

AF 80259

Afsagt 27. februar 2012

### **Kort resumé**

*Lyskasser ud for kældervinduerne i et ældre hus var en del af huset og var derfor omfattet af ejerskifteforsikringen, men nogle revner ved lyskasserne gik ikke ud over, hvad køber måtte forvente som følge af nogle bemærkninger i tilstandsrapporten. For det tilfælde, at der var etableret omfangsdræn, skulle ejerskifteforsikringen imidlertid bekoste tilslutning af lyskasserne til omfangsdrænet, men ejerskifteforsikringen skulle ikke bekoste etablering af omfangsdræn.*

### **Kommentar**

Afgørelsen er på ankenævnets websted markeret som principiel, hvilket formentlig skyldes afgørelsen om, at lyskasserne skulle anses for en del af huset og dermed var omfattet af ejerskifteforsikringen.

I øvrigt er afgørelsen næppe udtryk for noget nyt. At ejerskifteforsikringen ikke skal dække manglende/defekt omfangsdræn, fremgår af ankenævnets faste praksis og er også fastslået ved UfR 2009 s. 1071 V.

### **Resumé**

Hus fra 1968, købt 2009. Huset havde kælder med lyskasser ud for kældervinduerne. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var revner i sokkel og mellem sokkel og lyskasser, men at revnerne ikke havde betydning. I øvrigt synes følgende at fremgå: I vinteren 2012 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var revner i lyskasserne. Ejerskifteforsikringen afviste umiddelbart dækning, men før ejerskifteforsikringens sagsbehandling var helt afsluttet, skete der under tøbrud i 2011 vandindtrængen gennem kældervinduerne fra smeltevand, der var hobet op i lyskasserne. Desuden skete der vandindtrængen fra grundvand. Købers husforsikring tilsagde at ville dække vandskader som følge af vandindtrængen, men tilkendegav ikke at ville dække yderligere vandskader, før der var etableret et dræn ved huset, eller før et eventuelt eksisterende dræn var udbedret (sælger havde tilsyneladende ved salget oplyst, at sælger havde etableret et omfangsdræn). Ejerskifteforsikringen, der var tegnet i samme forsikringsselskab som husforsikringen, afviste at dække med hensyn til lyskasserne, og henviste herved til, at lyskasserne angik forhold ved grunden og ikke var fejludført.

Ankenævnet udtalte:

Lyskasserne måtte anses for en del af bygningen og var dermed omfattet af ejerskifteforsikringen. Revnerne ved lyskasserne gik ikke ud over, hvad køber måtte forvente som følge af de citerede bemærkninger i tilstandsrapporten. Hvis der imidlertid var etableret dræn langs huset, burde lyskasserne være sluttet til drænet. Da det ikke kunne afvises, at risikoen for overfladeoversvømmelse ville kunne reduceres, hvis en sådan tilslutning fandtes, skulle ejerskifteforsikringen bekoste den.

For det tilfælde, at der var etableret omfangsdræn, pålagde ankenævnet herefter ejerskifteforsikringen at bekoste tilslutning af lyskasserne til omfangsdrænet. Ankenævnet tilføjede, at etablering af omfangsdræn ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.