

AF 79722

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at ca. 15 år gamle tagsten på gammelt hus havde begrænset holdbarhed, da køber havde fået tilstrækkelige advarsler i tilstandsrapporten og i et tillæg til denne.

Kommentar

Denne afgørelse forekommer umiddelbart vanskelig at forstå. Køber havde ganske vist nok i tilstandsrapporten og tillægget til denne fået forskellige advarsler om taget. Disse advarsler synes imidlertid ikke at have været af en sådan karakter, at køber måtte regne med, at tagpladerne generelt havde begrænset levetid.

Afgørelsen skyldes meget muligt, at sagen ikke kunne oplyses fuldt, idet køber tilsyneladende havde fået pålagt et nyt tag og derfor havde fjernet den gamle tagbelægning, som sagen drejede sig om. Hvis dette er rigtigt fornemmet, illustrerer det et forhold, der også er omtalt i andre kommentarer:

Det er vigtigt at få en sag for Ankenævnet for Forsikring fuldt oplyst. I større, komplicerede sager er det hensigtsmæssigt at få afholdt et udenretligt syn og skøn før udbedring af den eller de defekter, der er tale om, og også før klagen til ankenævnet. Ved et syn og skøn kan det fastslås nøjagtigt, hvad der er galt, og hvad en udbedring vil koste. Skønserklæringen kan så indgå i ankenævnets sag, hvilket ankenævnet accepterer. Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

Resumé

Hus fra 1914 med tagbelægning af teglsten fra midt i 1990'erne, købt 2010. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at der manglede flere tagsten, og at flere tagsten var knækkede og med afskalninger. I et tillæg til tilstandsrapporten var angivet, at husets stand generelt var under middel. I en rubrik i tillægget om reparationsforslag og anslået pris herfor var om tagbelægningen angivet, at der skulle udskiftning af knækkede og afskallede tagsten og isætning af nye tagsten, hvor der manglede tagsten, og at der skulle indhentes tilbud herom.

I forbindelse med overtagelsen indhentede køber øjensynligt tilbud fra to tømrere på reparation af taget. I hvert fald den ene tømrer gav udtryk for, at tagstenene generelt var i dårlig stand og burde udskiftes. Køber anmeldte forholdet over for ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabets taksator henvendte sig til producenten af tagstenene og fik oplyst, at tagstenen hidrørte fra en produktion med begrænset holdbarhed. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber tilsyneladende fik tagstenene udskiftet. Desuden klagede køber til ankenævnet.

Ankenævnet fandt, at køber efter de refererede angivelser i tilstandsrapporten og tillægget til denne havde haft grund til at forvente, at tagbelæg-

ningens stand generelt var ringe. Ankenævnet lagde videre til grund, at reparation var (havde været?) mulig. Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt.