

**AF 79043**

Afsagt 27. juni 2011

### **Kort resumé**

*Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække rust i en karnap i et gammelt hus, da det ikke var godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller fremkaldte nærliggende risiko for skade.*

### **Kommentar**

Det må være klart, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække rustskader i karnappen i et gammelt hus, da sådanne skader kun er, hvad køber må vente. Referatet er blot medtaget af hensyn til de følgende bemærkninger.

Således som det også skete i sagen her, henviser ankenævnet lejlighedsvis til, om et forhold har foreligget eller ikke har foreligget på tidspunktet for købers overtagelse.

Det er imidlertid ikke altid lige klart, hvad ankenævnet sigter til med en sådan henvisning, og dette gælder også henvisningen i afgørelsen her. Ejerskifteforsikringen skulle vel heller ikke have dækket, selvom det kunne lægges til grund, at rustskaderne havde været til stede ved overtagelsen – hvilket de højst sandsynligt var.

Se om betingelsen om, at en skade skal have været til stede ved overtagelsen, Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.

### **Resumé**

Hus fra 1927 købt 2004. I forbindelse med montering af nye vinduer i en karnap i 2009 konstaterede køber rust i karnappens konstruktion. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der var tale om en sædvanlig konstruktion.

Ankenævnet fandt det ikke godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.