

AF 82494

Afsagt 17. december 2012

Kort resumé

Gammelt hus med eternittag tilsyneladende fra en af de produktioner, der muligvis har begrænset levetid. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at taget skulle udskiftes, da forholdet ikke gik ud over, hvad køber måtte forvente efter nogle angivelser i tilstandsrapporten og omstændighederne i øvrigt. I tilstandsrapporten var angivet, at taget ikke havde kunnet besigtiges på grund af snedække, og ejerskifteforsikringen havde på baggrund heraf i første række afvist dækning med henvisning til en klausul i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede bygningsdele, der var gjort utilgængelige. Ankenævnet udtalte hertil, at klausulen i forsikringsvilkårene ikke fritog for dækningspligt, da angivelsen i tilstandsrapporten ikke gik ud på, at tagbelægningen var gjort utilgængelig, og da forsikringsselskabet ikke havde taget forbehold om tagbelægningen på grundlag af angivelsen.

Kommentar

1) Realiteten var tilsyneladende, at tagpladernes levetid var udstået, dvs. at de var *udtjente*. Ejerskifteforsikringen skal imidlertid ikke dække udtjente bygningsdele, jf. 7. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra f, i bilag 1 til BKDF2.

Tagpladerne var formentlig kun omkring 25 år gamle, og deres udtjenthed skyldtes tilsyneladende, at de var asbestfri tagplader fra de produktioner i 1980'erne, der eventuelt har begrænset levetid. Efter ankenævnets praksis er dette forhold imidlertid ikke dækningsberettigende i sig selv, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 6.

2) Forsikringsselskabets henvisning til en klausul i forsikringsvilkårene:

Efter de bindende regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt skal ejerskifteforsikringen ikke dække bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges ved huseftersynet, fordi de er gjort utilgængelige. En klausul i forsikringsvilkårene var en gengivelse af reglen herom, og selskabets henvisning til klausulen skyldtes øjensynligt en misforståelse af, hvad reglen går ud på. Se om utilgængelige bygningsdele i relation til ejerskifteforsikringens dækning Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 2. Den nævnte regel er omtalt i afsnit 2.2.

At et forsikringsselskab således afviser dækning med en begrundelse i strid med de bindende regler, er imidlertid en illustration af følgende, der også er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 5, afsnit 2: Professionelle køberrådgivere bør have et godt kendskab til, hvad de *bindende* regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt går ud på.

Resumé

Hus fra 1850, købt i 2010. Tagbelægningen var eternitplader, tilsyneladende fra en af de produktioner fra 1980'erne, der muligvis har begrænset levetid.

I tilstandsrapporten var angivet, at taget ikke havde kunnet besigtiges på grund af snedække. Desuden var med karakteren K3 henvist til en tidligere tilstandsrapport, hvorefter der var en revne i en tagplade og forskellige afskalninger på taget. Følgende var videre angivet i tilstandsrapporten: De nævnte angivelser i den tidligere tilstandsrapport var efter den bygningssagkyndiges skøn stadig gældende. Der kunne løbe vand ind gennem den revnede tagplade, men der var ikke konstateret tegn på fugt i tagkonstruktionen. Det skønnedes generelt, at tagbelægningen var tæt.

Ca. 1½ år efter overtagelsen konstaterede køber, at tagbelægningen skulle skiftes meget snart. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Afvisningen skete i første række med henvisning til en bestemmelse i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede skader på bygningsdele, der i tilstandsrapporten var angivet som gjort utilgængelige. I anden række skete afvisningen (kort gengivet) med henvisning til de citerede bemærkninger i tilstandsrapporten og til, at tagbelægningens levetid var udstået eller snart var udstået.

Ankenævnet udtalte (til dels kort gengivet):

Forsikringsdækning for bygningsdele, der ikke var blevet besigtiget, var ifølge forsikringsvilkårene kun undtaget for bygningsdele, der skønnedes at være *gjort* utilgængelige. Dette var der ikke tale om, og ejerskifteforsikringen havde heller ikke taget forbehold for taget med henvisning til angivelsen i tilstandsrapporten om, at taget ikke var besigtiget.

Afgørende var herefter, om tagbelægningens tilstand var en dækningsberettigende skade. Ankenævnet fandt imidlertid, at køber ikke havde godtgjort, at tagets tilstand gik ud over, hvad køber på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og omstændighederne i øvrigt måtte forvente.

Ankenævnet fandt herefter ikke at kunne kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.