

H.P. Rosenmeier

**Forsikringshæfte 2
Resuméer
med kommentarer
af afgørelser om
ejerskifteforsikringer fra
Ankenævnet
for Forsikring
i ankenævnets sager
AF 78005 til 85966**

**NB! Kopiering af dette hæfte til
andet end personligt brug
er en overtrædelse af ophavsretslovens § 12**

Forord

Dette hæfte er et led i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på www.hpros.dk.

Hæftet indeholder resuméer med kommentarer vedrørende et antal afgørelser om ejerskifteforsikring, som Ankenævnet for Forsikring har truffet fra og med 2011 (resumé/kommentar vedrørende en enkelt afgørelse fra 2011 er dog placeret i forsikringshæfte 1).

Det drejer sig dels om afgørelser, der på ankenævnets websted er markeret som principielle, dels om forskellige andre afgørelser. Resuméerne/kommentarerne er placeret i nummerorden efter ankenævnets journalnummer med betegnelsen AF og ankenævnets journalnummer som overskrift.

Materialesamlingen indeholder links til de enkelte kendelser på Ankenævnet for Forsikrings websted www.ankeforsikring.dk med link til en særskilt udgave af resuméet/kommentaren vedrørende den pågældende kendelse (findes gennem venstre spalte på materialesamlingens forside).

Se om anvendte forkortelser link foroven på hver side i materialesamlingen.

H.P. Rosenmeier

Resuméer med kommentarer

AF 78005

Afsagt 14. november 2011

Et klagepunkt afvist med henvisning til, at stillingtagen ville kræve en nærmere bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet, formentlig i form af syn og skøn. Et andet klagepunkt ikke taget til følge med henvisning til, at køber ikke havde bevist rigtigheden, men udtalt, at dette ikke udelukkede, at en nærmere bevisførelse kunne føre til andet resultat

Sommerhus fra 1969 ombygget til helårshus ca. 2003, købt 2005. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle pålægges at dække følgende: 1) Et tag var, der var oplagt ved ombygningen til helårshus, var oplagt uden undertag, selvom der efter lægningsvejledningen fra fabrikanten af tagpladerne skulle have været udført undertag. 2) Byggetilladelsen til ombygningen til helårshus havde stillet som vilkår, at der blev udført nogle nærmere angivne isoleringsarbejder, og disse isoleringsarbejder var ikke udført.

Ankenævnet udtalte:

Vedrørende undertag: Konstatering af, om et undertag var nødvendigt, ville kræve en nærmere bevisførelse, der ikke kunne finde sted for nævnet, formentlig i form af syn og skøn. Ankenævnet afviste herefter denne del af sagen.

Vedrørende isolering: Det var ikke bevist, at isoleringen var utilstrækkeligt, og ankenævnet kunne derfor ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke forelå et ulovligt forhold. Dette udelukkede dog ikke, at en nærmere bevisførelse kunne føre til et andet resultat.

Kommentar:

Er egentlig blot medtaget for at henlede opmærksomheden på, at Ankenævnet for Forsikring ikke er en domstol og kun kan tage stilling til sager, hvis faktum ligger nogenlunde klart.

Syn og skøn kan således ikke finde sted for ankenævnet. Som også omtalt i en tidligere kommentar synes ankenævnet imidlertid ikke afvisende over for at tage hensyn til et syn og skøn, som køber har fået afholdt på eget initiativ. En advokat, der bistår en køber med en klage til ankenævnet i en kompliceret sag, bør derfor være opmærksom på, at det eventuelt kan være hensigtsmæssigt at få afholdt et udenretligt syn og skøn før klagen til ankenævnet. Skønserklæringen kan så påberåbes for ankenævnet. Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

AF 78029

Afsagt 17. januar 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at bagmurene i et hus af gasbeton var anbragt på terrændækket med den konsekvens, at køber ikke kunne indlægge gulvvarme

Hus af gasbeton fra 1976 købt 2008. På et tidspunkt efter overtagelsen gik køber i gang med en omfattende renovering af huset. Køber konstaterede herunder, at husets bagmure ikke var anbragt på fundamentet, men stod på terrændækket. Som følge af forholdet blev køber afskåret fra at gennemføre en planlagt etablering af gulvvarme, idet bagmurenes placering på terrændækket forhindrede den nødvendige opbrækning af terrændækket. Forholdet var ifølge køber i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte:

Etablering af gulvvarme ville indebære en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke blev foretaget understøbning under bagmurene. Det var imidlertid ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at konstruktionen af bagmurene var til hinder for etablering af gulvvarme, og forholdet udgjorde heller ikke en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke blev etableret gulvvarme. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Denne afgørelse kunne have været forudsagt med rimelig sikkerhed, idet den på følgende to punkter er udslag af en fast praksis hos ankenævnet: 1) Ejerskifteforsikringen skal ikke dække, at et hus er opført i strid med god byggeskik, hvis forholdet ikke har medført »skade« i betydningen revner, lækager ol. 2) Ejerskifteforsikringen skal ikke dække, at et hus ikke er egnet til at modtage en modernisering, som køber ønsker at udføre, heller ikke selvom denne modernisering var en forudsætning for køber ved købet. Se om disse emner Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2 og afsnit 5.2 i slutningen.

AF 78220

Afsagt 28. marts 2011

Hus fra 1969 med badeværelse fra 1998. Badeværelset havde utilstrækkelig isolering og manglede vådrumsmembran. Som følge af varmetabet skulle ejerskifteforsikringen dække den utilstrækkelige isolering. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække, at der manglede vådrumsmembran, da forholdet ikke medførte nærliggende risiko for skade ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger

Hus fra 1969 med badeværelse etableret i 1998, købt 2005. Nogle år efter købet opdagede køber følgende: Under badeværelsesgulvet var der kun 30 mm isolering, selvom der efter de byggetekniske regler på tidspunktet for udførelsen af badeværelset tilsyneladende skulle have været 300 mm isolering. Badeværelset

var endvidere udført uden vådrumsmembran, selvom der efter de byggetekniske regler på udførelsestidspunktet skulle have været udført vådrumsmembran. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte:

Det var ubetænkeligt at fastslå, at badeværelset skulle have været udført efter de byggetekniske krav på udførelsestidspunktet i 1998. Badeværelset skulle derfor have været udført med den foreskrevne isolering og med vådrumsmembran. Som følge af det varmetab, der blev forårsaget af den utilstrækkelige isolering, var den utilstrækkelige isolering en dækningsberettigende skade. Den manglende vådrumsmembran var derimod ikke en dækningsberettigende skade, idet den ikke medførte nærliggende risiko for skade, hvis fliser og fuger blev almindeligt vedligeholdt.

Kommentar:

Afgørelsen er et udslag af ankenævnets praksis på flere punkter:

1) Fejl ved nye bygningsdele, der er indsat ved en ombygning, skal efter ankenævnets praksis principielt vurderes på grundlag af god byggeskik på moderniseringens tidspunkt. Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.1.

2) At en bygningsdel er udført i strid med god byggeskik på udførelsestidspunktet skal efter ankenævnets praksis imidlertid normalt kun dækkes, hvis forholdet har medført »skade«. Dette var tilfældet for den utilstrækkelige isolering, idet den medførte skade i form af varmetab. Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2. Den manglende vådrumsmembran havde imidlertid ikke medført skade i de ca. 10 år, der var gået efter badeværelsets etablering, og skulle derfor ikke dækkes.

AF 78224

Afsagt 28. februar 2011

Ejerskifteforsikringen dækkede angreb af skimmelsvamp bag indvendig beklædning på kældervæggene i et ældre hus, men skulle ikke dække retablering af de indvendige kældervægge, da der efter fjernelsen af angrebet af skimmelsvamp ikke længere forelå en skade

Hus fra 1957 købt 2008. Kælderen var ved købet indrettet til beboelse, og der var opsat gipsplader på kældervæggene. På et tidspunkt konstaterede køber, at der var skimmelsvamp bag gipspladerne. Ejerskifteforsikringen anerkendte at dække angrebet af skimmelsvamp. Ejerskifteforsikringen afviste imidlertid at dække retablering af kældervæggene efter fjernelsen af skimmelsvampen, hvilket køber klagede til ankenævnet over.

Ankenævnet udtalte:

Det var ikke bevist, at indretningen af kælderen til beboelse og opsætningen af gipspladerne bevirkede, at forholdene i kælderen skulle bedømmes ud fra et andet tidspunkt end husets opførelsestidspunkt i 1957. Der var herefter ikke fejl ved ejendommen. Angrebet af skimmelsvamp var en dækningsberettigende

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

skade, men når angrebet var fjernet, var der ikke længere tale om en skade. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ikke dække en reovering af kældervæggene, og køber fik således ikke medhold.

