

AF 80115

Afsagt 30. januar 2012

Kort resumé

Defekt dampspærre. Ikke grundlag for at fastslå, at en udbedringsmetode, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt at betale for, var uforsvarlig, selvom der ifølge en erklæring fra købers bygningsingeniør skulle anvendes en anden udbedringsmetode. Udtalt, at ejerskifteforsikringen ikke kunne fralægge sig ansvaret, hvis den tilbudte udbedringsmetode viste sig utilstrækkelig, og dette ikke kunne lægges involverede rådgivere og den udførende håndværker til last. (Dissens).

Kommentar

Ankenævnet har utvivlsomt ikke teknisk sagkundskab til selv at kunne vurdere, hvad der er den rigtige udbedringsmetode i en sag som denne, men ankenævnets flertal valgte altså at godkende ejerskifteforsikringens udbedringsmetode, dog med forbehold for, at den måtte vise sig at være utilstrækkelig.

Det, som køber (købers advokat) skulle have gjort, var formentlig at få iværksat et egentligt syn og skøn til definitiv fastlæggelse af den rigtige udbedringsmetode. Ankenævnet er villigt til at lade en skønserklæring indgå i grundlaget for sin afgørelse.

En mulighed for ankenævnet havde i øvrigt været at pålægge ejerskifteforsikringen at betale for et syn og skøn som omtalt. Måske havde det været hensigtsmæssigt, at købers advokat havde nedlagt en subsidiær påstand herom. Se om oplysning af sagerne for Ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

Resumé

Sagen angik en defekt dampspærre. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten og gav tilsagn om at ville dække med et beløb på ca. 190.000 kr. i overensstemmelse med et tilbud, som ejerskifteforsikringen selv havde indhentet. Dette tilbud gik efter det foreliggende ud på at afmontere tagstenene, forny dampspærren udefra og derefter lægge tagstenene på igen. Køber ønskede derimod, at dampspærren skulle fornys indefra, hvilket efter det foreliggende ville koste væsentligt mere. Køber fremlagde bl.a. en erklæring fra en bygningsingeniør, hvorefter fornyelse af dampspærren indefra var den rigtige fremgangsmåde.

Ankenævnet fandt efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at fastslå, at fornyelse af dampspærren udefra som tilbudt af ejerskifteforsikringen ikke var forsvarlig, og ankenævnet kunne herefter ikke kritisere, at udbedringen skete således. Ankenævnet tilføjede, at ejerskifteforsikringen ikke ville kunne fralægge sig ansvaret, hvis den tilbudte udbedringsmetode viste sig at være utilstrækkelig, og dette ikke kunne lægges de involverede rådgivere eller den udførende håndværker til last.

(Dissens fra et af ankenævnets tre medlemmer, der i overensstemmelse med udtalelsen fra købers bygningsingeniør fandt, at udbedringen skulle ske indefra).