

Kort resumé

Hus fra 1921 med tagkonstruktion fra 1991. I tilstandsrapportens rubrik om bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke kunne besigtiges, var sat markering med henvisning til, at krybekælderen ikke kunne besigtiges på grund af manglende lem, og at tagkonstruktionen ikke kunnet besigtiges, da den var en lukket paralleltagskonstruktion. Forsikringsvilkårene tog med henvisning hertil forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede ubesigtigede bygningsdele. Sagen angår skader som følge af, at tagkonstruktionen var underdimensioneret. Ankenævnet udtalte, at det var tvivlsomt, om ejerskifteforsikringen kunne tage de nævnte forbehold, og afviste sagen med henvisning til, at den burde afgøres af domstolene, hvor retten bl.a. kunne tage stilling til det meget principielle spørgsmål, om forbehold gyldigt kan tages for konstruktioner, der normalt er skjult. Dog udtalt følgende: Bygningskonstruktionen var udført uden mulighed for besigtigelse, og i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop ejerskifteforsikringens risiko.

Kommentar

Ankenævnets udtalelse om, at retten skulle tage stilling til det meget principielle spørgsmål, om en ejerskifteforsikring gyldigt kan tage forbehold om konstruktioner, der normalt er skjult:

Denne udtalelse er svært forståelig i sig selv og strider reelt også mod den refererede udtalelse i kendelsen om, at normalt skjulte konstruktioner er ejerskifteforsikringens risiko.

Kerneområdet for ejerskifteforsikringernes dækningspligt er de bygningsdele, der ikke kan besigtiges, fordi de normalt er utilgængelige, dvs. generelt utilgængelige bygningsdele. Efter kommentatorens opfattelse er det endvidere oplagt, at en ejerskifteforsikring ikke kan tage forbehold om generelt utilgængelige bygningsdele, blot fordi de er utilgængelige, og at der for så vidt ikke foreligger noget principielt spørgsmål på dette punkt. Hvis en ejerskifteforsikring kunne tage forbehold af denne karakter, ville hele huseftersynsordningen kunne falde fra hinanden.

Ejerskifteforsikringen kan derimod under visse betingelser tage forbehold for bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges ved det konkrete hus, altså konkret utilgængelige bygningsdele. Det kan derfor være afgørende for ejerskifteforsikringens dækningspligt, om en utilgængelig bygningsdel skal anses for generelt utilgængelig eller konkret utilgængelig.

Det er måske også muligt, at den omtalte udtalelse fra ankenævnet skal forstås som sigtende hertil, dvs. at den skal forstås således: Det skulle afgøres af domstolene, om visse krybekældre og parallelle tagkonstruktioner skal anses for generelt eller konkret utilgængelige bygningsdele. En sådan forståelse ligger ganske vist langt fra udtalelsens formulering, men hvis ud-

talesen skal forstås på denne måde, kunne sagen give anledning til overvejelser om, hvorledes man skal drage grænsen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele.

I denne forbindelse kan rent skitse-mæssigt bemærkes: En parallel tagkonstruktion er kommentatoren bekendt en tagkonstruktion med indvendig beklædning. En sådan tagkonstruktion findes vist i mange ældre huse, hvor tagrummet på et tidspunkt er blevet indrettet til beboelse med indvendig beklædning af tagkonstruktionen. I et sådant hus kan tagkonstruktionen være utilgængelig, og da utilgængeligheden skyldes en almindeligt anvendt konstruktion, er det vel mest naturligt at anse den for generel. Noget tilsvarende gælder vel i øvrigt om krybekældre, for så vidt som mange krybekældere formentlig ikke kan besigtiges.

Se om generelt og konkret utilgængelige bygningsdele i relation til ejerskifteforsikringen Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 2. Se om forbehold i forsikringsvilkårene bogens kapitel 8, afsnit 8.

Resumé

Kendelsens sagsfremstilling er noget kortfattet, men sagen kan tilsyneladende gengives således:

Hus fra 1921 med ny tagkonstruktion og nyt tag fra 1991, solgt 2007.

I tilstandsrapporten var sat markering i rubrikken om bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke havde kunnet besigtiges. Det var desuden angivet, at det (navnlig?) drejede sig om følgende bygningsdele: Krybekælderen havde ikke kunnet besigtiges som følge af en manglende lem, og tagkonstruktionen havde ikke kunnet besigtiges, fordi den var en lukket paralleltagskonstruktion.

Vilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede ubesigtigede bygningsdele. I forbindelse med denne klausul henviste vilkårene tilsyneladende til de nævnte angivelser i tilstandsrapporten.

Sagen drejede sig om forskellige skader som følge af underdimensionering af tagkonstruktionen fra 1991. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til det nævnte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet udtalte:

Det var tvivlsomt, om ejerskifteforsikringen gyldigt havde kunnet tage de nævnte forbehold. Bygningskonstruktionen var udført uden mulighed for besigtigelse, og i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop en risiko, som ejerskifteforsikringen må påtage sig.

Som følg af forskellige nærmere angivne usikkerhedsmomenter burde sagen afgøres af domstolene, hvor retten bl.a. kunne afgøre det efter nævnets opfattelse meget principielle spørgsmål, om forbehold gyldigt kan tages for konstruktioner, der normalt er skjult.

Ankenævnet afviste herefter sagen.