Kommentar:

Ankenævnets henvisning til, at forholdene skulle bedømmes i relation til husets opførelsetidspunkt i 1957, er tydeligvis udslag af følgende: Skader på husets oprindelige bygningsdele skal kun bedømmes i relation til god byggeskik på tidspunktet for en senere modernisering, hvis den senere modernisering har ændret de oprindelige bygningsdele i et sådant omfang, at de byggetekniske krav på moderniseringens tidspunkt skulle have været fulgt. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

AF 78318

Afsagt 11. juli 2011

Angår reglen i BKDF om, at ejerskifteforsikringen kun skal udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres. Udtalt, at denne regel ikke har til formål at beskytte panthavere, da panthavere ikke er sikret ved en ejerskifteforsikring, og at reglens formål er at beskytte mod videresalg uden udbedring med deraf følgende fare for ny anmeldelse over for en ejerskifteforsikring. Videre udtalt, at dette formål kunne have været opnået, hvis ejerskifteforsikringen havde deponeret forsikringssummen i et pengeinstitut i en periode, hvor forsikringsselskabet havde forbudt udbedring for at få afklaret et regresspørgsmål. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække købers rentetab i perioden

Angår en kompliceret sag med et langstrakt forløb vedrørende et hus, der tilsyneladende nærmest var totalskadet som følge af fejlfundering. De fleste af de spørgsmål, som kendelsen angår, har næppe generel interesse, men et enkelt spørgsmål skal omtales.

Efter at have meddelt dækningstilsagn tilkendegav forsikringsselskabet, at udbedring ikke måtte iværksættes, før forsikringsselskabet havde givet tilladelse til udbedring. Dette skyldtes, at forsikringsselskabet før udbedringen ønskede at få afklaret ved syn og skøn, om der var basis for et regreskrav mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten (om som i øvrigt var ansvarsforsikret i samme forsikringsselskab). Ca. et år og to måneder senere tilkendegav forsikringsselskabet, at udbedring kunne iværksættes.

Det synes at fremgå, at køber ikke havde foretaget udbedring og tilsyneladende var indstillet på at lade ejendommen nedrive. Under alle omstændigheder fremgår det, at erstatningen fra ejerskifteforsikringen stort set ikke var kommet til udbetaling. Sagen for ankenævnet angik bl.a., om ejerskifteforsikringen havde været berettiget til at udsætte erstatningsbetalingen i den omtalte periode på ca. et år og to måneder. Ejerskifteforsikringen påberåbte sig bl.a. reglen om, at en ejerskifteforsikring kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis der sker udbedring (punkt 7 i bilaget til BKDF, nu punkt 9 i bilag 1 til BKDF2).

Ankenævnet henviste til, at den omtalte udsættelse af erstatningsbetalingen var sket af hensyn til forsikringsselskabets egne interesser. Ankenævnet udtalte videre:

Panthavere er ikke sikret ved en ejerskifteforsikring, idet en ejerskifteforsikring kun omfatter køberens og ikke andres interesse, jf. forsikringsaftalelovens § 54 (hvorefter en tingsforsikring anses tegnet bl.a. til fordel for panthavere, hvis den er tegnet uden angivelse af en bestemt interesse).

Den omtalte regel i BKDF er derfor ikke indført af hensyn til panthavere, men har til formål at sikre, at ejendommen ikke videresælges uden udbedring for senere at blive anmeldt over for en ejerskifteforsikring som fejlbehæftet. Reglen har derfor et legitimt formål. Samme formål kunne imidlertid være opnået, hvis forsikringsselskabet havde indsat forsikringssummen i et pengeinstitut med klausul om, at beløbet kun måtte anvendes til udbedring af den dækkede skade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter betale køber den rente, som køber kunne have indvundet i den omtalte periode på ca. et år og to måneder, hvis forsikringssummen havde været indsat i et pengeinstitut.

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

Afgørelsen indeholder følgende principielle tilkendegivelser:

1) Panthaverne er ikke sikret ved en ejerskifteforsikring (dvs. i modsætning til husforsikringer, hvor panthaverne formentlig altid er blandt de sikrede).

2) Vedrørende reglen i punkt 7 i bilaget til BKDF (punkt 9 i bilag 1 til BKDF2) om, at erstatning fra en ejerskifteforsikring kun skal udbetales, hvis der sker udbedring: Denne regels formål er at beskytte mod videresalg af ejendommen uden udbedring af det forhold, der er tale om, med deraf følgende fare for ny anmeldelse af forholdet over for en ejerskifteforsikring.

AF 78426

Afsagt 11. juli 2011

Tidligere kolonihavehus ombygget til helårshus. I tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring var med henvisning til bygningstegningerne for ombygningen angivet, at gulvkonstruktionen bestod af terrændæk med kapillarbrydende lag. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at gulvkonstruktionen ikke var udført således, men derimod bestod af forskellige primitive konstruktioner, idet køber i tilstandsrapporten og købsaftalen havde fået tilstrækkelige oplysninger om, at huset oprindeligt var et fritidshus i en haveforening, hvorfor forholdet ved gulvkonstruktionen skulle vurderes i forhold til en ejendom af samme karakter. Desuden henvist til, at det ikke var godtgjort, at der ville være nærliggende risiko for skade efter udførelsen af en mindre udbedring, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt

Kolonihavehus fra 1967. I 2005 blev huset ombygget efter forudgående byggetilladelse og fik derefter helårsstatus. Huset blev solgt 2007. I tilstandsrapporten var angivet, at huset var et haveforeningshus med helårsstatus. Desuden var

med karakteren K1 angivet, at der var revner i betongulv, og at gulve havde lidt skævheder. I tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring var med henvisning til bygningstegningerne for ombygningen angivet, at der var terrændæk i hele huset med kapillarbrydende lag.

Et par år efter overtagelsen fik køber opbrudt et gulv som følge af vandskade, og det konstateredes herved, at gulvkonstruktionen ikke bestod af terrændæk og kapillarbrydende lag, men derimod af primitive konstruktioner under gulvet. Ejerskifteforsikringen tilbød at dække en begrænset udbedring af gulvkonstruktionen i stuen, hvorimod køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til etablering af terrændæk og kapillarbrydende lag over hele huset.

Ankenævnet udtalte (lidt sammentrængt gengivet): Køber var ved tilstandsrapporten og købsaftalen blevet tilstrækkeligt oplyst om, at huset oprindeligt var bygget som et fritidshus i en haveforening, hvorfor vurderingen af, om forholdene ved gulvkonstruktionen kunne betegnes som skader, skulle ske i forhold til en ejendom af samme karakter. Købers forventninger på grundlag af bygningstegningerne kunne ikke i sig selv begrunde, at ejerskifteforsikringen skulle dække ændring af hele gulvkonstruktionen. Det var endvidere ikke godtgjort, at der efter udførelsen af den udbedring, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt, ville være nærliggende risiko for skade, om end det ikke var udelukket, at en nærmere bevisførelse herom kunne føre til andet resultat.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen at dække yderligere end tilbudt (bortset fra, at forsikringen skulle betale udgiften til en teknisk undersøgelse, som køber havde fået udført, og som forsikringsselskabet havde kunnet anvende ved sin afgørelse af sagen).

Kommentar:

1) Afgørelsen må kunne ses som udslag af ankenævnets almindelige praksis bl.a. på følgende punkter:

- a. angivelserne i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt,
- b. angivelserne i bygningstegningerne er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt,
- c. advarsler til køber med afskæring af dækningspligt til følge kan være indeholdt i andet end tilstandsrapporten, jf. ankenævnets henvisning til, at køber var blevet oplyst om husets karakter bl.a. ved købsaftalen.

2) På den anden side må afgørelsen nok ses som en markant illustration af, at systemet med ejerskifteforsikringer ikke altid fungerer i overensstemmelse med købernes forventninger. Sagen giver derfor anledning til at gentage og udbygge følgende advarsel:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke urigtige angivelser i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke urigtige angivelser i bygningstegningerne.

AF 78525

Afsagt 11. juli 2011

Ejerskifteforsikringen skulle dække utætte murstensfuger med vandindtrængen til følge i et hus fra 1981, da den anvendte fugekonstruktion, dvs. trykkede fuger, normalt ikke skulle give anledning til fugtproblemer af den foreliggende art i et hus af den pågældende alder

Hus fra 1981, købt 2006. Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af vandindtrængen som følge af, at fugerne i murværket på nogle af ydermurene var utætte. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med hensyn til, at fugerne var udført som »tilbageliggende« fuger, der ved visse særlige vejrforhold kan medføre vandindtrængen, og at sådanne fuger er sædvanlige ved huse af den pågældende alder. Køber gjorde heroverfor gældende, at der var tale om »trykkede« fuger, dvs. fuger, der ligger længere tilbage end tilbageliggende fuger.

