

AF 88281

Afsagt 2. december 2015

Kort resumé

Hus købt 2014. Efter købsaftalen blev der udstedt en allonge til tilstandsrapporten om, at en UN-angivelse om vandinstallationen udgik. Allongen blev udstedt på grundlag af en gennemgang af vvs-installationen ved en vvs-installatør og en efterfølgende udbedring af forskellige fejl ved installationen. Allongen blev indsendt til det forsikringsselskab, der havde udstedt tilbud om ejerskifteforsikring. På grundlag af allongen afgav forsikringsselskabet et nyt forsikringstilbud, hvorefter køber tegnede ejerskifteforsikringen.

Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af en fejl ved vvs-installationen. Forsikringsselskabet afviste dækning med henvisning til, at køber havde købt huset på grundlag af den oprindelige tilstandsrapport, og at fejlen var omfattet af K3-angivelserne i den. Forsikringsselskabet henviste også til, at køber ikke havde haft grundlag for at gå ud fra, at den påberåbte fejl var blevet udbedret.

Ankenævnet tilsluttede sig imidlertid ikke disse synspunkter. Ankenævnet pålagde derimod forsikringsselskabet at anerkende, at allongen var en del af aftalegrundlaget for ejerskifteforsikringen, og at forsikringsselskabet ikke kunne afvise dækning med henvisning til den oprindelige tilstandsrapport eller med henvisning til, at køber havde haft kendskab til fejlen ved forsikringstegningen.

Kommentar

Punkt 2 nedenfor angår nogle komplicerede forhold, som ikke kan fremstilles kort. Denne kommentar er derfor blevet en del længere end sædvanligt og med flere småtryk. Dette beklages, men det er søgt at gøre fremstillingen så let forståelig som muligt.

Køberrådgiverne bør utvivlsomt være opmærksomme på den problematik, der er omtalt under punkt 2. Hvis der ved en hushandel er tale om at få fjernet nogle anmærkninger i tilstandsrapporten, bør købers rådgiver for en sikkerheds skyld sørge for, at *købsaftalen først indgås efter* den nødvendige allonge til tilstandsrapporten og et revideret forsikringstilbud på grundlag af allongen. NB! Fjernelse af anmærkninger i en tilstandsrapport bør ske ved en allonge til tilstandsrapporten, ikke ved en ny tilstandsrapport fra en anden bygningssagkyndig. Ellers kan køber komme i en svag position over for ejerskifteforsikringen, hvilket den nedennævnte AF 77967 peger i retning af.

I øvrigt bemærkes:

1) Som nævnt i det korte resumé traf ankenævnet bl.a. afgørelse om, at ejerskifteforsikringen ikke kunne afvise dækning med begrundelse, at kø-

ber ved forsikringstegningen havde haft kendskab til fejlen. Denne afgørelse skal ikke omtales nærmere.

2) Herudover angår kendelsen ganske samme situation som ankenævnets kendelse i AF 87880, der er afsagt samme dag, og som er medtaget i materialesamlingen, dvs. følgende situation:

Efter købsaftalen udstedes der en allonge til tilstandsrapporten, hvorved nogle anmærkninger med karakter i tilstandsrapporten udgår. Allongen indsendes til det forsikringsselskab, der har afgivet tilbud om ejerskifteforsikring. Forsikringsselskabet afgiver et nyt forsikringstilbud på grundlag af allongen, hvorefter køber tegner ejerskifteforsikringen.

Både kendelsen her og AF 87880 angår følgende spørgsmål i situationen: Bevirker det forhold, at allongen og det nye forsikringstilbud er udstedt *efter købsaftalen*, at forsikringsselskabet kan påberåbe sig anmærkningerne i den oprindelige tilstandsrapport?

Både i AF 87880 og i kendelsen her traf ankenævnet afgørelse om, at forsikringsselskabet ikke kunne gøre dette. Nogle tidligere kendelser fra ankenævnet peger imidlertid i en anden retning. Dette gælder således ankenævnets kendelse i AF 77967 (fra februar 2011), som forsikringsselskabet i den aktuelle sag henviste til, og AF 63689 (fra december 2004), som forsikringsselskabet i AF 87880 henviste til.

I AF 77967 accepterede ankenævnet således, at forsikringsselskabet påberåbte sig nogle anmærkninger i en tilstandsrapport, selvom forsikringstilbuddet var afgivet på grundlag af en senere tilstandsrapport, som en ny bygningssagkyndig havde udfærdiget efter købsaftalen, og som ikke havde de pågældende anmærkninger. AF 77967 indeholder desuden en udtalelse, der kan forstås som udtryk for, at et nyt forsikringstilbud, der bygger på en allonge efter købsaftalen, ikke afskærer forsikringsselskabet fra at påberåbe sig anmærkninger i den oprindelige tilstandsrapport. AF 63689 synes endvidere at give direkte udtryk for dette.

AF 77967 er refereret i det fulde resumé af den aktuelle kendelse. Det er måske nok noget tvivlsomt, hvor meget der skal lægges i den omtalte udtalelse, allerede fordi forsikringstilbuddet i den pågældende sag som nævnt byggede på en ny tilstandsrapport fra en ny bygningssagkyndig, ikke på en allonge til den oprindelige tilstandsrapport. Hertil kommer i øvrigt, at AF 77967 kan ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder, der var ret specielle.

AF 63689 synes derimod at indeholde en umiskendelig tilkendegivelse om, at en allonge efter købsaftalen er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt.

Afgørende for en ejerskifteforsikrings dækningspligt er naturligvis det grundlag, der forelå for forsikringsselskabet ved afgivelsen af forsikringstilbuddet. Det giver derfor sig selv, at en allonge til tilstandsrapporten er uden betydning for dækningspligten, hvis allongen er udstedt efter forsik-

ringstilbuddet og forsikringsselskabet ikke har revideret forsikringstilbuddet efter allongen. Dette må gælde uanset, om allongen er afgivet før eller efter købsaftalen.

Hvis på den anden side forsikringsselskabet *har* afgivet et revideret tilbud på grundlag af en allonge, skulle man mene, at allongen indgår i grundlaget for dækningspligten, og at forsikringsselskabet derfor ikke kan påberåbe sig anmærkninger i den oprindelige tilstandsrapport, hvis allongen er gået ud på at fjerne disse anmærkninger. Dette gælder da utvivlsomt også, hvis allongen er udstedt før købsaftalen, men man skulle mene, at det ligeledes må gælde, selvom allongen er udstedt efter købsaftalen. Ellers ville forsikringsselskabet jo ikke være bundet af sit eget reviderede forsikringstilbud.

AF 63689 og Af 63967 synes imidlertid at give udtryk for, at et forsikringsselskab ikke er bundet af et revideret forsikringstilbud på grundlag af en allonge, hvis allongen er udstedt efter købsaftalen. Dette bygger tilsyneladende på LFFE § 2, stk. 2, hvorefter køber skal have modtaget tilstandsrapporten og tilbuddet om ejerskifteforsikring før købsaftalens indgåelse.

En henvisning i AF 77967 til en bemærkning i forslaget til LFFE tyder på, at det er LFFE § 2, stk. 2, der gør sig gældende i sammenhængen, se referatet af AF 77967 i det fulde resumé.

LFFE § 2, stk. 2, er imidlertid ikke en regel om ejerskifteforsikringer. Bestemmelsen går derimod ud på, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen kun udløses, hvis køber har modtaget tilstandsrapporten og forsikringstilbuddet før købsaftalen. Den omtalte bemærkning i forslaget til LFFE angår blot, hvornår en købsaftale skal anses indgået.

Man kunne måske forstå LFFE § 2, stk. 2, sådan, at der ikke må ske ændringer i tilstandsrapporten og forsikringstilbuddet efter købsaftalen. Dette følger imidlertid ikke af bestemmelsens ordlyd, og der synes heller ikke at være nogen real grund til det. Det er tydeligvis noget helt andet, som § 2, stk. 2, sigter til, og man har formentlig ved bestemmelsens udformning ikke skænket det en tanke, at der kan forekomme et praktisk behov for sådanne ændringer.

Hertil kommer, at selvom § 2, stk. 2, forstås som nævnt, kan ændringer som de omtalte tilsyneladende ikke udløse nogen retsvirkning. § 2, stk. 2, angår sælgers fritagelse for mangelshæftelse, og en eventuel retsvirkning af ændring af tilstandsrapporten/forsikringstilbuddet efter købsaftalen måtte derfor gå ud på bortfald af denne fritagelse. Det kan imidlertid anses som sikkert, at der ikke gælder en sådan retsvirkning, hvilket ikke skal uddybes nærmere her.

En eventuel retsvirkning kan heller ikke gå ud på, at et forsikringsselskab ikke er bundet af et forsikringstilbud på grundlag af en allonge til tilstandsrapporten, hvis allongen er udfærdiget efter købsaftalen. Dette allerede fordi § 2, stk. 2, kun angår sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Hertil kommer, at en så vidtgående og ret beset besynderlig retsvirkning måtte skulle fremgå udtrykkeligt af lovteksten, hvilket ikke er tilfældet, eller som absolut minimum fremgå

klart og utvetydigt af lovens forarbejder, hvilket heller ikke ses at være tilfældet.

Som det fremgår, giver LFFE § 2, stk. 2, altså efter kommentatorens opfattelse ikke grundlag for at antage, at et forsikringsselskab ikke skulle være bundet af et revideret forsikringstilbud på grundlag af en allonge til tilstandsrapporten efter købsaftalen. En sådan antagelse ses heller ikke at kunne støttes på noget andet grundlag.

Både i sagen her og i den samtidige AF 87880 traf ankenævnet da også afgørelse om, at et revideret forsikringstilbud på grundlag af en allonge efter købsaftalen var bindende for forsikringsselskabet, og at selskabet derfor ikke kunne påberåbe sig anmærkningerne i den oprindelige tilstandsrapport. Begrundelserne herfor i de to kendelser fremtræder imidlertid som konkrete begrundelser og ikke som udtryk for en principielt anden holdning end holdningen i AF 63689 og AF 77967. I kendelsen her fremtræder begrundelsen således som udslag af en samlet vurdering på grundlag af alle sagens omstændigheder, se nærmere det fulde resumé. I AF 87880 var det afgørende, at det nye forsikringstilbud udtrykkeligt angav, at allongen indgik i grundlaget for tilbuddet.

Set under ét kan kendelsen her og AF 87880 imidlertid muligvis forstås som en reel afstandtagen fra de to nævnte ældre kendelser. Det fremgår af det ovenstående, at dette i så fald kun kan tiltrædes.

Fuldt resumé

Refereres kun oversigtligt.

Hus købt i 2014. I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet, at dele af vandinstallationen ikke var udført af autoriseret installatør, og at der burde udføres et vvs-tjek af en autoriseret installatør.

Det var tilsyneladende et vilkår for købsaftalen, at sælger ville få foretaget det anbefalede vvs-tjek og få mangler ved vvs-installationen udbedret. I hvert fald blev vvs-installationen efter købsaftalen gennemgået af en vvs-installatør, og nogle konstaterede fejl blev derefter udbedret. Der blev herefter udstedt en allonge til tilstandsrapporten om, at den omtalte UN-angivelse udgik. Ejendomsmægleren indsendte allongen til det forsikringsselskab, der havde udstedt forsikringstilbuddet. Forsikringsselskabet afgav derefter et nyt forsikringstilbud, hvorefter køber tegnede ejerskifteforsikringen.

Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af fejl ved afløbet fra en bruseniche. Forsikringsselskabet afviste dækning. Selskabets begrundelse herfor kan sammenfattes således:

Købsaftalen blev indgået på grundlag af den oprindelige tilstandsrapport, og køber havde derved bundet sig til købet. Det efterfølgende vvs-eftersyn og allongen til tilstandsrapporten havde derfor ikke nogen betyd-

ning for handlen, og der kunne herefter ikke efterfølgende rejses krav om forsikringsdækning vedrørende vvs-installationerne. Desuden kunne køber ikke på grundlag af vvs-eftersynet have en forventning om, at brusenichen havde et lovligt afløb. Forsikringsselskabet henviste endvidere til ankenævnets kendelse i AF 77967 (fra februar 2011).

