principielle tilkendegivelser:

1) Panthaverne er ikke sikret ved en ejerskifteforsikring (dvs. i modsætning til husforsikringer, hvor panthaverne formentlig altid er blandt de sikrede).

2) Vedrørende reglen i punkt 7 i bilaget til BKDF (punkt 9 i bilag 1 til BKDF2) om, at erstatning fra en ejerskifteforsikring kun skal udbetales, hvis der sker udbedring: Denne regels formål er at beskytte mod videresalg af ejendommen uden udbedring af det forhold, der er tale om, med deraf følgende fare for ny anmeldelse af forholdet over for en ejerskifteforsikring.

Resumé

Angår en kompliceret sag med et langstrakt forløb vedrørende et hus, der tilsyneladende nærmest var totalskadet som følge af fejlfundering. De fleste af de spørgsmål, som kendelsen angår, har næppe generel interesse, men et enkelt spørgsmål skal omtales.

Efter at have meddelt dækningstilsagn tilkendegav forsikringsselskabet, at udbedring ikke måtte iværksættes, før forsikringsselskabet havde givet tilladelse til udbedring. Dette skyldtes, at forsikringsselskabet før udbedringen ønskede at få afklaret ved syn og skøn, om der var basis for et regreskrav mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten (om som i øvrigt var ansvarsforsikret i samme forsikringsselskab). Ca. et år og to måneder senere tilkendegav forsikringsselskabet, at udbedring kunne iværksættes.

Det synes at fremgå, at køber ikke havde foretaget udbedring og tilsyneladende var indstillet på at lade ejendommen nedrive. Under alle omstændigheder fremgår det, at erstatningen fra ejerskifteforsikringen stort set ikke var kommet til udbetaling. Sagen for ankenævnet angik bl.a., om ejerskifteforsikringen havde været berettiget til at udsætte erstatningsbetalingen i den omtalte periode på ca. et år og to måneder. Ejerskifteforsikringen påberåbte sig bl.a. reglen om, at en ejerskifteforsikring kun har pligt til at

udbetale erstatning, hvis der sker udbedring (punkt 7 i bilaget til BKDF, nu punkt 9 i bilag 1 til BKDF2).

Ankenævnet henviste til, at den omtalte udsættelse af erstatningsbetalingen var sket af hensyn til forsikringsselskabets egne interesser. Ankenævnet udtalte videre:

Panthavere er ikke sikret ved en ejerskifteforsikring, idet en ejerskifteforsikring kun omfatter køberens og ikke andres interesse, jf. forsikringsaftalelovens § 54 (hvorefter en tingsforsikring anses tegnet bl.a. til fordel for panthavere, hvis den er tegnet uden angivelse af en bestemt interesse).

Den omtalte regel i BKDF er derfor ikke indført af hensyn til panthavere, men har til formål at sikre, at ejendommen ikke videresælges uden udbedring for senere at blive anmeldt over for en ejerskifteforsikring som fejlbehæftet. Reglen har derfor et legitimt formål. Samme formål kunne imidlertid være opnået, hvis forsikringsselskabet havde indsat forsikringssummen i et pengeinstitut med klausul om, at beløbet kun måtte anvendes til udbedring af den dækkede skade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter betale køber den rente, som køber kunne have indvundet i den omtalte periode på ca. et år og to måneder, hvis forsikringssummen havde været indsat i et pengeinstitut.

Refereres i øvrigt ikke.