AF 82631
Afsagt 3. december 2012

Kort resumé
Gammelt hus med nye rækværker ved nogle terrasser. Rækværkerne var opsat af sælger et par år før salget. Sagen angik, at rækværkerne var fuldstændig rådne, hvilket køber konstaterede ca. 2½ år efter overtagelsen. Ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt med henvisning til, at rækværkerne var udført af et helt uegnet materiale, hvilket var en dækningsberettigende skade. Da det ikke kunne udelukkes, at rækværkernes levetid kunne være forlænget, hvis køber havde vedligeholdt dem, skulle ejerskifteforsikringen betale 50 % af udgiften til nye rækværker.

Kommentar
1) At rækværkerne var udført i et helt uegnet materiale, var udtryk for det, som jeg kalder skade i betydning 2 (konstruktions- og byggefejl). Sådanne skader skal efter ankenævnets praksis dækkes, hvis de har fremkaldt det, jeg kalder skade i betydning 1 (brud, lækager osv.). Denne betingelse var opfyldt i sagen, idet rådangrebene var en skade i betydning 1.

Ejerskifteforsikringens afvisning af dækning var begrundet med, at rækværkerne ikke havde været rådne ved købers overtagelse af ejendommen, og ankenævnets afgørelse om at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt må forstås således: Det var uden betydning, om rækværkerne ikke havde været rådne ved overtagelsen, da *årsagen* til rådangrebet (de uegnede materialer) var til stede ved overtagelsen.

2) Fradraget i erstatningen på 50 % virker umiddelbart meget rimeligt (om end måske noget højt), men det er lidt vanskeligt at indplacere det i ankenævnets almindelige principper for erstatningsfastsættelse.

Det synes dog ret klart, at fradraget ikke var et forbedringsfradrag. Det kan derimod muligvis ses som et fradrag af den type, jeg kalder udligningsfradrag, dvs. bl.a. fradrag til dækning af købers sparede vedligeholdelse. Det kan måske også forstås som udslag af en regel i de to BKDF'er om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der skyldes manglende vedligeholdelse, 6. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra f, i bilag 1 til BKDF2. På den anden side skal ejerskifteforsikringen efter disse regler alligevel dække, hvis der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade, og det var der jo netop tale om her.

Fradraget kan måske også ses som udslag af generelle erstatningsretlige principper om, at en skadelidt har pligt til at begrænse sit tab.

Resumé
Hus fra 1881 med en tilbygning fra 1931, købt 2009. Ca. 2½ år efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at rækværkerne ved nogle terrasser var gennemrådne. Rækværkerne var tilsyneladende opsat af sælger et par år før salget. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til følgende: Rækværkerne var af meget dårlig kvalitet, De havde ikke

været rådne ved overtagelsen, og deres tilstand skyldtes, at køber havde forsømt at vedligeholde dem.

Ankenævnet udtalelser kan lidt sammentrængt gengives således:

Det træ, der var anvendt til rækværkerne, var helt uegnet, og rækværkerne var fuldstændig rådne. Desuden syntes der efter de fremlagte fotos at være et latent svampeangreb i dem.

At der var anvendt et direkte uegnet materiale, var en dækningsberettigende skade. Ankenævnet bemærkede herved, at forholdet ikke havde været umiddelbart synligt for køber eller den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten.

Da det ikke kunne udelukkes, at rækværkernes levetid kunne være forlænget, hvis køber havde vedligeholdt dem i sin ejertid, skulle ejerskifteforsikringen betale 50 % af udgiften til nye rækværker.