

AF 84658

Afsagt 23. april 2014

Kort resumé

Angår utæt undertag m.m. i et hus fra 1971. Ejerskifteforsikringen havde afvist dækning bl.a. med henvisning til de nedennævnte forbehold i forsikringsvilkårene.

Det drejede sig dels om to forbehold vedrørende tagbelægningen henholdsvis skader, der kunne henføres til tilstandsrapporten. Ankenævnet udtalte om disse forbehold: De var ikke tilstrækkeligt konkret begrundede i tilstandsrapporten og var af så generel karakter, at de ikke var gyldige. (Dissens for, at disse forbehold var gyldige, men ikke kunne udstrækkes til at angå undertaget).

Dels drejede det sig om et forbehold vedrørende ubesigtigede bygningsdele. Dette forbehold sigtede til, at tagkonstruktionen ikke var besigtiget, fordi den var en lukket parallelkonstruktion. Ankenævnet afviste at tage stilling til dette forbehold, da problematikken måtte afgøres af domstolene. Herved henvist til udtalelserne i AF 83713.

Kommentar

1) Denne kendelse er ikke udtryk for noget nyt. Den er medtaget som følge af ankenævnets afvisning af at tage stilling til betydningen af forbeholdet vedrørende den lukkede parallelle tagkonstruktion. I AF 83713 traf ankenævnet en tilsvarende afgørelse, og ankenævnets praksis på dette punkt ligger herefter fast. Se om emnet nærmere under punkt 3 nedenfor.

2) Om forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer henvises generelt til Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8. Desuden henvises til kommentaren til AF 84473, der indeholder et foreløbigt supplement til bogens fremstilling om emnet.

3) Problematikken vedrørende lukkede parallelle tagkonstruktioner:

Tilstandsrapporten indeholder en rubrik, hvor den bygnings sagkyndige skal angive eventuelle bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har været besigtiget, fordi de ikke har været tilgængelige i det konkrete hus. dvs. konkret utilgængelige bygningsdele. Ejerskifteforsikringen kan i hvert fald principielt tage forbehold vedrørende konkret utilgængelige bygningsdele, der er nævnt i den omtalte rubrik. I modsætning til konkret utilgængelige bygningsdele står generelt utilgængelige bygningsdele, der normalt aldrig kan besigtiges.

Så vidt ses, sigter den pågældende problematik navnlig til følgende:

Den bygnings sagkyndige har i den omtalte rubrik i tilstandsrapporten angivet, at tagkonstruktionen ikke er besigtiget, fordi den er en lukket parallel tagkonstruktion, og ejerskifteforsikringen har som følge heraf taget forbehold vedrørende tagkonstruktionen. I en sådan situation opstår følgende spørgsmål: Er en parallel tagkonstruktion ikke i virkeligheden en *generelt* utilgængelig bygningsdel? Hvis ja, burde den bygnings sagkyndige

ikke have nævnt tagkonstruktionen i den omtalte rubrik i tilstandsrapporten med den konsekvens, at ejerskifteforsikringen ikke kan tage forbehold om tagkonstruktionen.

Både i AF 83713 og i kendelsen her har ankenævnet afvist at tage stilling til dette spørgsmål – hvilket i øvrigt efter kommentatorens opfattelse kan undre. Se også kommentaren til AF 83713, der indeholder forskellige yderligere bemærkninger om emnet.

Resumé

Refereres kun rent oversigtligt.

Hus fra 1971, købt 2012. Ejerskifteforsikringen var omfattet af BKDF2. Vilkaere for ejerskifteforsikringen indeholdt følgende forbehold:

Forbehold 1: Ejerskifteforsikringen dækkede ikke tagbelægninger.

Forbehold 2: Ejerskifteforsikringen dækkede ikke årsagen til og følger af skader, der kunne henføres til tilstandsrapporten.

Forbehold 3: Ejerskifteforsikringen dækkede ikke ubesigtigede bygningsdele.

Det forekommer noget uklart, hvad forbehold 1 og 2 sigtede til, men det synes at være følgende angivelser i tilstandsrapporten: Der var fugtskjold på loft i stue (med karakteren K1), der var en utæthed ved en skotrende, hvilket havde medført opfugtning af loft (K3), der var opfugtning i stern på grund af opsugning fra murinddækning (K1). Desuden en oplysning fra sælger om, at der var utætte tagrender på en terrasse.

Forbehold 3 sigtede til en angivelse i tilstandsrapporten om, at tagkonstruktionen ikke var undersøgt, fordi den var en parallel (dvs. lukket) tagkonstruktion.

Sagen angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække følgende: Undertaget var defekt og utæt og skulle udskiftes, en blyinddækning mellem tag og mur var ligeledes defekt og skulle udskiftes, og en anden tagrende end de tagrender, som sælger havde oplyst om i tilstandsrapporten, var utæt. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til de tre forbehold.

De overordnede dele af ankenævnets udtalelser kan til dels stærkt sammentrængt gengives således:

Efter § 1, nr. 1, i BKDF2 kan der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten.

Forbehold 1 og 2 var ikke tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten og var af så generel karakter, at de ikke var i overensstemmelse med den nævnte regel i BKDF2. Disse forbehold var herefter ikke gyldige, hvilket ejerskifteforsikringen skulle anerkende. (Dissens for, at disse forbehold var konkret begrundede, men ikke kunne udstrækkes til at omfatte undertaget).

Med hensyn til forbehold 3 var det tvivlsomt, om ejerskifteforsikringen kunne tage et sådant forbehold. Ankenævnet lagde herved vægt på, at en parallel tagkonstruktion er en tagkonstruktion uden mulighed for besigtigelse, og at den skjulte konstruktion netop er den risiko, som ejerskifteforsikringen må påtage sig, i det omfang en sådan konstruktion er normal. Dette spørgsmål måtte derfor afgøres af domstolene, hvor retten kunne afgøre det meget principielle spørgsmål, om forbehold gyldigt kunne tages for konstruktioner, der normalt er skjult. Herved henvist til ankenævnets lignende udtalelser i AF 83713.

Ankenævnet afviste herefter problemstillingen om betydningen af forbeholdet om ubesigtigede bygningsdele.