

AF 78426

Afsagt 11. juli 2011

Kort resumé

Tidligere kolonihavehus ombygget til helårshus. I tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring var med henvisning til bygningstegningerne for ombygningen angivet, at gulvkonstruktionen bestod af terrændæk med kapillarbrydende lag. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at gulvkonstruktionen ikke var udført således, men derimod bestod af forskellige primitive konstruktioner, idet køber i tilstandsrapporten og købsaftalen havde fået tilstrækkelige oplysninger om, at huset oprindeligt var et fritidshus i en haveforening, hvorfor forholdet ved gulvkonstruktionen skulle vurderes i forhold til en ejendom af samme karakter. Desuden henvist til, at det ikke var godtgjort, at der ville være nærliggende risiko for skade efter udførelsen af en mindre udbedring, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt.

Kommentar

1) Afgørelsen må kunne ses som udslag af ankenævnets almindelige praksis bl.a. på følgende punkter:

- a. angivelserne i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt,
- b. angivelserne i bygningstegningerne er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt,
- c. advarsler til køber med afskæring af dækningspligt til følge kan være indeholdt i andet end tilstandsrapporten, jf. ankenævnets henvisning til, at køber var blevet oplyst om husets karakter bl.a. ved købsaftalen.

2) På den anden side må afgørelsen nok ses som en markant illustration af, at systemet med ejerskifteforsikringer ikke altid fungerer i overensstemmelse med købernes forventninger. Sagen giver derfor anledning til at gentage og udbygge følgende advarsel:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke urigtige angivelser i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke urigtige angivelser i bygningstegningerne.

Resumé

Kolonihavehus fra 1967. I 2005 blev huset ombygget efter forudgående byggetilladelse og fik derefter helårsstatus. Huset blev solgt 2007. I tilstandsrapporten var angivet, at huset var et haveforeningshus med helårsstatus. Desuden var med karakteren K1 angivet, at der var revner i betongulv, og at gulve havde lidt skævheder. I tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring var med henvisning til bygningstegningerne for ombygningen angivet, at der var terrændæk i hele huset med kapillarbrydende lag.

Et par år efter overtagelsen fik køber opbrudt et gulv som følge af vandskade, og det konstateredes herved, at gulvkonstruktionen ikke bestod af terrændæk og kapillarbrydende lag, men derimod af primitive konstrukti-

oner under gulvet. Ejerskifteforsikringen tilbød at dække en begrænset udbedring af gulvkonstruktionen i stuen, hvorimod køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til etablering af terrændæk og kapillarbrydende lag over hele huset.

Ankenævnet udtalte (lidt sammentrængt gengivet): Køber var ved tilstandsrapporten og købsaftalen blevet tilstrækkeligt oplyst om, at huset oprindeligt var bygget som et fritidshus i en haveforening, hvorfor vurderingen af, om forholdene ved gulvkonstruktionen kunne betegnes som skader, skulle ske i forhold til en ejendom af samme karakter. Købers forventninger på grundlag af bygningstegningerne kunne ikke i sig selv begrunde, at ejerskifteforsikringen skulle dække ændring af hele gulvkonstruktionen. Det var endvidere ikke godtgjort, at der efter udførelsen af den udbedring, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt, ville være nærliggende risiko for skade, om end det ikke var udelukket, at en nærmere bevisførelse herom kunne føre til andet resultat.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen at dække yderligere end tilbudt (bortset fra, at forsikringen skulle betale udgiften til en teknisk undersøgelse, som køber havde fået udført, og som forsikrings-selskabet havde kunnet anvende ved sin afgørelse af sagen).