

AF 79040

Afsagt 11. juli 2011.

Kort resumé

Hus fra 2003. I tilstandsrapporten var angivet, at kældervæggene ikke var færdiggjort, og at en kældervæg ved et hjørne var våd som følge af utæt sokkel. Ejerskifteforsikringen tog forbehold om, at forsikringen ikke dækkede fugtindtrængen i kældervægge. Ejerskifteforsikringen kunne imidlertid ikke afvise dækning af fugtindtrængen i kældervæg, da det var godtgjort, at fugtindtrængningen skyldtes forkert konstruktion af kældervæggen og således ikke skyldtes de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen skulle dog ikke betale for udbedring af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten.

Kommentar

Afgørelsen er et eksempel på følgende: Forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikrings pligtige minimumsdækning skal bl.a. have udgangspunkt i tilstandsrapporten, dvs. være begrundet i angivelser i tilstandsrapporten. Denne betingelse var ikke opfyldt i sagen her. Tilstandsrapporten omtalte blot, at kældervæggene ikke var færdiggjort, og at en sokkel var utæt. Tilstandsrapporten omtalte derimod ikke det egentlige problem, dvs. forkert konstruktion. Se om forbehold i forsikringsvilkårene Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

Resumé

Hus fra 2003, købt 2007. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at kældervægge ikke var færdiggjort, og med karakteren K2 angivet, at en kældervæg ved hjørne mod sydøst var våd som følge af utæt sokkel. I forsikringsvilkårene blev taget forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede fugtskader i vægge og gulve i kælder og årsager til og følger heraf.

I 2008 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var fugt og fugtudslag på kældervæg mod vest. Forholdet skyldtes efter sagens oplysninger en forkert konstruktion af den udvendige kældervæg. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet udtalte:

Forsikringsselskabet havde været berettiget til at tage forbehold som følge af angivelserne i tilstandsrapporten, men selskabet havde ikke været berettiget til at tage et så vidtgående forbehold som sket. Forbeholdet måtte begrænses til skader hidrørende fra forhold nævnt i tilstandsrapporten og skader, hvor der kunne være tvivl, om de hidrørte fra disse forhold.

Forsikringsselskabet kunne derimod ikke afvise dækning for skader, for hvis vedkommende det var godtgjort, at der ikke var årsagssammenhæng med de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Årsagen til fugtind-

trængningen var endvidere ikke forholdene nævnt i tilstandsrapporten, men var derimod forkert konstruktion af den udvendige kældervæg.

Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække skaden på den udvendige vægkonstruktion, dog således at forsikringen ikke skulle betale for ændring af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten.