

Kort resumé

Hus solgt til en kirke, der skulle bruge huset som tjenestebolig for en præst. Ved salget blev der gjort brug af huseftersynsordningen, og kirken tegnede ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækkede udbedring af et omfattende angreb af skimmelsvamp i huset, og præsten måtte fraflytte huset under udbedringen. Kirken ønskede, at ejerskifteforsikringen yderligere skulle dække følgende: 1) Afrensning af løsøre for skimmelsvamp, 2) kirkens tab som følge af nedsat eller manglende boligbidrag fra præsten under fraflytningen og 3) præstens flytteudgifter og udgiften til genhusning af præsten under fraflytningen. Kirken fik ikke medhold på noget punkt. Vedrørende afrensning af løsøre henvist til, at ejerskifteforsikringen var en bygningsforsikring, som alene dækkede skade på bygninger. Vedrørende boligbidrag henvist til, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede huslejetab. Vedrørende flytte- og genhusningsudgifter henvist til, at ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsvilkårene alene dækkede udgifter ved fraflytning mv. af egen bolig. Yderligere henvist til, at ejerskifteforsikringen ikke var forpligtet til at dække præstens udgifter i forbindelse med skaden, da præsten ikke var sikret på policen.

Kommentar

1) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække udgiften til afrensning af løsøre, er udslag af følgende:

En ejerskifteforsikring dækker kun forhold ved bygninger

Dette følger af gammel LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, og ny LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, hvorefter ejerskifteforsikringen dækker fejl ved »bygningernes fysiske tilstand«. Det er tilsvarende angivet i punkt 1 i bilaget til BKDF og i punkt 1 i bilag 1 til BKDF2, at ejerskifteforsikringen omfatter »bygninger«.

Hvis sælgeren af en fast ejendom ikke har gjort brug af huseftersynsordningen og derfor har mangelshæftelse efter de traditionelle ulovbestemte regler, vil denne mangelshæftelse formentlig efter omstændighederne også angå eventuelle skader på løsøre som følge af en mangel ved ejendommen. Hvis sælger derimod har gjort brug af huseftersynsordningen, vil sælgers fritagelse for mangelshæftelse også omfatte sådanne skader.

Da ejerskifteforsikringen ikke skal dække skader på løsøre, synes der for så vidt på dette punkt at være disharmoni mellem reglerne om sælgers fritagelse for mangelshæftelse på den ene side og ejerskifteforsikringens dækningspligt på den anden. Denne disharmoni kan dog ikke udgøre noget egentligt problem, da det må høre til de absolutte undtagelser, at en fysisk bygningsmangel har medført skader på løsøre. I øvrigt vil sådanne skader formentlig efter omstændighederne kunne være dækket af andre forsikringer end ejerskifteforsikringen, fx købers indboforsikring.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede kirkens tab som følgende af nedsat eller manglende boligbidrag (dvs. husleje) fra præsten:

Afgørelsen forekommer oplagt. Der er intet holdepunkt i de to BKDF'er for, at en ejerskifteforsikring skulle dække huslejetab, og der var heller ikke noget holdepunkt herfor i de konkrete forsikringsvilkår. Men følgende kan altså bemærkes:

En ejerskifteforsikring dækker ikke købers eventuelle lejetab.

3) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede flytteudgifter og genhusningsudgifter for præsten:

Ejerskifteforsikringen var omfattet af BKDF, der ikke omtaler flytte- og genhusningsudgifter. At spørgsmålet om dækning af disse udgifter i det hele taget opstod, hang sammen med, at de var dækningsberettigede i henhold til nogle særlige angivelser i forsikringsvilkårene.

