

## **AF 86744**

Afsagt 22. april 2015

### **Kort resumé**

Hus fra 1857, overtaget i marts 2012.

Sagen angår en stormskade på en gavl som følge af utilstrækkelig forankring af gavlen i forbindelse med etablering af et nyt tag. Købers husforsikring afviste dækning med henvisning til, at den utilstrækkelige forankring var en konstruktionsfejl.

Ejerskifteforsikringen gav udtryk for, at det kun var gavlspidsen, der var stormskadet, og tilsagde at ville dække forankring af gavlspidsen med 15.000 kr. Køber gjorde derimod gældende, at hele gavlen var stormskadet, og at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af hele gavlen, hvilket ifølge et håndværkertilbud ville koste ca. 88.000 kr. Køber henviste til nogle udtalelser fra husforsikringens taksator om, at hele gavlen var utilstrækkeligt forankret, og at hele gavlen var stormskadet.

Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen at bekoste en undersøgelse til belysning af, hvad der skulle udbedres, og hvad dette ville koste. Undersøgelsen skulle foretages af en bygningsagkyndig, der var udpeget af køber og ejerskifteforsikringen i fællesskab. Herved bl.a. henvist til, at det efter udtalelserne fra husforsikringens taksator var sandsynliggjort, at den udbedring, som ejerskifteforsikringen havde tilsagt at dække, muligvis ikke var tilstrækkelig.

Se i øvrigt den ordrette gengivelse af ankenævnets udtalelser i det fulde resumé.

### **Kommentar**

Ankenævnet for Forsikring udøver ikke officialvirksomhed, dvs. at ankenævnet ikke selv fremskaffer de oplysninger, der er nødvendige for at afgøre en sag rigtigt.

Klageren i en sag for ankenævnet eller klagerens rådgiver må derfor selv sørge for, at sagen er så godt oplyst som muligt før indgivelsen af klagen til ankenævnet. Dette gælder ikke mindst i et tilfælde som her, hvor der er uenighed mellem køber og ejerskifteforsikringen om, hvad skaden går ud på, og hvad udbedringen skal omfatte. Hvis en sag ikke er tilstrækkeligt oplyst, risikerer man bl.a., at ankenævnet ikke tager klagen til følge med henvisning til, at køber ikke har løftet sin bevisbyrde for klagens rigtighed. På den anden side er ankenævnet tydeligvis villigt til at lægge enhver fremkommet oplysning til grund.

De oplysninger af en sag, der er tale om, vil typisk være syn- og skøns-erklæringer eller en anden type sagkyndige erklæringer. Sådanne oplysninger kan være bekostelige at fremskaffe, men en mulig løsning på dette problem kan være, at ejerskifteforsikringen pålægges at afholde udgiften til fremskaffelsen.

I AF 83188 udtalte ankenævnet således, at hvis køber til en vis grad gør det antageligt, at der foreligger en dækningsberettigende skade, kan det komme på tale, at ejerskifteforsikringen skal dække udgiften til en nærmere

undersøgelse. Kendelsen her indeholder på sin side følgende udtalelse: Hvis køber ikke kan godtgøre en given udbedringsmetode som påkrævet, men dog kan sandsynliggøre, at ejerskifteforsikringens udbedringsmetode muligvis ikke er tilstrækkelig, påhviler det forsikringselskabet at foretage nærmere undersøgelser. (Sammentrængt gengivet, se i øvrigt det ordrette referat af ankenævnets udtalelser i det fulde resumé).

I AF 78698 pålagde ankenævnet ejerskifteforsikringen at dække udgiften til et syn og skøn. I den omtalte AF 83188 pålagde ankenævnet ejerskifteforsikringen enten at dække udgiften til et syn og skøn eller at udvide forsikringens varighed. Kendelsen her pålægger endvidere ejerskifteforsikringen at dække udgiften til en undersøgelse ved en bygnings sagkyndig.

Disse emner er også omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10. Som nævnt dér kan det måske i visse sager være en mulighed i første omgang at nedlægge påstand for ankenævnet om, at ejerskifteforsikringen skal pålægges at dække udgiften til et syn og skøn. I hvert fald er ankenævnet tydeligvis ikke fremmed over for en sådan tanke.

### **Fuldt resumé**

Hus fra 1857, overtaget i marts 2012. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, men kendelsen forholder sig ikke til, om dette havde betydning for sagen.

På et tidspunkt efter overtagelsen blev en gavl trykket ind ved en storm. Købers husforsikring anerkendte, at der var tale om en stormskade, men afviste dækning med begrundelse, at skaden skyldtes en konstruktionsfejl gående ud på, at gavlen ikke var blevet tilstrækkeligt forankret i forbindelse etablering af et nyt tag. (Forsikringsvilkårene for husforsikringen indeholdt åbenbart et forbehold om ikke at dække skader, der skyldtes konstruktionsfejl).

Øjensynligt derefter henvendte køber sig til ejerskifteforsikringen, der var tegnet i et andet selskab end husforsikringen. Ejerskifteforsikringens taksator gav udtryk for, at det kun var gavlspidsen, der var stormskadet, og ejerskifteforsikringen tilsagde at ville dække forankring af gavlspidsen med 15.000 kr.

Køber antog herefter husforsikringens taksator som rådgiver, og husforsikringens taksator gjorde over for ejerskifteforsikringen i kraftige vendinger gældende, at det var hele gavlen, der var utilstrækkeligt forankret, og at hele gavlen var stormskadet. Ejerskifteforsikringen fastholdt imidlertid kun at ville dække forankring af gavlspidsen.

Køber klagede derefter til ankenævnet med påstand om, at ankenævnet skulle pålægge ejerskifteforsikringen at udbedre hele gavlen. Ifølge nogle håndværkertilbud, som køber havde indhentet, ville udgiften hertil udgøre ca. 88.000 kr.

Ankenævnet udtalte:

»...

En forsikringstager har som udgangspunkt bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade og for skadens omfang mv. Nævnet finder imidlertid, at såfremt en forsikringstager vel ikke kan godtgøre en

given udbedringsmetode som påkrævet, men dog sandsynliggør, at selskabets udbedringsmetode muligt ikke er tilstrækkelig til udbedring af en anmeldt skade, påhviler det selskabet at foretage nærmere undersøgelser, og i mangel heraf påhviler det selskabet at bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, og herunder hvorledes forholdet og eventuelle følger af forholdet bør udbedres.

Nævnet finder, at det med oplysningerne fra klagerens husejerforsikringsselskabs taksator er sandsynliggjort, at den af selskabet anviste udbedringsmetode muligt ikke er tilstrækkelig til udbedring af forholdet ved den vestvendte gavl.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste en undersøgelse, som skal belyse, dels om den forkert udførte forankring af den vestvendte gavl har medført følgeskader, der bør udbedres, dels hvorledes der bør foretages udbedring af den manglende forankring og eventuelle følgeskader heraf, og endelig hvad det skønsmæssigt vil koste af foretage de af den byggesagkyndige anbefalede udbedringer. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.«

Ankenævnet udtalte yderligere, at ankenævnet ikke havde taget stilling til husets anden gavl, hvis forankring husforsikringens taksator havde nævnt som et muligt problem.