

AF 79291

Kort resumé

Hus fra 1972. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskallende maling på facader og skorsten eller råd i et vindue. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække ulovlige elinstallationer på terrassen i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer i bygningen.

Kommentar

1) Vedrørende den udvendige maling:

Køber må være forberedt på at skulle vedligeholde de udvendige facader m.m. på ældre huse og på, at der gennem tiden er sket en vedligeholdelse, der i hvert fald efter nutidens opfattelse er uhensigtsmæssig. Afgørelsen er et udslag af dette.

Ankenævnet henviste bl.a. til, at facaderne ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Denne henvisning sigter til reglen i BKDF om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre de er klart forkert beskrevet (1. led i punkt 4 i bilaget til BKDF, en tilsvarende regel er indeholdt i punkt 6, litra a, i bilag 1 til BKDF2). Der er imidlertid ikke nogen større realitet i undtagelsen om forhold, der er klart forkert beskrevet, se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

2) Vedrørende råd i vindue:

Som begrundelse for ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt henviste ankenævnet til følgende: Det kunne ikke kritiseres, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med henvisning til, at det ikke var godtgjort, at rådgangrebet var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Denne begrundelse er nok reelt noget upræcis. Vinduet stammede tilsyneladende fra husets opførelse, og et 35 år gammelt vindue er udtjent, hvorfor defekter ved det ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen (7. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra g, i bilag 1 til BKDF2). Resultatet var utvivlsomt blevet det samme, selvom rådgangrebet havde været til stede ved overtagelsen.

3) Vedrørende den ulovlige elinstallation på terrassen:

Ejerskifteforsikringen var tegnet med dækning for ulovlige elinstallationer i *bygningen* og skulle derfor ikke dække ulovlige elinstallationer på terrassen, dvs. uden for bygningen. Forholdet synes på sin vis ganske parallelt til, at en ejerskifteforsikrings pligtige minimumsdækning ikke omfatter forhold uden for bygningen.

Resumé

Hus fra 1972, købt 2007. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt partiel hulhed og enkelte revner i facadepuds og med karaktererne K2 og K3 nævnt afskallet puds og revner på skorsten samt defekt skorstensaf-

dækning. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning vedrørende ulovlige elinstallationer i bygningen.

Sagen angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at så vel facader som skorsten var malet med en uhensigtsmæssig type maling, at der var råd i et vindue, og at elinstallationen til nogle lamper på en terrasse var ulovligt udført. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte:

Vedrørende den udvendige maling: Det var ikke godtgjort, at den anvendte maling på tidspunktet for udførelsen udgjorde en fejlbehandling, eller at facadernes tilstand var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Herved henvist til, at en køber ikke kan forvente, at facader gennem årene er vedligeholdt optimalt, at huse som det omhandlede skal vedligeholdes løbende, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, der er grundbehandlingen er korrekt.

Vedrørende råd i et vindue: Det kunne ikke kritiseres, at ejerskifteforsikringen ikke havde fundet det bevist, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Vedrørende elinstallationen: Det kunne ikke kritiseres, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med henvisning til, at de pågældende elinstallationer faldt uden for bygningseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Køber fik herefter ikke medhold på noget punkt.