Ankenævnets begrundelse for afgørelsen kan sammenfattes således: De omtalte udgifter i var i de nævnte særlige angivelser i forsikringsvilkårene beskrevet som udgifter i forbindelse med fraflytning af egen bolig, og huset var jo ikke præstens »egen« bolig. De omtalte angivelser i forsikringsvilkårene forekommer ganske vist en anelse tvetydige på dette punkt, se citatet af dem i det fulde resumé. Men ankenævnet forstod dem øjensynligt sådan, at de kun angik udgifter i forbindelse med *købers* fraflytning.

BKDF2 indeholder en regel om, at ejerskifteforsikringen skal dække genhusningsudgifter (herunder vel også flytteudgifter), jf. punkt 4, litra c, i bilag 1 til BKDF2. Denne regel indeholder ikke en henvisning til »egen privatbolig«, sådan som forsikringsvilkårene i sagen gjorde det. Det kunne måske derfor forekomme lidt usikkert, om afgørelsen har rækkevidde for retstilstanden under BKDF2.

4) Henvisningen til, at præsten ikke var *sikret*:

Den »sikrede« er den, som har krav på forsikringsydelsen, jf. forsikringsaftalelovens § 2, stk. 3.

De to BKDF'er ses ikke at regulere, hvem der er den sikrede ved en ejerskifteforsikring. Men forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer angiver vel typisk forsikringstageren som den sikrede. Det gjorde forsikringsvilkårene i sagen således, se referatet af dem i det fulde resumé. Og selvom forsikringsvilkårene ikke indeholder en sådan angivelse, må formodningen utvivlsomt være for, at den sikrede er lig med forsikringstageren.

Forsikringstageren er den, der har tegnet forsikringen, jf. forsikringsaftalelovens § 2, stk. 2, og ejerskifteforsikringer tegnes altid af køber af ejendommen. Det er altså altid køber, der er forsikringstageren, og som derfor typisk må anses for den sikrede.

Ankenævnet har i AF 78318 tilkendegivet, at panthaverne i huset ikke er sikret ved en ejerskifteforsikring.

Resumé

Angår et enfamilieshus fra 1969, som en kirke købte i 2009 for at bruge huset som tjenestebolig for en præst. Ved salget til kirken blev der gjort brug af huseftersynsordningen, og kirken tegnede ejerskifteforsikringen.

Nogle måneder efter overtagelsen blev der konstateret et omfattende angreb af skimmelsvamp i huset. Ejerskifteforsikringen dækkede udbedring for et særdeles betydeligt beløb. Præsten måtte fraflytte huset under udbedringen.

Sagen angår et krav fra kirken om, at ejerskifteforsikringen yderligere skulle dække følgende:

- 1) afrensning af løsøre for skimmelsvamp,
- 2) kirkens tab som følge af nedsat eller manglende boligbidrag fra præsten under fraflytningen og
- 3) præstens flytteudgifter og udgiften til erstatningsbolig for præsten i forbindelse med udbedringen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var angivet følgende:

»1

Hvem er sikret

Sikret er den i policen anførte forsikringstager (køber).

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

...8

Udgifter til redning, oprydning, samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket.«

Ankenævnet udtalte:

Vedrørende punkt 1, afrensning af løsøre: Der var tale om en bygningsforsikring, som alene dækkede skade på de forsikrede bygninger. Ankenævnet fandt derfor ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

Vedrørende punkt 2, nedsat eller manglende boligbidrag fra præsten under udbedringen: Et krav herom kunne ikke gøres gældende mod ejerskifteforsikringen, der ikke dækkede huslejetab.

Vedrørende punkt 3, flytteudgifter og udgift til erstatningsbolig: Efter forsikringsvilkårene dækkede ejerskifteforsikringen udgifter ved fraflytning mv. af egen bolig. Der var dermed ikke dækning ved en lejers fraflytning og dermed heller ikke for præstens udgifter.

Ankenævnet henviste videre til, at ejerskifteforsikringen ikke var forpligtet til at dække præstens udgifter i forbindelse med skaden, da præsten ikke var sikret på policen.

Ankenævnet gav herefter ikke kirken medhold.