Ankenævnet udtalte:

Det kunne lægges til grund, at fugerne var utætte i visse ikke helt usædvanlige vejr-situationer. Ankenævnet havde endvidere på baggrund af nogle fotos fra køber ikke grundlag for at betvivle, at fugerne lå 5-10 mm bag murstenenes forkant (dvs. at fugerne var »trykkede« fuger som hævdet af køber). En sådan fugekonstruktion i et hus fra 1981 skulle normalt ikke give anledning til fugtproblemer af den beskrevne art. Forholdet udgjorde derfor en skade, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle bekoste den fornødne reparation af fugerne, så fugtproblemerne blev bragt til ophør.

Kommentar:

Afgørelsen synes at bygge på en forudsætning om, at »trykkede« fuger har længere levetid end »tilbageliggende« fuger, således at sagen måske ville være faldet anderledes ud, hvis der havde været tale om tilbageliggende fuger som hævdet af forsikrings-selskabet. Dette er dog vanskeligt at vurdere med sikkerhed, da begrundelsen er ret kortfattet.

Det er vel bemærkelsesværdigt, at ankenævnet ikke fastsatte et forbedringsfradrag i erstatningen. Det er ikke imidlertid muligt at vurdere baggrunden herfor, da ankenævnet ikke omtalte spørgsmålet.

AF 78654

Afsagt 3. oktober 2011

Sætninger i hus fra 1937. Ikke godtgjort, at der var risiko for fremtidige sætninger og revnedannelser af indvendige vægge i en sådan størrelsesorden, at de udgjorde dækningsberettigende skader. Der var heller ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at bekoste foranstaltninger vedrørende kældergulve, da dette måtte anses for unødvendigt med uændret anvendelse

Angik sætningsskader i et hus fra 1937. Ejerskifteforsikringen dækkede en nærmere angivet udbedring, men køber ønskede forsikringen tilpligtet at dække

forskellige yderligere foranstaltninger vedrørende indvendige vægge og kældergulve.

Ankenævnet henviste til, at der ved vurderingen af, om der forelå en dækningsberettigende skade, måtte tages udgangspunkt i, at huset var opført i 1937. Ankenævnet fandt videre, at det ikke var godtgjort, at der var risiko for fremtidige sætninger og revnedannelser af bærende indvendige vægge i en sådan størrelsesorden, at de udgjorde dækningsberettigende skader. Nævnet fandt endvidere ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at bekoste foranstaltninger vedrørende kældergulvene, idet dette måtte anses for unødvendigt med uændret anvendelse.

Køber fik herefter ikke medhold.

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

Er kun medtaget for at vise, at sætningsskader efter ankenævnets praksis ikke nødvendigvis skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5.

AF 78698

Afsagt 30. maj 2011

Eldre hus med modernisering fra 2006 udført i strid med god byggeskik på forskellige punkter. Ejerskifteforsikringen skulle bekoste syn og skøn til belysning af, om forholdene medførte risiko for skade

Hus fra 1964 med tag og ombygning fra 2006, købt 2007. Køber anmeldte over for ejerskifteforsikringen en række forhold, der alle angik taget og ombygningen. Det drejede sig om følgende: 1) Der manglede undertag, hvilket var i strid med anvisningerne fra producenten af tagpladerne. 2) Nogle tagvinduer var opsat i strid med producentens anvisninger. 3) Tagpladerne var begyndt at udvise forskellige skader. 4) Tagpladerne var oplagt i strid med producentens anvisninger. 5) Taget på en tilbygning havde utilstrækkelig hældning. 6) En ydervæg manglede udluftning, hvorfor der var fare for råd og svamp. 7) Den under 2 nævnte etablering af tagvinduer i strid med producentens anvisninger havde medført fugtskjolder og medførte fare for angreb af skimmelsvamp.

Ejerskifteforsikringen anerkendte at dække punkt 7, men afviste dækning i øvrigt.

Ankenævnet henviste til, at de anmeldte forhold angik tag og bygninger fra 2006, og udtalte: Selvom forholdene ikke på nuværende tidspunkt havde udviklet sig til skader, var bygningerne for nye til at bedømme, om der på lidt længere sigt var risiko herfor. Ejerskifteforsikringen skulle derfor bekoste et syn og skøn til nærmere vurdering af forholdene.

Kommentar:

Afgørelsen har reference til følgende praksis hos ankenævnet: At en bygningsdel er udført i strid med god byggeskik på udførelsestidspunktet, skal normalt kun dækkes i sig selv, hvis forholdet har medført »skade« på huset. Hvis nemlig huset trods fejlen har ligget en del år uden skader, kan

det lægges til grund, at fejlen er uden betydning. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 4.2.

At ankenævnet ikke pålagde ejerskifteforsikringen at dække fejlene, er utvivlsomt et udslag af dette princip. På den anden side var de fejlbehæftede bygningsdele ret nye, og der var derfor ikke gået tilstrækkelig tid til, at det kunne konstateres, om fejlene var uden betydning. Ankenævnet valgte herefter den lidt usædvanlige mellemløsning at pålægge ejerskifteforsikringen at få forholdene undersøgt til bunds ved et syn og skøn.

Det har formentlig spillet en rolle, at der tilsyneladende var tale om omfattende, grove fejl.

AF 78699

Afsagt 16. maj 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle sætningsrevner, da der i forsikringsvilkårene var taget forbehold om sætningsskader, og da forbeholdet var konkret begrundet i angivelser i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække nogle øvrige revner, da disse revner var nævnt i tilstandsrapporten og ikke var klart forkert beskrevet

Hus fra 1800 købt 2007. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 og K2 nævnt forskellige revner, herunder en sætningsrevne. Vilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt med henvisning til angivelserne i tilstandsrapporten et forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skade, der konstateredes på eller udbredte sig fra sætninger i soklen. Ca. to år efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var opstået forskellige nye revner. Det synes at fremgå, at i hvert fald en del af revnerne skyldtes sætninger. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte, at forbeholdet i forsikringsvilkårene var konkret begrundet i tilstandsrapportens angivelser, og at nævnet derfor ikke fandt anledning til at tilsidesætte forbeholdet. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække revner i soklen eller revner, der udbredte sig fra denne. De øvrige revner var endvidere nævnt i tilstandsrapporten og var ikke klart forkert beskrevet i denne, hvorfor ejerskifteforsikringen heller ikke skulle dække disse revner. Køber fik således ikke medhold.

Kommentar:

Et eksempel på et tilladeligt forbehold i forsikringsvilkårene. Se om betingelserne for forbehold i forsikringsvilkårene Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8. Desuden et eksempel på, at køber er blevet advaret tilstrækkeligt ved angivelserne i tilstandsrapporten.

AF 78700

Afsagt 11. juli 2011

Lagt til grund, at huset var væsentligt ældre end angivet i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning i væggene, da forholdet var forventeligt efter husets rigtige alder [afgørelsen må forstås således]

Hus solgt 2007. I tilstandsrapporten var angivet, at huset var bygget i 1946. Kort efter overtagelsen konstaterede køber fugtopstigning i vægge. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at huset rettelig var bygget senest i 1900, og at fugtopstigningen skyldtes, at huset ikke adskilte sig fra tilsvarende huse fra 1900 eller før.

Ankenævnet henviste til det almindelige skadesbegreb og udtalte, at det måtte lægges til grund, at huset var opført væsentligt tidligere end 1946. Ankenævnet fandt på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

Kommentar:

Det fremgår ikke af kendelsen, om den urigtige angivelse i tilstandsrapporten om husets alder var placeret i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. Dette var dog formentlig også uden betydning, da afgørelsen vel under alle omstændigheder må tages som udtryk for følgende:

En urigtig oplysning i tilstandsrapporten om husets alder påfører ikke ejerskifteforsikringen nogen dækningspligt, idet huset skal vurderes i forhold til dets rigtige alder.

AF 78953

Afsagt 11. juli 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætninger i en gammel ejendom som følge af købers påbygning af ny tagetage. Bl.a. henvist til, at hovedårsagen til sætningerne ikke havde været til stede ved overtagelsen

Enetages bungalow fra 1933, købt 2001. I tilstandsrapporten var nævnt forskellige revner, herunder en repareret trapperevne, der fortsatte ned i fundamentet. I 2004 fik køber påbygget en ny tagetage, og i 2010 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var sket sætningsskader. Forsikringsselskabet fik foretaget en geoteknisk undersøgelse, ved hvilken det blev konstateret, at dele af huset var placeret på sætningsgivende jordlag. Det udtaltes i rapporten om den geotekniske undersøgelse, at huset måtte være undergået et sætningsforløb fra opførelsestidspunktet, og at den øgede belastning som følge af påbygningen af tagetagen kunne have startet et nyt sætningsforløb eller være årsag til, at de gamle revner åbnede sig igen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at de nye sætninger skyldtes købers påbygning af tagetagen.

