

Kort resumé

Hus bygget 1955. I 1995 blev kælderen indrettet til beboelse. Samme år godkendte kommunen kælderen som beboelse efter at have besigtiget huset, og kommunen ændrede samtidig BBR's angivelse om boligarealet til at omfatte kælderen.

I 2013 blev huset solgt under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens almindelige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele var bl.a. nævnt gulve under faste tæpper i kælderen. Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen tog forbehold om, at forsikringen ikke dækkede de bygningsdele, der var nævnt i rubrikken.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af vandindtrængen i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at vandindtrængningen ikke gik ud over, hvad der måtte ventes som følge af husets alder og type, og med henvisning til forbeholdet i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet lagde til grund, at kælderen var opført efter gængse byggemetoder i 1955, og at fugtproblemerne skyldtes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Da kælderen efter kommunens besigtigelse var blevet godkendt til beboelse, og da dette fremgik af BBR, fandt nævnet imidlertid, at kælderen skulle være i en sådan stand, at den var egnet til beboelse på sædvanlig vis.

Ankenævnet fandt videre, at forbeholdet i forsikringsvilkårene var af så generel karakter, at ejerskifteforsikringen ikke kunne afvise dækning med henvisning til forbeholdet.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar

1) Tilsidesættelsen af forbeholdet i forsikringsvilkårene som af for generel karakter:

Så vidt ses skyldtes afgørelsen, at forbeholdet omfattede *for mange* bygningsdele (efter det foreliggende stort set alle gulve i kælderen og desuden nogle gulve i stueetagen samt tagkonstruktionen, se det fulde resumé). Denne forståelse af afgørelsen er i god overensstemmelse med den måde, som princippet »ikke af generel karakter« tilsyneladende skal forstås på, se de ret udførlige bemærkninger om emnet i kommentaren til AF 84473.

2) Afgørelsen om, at vandindtrængningen i kælderen var dækningsberettigende:

Denne afgørelse synes at være udtryk for følgende: Hvis kælderen i et gammelt hus er indrettet til beboelse, og kommunen efter besigtigelse har godkendt dette og har optaget det i BBR, er det en dækningsberettigende skade, at der er vandindtrængen i kælderen, som forhindrer brugen af kælderen til beboelse. Ejerskifteforsikringen skal derfor dække de foranstaltninger, der er nødvendige for at forhindre vandindtrængningen så meget, at kælderen kan bruges til beboelse. Dette gælder, uanset om vandind-

trængningen skyldes, at kælderen er udført i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Hvis dette er rigtigt forstået, er afgørelsen principiel og udtryk for en ændring af praksis, da ankenævnet ikke synes at have udtalt sig således tidligere. Tværtimod er ankenævnets hidtidige praksis tilsyneladende gået ud på, at ejerskifteforsikringen ikke har skullet dække i et tilfælde som beskrevet. Således AF 70899 fra november 2007, der er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2, og som angik et lignende tilfælde. Men den holdning, som AF 70899 er udtryk for, synes altså hermed forladt.

Der er følgende forskelle på AF 70899 og den aktuelle sag: I den gamle sag lagde ankenævnet uden videre til grund, at kælderen var godkendt til beboelse, og der forelå ikke nærmere oplysninger om omstændighederne ved godkendelsen. I den aktuelle sag forelå der derimod sådanne oplysninger, og det var herunder oplyst, at kommunen havde besigtiget huset før godkendelsen og i forbindelse med godkendelsen havde optaget kælderen i BBR's angivelse af boligarealet. Det synes dog umiddelbart vanskeligt at se, at disse forskelle skulle have nogen realitetsbetydning.

Ankenævnets afgørelse i sagen her tager ikke stilling til, *hvilke* foranstaltninger ejerskifteforsikringen skal bekoste i et tilfælde som det foreliggende, og dette må nok henstå som uafklaret indtil videre. Man kunne fx forestille sig, at kælderen kun kan gøres egnet til beboelse ved etablering af et omfangsdræn, og det er vel et spørgsmål, om ejerskifteforsikringen i så fald skal dække dette. En sådan dækningspligt ville i hvert fald forekomme yderst vidtgående, da et manglende nødvendigt omfangsdræn ellers ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.

Fuldt resumé

Hus fra 1955 med kælder. I 1995 blev kælderen indrettet til beboelse, øjensynligt uden at der blev søgt om tilladelse fra kommunen hertil. Af kendelsens sagsfremstilling fremgår imidlertid følgende. Kommunen fik på en eller anden måde kendskab til kælderen indretning til beboelse og besigtigede derfor huset. Ved besigtigelsen konstaterede kommunen, at kælderen var opvarmet og virkede tør og velbelyst, og at vinduerne i kælderen kunne godkendes som redningsåbninger m.m. Kommunen godkendte herefter boligarealet i kælderen og ændrede BBR's angivelse om boligarealet til at omfatte kælderen. Dette skete i november 1995.

Sidst i 2013 blev huset solgt under brug af huseftersynsordningen.

I tilstandsrapportens rubrik om bygningsdele, der normalt er utilgængelige, men som ikke havde kunnet besigtiges, var nævnt følgende (litreringen indsat her): a. Gulve under væg til væg til væg-tæpper i gangarealer og tre værelser i kælderen, b. tagrummet på grund af loftslemmens størrelse, c. gulve under væg til væg-tæpper i stuen. Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt følgende forbehold: »Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapportens afsnit...[dvs. de refererede angivelser]«.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af vandindtrængen i kælderen. Det fremgår, at køber efter overtagelsen havde

fjernet de faste tæpper i kælderen, og at køber derved og også flere gange senere havde konstateret blankt vand på kældergulvene. Køber havde også konstateret en jordlignende substans i kælderen, hvilket ifølge ejerskifteforsikringen skyldtes nedbrydning af vægplader som følge af fugtindtrængen.

Efterskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at vandindtrængningen ikke gik ud over, hvad der måtte ventes ved en kælder af den pågældende alder og type, og med henvisning til det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnets udtalelser om kælderen er sålydende:

»Nævnet må lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1955, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Da kælderen efter kommunens besigtigelse blev godkendt til beboelse i 1995-96, og da dette fremgår af BBR-meddelelsen, finder nævnet at kælderen skal være i en sådan stand, at den er egnet til beboelse på sædvanlig vis.

Nævnet finder, at klageren på tilstrækkelig vis har godtgjort, at dette ikke er tilfældet. Da fugtforholdene går nævneværdigt udover, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen, finder nævnet, at det anmeldte fugtforhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet hjemviser herefter sagen til fornyet behandling i selskabet med henblik på, at selskabet skal iværksætte de undersøgelser, der er nødvendige for at klarlægge problemets omfang og foretage udbedring heraf, så kælderen opnår en sådan tørhed, at den er egnet til beboelse på sædvanlig vis.«

Ankenævnet udtalte videre, at forbeholdet i forsikringsvilkårene var af en sådan generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med reglen om forbehold i BKDF2, og at ejerskifteforsikringen derfor ikke kunne afvise dækning med henvisning til forbeholdet.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt.