

Kort resumé

Hus fra 1953 med en tilbygning fra 2008, købt 2009. I maj 2010 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen bl.a. skader på murstenene i en gavl i tilbygningen. Ved en kendelse af 15. oktober 2012 afviste ankenævnet en klage fra køber vedrørende disse skader som uegnet til afgørelse uden en bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet.

Køber fik herefter foretaget en undersøgelse ved Teknologisk Institut, der afgav rapport om undersøgelsen den 26. august 2013. Ifølge rapporten var tagkonstruktionen forkert sammenbygget med gavlen, hvilket medførte konstante skader på gavlen. I juni 2014 indhentede køber endvidere et håndværkertilbud på udbedring, lydende på ca. 115.000 kr., og ved en henvendelse modtaget i ankenævnet 1. oktober 2014 anmodede købers advokat ankenævnet om at pålægge ejerskifteforsikringen at dække udbedringen.

Forsikringssselskabet gjorde gældende, at købers krav var forældet, men fik ikke medhold heri med henvisning til følgende: Køber var først ved blevet gjort bekendt med kravet ved Teknologisk Instituts erklæring af 26. august 2013, hvorfor den tre-årige forældelse først løb fra dette tidspunkt. Herved henvist til, at køber af nærmere angivne grunde ikke ved almindelig agtpågivenhed burde have fået kendskab til forholdet tidligere end sket.

Herefter, og da forholdet vedrørende sammenbygningen af tagkonstruktionen og gavlen medførte nærliggende risiko for skade på gavlen, pålagde ankenævnet ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar

Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, følger, at købers krav mod ejerskifteforsikringen forældes efter reglerne i forældelsesloven, dvs. tre år efter det tidspunkt, da køber kendte eller burde kende kravet, dog senest efter 10 år, forældelseslovens § 3.

Afgørelsen om, at købers krav i sagen ikke var forældet, kunne måske umiddelbart virke velvillig over for køber, og afgørelsen kunne nok (næsten) lige så godt være faldet ud til det modsatte. Sagen kan ikke bære et forsøg på en nærmere analyse af dette spørgsmål, men den giver under alle omstændigheder anledning til at gentage følgende, der også er nævnt i en tidligere kommentar:

En stor og kompliceret sag om en ejerskifteforsikrings dækningspligt kan have et langvarigt forløb med omfattende diskussioner med forsikringssselskabet og indhentelse af tekniske oplysninger og måske som her også en mellemliggende afgørelse fra Ankenævnet fra Forsikring. Under et sådant forløb må købers advokat konstant have følgende i baghovedet:

Sagen kan blive forældet undervejs, og det kan være nødvendigt at klage til Ankenævnet for Forsikring eller anlægge retssag, før sagen er helt moden til det, simpelthen for at få afbrudt den tre-årige forældelse. Anmeldelsen af kravet over for forsikringssselskabet medfører ganske vist en

foreløbig afbrydelse af forældelsesfristen i 1 eller 3 år, alt efter om forsikringssselskabet bestrider dækningspligten eller ej, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. *Men bortset herfra afbryder anmeldelsen ikke forældelsen.*

Fuldt resumé

Referatet bygger i et vist omfang på ankenævnets nedennævnte kendelse af 15. oktober 2012 (der ikke er medtaget i materialesamlingen).

Hus fra 1953 med en tilbygning fra 2008, købt i 2009. I maj 2010 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen forskellige skader på tilbygningen.

Efter et forløb med forskellige undersøgelser og diskussioner med forsikringssselskabet klagede køber i januar 2012 til ankenævnet over ni forskellige forhold vedrørende tilbygningen. Ved kendelse af 15. oktober 2012 i sag 81932 gav ankenævnet køber medhold med hensyn til to af forholdene og ikke medhold med hensyn til seks af dem.

Ankenævnet afviste endvidere klagen vedrørende det resterende forhold med henvisning til, at bedømmelsen ville kræve en undersøgelse og bevisførelse, der ikke kunne finde sted for nævnet. Det pågældende forhold angik skader på facadestenene på en gavl. Køber havde gjort gældende, at ejerskifteforsikringen skulle dække nedtagning og genopførelse af gavlen. Forsikringssselskabet havde heroverfor henvist til følgende: Enkelte mursten var afskallede, og årsagen var uoplyst. Der var imidlertid givet tilsagn om dækning af udskiftning af mursten, og det var aftalt med køber, at køber skulle lade en enkelt mursten undersøge.

Efter ankenævnets kendelse af 15. oktober 2012 lod køber gavlen undersøge af Teknologisk Institut, der afgav erklæring om undersøgelsen den 26. august 2013. Erklæringen gik kort gengivet ud på, at sammenbygningen mellem gavlen og tagkonstruktionen var forkert udført, hvilket medførte konstante skader på gavlen, og at forholdet skulle udbedres på nærmere angiven måde. Køber indhentede endvidere et tilbud af 25. juni 2014 på udbedring, lydende på ca. 115.000 kr.

Ved en henvendelse modtaget i ankenævnet den 1. oktober 2014 gjorde købers advokat gældende, at ejerskifteforsikringen skulle dække den anviste udbedring. Forsikringssselskabet gjorde heroverfor gældende, at købers krav var forældet den 15. oktober 2013. Forsikringssselskabet henviste herved til, at den tre-årige forældelse løb fra købers oprindelige anmeldelse i maj 2010, og at den som følge af ankenævnets kendelse af 15. oktober 2012 var blevet forlænget til at udløbe et år efter denne kendelse i medfør af forældelseslovens § 20 (synes rettelig at være § 21).

Ankenævnet udtalte (sammentrængt gengivet):

Forholdet vedrørende sammenbygningen af tagkonstruktionen og gavlen udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på gavlen. Køber fik endvidere først kendskab til sit krav ved Teknologisk Instituts erklæring af 26. august 2013, og ankenævnet fandt ikke grundlag for at antage, at køber ved almindelig agtpågivenhed burde have fået kendskab til kravet tidligere. Herved henvist til, at køber havde fået foretaget flere forskellige undersøgelser, før køber henvendte sig til Teknologisk Institut.

Ankenævnet fandt på denne baggrund, at den tre-årige forældelsesfrist først kunne regnes fra Teknologisk Instituts erklæring af 26. august 2013. Kravet var således ikke forældet.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt.