

AF 84884

Afsagt 7. april 2014

Kort resumé

Hus fra 1942 med tag fra 1994. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, der ikke kunne opnås dispensation for. Kommunen tilkendegav, at taget skulle opfylde bygningsreglementet m.m. på udførelsestidspunktet, og at det var i strid hermed, at taget var udført uden ventilation mellem taget og isoleringen. Kommunen afslog endvidere at give dispensation og pålagde køber at udbedre forholdet.

Konstateret, at sagen ikke (som hævdet af ejerskifteforsikringen) var forældet, da etårsfristen i forældelseslovens § 21, stk. 2, løb fra kommunens afslag på dispensation, og da klagen til ankenævnet var indgivet inden udløbet af denne frist. Ejerskifteforsikringen herefter pålagt dækningspligt i medfør af den udvidede dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

(Dissens med henvisning til, at der ikke var grundlag for at fastslå, at taget havde skullet opfylde bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, og at kommunens opfattelse ikke kunne føre til andet resultat).

Kommentar

1) Som det også fremgår af det fulde resumé: På grundlag af en oprindelig klage fra køber havde ankenævnet ved en kendelse i 2012 afslået at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt på det grundlag, der forelå da. Derefter var der et konstant og vedvarende forløb, som til sidst mandede ud i, at køber klagede til ankenævnet igen. Ankenævnet tog stilling til købers nye klage ved kendelsen her.

Sagen var imidlertid ganske tæt på at blive forældet før købers nye klage til ankenævnet, dvs. også selvom køber ikke havde udvist passivitet på noget tidspunkt. Det var kun på grund af ankenævnets (formentlig rigtige) forståelse af forældelseslovens § 21, stk. 2, at ankenævnet ikke anså sagen for forældet.

Det er ikke hensigten her at gå ind i en analyse af forældelseslovens komplicerede regler om afbrydelse og forlængelse af forældelse. Sagen er imidlertid medtaget, fordi den illustrerer følgende:

Visse sager om krav mod ejerskifteforsikringer gennemgår et langvarigt og kompliceret forløb med forskellige tekniske undersøgelser og diskussioner med forsikringselskabet m.m. og måske som her også flere klager til Ankenævnet for Forsikring. *Ved et sådant forløb er der risiko for, at sagen bliver forældet undervejs* i medfør af forældelseslovens treårige forældelsesfrist. Selve anmeldelsen af kravet til forsikringselskabet afbryder ikke forældelsen.

Købers rådgiver bør derfor under en sådan sag utvivlsomt konstant have følgende i baghovedet: Det kan blive nødvendigt at klage til ankenævnet

eller anlægge retssag, før sagen er moden til det, simpelthen for at få forældelsen afbrudt.

2) Dissensen strider mod ankenævnets praksis om følgende: Kommunens vurdering af en bygningsindretning som ulovlig skal lægges til grund for dækningspligten i henhold til en ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Således AF 70871 og AF 71031.

Fuldt resumé

Refereres kun oversigtligt.

Hus fra 1942 med nyt tag fra 1994, købt 2005.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kunne opnås hos myndighederne.

I 2009 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen forskellige defekter ved taget. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Køber klagede til ankenævnet, der ved kendelse af 30. april 2012 traf afgørelse om ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt, med hensyn til den udvidede dækning allerede fordi det ikke var dokumenteret, at der ikke kunne opnås dokumentation hos myndighederne.

Køber ansøgte herefter kommunen om dispensation og den 13. august 2012 traf kommunen afgørelse om følgende: Taget opfyldte ikke en regel i bygningsreglementet og en gældende SBI-anvisning på opførelsestidspunktet, hvorefter der skal være 50 mm ventilation mellem taget og isoleringen. Der kunne endvidere ikke meddeles tilladelse til at bevare tagkonstruktionen uden ventilation.

I oktober 2012 fastholdt ejerskifteforsikringen sit afslag på dækning. Kommunens afgørelse var blevet indbragt for statsforvaltningen, og i maj 2013 stadfæstede statsforvaltningen kommunens afgørelse. Derefter, også i maj 2013, afviste ejerskifteforsikringen på ny dækning. Ligeledes i maj 2013 pålagde kommunen køber at få forholdet ved taget udbedret. I juni 2013 accepterede kommunen, at udbedringen afventede en afgørelse fra ankenævnet for Forsikring. Den 9. august 2013 klagede køber til på ny til ankenævnet med påstand om, at ejerskifteforsikringen skulle pålægges dækningspligt i medfør af den udvidede dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Forsikringsselskabet begrundede over for ankenævnet sit afslag på dækning med følgende: Dels havde det nye tag ikke skullet opfylde bygningsreglementets krav på udførelsestidspunktet, og kommunens modstående opfattelse havde ikke hjemmel i bygningslovgivningen. Dels var købers krav forældet efter forældelseslovens 3-årige forældelsesfrist, der løb fra købers konstatering af defekterne i 2009.

Med hensyn til forældelse gjorde køber gældende, at der var løbet en ny treårig forældelsesfrist fra ankenævnets kendelse af 30. april 2012 i medfør af forældelseslovens § 19, stk. 3. (Denne bestemmelse går kort gengivet ud

på følgende: Når en forældelse er afbrudt ved retslige skridt, løber der en ny forældelsesfrist fra den afgørelse, der herefter træffes).

Ejerskifteforsikringen gjorde heroverfor gældende følgende gældende: Der var ikke løbet en ny treårig forældelsesfrist fra ankenævnets afgørelse af 30. april 2012 som hævdet af køber. Der løb derimod en ny etårig forældelsesfrist fra ankenævnets afgørelse i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 2, og denne frist var udløbet. (Forældelseslovens § 21, stk. 2, går ganske kort gengivet ud på følgende: Er en sag om en fordrings eksistens før forældelsesfristens udløb indbragt for en administrativ myndighed, indtræder forældelse tidligst et år efter myndighedens afgørelse).

Ankenævnet udtalte (stærkt sammentrængt gengivet): Etårsfristen efter forældelseslovens § 21, stk. 2, løb fra kommenens afslag på dispensation, og købers nye klage var indbragt for ankenævnet inden et år herefter. Sagen var herefter ikke forældet. (Som nævnt blev kommunens afslag meddelt 13. august 2012, og købers nye klage blev indgivet til ankenævnet 9. august 2013).

Ankenævnet lagde endvidere efter sagens oplysninger til grund, at det nye tag skulle have været opført i overensstemmelse med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, og at taget som følge af den manglende ventilation derfor udgjorde en ulovlig bygningsindretning. Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at dække forholdet i medfør af den udvidede dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

(Dissens fra et mindretal, der ikke fandt grundlag for at fastslå, at det nye tag skulle have overholdt bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, og som fandt, at kommunens holdning ikke kunne føre til andet resultat).