Der findes i sammenhængen hensigtsmæssigt at give følgende referat af AF 77967, der ikke er medtaget i materialesamlingen:

Tilstandsrapporten indeholdt nogle angivelser med karakteren K3 om risiko for vandudtrængen fra badeværelset. Købsaftalen blev indgået. Den indeholdt tilsyneladende et vilkår om, at sælger skulle udbedre de pågældende forhold. Efter købsaftalen fik sælger indhentet en ny tilstandsrapport ved en anden bygningssagkyndig. Den nye tilstandsrapport indeholdt ikke angivelser som de omtalte. Det fremgår ikke hvorfor, men sagens oplysninger synes at tyde på, at sælger havde foretaget forskellige foranstaltninger ved badeværelset i mellem-tiden.

Den nye tilstandsrapport blev indsendt til et andet forsikringsselskab end det selskab, der havde afgivet det oprindelige forsikringstilbud. Det nye forsikringsselskab afgav et forsikringstilbud på grundlag af den nye tilstandsrapport, og køber tegnede ejerskifteforsikringen på grundlag af dette tilbud.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af fejl ved afløbet fra badeværelset. Under taksatorens besigtigelse fik forsikringsselskabet kendskab til den første tilstandsrapport ved, at køber udleverede den til taksatoren. Forsikringsselskabet afviste herefter dækning med henvisning til, at fejlen var omfattet af K3-angivelserne i den oprindelige tilstandsrapport, og at køber havde købt huset på grundlag af den oprindelige tilstandsrapport.

Ankenævnet udtalte:

Køber underskrev købsaftalen på grundlag af den oprindelige tilstandsrapport og dermed med viden om angivelserne i den. Det kunne ikke føre til andet resultat, at der var udarbejdet en senere tilstandsrapport, hvor forholdet ikke var nævnt, idet der i stedet burde have været udarbejdet en allonge til den oprindelige tilstandsrapport, inden køber havde bundet sig til købet (understreget af ankenævnet). Herved henvist til en udtalelse i bemærkningerne til forslaget til LFFE, hvoraf fremgår, at en aftale er indgået, selvom den er betinget af et eller flere forhold, uanset hvad betingelsen går ud på. Videre udtalt, at det ikke kunne føre til andet resultat i forhold til ejerskifteforsikringen, at forsikringstilbuddet var afgivet, efter at der efter købsaftalen var udarbejdet en ny tilstandsrapport.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt. Ankenævnets henvisning til forslaget til LFFE synes at sigte til en udtalelse i lovforslaget i relation til reglen i lovens § 2, stk. 2, om at køberen skal have modtaget tilstandsrapporten og forsikringstilbuddet inden købsaftalens indgåelse.

I den aktuelle sag udtalte ankenævnet (lidt sammentrængt gengivet, forskellige henvisninger til sagens faktum er ikke medtaget):

Forsikringsselskabets samarbejdspartner (dvs. ejendomsmægleren) modtog allongen, og bl.a. på grundlag af allongen udstedte forsikringsselskabet det reviderede forsikringstilbud, som køber accepterede. Da det af allongen bl.a. fremgik, at tilstandsrapportens UN-anmærkning om vandinstallationerne udgik, og da forsikringsselskabet ikke i det reviderede tilbud tog forbehold om, at allongen skulle være udarbejdet inden købsaftalen, fandt ankenævnet efter en samlet vurdering, at selskabet havde været uberettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning til, at den anmeldte skade var beskrevet i tilstandsrapporten.

Af nærmere angivne grunde fandt ankenævnet det endvidere ikke godtgjort, at køber på baggrund af oplysningerne ved vvs-eftersynet havde kendskab til fejlene ved det omhandlede afløb.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at anerkende, at allongen var en del af aftalegrundlaget, og at forsikringsselskabet ikke kunne afvise dækning med henvisning til standardbestemmelserne i policen om forhold nævnt i tilstandsrapporten og forhold, som det godtgøres, at køber har kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.