Ankenævnet udtalte:

Vurderingen af, om sætningerne var en skade, skulle ske i forhold til en ejendom af samme karakter, dog således, at ejendommen var opført på fyldjord. De anmeldte sætninger var konstateret mere end otte år efter overtagelsen og mere end fem år efter påbygningen af tagetagen med ændring til en tungere konstruk-

tion. »Mersætningerne« måtte herefter tilskrives ombygningen, således at hovedårsagen til dem ikke kunne antages at have været til stede ved overtagelsen.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen nogen dækningsforpligtelse.

Kommentar:

1) Afgørelsen er et eksempel på følgende: Ejerskifteforsikringen skal ikke dække, at huset er uegnet til at modtage en ombygning, som køber ønsker at udføre (hvilket også gælder, selvom ombygningen var en forudsætning for køber ved købet).

2) Som nævnt henviste ankenævnet bl.a. til, at hovedårsagen til de nye sætninger, dvs. købers påbygning af en ny tagetage, ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Denne henvisning synes at indeholde en forudsætning om følgende:

Et forhold kan være en dækningsberettigende skade, selvom forholdet først er opstået efter købers overtagelse af ejendommen, nemlig hvis forholdets årsag er en bygge- eller konstruktionsfejl, der var til stede ved overtagelsen.

Se om dette spørgsmål og om betingelsen om, at en skade skal have været til stede ved overtagelsen Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.

AF 78959

Afsagt 11. juli 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udgiften til forhindring af fremtidige mindre sætninger i nogle nyere tilbygninger

Hus fra 1976 med to tilbygninger fra omkring 1997, købt 2006. De to tilbygninger bestod henholdsvis af et badeværelse og et vindfang. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt revner i tilbygningen med badeværelset og hult puds i tilbygningen med vindfanget. Sagen angik revner i hvert fald i den ene tilbygning. Ejerskifteforsikringen fik foretaget en geoteknisk undersøgelse. I rapporten om denne undersøgelse var angivet, at begge tilbygninger havde sat sig som følge af, at jordbunden under dem i højere omfang end tilladeligt bestod af organisk materiale. Det var videre angivet i rapporten, at der ville forekomme restsætninger på højst 10 mm. Det var desuden angivet i rapporten, at de opståede revner kunne udbedres og senere repareres efter behov, hvilket kunne betragtes som let forøget vedligeholdelse. Omfanget af de samlede sætninger ville tilsyneladende ikke overstige 30-40 mm.

Ejerskifteforsikringen gav tilsagn om at dække udbedring af revnerne i tilbygningen med vindfanget, men afviste dækning i øvrigt. Køber ønskede tilsyneladende, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til understøbning af fundamentterne under begge tilbygninger.

Ankenævnet fandt, at de restsætninger, som funderingsforholdene efter rapporten om den geoteknisk undersøgelse kunne give anledning til, ikke var af en størrelsesorden, der kunne karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

forstand. Ankenævnet kunne derfor ikke pålægge ejerskifteforsikringen at betale for understøbning af fundamenterne for at forhindre yderligere sætninger.

Kommentar:

Afgørelsen må ses som udslag af følgende praksis hos Ankenævnet:

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække udbedring af funderingsfejl, der kun fører til mindre sætninger.

AF 78969

Afsagt 3. oktober 2011

Defekt stråtag i nyere fritidshus. Parterne henvist til at søge tvisten løst ved syn og skøn bl.a. med henvisning til, at det ikke kunne udelukkes, at årsagen til defekterne skyldtes forhold før overtagelsen

Angik et fritidshus fra 1995 med stråtag, købt 2004. Sagen angik defekter ved stråtaget. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at skaden ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og at defekterne skyldtes manglende vedligeholdelse.

Ankenævnet fandt, at det ikke kunne udelukkes, at årsagen til defekterne skyldtes forhold før overtagelsen, og at det var usikkert, om defekterne skyldtes manglende vedligeholdelse. Ankenævnet fandt videre, at disse forhold måtte belyses ved syn og skøn. Ankenævnet henviste herefter parterne til at søge tvisten løst ved syn og skøn og afviste sagen.

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

Er kun medtaget som følge af ankenævnets udtalelse om, at det ikke kunne udelukkes, at årsagen til defekterne skyldtes forhold før overtagelsen. I denne udtalelse ligger klart en forudsætning om, at ejerskifteforsikringen skulle dække defekterne, selvom de ikke havde været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, hvis årsagen til defekterne var en byggefejl, der var til stede ved overtagelsen.

Denne forudsætning er i overensstemmelse med bemærkningerne om skadesårsager i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.

AF 79040

Afsagt 11. juli 2011

Hus fra 2003. I tilstandsrapporten var angivet, at kældervæggene ikke var færdiggjort, og at en kældervæg ved et hjørne var våd som følge af utæt sokkel. Ejerskifteforsikringen tog forbehold om, at forsikringen ikke dækkede fugtindtrængen i kældervægge. Ejerskifteforsikringen kunne imidlertid ikke afvise dækning af fugtindtrængen i kældervæg, da det var godtgjort, at fugtindtrængningen skyldtes forkert konstruktion af kældervæggen og således ikke skyldtes de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen skulle dog ikke betale for udbedring af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten

Hus fra 2003, købt 2007. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at kældervægge ikke var færdiggjort, og med karakteren K2 angivet, at en kældervæg ved hjørne mod sydøst var våd som følge af utæt sokkel. I forsikringsvilkårene blev taget forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede fugtskader i vægge og gulve i kælder og årsager til og følger heraf.

I 2008 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var fugt og fugtudslag på kældervæg mod vest. Forholdet skyldtes efter sagens oplysninger en forkert konstruktion af den udvendige kældervæg. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet udtalte:

Forsikringsselskabet havde været berettiget til at tage forbehold som følge af angivelserne i tilstandsrapporten, men selskabet havde ikke været berettiget til at tage et så vidtgående forbehold som sket. Forbeholdet måtte begrænses til skader hidrørende fra forhold nævnt i tilstandsrapporten og skader, hvor der kunne være tvivl, om de hidrørte fra disse forhold.

Forsikringsselskabet kunne derimod ikke afvise dækning for skader, for hvis vedkommende det var godtgjort, at der ikke var årsagssammenhæng med de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Årsagen til fugtindtrængningen var endvidere ikke forholdene nævnt i tilstandsrapporten, men var derimod forkert konstruktion af den udvendige kældervæg.

Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække skaden på den udvendige vægkonstruktion, dog således at forsikringen ikke skulle betale for ændring af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten.

Kommentar:

Afgørelsen er et eksempel på følgende: Forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikrings pligtige minimumsdækning skal bl.a. have udgangspunkt i tilstandsrapporten, dvs. være begrundet i angivelser i tilstandsrapporten. Denne betingelse var ikke opfyldt i sagen her. Tilstandsrapporten omtalte blot, at kældervæggene ikke var færdiggjort, og at en sokkel var utæt. Tilstandsrapporten omtalte derimod ikke det egentlige problem, dvs. forkert konstruktion. Se om forbehold i forsikringsvilkårene Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

AF 79043

Afsagt 27. juni 2011

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække rust i en karnap i et gammelt hus, da det ikke var godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller fremkaldte nærliggende risiko for skade

Hus fra 1927 købt 2004. I forbindelse med montering af nye vinduer i en karnap i 2009 konstaterede køber rust i karnappens konstruktion. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der var tale om en sædvanlig konstruktion.

Ankenævnet fandt det ikke godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Kommentar:

Det må være klart, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække rustskader i karnappen i et gammelt hus, da sådanne skader kun er, hvad køber må vente. Referatet er blot medtaget af hensyn til de følgende bemærkninger.

Således som det også skete i sagen her, henviser ankenævnet lejlighedsvis til, om et forhold har foreligget eller ikke har foreligget på tidspunktet for købers overtagelse.

Det er imidlertid ikke altid lige klart, hvad ankenævnet sigter til med en sådan henvisning, og dette gælder også henvisningen i afgørelsen her. Ejerskifteforsikringen skulle vel heller ikke have dækket, selvom det kunne lægges til grund, at rustskaderne havde været til stede ved overtagelsen – hvilket de højst sandsynligt var.

Se om betingelsen om, at en skade skal have været til stede ved overtagelsen, Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.

