

AF 80186

Afsagt 13. februar 2012

Kort resumé

Vandskader som følge af utæthed ved området omkring skorstenen på gammelt hus, konstateret et år efter overtagelsen. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 nævnt mindre pudsafskalning på skorstenen. Ejerskifteforsikringen skulle dække, da angivelsen i tilstandsrapporten ikke havde givet køber tilstrækkelig advarsel. Ikke forholdt sig til anbringender fra ejerskifteforsikringen om, at forholdet sandsynligvis ikke havde været til stede ved overtagelsen, og at det skyldtes manglende vedligeholdelse.

Kommentar

1) Det forekommer ret oplagt, at angivelsen i tilstandsrapporten om mindre pudsafskalning på skorsten ikke havde givet køber tilstrækkelig advarsel om en tilsyneladende ret omfattende vandskade.

2) Som omtalt påberåbte ejerskifteforsikringen sig, at forholdet sandsynligvis havde været til stede ved overtagelsen – uden at det fremgår, om ejerskifteforsikringen hermed sigtede til utætheden eller vandskaderne eller begge dele. Dette anbringende fra ejerskifteforsikringen kunne give anledning til nærmere overvejelser. Sagen kan dog ikke bære dette, allerede fordi ankenævnet ikke forholdt sig til anbringendet.

3) Som ligeledes omtalt påberåbte ejerskifteforsikringen sig desuden, at forholdet skyldtes manglende vedligeholdelse, hvilket ankenævnet heller ikke forholdt sig til.

Punkt 4, 6. led, i bilaget til BKDF indeholder en regel om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der alene består i manglende vedligeholdelse (medmindre der som følge af forholdet er sket skade eller nærliggende risiko for skade). En tilsvarende regel er indeholdt i punkt 6, litra f, i bilaget til BKDF2.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 6 forekommer det usikkert, hvad denne regel egentlig sigter til, og om den har selvstændig betydning. Denne fornemmelse bekræftes af sagen her.

Resumé

Hus fra 1952, købt 2010. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at der var mindre pudsafskalning på skorstenspipen. Knap et år efter indflytningen anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var sket vandindtrængen fra et område omkring skorstenen, hvilket havde medført forskellige vandskader. Forholdet skyldtes tilsyneladende utæthed i skorstensinddækningen eller revner i skorstenen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning dels med henvisning til den citerede angivelse i tilstandsrapporten, dels med henvisning, at forholdet sandsynligvis ikke havde været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og at det skyldtes utilstrækkelig vedligeholdelse.

Ankenævnet fandt, at køber ikke ved angivelsen i tilstandsrapporten var blevet behørigt advaret om, at der i skorstenen var revner, der ville medføre den vandindtrængen, som blev konstateret kun et år efter indflytningen. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække forholdet.