

AF 82885

Afsagt 4. marts 2013

Kort resumé

Hus fra 1913. I tilstandsrapporten var angivet, at kælderen ikke var besigtiget, fordi den var under total istandsættelse, og forsikringsvilkårene indeholdt et forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skader, der konstateredes i eller udbredte sig fra kælderen. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige installationer. Sagen angik nogle ulovlige vvs-installationer i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at kælderen ikke var undersøgt ved huseftersynet, med henvisning til forbeholdet i forsikringsvilkårene og med henvisning til, at køber fra sælger havde modtaget et beløb til færdiggørelse af huset. Ankenævnet udtalte, at forsikringsselskabet ikke var berettiget til at afvise dækning med disse begrundelser. Herved henvist til følgende: Det var kun ikke-undersøgte hele bygninger, der var undtaget fra dækningspligten, og forbeholdet i forsikringsvilkårene om skader i og fra kælderen angik kun ejerskifteforsikringens grunddækning, ikke den udvidede dækning. Det kunne endvidere ikke føre til andet resultat, at køber havde modtaget et beløb fra sælger.

Kommentar

1) Forsikringsselskabets afvisning af at dække med begrundelse, at kælderen ikke havde været undersøgt ved huseftersynet:

Denne begrundelse var udtryk for en fejlopfattelse af, hvad de bindende regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt går ud på med hensyn til bygninger og bygningsdele, der ikke er undersøgt ved huseftersynet. (Forsikringsvilkårene for grunddækningen var affattet i overensstemmelse med de bindende regler i BKDF).

I det omfang de nævnte bindende regler har betydning for sagen, kan de ganske kort opsummeres således: Hele bygninger, der i tilstandsrapporten er angivet som ikke-undersøgt ved huseftersynet, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens grunddækning. Bygningsdele, der i tilstandsrapporten er angivet som ikke-undersøgt, er derimod omfattet af grunddækningen, medmindre der er taget forbehold om dem i forsikringsvilkårene. Og kælderen i sagen var jo netop en bygningsdel.

Se i øvrigt den udførlige fremstilling om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 1 og 2.

2) Forsikringsselskabets afvisning af at dække med begrundelse, at forsikringsvilkårene tog forbehold om ikke at dække skader, der konstateredes i eller udbredte sig fra kælderen:

Denne begrundelse er udtryk for en sammenblanding af på den ene side skadesbegrebet i henhold til ejerskifteforsikringens pligtige grunddækning og på den anden side det, der skal dækkes i henhold til en udvidet dækning. En lignende sammenblanding forelå i AF 82205. Som også nævnt i kommentaren til denne kendelse gælder følgende:

Afgørende for dækningspligten efter en udvidet dækning i en ejerskifteforsikring er simpelthen, hvad den udvidede dækning *går ud på*. Derimod er det uden betydning for en udvidet dækning, om der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade. Disse begreber angår den pligtige *grunddækning*.

3) Det forekommer i praksis, at køber har fået en kompensation fra sælger i anledning af defekter. I sagen var tale om et beløb til færdiggørelse (reelt vist et nedslag i købesummen). En sådan kompensation betyder, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække de defekter, som kompensationen angår, bl.a. fordi køber naturligvis må forvente disse defekter.

Ankenævnet konstaterede, at kompensationen i sagen her var uden betydning, men begrundede ikke dette nærmere. Det skønnes, at sagen ikke kan bære en yderligere omtale af emnet.

Resumé

Hus fra 1913. I tilstandsrapporten var angivet, at kælderen ikke var besigtiget, da den var under total istandsættelse.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige og ikke funktionsduelige el- og vvsinstallationer.

Sagen angår forskellige ulovligheder ved vvs-installationen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med følgende begrundelser:

- a) Forsikringen dækkede ifølge forsikringsvilkårene ikke bygninger, der ikke var undersøgt ved huseftersynet. De omhandlede installationer befandt sig i kælderen, og forsikringen dækkede derfor ikke.
- b) Forsikringsvilkårene indeholdt et forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skader, der konstateredes i eller udbredte sig fra kælderen. De omhandlede installationer befandt sig i kælderen, og forsikringen dækkede derfor ikke.
- c) Køber havde fra sælger modtaget et beløb til færdiggørelse af huset, og dette beløb måtte antages at omfatte udbedringen.

Ankenævnets præmisser er udførlige og er tydeligvis udtryk for en »pædagogisk« forklaring til forsikringsselskabet. Stærkt sammentrængt og dermed omformuleret kan udtalelserne gengives således:

Punkt a: Kælderen var en bygningsdel, og den omtalte angivelse i forsikringsvilkårene angik kun hele *bygninger*. Angivelsen fritog derfor ikke for dækning.

Punkt b: Forbeholdet i forsikringsvilkårene om *skader* i eller fra kælderen angik ejerskifteforsikringens basisdel og ikke den udvidede dækning mod *ulovligheder*. Forbeholdet fritog derfor ikke for dækning i henhold til den udvidede dækning.

Punkt c: At køber havde modtaget et beløb fra sælger til færdiggørelse af huset, kunne ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet konstaterede herefter, at forsikrings-selskabet ikke var be-
rettiget til at afvise dækning med de anførte begrundelser.