AF 79083

Afsagt 11. juli 2011

Da køber ikke havde søgt defekter ved en ny tilbygning dækket af en eventuel garanti fra den entreprenør, der havde opført tilbygningen, kunne ankenævnet ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning, men ankenævnet var indstillet på at revurdere forholdet, såfremt køber fremlagde oplysning om, at defekterne var søgt dækket af en garanti

Hus købt 2004. Huset var fra 1929 med en tilbygning fra 2004. Sagen angik skader på facaderne og revnedannelser i tilbygningen.

Ankenævnet udtalte følgende med hensyn til tilbygningen:

Henset til tilbygningens alder udgjorde forholdene ved tilbygningen en skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Da køber imidlertid ikke havde søgt at gøre en eventuel garanti fra den entreprenør, der havde opført tilbygningen, gældende, kunne ankenævnet ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning. Ankenævnet var indstillet på at revurdere forholdene ved tilbygningen, såfremt køber fremlagde oplysninger om, at de var søgt dækket af en garanti.

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

Efter 5. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2 skal ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, som køber bl.a. har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti. Dette må først og fremmest sigte til garanti fra sælger, men i afgørelsen her har ankenævnet fastslået, at det også sigter til garanti fra en entreprenør, der muligvis har ansvaret for den skade, der er tale om.

Man kan vel gå ud fra, at ankenævnet kun hermed sigter til en egentlig garanti fra entreprenøren, dvs. ikke til entreprenørens almindelige entrepriseretlige erstatningsansvar for fejl (?).

Under alle omstændigheder forekommer det umiddelbart noget vidtgående, at køber i en sag som den foreliggende åbenbart skal være henvist til skaffe sig oplysning, om hvem der har været entreprenør for sælger, og om entreprenøren har afgivet garanti over for sælger, og at køber derefter i givet fald skal rejse krav mod entreprenøren i form af »springende regres«. Det kunne måske diskuteres, om en sådan besværliggørelse af gennemførelsen af købers krav mod ejerskifteforsikringen er rimelig.

AF 79104

Afsagt 11. juli 2011

Der må ikke beregnes særskilt selvrisiko for forhold, der har samme skadesårsag. Forsikringsvilkårenes klausul om selvrisiko tilsidesat

En utypisk og kompliceret sag om forskellige skader på en gammel ejendom, der var udlejet til bolig og erhverv. Forsikringstageren og dermed klageren var et momsregistreret aktieselskab. Det kan umiddelbart virke lidt overraskende, at ankenævnet tog klagen under behandling, da det kun synes at være »forbrugere«, der kan klage til ankenævnet, men kendelsen giver ikke mulighed for en nærmere vurdering heraf.

Her skal kun omtales et enkelt spørgsmål:

I forsikringsvilkårene var angivet, at der beregnedes selvrisiko pr. skade, og at der, når samme skade forekom flere steder, kun ville blive beregnet én selvrisiko pr. skade, såfremt årsag og bygningsdel var den samme. Ejerskifteforsikringen beregnede 4 x selvrisiko ved beregningen af et dækningstilsagn.

Ankenævnet udtalte, at ejerskifteforsikringen ikke i forsikringsbetingelserne kunne forbeholde sig ret til at beregne selvrisiko som sket. Ankenævnet henviste herved til, at reglerne om selvrisiko er fastsat i en bekendtgørelse (dvs. § 1, nr. 2, i BKDF). Ankenævnet udtalte videre, at selvrisiko efter praksis ikke beregnes for forhold, der har samme skadesårsag, og ankenævnet henviste herved til en udtalelse herom med referat af en kendelse fra ankenævnet s. 162 i betænkning nr. 1520/2010 (link til betænkningen under »Betænkninger og lovmotiver« i midterste spalte på materialesamlingens forside).

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

Ankenævnet fastslog herefter, at ejerskifteforsikringen kun kunne beregne 3 x selvrisko. (Det synes ikke muligt at se ud af kendelsen, hvad der nærmere sigtes til).

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

1) En principiel tilkendegivelse om, at der *kun må beregnes én selvrisko for skader, der har samme årsag*. Se i øvrigt om selvrisko for ejerskifteforsikringer Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 5.

2) Et eksempel på tilsidesættelse af et forsikringsvilkår som stridende mod de bindende regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt, dvs. BKDF og BKDF2.

AF 79148

Afsagt 22. august 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskalninger på asbestfri eternitplader. En fejlagtig angivelse i et tillæg til tilstandsrapporten om tagets restlevetid var uden betydning, da tillægget ikke var indgået i grundlaget for tegningen af ejerskifteforsikringen

Hus fra 1973 med tag af asbestfri eternitplader fra midten af 1990'erne, købt 2008. I et tillæg til tilstandsrapporten var tagets restlevetid angivet til 25-30 år under forudsætning af normal vedligeholdelse. I 2010 konstaterede køber afskalninger på tagstenene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvilket ankenævnet ikke fandt at kunne kritisere. Ankenævnet udtalte bl.a., at angivelsen om tagets restlevetid i tillægget til tilstandsrapporten var uden betydning, da det måtte lægges til grund, at tillægget ikke var en del af aftalegrundlaget for ejerskifteforsikringen.

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

Afgørelsen er kun medtaget af hensyn til de følgende bemærkninger:

1) Ejerskifteforsikringen skal efter ankenævnets praksis ikke dække afskalninger på asbestfri tagplader fra de første produktioner med velkendte problemer, se også AF 77096.

2) Urigtige oplysninger i tillæg til tilstandsrapporten påfører efter ankenævnets praksis kun ejerskifteforsikringen dækningspligt, hvis *tillægget er indgået i grundlaget for forsikringens udstedelse*. Denne betingelse er formentlig kun opfyldt, hvis tillægget er udstedt som led i et formaliseret samarbejde mellem den bygningssagkyndige og forsikringsselskabet (og vist typisk også ejendomsmægleren).

AF 79186

Afsagt 13. februar 2012

Ejerskifteforsikringen skulle dække, at en vandskuring af facaderne på et gammelt hus, som sælger havde udført kort før salget, var ukorrekt udført. Bl.a. henvist til, at vandskuringen var udført for nylig. Sagen var fuldt oplyst ved syn og skøn. Et anbringende fra ejerskifteforsikringen om, at der var tale om et kosmetisk spørgsmål, ikke taget til følge

Hus fra 1910, købt 2008. Straks efter overtagelsen konstaterede køber defekter ved en vandskuring på facaderne. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke var en skade som følge af husets alder og var uden betydning for klimaskærmen, hvorfor der alene var tale om et kosmetisk spørgsmål.

Vandskuringen var udført af sælger kort før salget, og ifølge en skønserklæring, der var indhentet i en retssag mellem køber og sælger, og som var fremlagt for ankenævnet, var vandskuringen udført ukorrekt på nærmere angiven måde.

Ankenævnet udtalte:

Vandskuring kræver megen vedligeholdelse, hvis den skal fremtræde pænt, hvilket en køber må være opmærksom på. At en vandskuring efter forholdsvis få år ikke er optimal, vil derfor ikke udgøre en skade. I dette tilfælde var der tale om en vandskuring, der var udført kort før købet, og nævnet fandt, at en køber med rette kunne forvente, at den vandskuring, der var foretaget, var foretaget korrekt. Skønsmanden havde imidlertid påpeget, at vandskuringen var udført fejlagtigt. Henset til, at vandskuringen var foretaget for nylig, var forholdet en dækningsberettigende skade.

Sagen angik forskellige andre spørgsmål, der ikke er omtalt i referatet.

Kommentar:

En nærmest identisk sag med nærmest identisk afgørelse er AF 80187. I øvrigt kan bemærkes:

1) Afgørelsen kan ses som udslag af følgende princip: Køber kan forvente, at moderniseringer ol. er udført efter god byggeskik på moderniseringstidspunktet.

På den anden side kan køber efter ankenævnets praksis kun forvente, at et indgreb i de *oprindelige* bygningsdele ved en modernisering er udført efter god byggeskik på moderniseringstidspunkt, hvis indgrebet har været så væsentligt, at det har skullet opfylde de byggetekniske krav på indgrebets tidspunkt. Som eksempel kan nævnes AF 79801, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke skulle dække mangelfuldhed ved en nyere hulmursisolering i et gammelt hus, medmindre isoleringen skulle opfylde de byggetekniske krav på udførelsestidspunktet.

Ejerskifteforsikringen skal således på den ene side dække en fejlagtigt udført ny vandskuring på et gammelt hus, men skal på den anden side ikke uden videre dække en nyere mangelfuld hulmursisolering i et gammelt hus. Dette forekommer vel ikke umiddelbart helt sammenhængende. Afgørelsen om vandskuring i sagen her skal imidlertid muligvis ses på bag-

grund af, at sagen var fuldt oplyst ved syn og skøn. Det var der netop ikke tale om i AF 79801.

