

Kort resumé

Hus fra 1935. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt en revne over et vindue. Køber konstaterede senere rust i overliggerne over tre vinduer, herunder det pågældende vindue, og det synes at fremgå, at rusten var til stede ved købers overtagelse af huset. Ejerskifteforsikringen afviste først dækning, men tilsagde senere at dække udbedring af overliggerne over de to vinduer, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, med 50 % forbedringsfradrag. Pålagt ejerskifteforsikringen også at dække overliggeren over det vindue, der var nævnt i tilstandsrapporten, med henvisning til, at den nævnte angivelse i tilstandsrapporten var klart ufyldestgørende. Ikke grundlag for at kritisere et forbedringsfradrag på 50 %. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække købers udgift til advokat, bl.a. fordi ejerskifteforsikringens omtalte tilsagn om dækning først var fremkommet efter en henvendelse fra advokaten.

Kommentar

1) Som nævnt udtalte ankenævnet, at tilstandsrapportens angivelse af en revne over det ene vindue med karakteren K1 var klart ufyldestgørende. Denne udtalelse sigter tydeligvis til begrebet »klart forkert beskrevet« i tilstandsrapporten, se om dette begreb Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

Den bygningssagkyndige burde muligvis have advaret om, at revnen kunne være tegn på rust i en overligger. På s. 41 i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er i hvert fald nævnt, at den bygningssagkyndige bl.a. skal være særligt opmærksom på indikationer på tæring af jern i overliggerne (link til håndbogen gennem menupunktet »Regler« i midterste spalte på materialesamlingens forside). Spørgsmålet var imidlertid uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt. Begrebet »klart forkert beskrevet« er nemlig objektivt, dvs. at det ikke forudsætter erstatningsansvar for den bygningssagkyndige, se nærmere det nævnte afsnit i Mangler ved fast ejendom.

2) Begrebet klart forkert beskrevet udgør en undtagelse fra en undtagelse fra ejerskifteforsikringens dækningspligt og har for så vidt ikke noget at gøre med dækningspligten i sig selv. For at der i det hele taget er dækningspligt, skal der foreligge en »skade« (eller eventuelt nærliggende risiko for skade, hvad der ses bort fra her). Se nærmere om begrebet skade Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4. Den del af dette begreb, der har betydning i sammenhængen, må kunne sammenfattes således:

Der foreligger en dækningsberettigende skade, og kun da, hvis huset adskiller sig negativt fra huse af samme type og alder.

Umiddelbart kunne man måske herefter synes, at rust i vinduesoverligger i et ældre hus ikke nødvendigvis er en dækningsberettigende skade. Alt efter hustype har mange ældre huse formentlig rustne vinduesoverlig-

gere, således at køber må være forberedt på det. Mange ældre huse har formentlig også rustne karnapkonstruktioner, hvilket for så vidt heller ikke umiddelbart kunne synes at være dækningsberettigende.

Holdningen hos Ankenævnet for Forsikring er imidlertid tydeligvis anderledes, hvilket fremgår af kendelsen her og af nogle andre kendelser, der er refereret kort i det fulde resumé. Ankenævnets holdning kan tilsyneladende sammenfattes således:

Rust i vinduesoverliggerne og karnapkonstruktioner i ældre huse er principielt dækningsberettigende. Det synes dog at være en forudsætning, at rustangrebet var nogenlunde fuldt udviklet ved købers overtagelse af ejendommen (?).

3) Forbedringsfradraget på 50 % er vel rimeligt nok. Hvis sagen havde været omfattet af de nye regler i BKDF2, skulle forbedringsfradraget tilsyneladende have været omkring 70 %, jf. tabel D i bilag 2 til BKDF2, som vægkonstruktioner af metal er omfattet af i medfør af bilagets tabel 1.

Resumé

Hus fra 1935, købt 2005. Ejerskifteforsikringen var tegnet for 10 år. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt nogle udvendige revner, herunder en revne over et vindue.

I 2012 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var revner over tre vinduer, og at revnerne skyldtes rust i overliggerne over vinduerne. Overliggerne var udført af jern og var tilsyneladende udført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på tidspunktet for husets opførelse.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med forskellige begrundelser, hvorefter køber henvendte sig til advokat. Advokaten henvendte sig til ejerskifteforsikringen og gjorde bl.a. rede for, at det ved bearbejdning af nogle fotos kunne ses, at der ved overtagelsen var revner over de to vinduer, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen tog derefter sagen op igen og tilbød nu at dække udgiften til udbedring af overliggerne over de to vinduer, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, med et forbedringsfradrag på 50 %. Ejerskifteforsikringen afviste derimod at dække overliggeren over det vindue, der var nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen henviste herved til tilstandsrapportens angivelse af revner og gjorde følgende gældende: Karakteren K1 viste, at revnen over det pågældende vindue måtte have udviklet sig efter overtagelsen som følge af købers manglende vedligeholdelse.

Køber klagede til ankenævnet, der udtalte:

Tilstandsrapporten oplyste alene om revner med karakteren K1 og oplyste ikke om det langt alvorligere forhold, at vinduesoverliggerne ruster, og at der er behov for en omfattende reparation. Forholdet vedrørende den tredje vinduesoverligger var klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten og også dette forhold udgjorde en dækningsberettigende skade.

Herved henvist til ankenævnets afgørelse i AF 74773 og ankenævnets samtidige afgørelse i AF 84267.

AF 74773, der blev afsagt 24. august 2009, angik rust i karnapkonstruktionen i et hus fra 1914. I tilstandsrapporten var nævnt revner med karakteren K1. Ankenævnet fandt denne angivelse klart ufyldstgørende og pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt med fradrag af nogle pudsreparationer, som køber måtte forvente, men tilsyneladende ikke med et egentligt forbedringsfradrag.

AF 84267, der ligesom kendelsen her blev afsagt 16. december 2013, angik rust i vinduesoverligger i et hus fra 1937. I tilstandsrapporten var nævnt revner med karakteren K2. Ankenævnet fandt denne angivelse klart ufyldstgørende og pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt med fradrag af udgiften til nogle pudsreparationer, som køber måtte forvente. Ikke taget stilling til, om ejerskifteforsikringen kunne gøre værdiforringelse gældende, dvs. om der kunne fastsættes et forbedringsfradrag. Henvist til AF 74773, se referatet af denne kendelse i forrige afsnit, og AF 84180, dvs. kendelsen her.

Sml. AF 79043, afsagt 27. juni 2011: Ejerskifteforsikringen ikke skulle ikke dække rust i karnapkonstruktionen i et hus fra 1927, bl.a. fordi det ikke var godtgjort, at der forelå en skade på overtagelsesdagen.

Materialsamlingen indeholder links med resuméer/kommentarer til de afgørelser, der er refereret her, se venstre spalte på materialsamlingens forside.

Ankenævnet udtalte videre: Der var tale om de oprindelige vinduesoverligger, og ejerskifteforsikringen var berettiget til at gøre værdiforringelse gældende. Ankenævnet kunne endvidere ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde nedsat erstatningen med 50 %.

Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen at dække købers udgift til advokat og henviste herved bl.a. til, at ejerskifteforsikringen først efter henvendelsen fra advokaten anerkendte dækningspligt for de to vinduesoverligger, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten.