

AF 79083

Afsagt 11. juli 2011

Kort resumé

Da køber ikke havde søgt defekter ved en ny tilbygning dækket af en eventuel garanti fra den entreprenør, der havde opført tilbygningen, kunne ankenævnet ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning, men ankenævnet var indstillet på at revurdere forholdet, såfremt køber fremlagde oplysning om, at defekterne var søgt dækket af en garanti.

Kommentar

Efter 5. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2 skal ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, som køber bl.a. har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti. Dette må først og fremmest sigte til garanti fra sælger, men i afgørelsen her har ankenævnet fastslået, at det også sigter til garanti fra en entreprenør, der muligvis har ansvaret for den skade, der er tale om.

Man kan vel gå ud fra, at ankenævnet kun hermed sigter til en egentlig garanti fra entreprenøren, dvs. ikke til entreprenørens almindelige entrepriseretlige erstatningsansvar for fejl (?).

Under alle omstændigheder forekommer det umiddelbart noget vidtgående, at køber i en sag som den foreliggende åbenbart skal være henvist til skaffe sig oplysning, om hvem der har været entreprenør for sælger, og om entreprenøren har afgivet garanti over for sælger, og at køber derefter i givet fald skal rejse krav mod entreprenøren i form af »springende regres«. Det kunne måske diskuteres, om en sådan besværliggørelse af gennemførelsen af købers krav mod ejerskifteforsikringen er rimelig.

Resumé

Hus købt 2004. Huset var fra 1929 med en tilbygning fra 2004. Sagen angik skader på facaderne og revnedannelser i tilbygningen.

Ankenævnet udtalte følgende med hensyn til tilbygningen:

Henset til tilbygningens alder udgjorde forholdene ved tilbygningen en skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Da køber imidlertid ikke havde søgt at gøre en eventuel garanti fra den entreprenør, der havde opført tilbygningen, gældende, kunne ankenævnet ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning. Ankenævnet var indstillet på at revurdere forholdene ved tilbygningen, såfremt køber fremlagde oplysninger om, at de var søgt dækket af en garanti.

Refereres i øvrigt ikke.