2) Efter 2. led i punkt 4 i bilaget til BKDF skal ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dække æstetiske forhold, i praksis omtalt som »kosmetiske« forhold. En tilsvarende regel er indeholdt i punkt 4, litra b, i bilag 1 til BKDF2. Afgørelsen her viser, at defekter ved vandskuring ikke skal betragtes som et kosmetisk forhold. I det hele taget synes undtagelsen om æstetiske/kosmetiske forhold efter ankenævnets praksis kun at finde anvendelse på bagatelagtige, betydningsløse forhold. Se herom også Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 4.

AF 79188

Afsagt 5. september 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning i vægge i hus fra 1892, da fugtopstigningen skyldtes husets oprindelige konstruktion, og da en ændring af gulvkonstruktionen i 1994 ikke medførte, at de eksisterende vægge og fundamenter skulle opfylde kravene i 1994

Hus på landet bygget i 1892, købt 2010. Straks efter overtagelsen konstaterede køber fugt i væggene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at ejendommen var opført uden sikring mod opstigende fugt, og at dette er sædvanligt for huse af den pågældende type og alder.

Køber klagede til ankenævnet og henviste til, at huset havde fået nye gulve i 1994 til afhjælpning af fugtskader, og at det i tilstandsrapporten var angivet, at huset var totalrenoveret. Efter købers opfattelse skulle huset derfor bedømmes som et hus fra 1994.

Ankenævnet udtalte: Huset var opført efter gængse byggemetoder i 1892, og fugtproblemerne skyldtes husets oprindelige konstruktion. At gulvkonstruktionen var ændret i 1994, medførte ikke, at de eksisterende vægge og fundamenter skulle opfylde kravene i 1994. Fugtopstigningen var herefter ikke dækningsberettigende.

Kommentar:

1) Det var øjensynligt oplyst ved salget og også mere eller mindre nævnt i tilstandsrapporten, at ejendommen havde fået nye gulve i 1994 til udbedring af fugtskader. Køber havde for så vidt utvivlsomt en berettiget forventning om, at der ikke var fugtproblemer i ejendommen.

Afgørelsen er derfor et eksempel på, at købers forventninger ikke i sig selv påfører ejerskifteforsikringen dækningspligt, uanset hvor berettigede disse forventninger måtte være. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.

2) Vedrørende ankenævnets udtalelse om, at ændringen af gulvkonstruktionen i 1994 ikke medførte, at de eksisterende vægge og fundamenter skulle opfylde kravene i 1994:

Den røde tråd i reglerne om ejerskifteforsikringens dækningspligt er, at køber må være forberedt på, at en ejendom er bygget i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på byggetidspunktet. Hvis en ejendom er ombygget, har den imidlertid forskellige byggetidspunkter, dvs. dels det oprindelige byggetidspunkt, dels byggetidspunktet for ombygningen. For en sådan ejendom opstår derfor spørgsmålet, om hvilket byggetidspunkt der skal lægges til grund med hensyn til, hvad der var sædvanlig byggeskik.

Se om dette emne Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

AF 79291

Afsagt 5. september 2011

Hus fra 1972. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskallende maling på facader og skorsten eller råd i et vindue. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække ulovlige elinstallationer på terrassen i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer i bygningen

Hus fra 1972, købt 2007. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt partiel hulhed og enkelte revner i facadepuds og med karaktererne K2 og K3 nævnt afskallet puds og revner på skorsten samt defekt skorstensafdækning. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning vedrørende ulovlige elinstallationer i bygningen.

Sagen angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at så vel facader som skorsten var malet med en uhensigtsmæssig type maling, at der var råd i et vindue, og at elinstallationen til nogle lamper på en terrasse var ulovligt udført. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte:

Vedrørende den udvendige maling: Det var ikke godtgjort, at den anvendte maling på tidspunktet for udførelsen udgjorde en fejlbehandling, eller at facadernes tilstand var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Herved henvist til, at en køber ikke kan forvente, at facader gennem årene er vedligeholdt optimalt, at huse som det omhandlede skal vedligeholdes løbende, og at afskallinger forekommer efter en årrække selv på huse, der er grundbehandlingen er korrekt.

Vedrørende råd i et vindue: Det kunne ikke kritiseres, at ejerskifteforsikringen ikke havde fundet det bevist, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Vedrørende elinstallationen: Det kunne ikke kritiseres, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med henvisning til, at de pågældende elinstallationer faldt uden for bygningseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Køber fik herefter ikke medhold på noget punkt.

Kommentar:

1) Vedrørende den udvendige maling:

Køber må være forberedt på at skulle vedligeholde de udvendige facader m.m. på ældre huse og på, at der gennem tiden er sket en vedligeholdelse,

der i hvert fald efter nutidens opfattelse er uhensigtsmæssig. Afgørelsen er et udslag af dette.

Ankenævnet henviste bl.a. til, at facaderne ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Denne henvisning sigter til reglen i BKDF om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre de er klart forkert beskrevet (1. led i punkt 4 i bilaget til BKDF, en tilsvarende regel er indeholdt i punkt 6, litra a, i bilag 1 til BKDF2). Der er imidlertid ikke nogen større realitet i undtagelsen om forhold, der er klart forkert beskrevet, se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

2) Vedrørende råd i vindue:

Som begrundelse for ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt henviste ankenævnet til følgende: Det kunne ikke kritiseres, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med henvisning til, at det ikke var godtgjort, at rådgørelsen var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Denne begrundelse er nok reelt noget upræcis. Vinduet stammede tilsyneladende fra husets opførelse, og et 35 år gammelt vindue er udtjent, hvorfor defekter ved det ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen (7. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra g, i bilag 1 til BKDF2). Resultatet var utvivlsomt blevet det samme, selvom rådgørelsen havde været til stede ved overtagelsen.

3) Vedrørende den ulovlige elinstallation på terrassen:

Ejerskifteforsikringen var tegnet med dækning for ulovlige elinstallationer i *bygningen* og skulle derfor ikke dække ulovlige elinstallationer på terrassen, dvs. uden for bygningen. Forholdet synes på sin vis ganske parallelt til, at en ejerskifteforsikrings pligtige minimumsdækning ikke omfatter forhold uden for bygningen.

AF 79361

Afsagt 3. oktober 2011

At der reelt manglede en nødvendig skotrende i gammelt moderniseret hus, var udtryk for en manglende bygningsdel, og erstatningen til dækning af en ny skotrende kunne ikke nedsættes som følge af værdiforringelse af den inddækning, som skotrenden trådte i stedet for, da der ikke kan nedskrives på manglende bygningsdele

Hus fra 1900 angiveligt gennemrestaureret 1998-99, købt 2009. Sagen angik utætheder ved sammenføjnngen af to bygninger. Ejerskifteforsikringen anerkendte at betale for etablering af en ny skotrende (udgift ca. 10.000 kr.), men foretog et fradrag på 80 % i erstatningen med henvisning til, at den hidtidige skotrende var udført af plastic og var værdiforringet med 80 % i forhold til nyværdien.

Ankenævnet fandt, at køber på tilstrækkelig vis havde sandsynliggjort, at der var tale om en manglende skotrende og dermed en manglende bygningsdel. Ankenævnet udtalte videre, at der ikke kan afskrives på en manglende bygningsdel. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække udgiften til etablering af en ny skotrende med fradrag af selvrisko.

Kommentar:

Realiteten var øjensynligt, at inddækningen mellem de to bygninger var udført i eklatant strid med god byggeskik, formentlig som led i husets modernisering eller i hvert fald længe efter husets oprindelige opførelse. Ankenævnet valgte at se forholdet som udtryk for, at der ikke var udført den nødvendige inddækning overhovedet, og ejerskifteforsikringen skulle herefter dække i overensstemmelse med reglen i 2. afsnit i punkt 2 i bilaget til BKDF om, at manglende bygningsdele kan være en dækningsberettigende skade (en tilsvarende regel er indeholdt i punkt 2, litra c, i bilag 1 til BKDF2).

Det må være klart, at der ikke kan foretages fradrag for værdiforringelse i erstatningen, hvis den dækningsberettigende skade går ud, at der mangler en bygningsdel. En anden afgørelse herom er AF 72909.

AF 79382

Afsagt 17. oktober 2011

Forbehold i forsikringsvilkårene om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skader på tagbelægning og -konstruktion og årsag hertil og følger heraf. Forbeholdet var tilstrækkeligt begrundet i en angivelse i tilstandsrapporten om, at taget m.m. ikke havde kunnet besigtiges på grund af sne, og forbeholdet kunne derfor ikke tilsidesættes som ugyldigt

Hus fra 1959 købt 2010. I tilstandsrapporten var angivet, at tage og vandrette flader på bolig og carport/udhus ikke havde kunnet besigtiges på grund af sne. Med henvisning hertil blev der i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen taget forbehold om, at forsikringen ikke dækkede skader på tagbelægningen og tagkonstruktionen og årsager hertil og følger heraf.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af fugtindtrængen. Årsagen til fugtindtrængningen var tilsyneladende utætheder i en tagterrasse på 1. sal eller utilstrækkeligt afløb fra terrassen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet udtalte:

Det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene var konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger. Ankenævnet fandt derfor ikke anledning til at tilsidesætte forbeholdet som ugyldigt, ligesom fugtskader, der kunne henføres hertil, ikke ville være dækket af ejerskifteforsikringen. Om fugtindtrængningen skyldtes utæt tagbelægning eller underdimensionerede afløbsforhold, måtte endvidere afgøres ved syn og skøn. Ankenævnet afviste herefter sagen.

Kommentar:

Et eksempel på et tilladeligt forbehold i forsikringsvilkårene. Se om forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringens pligtige minimumsdækning Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

AF 79388

Afsagt 10. august 2011

Købers eventuelle krav mod ejerskifteforsikringen var forældet

I 2005 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at en støttemur var styrtet sammen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning i november 2005. I oktober 2006 genfremsendte forsikringsselskabet afslaget efter købers anmodning. I november 2010 klagede køber til ankenævnet. Der havde tilsyneladende ikke været kontakt mellem køber og forsikringsselskabet i mellemtiden.

Ankenævnet bemærkede, at købers eventuelle krav måtte anses for forældet ved udgangen af 2007, jf. den tidligere gældende § 29 i forsikringsaftaleloven.

Kommentar:

Er kun medtaget for at illustrere følgende: Hvis ejerskifteforsikringen afviser at dække et forhold, må køber følge sit krav op ved klage til ankenævnet eller ved anlæg af retssag. Ellers risikerer køber, at kravet bliver forældet.

AF 79403

Afsagt 17. oktober 2011

Afskallende puds i ny ejendom. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til et forbehold i forsikringsvilkårene. Forbeholdet kunne henføres til stort set alle K-betegnelse over K0 i tilstandsrapporten og var af en sådan generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med den pligtige dækning for ejerskifteforsikringer. Ejerskifteforsikringen var herefter ikke berettiget til at afvise dækning

Hus fra 2088 købt 2009. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var niveaufri adgang via hoveddør, og at der var revner i sokkel, smårevner og afskalninger i vandskuret murværk og begyndende revnedannelser mellem læmur og hovedhus. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var uden begrundelse taget forbehold om, at forsikringen ikke dækkede årsagen til og følger af skade, der kunne henføres til nogle nærmere angivne litra i tilstandsrapporten.

I 2010 konstaterede køber afskallende puds på ydermure og sokkel. Årsagen var efter det foreliggende fejl ved husets opførelse. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet udtalte (af forståelsesgrunde lidt sammentrængt og omformuleret gengivet):

Forsikringen var tegnet med forbehold for årsagen til og følgerne af skade, der kunne henføres til stort set alle K-betegnelse over K0 i tilstandsrapporten, og forbeholdet var ikke nærmere begrundet. Forbeholdet var desuden af en så-

dan generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med det pligtige dækningsomfang for ejerskifteforsikringer. Henset til ejendommens alder og afskalningens karakter og omfang fandt ankenævnet endvidere, at der forelå en skade, hvis reelle betydning køber ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde haft mulighed for at tage højde for. Ejerskifteforsikringen havde derfor ikke været berettiget til at afvise dækning.

Kommentar:

Et eksempel på, at et forbehold i forsikringsvilkårene ikke må være af generel karakter. Se om forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringens pligtige minimumsdækning Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

AF 79452

Afsagt 17. oktober 2011

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod forurening af grunden under forudsætning af, at der var meddelt påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække en jordforurening, som køber opdagede og fik fjernet i forbindelse med opførelse af en tilbygning, da der ikke ville være blevet meddelt påbud som omtalt, hvis køber ikke havde ønsket at opføre tilbygningen, og da forholdet derfor måtte sidestilles med en uforudset udgift ved tilbygningen

Forløbet i sagen virker lidt uklart, men kan tilsyneladende gengives således:

Hus købt ca. 2007. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod forurening af grunden. Ifølge forsikringsvilkårene var den udvidede dækning betinget af, at miljømyndighederne eller andre myndigheder havde meddelt påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger.

I 2010 fik køber foretaget udgravning på grunden med henblik på opførelse af en tilbygning. Der konstateredes herved olieforurening af grunden, tilsyneladende hidrørende fra en ældre utæt olietank. Køber henvendte sig øjensynligt til kommunen, der meddelte, at byggeriet ikke måtte fortsættes, at grunden formentlig ville blive kortlagt som forurenede, og at der skulle søges en særlig tilladelse til at kunne fortsætte byggeriet.

Køber fik herefter den forurenede jord fjernet.

Regionen meddelte derefter køber, at ejendomme ikke ville blive kortlagt som forurenede som følge af, at forureningen var fjernet. Regionen tilkendegav samtidig, at regionen ville have kortlagt arealet som forurenede, hvis forureningen ikke var blevet fjernet, med den konsekvens, at køber var blevet underlagt nogle restriktioner for byggeri eller anlægsarbejde, men at regionen ellers ikke kunne pålægge køber at fjerne forureningen.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen om dækning af udgiften til fjernelse af den forurenede jord, ca. 112.000 kr. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke var udstedt et påbud om fjernelse af den forurenede jord eller om andre afværgeforanstaltninger. Ejerskifteforsikringen gjorde desuden gældende, at der ikke ville være blevet stillet krav om fjernelse af den forurenede jord, hvis køber ikke havde fået den fjernet, men ale-

ne om oprydning, og at forholdet måtte sidestilles med en uforudset udgift ved tilbygningen.

Ankenævnet udtalte:

Det fremgik af regionens ovennævnte meddelelse til køber, at der ikke ville blive fremsat påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, hvis der ikke blev bygget eller foretaget anlægsarbejder, og det var ikke godtgjort, at der ville være fremkommet et sådant påbud, hvis tilbygningen ikke var blevet igangsat. Forholdet var ikke opstået som følge af den købte ejendom, men måtte som anført af ejerskifteforsikringen sidestilles med en uforudset udgift i forbindelse med tilbygningen. Ankenævnet fandt herefter ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

Kommentar:

Der var ikke givet køber påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, og betingelserne for den udvidede forsikringsdækning var derfor ikke opfyldt efter deres indhold. Spørgsmålet i sagen var imidlertid efter det foreliggende, om der var blevet givet et sådant påbud, hvis køber ikke selv havde fået den forurenede jord fjernet, og om betingelserne for den udvidede forsikringsdækning derfor alligevel skulle anses for opfyldt.

Ankenævnet lagde imidlertid til grund, at der ikke ville være givet et sådant påbud, hvis køber ikke havde ønsket at opføre tilbygningen, og at det derfor alene skyldtes købers ønske om at opføre tilbygningen, at den udvidede forsikringsdækning i det hele taget kunne komme på tale. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Dette er i god overensstemmelse med ankenævnets praksis om, at ejerskifteforsikringens pligtige minimumsdækning ikke skal dække, at ejendommen ikke er egnet til at modtage en om- eller tilbygning, som køber ønsker at udføre. Dette emne er bl.a. omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 5, afsnit 5.2.

AF 79459

Afsagt 10. august 2011

Købers eventuelle krav var forældet

I februar 2007 anmeldte køber et over for ejerskifteforsikringen et angreb af skimmelsvamp. I april 2007 afviste ejerskifteforsikringen dækning, hvilket ejerskifteforsikringen fastholdt i juni 2007 over for købers advokat. I november 2010 klagede køber til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte, at købers eventuelle krav var forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for ankenævnet, jf. den tidligere og nuværende bestemmelse i forsikringsaftalelovens § 29.

Kommentar:

Er kun medtaget for at illustrere, at køber skal følge sit krav mod ejerskifteforsikringen op, se også kommentaren til den lignende AF 79388.

AF 79607

Afsagt 14. november 2011

Sætninger i hus fra 1936. Efterskifteforsikringen skulle dække efterfundering som anvist af en skønsmand til standsning af nogle sætninger, hvis årsag ikke var omtalt i tilstandsrapporten, men skulle ikke dække nogle sætninger, hvis årsag var omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3

Hus fra 1936, købt 1997. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 nævnt forskellige sætningsskader, og det var angivet, at de skyldtes, at terrænet under kældergulvene var sunket. Det var videre angivet, at ydermurene syntes at være funderet på fast bund. I 2003-2004 bemærkede køber nye revner. Køber fik foretaget en geoteknisk undersøgelse og et udenretligt syn og skøn. Af skønserklæringen fremgik, at ejendommen var generelt fejlfunderet. Skønsmanden anbefalede efterfundering ved nedpresning af pæle og begrundede dette med, at køber ellers ikke ville kunne sælge ejendommen. Ejerskifteforsikringen, der var tegnet for 10 år, afviste dækning med henvisning til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og til, at der efter det oplyste kun ville ske beskedne sætninger i fremtiden.

Ankenævnet henviste til, at randfundamenternes sætning ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Efter sin gennemgang af sagen, herunder det af skønsmanden anførte, fandt ankenævnet, at randfundamenternes sætninger, herunder restsætninger, havde et omfang, der var udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække efterfundering af randfundamenterne som angivet af skønsmanden samt forskellige sætningsskader, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Ankenævnet kunne derimod ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med hensyn til sætninger under skillevægge, dvs. de sætninger, der var nævnt i den refererede angivelse i tilstandsrapporten.

Kommentar:

Generelt synes ankenævnet tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for sætninger i gamle huse, utvivlsomt ud fra et synspunkt om, at sådanne sætninger er forventelige, og at man normalt kan leve med dem.

At ejerskifteforsikringen alligevel blev pålagt dækningspligt i sagen her, hang tydeligvis sammen med, at køber havde fået sagen oplyst til bunds ved syn og skøn og en geoteknisk undersøgelse. Ankenævnet henviste udtrykkeligt til skønserklæringen som begrundelse for afgørelsen.

Dette illustrerer, at det i visse komplicerede sager kan være hensigtsmæssigt, at købers advokat får sagen fuldstændig oplyst ved syn og skøn, før der klages til Ankenævnet for Forsikring. Skønserklæringen kan så påberåbes over for ankenævnet. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 om oplysning af sager for ankenævnet.

AF 79675

Afsagt 14. november 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætningsskader som følge af fejlfundering i ældre hus, heller ikke i henhold til en udvidet dækning mod forhold ved grunden, der påvirkede funderingen, og ejerskifteforsikringen skulle herunder ikke dække nogle aktuelle voldsomme sætningsskader, der var fremkaldt af købers tilbygning. Henvist til, at fundamenterne havde båret huset i mange år, og at fejlfunderingen derfor ikke var en skade eller fremkaldte nærliggende risiko for skade. Også henvist til, at nogle mindre sætningsskader, der var i ro, ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og til, at der ikke var forhold ved grunden, som havde påvirket fundamentet

Hus fra 1964, købt 2006. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1 nævnt forskellige revner m.m., herunder revner i soklen med angivelse af, at der var tale om ældre sætningsrevner uden betydning for bygningens stabilitet. Ca. et halvt år efter overtagelsen gik køber i gang med at opføre en tilbygning. Som følge af udgravningen til tilbygningen styrtede en del af det eksisterende hus sammen. Årsagen var tilsyneladende, at jordbunden nødvendiggjorde ekstrafundering, og at den pågældende del af huset var bygget uden ekstrafundering. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning vedrørende forhold ved grunden, der påvirkede husets fundering og terrændæk og medførte skade på bygningerne. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til udbedring af sammenstyrtningen og henviste herved til den udvidede dækning. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnets udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Fundamenterne havde båret huset siden 1964, og der var ikke grundlag for at antage, at revnerne havde udviklet sig, før køber begyndte udgravningen. Forholdet omkring revner og sætninger var derfor ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet omkring fundamenterne var derfor ikke ved købers overtagelse udtryk for en skade eller for nærliggende risiko for skade, og der var ikke forhold ved grunden, som havde påvirket bygningens fundament.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

1) Det centrale i sagen var tydeligvis, at det var købers tilbygning, der havde fremkaldt de aktuelle voldsomme sætningsskader, og at disse skader ikke ville være opstået uden tilbygningen. Denne type skader skal ikke dækkes, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 3. Ejerskifteforsikringen skal i det hele ikke dække, at huset er uegnet til at modtage en ombygning eller modernisering, som køber ønsker at gennemføre, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2.

Sagen giver anledning til, at fremhæve følgende, som køberne og ikke mindst deres rådgivere bør være opmærksomme på:

Ejerskifteforsikringen er ikke sikkerhedsnet, hvis huset viser sig at være uegnet til en ønsket modernisering, eller hvis en modernisering fremkalder skade på huset.

2) Ankenævnets henvisning til, at forholdene ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, har reference til et anbringende fra købers advokat. Reglen i de to BKDF'er om, at ejerskifteforsikringen skal dække forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, er imidlertid uden det store indhold i sig selv, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

AF 79722

Afsagt 28. november 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at ca. 15 år gamle tagsten på gammelt hus havde begrænset holdbarhed, da køber havde fået tilstrækkelige advarsler i tilstandsrapporten og i et tillæg til denne

Hus fra 1914 med tagbelægning af teglsten fra midt i 1990'erne, købt 2010. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at der manglede flere tagsten, og at flere tagsten var knækkede og med afskalninger. I et tillæg til tilstandsrapporten var angivet, at husets stand generelt var under middel. I en rubrik i tillægget om reparationsforslag og anslået pris herfor var om tagbelægningen angivet, at der skulle udskiftning af knækkede og afskallede tagsten og isætning af nye tagsten, hvor der manglede tagsten, og at der skulle indhentes tilbud herom.

I forbindelse med overtagelsen indhentede køber øjensynligt tilbud fra to tømrere på reparation af taget. I hvert fald den ene tømrer gav udtryk for, at tagstenene generelt var i dårlig stand og burde udskiftes. Køber anmeldte forholdet over for ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabets taksator henvendte sig til producenten af tagstenene og fik oplyst, at tagstenen hidrørte fra en produktion med begrænset holdbarhed. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber tilsyneladende fik tagstenene udskiftet. Desuden klagede køber til ankenævnet.

Ankenævnet fandt, at køber efter de refererede angivelser i tilstandsrapporten og tillægget til denne havde haft grund til at forvente, at tagbelægningens stand generelt var ringe. Ankenævnet lagde videre til grund, at reparation var (havde været?) mulig. Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

Denne afgørelse forekommer umiddelbart vanskelig at forstå. Køber havde ganske vist nok i tilstandsrapporten og tillægget til denne fået forskellige advarsler om taget. Disse advarsler synes imidlertid ikke at have været af en sådan karakter, at køber måtte regne med, at tagpladerne generelt havde begrænset levetid.

Afgørelsen skyldes meget muligt, at sagen ikke kunne oplyses fuldt, idet køber tilsyneladende havde fået pålagt et nyt tag og derfor havde fjernet den gamle tagbelægning, som sagen drejede sig om. Hvis dette er rig-

tigt fornemmet, illustrerer det et forhold, der også er omtalt i andre kommentarer:

Det er vigtigt at få en sag for Ankenævnet for Forsikring fuldt oplyst. I større, komplicerede sager er det hensigtsmæssigt at få afholdt et udenretligt syn og skøn før udbedring af den eller de defekter, der er tale om, og også før klagen til ankenævnet. Ved et syn og skøn kan det fastslås nøjagtigt, hvad der er galt, og hvad en udbedring vil koste. Skønserklæringen kan så indgå i ankenævnets sag, hvilket ankenævnet accepterer. Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

AF 79801

Afsagt 30. januar 2012

Gammel ejendom med ombygning, der bl.a. omfattede isolering af den oprindelige ejendom. Om en mangelfuldhed ved denne isolering skulle vurderes ud fra ejendommens oprindelige opførelsestidspunkt eller ud fra tidspunktet for ombygningen, afhæng af, om der var søgt byggetilladelse til ombygningen, men afhæng derimod af, om ombygningen havde været så væsentlig, at den skulle have opfyldt byggelovgivningens krav på tidspunktet for dens udførelse. Afklaringen af dette spørgsmål krævede en nærmere bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet. Ikke taget stilling til, om angivelser om isoleringen i en »Sundhedsattest« havde betydning

Ejendom fra 1827 med væsentlig om- og tilbygning i 1999, købt 2002. I en »Sundhedsattest«, der tilsyneladende indgik som et tillæg til tilstandsrapporten, var som oplysninger fra sælger angivet, at der ved om- og tilbygningen var foretaget isolering/efterisolering af den oprindelige bygning. Sagen angik bl.a. et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af, at isoleringen i den oprindelige bygning var mangelfuld. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at om- og tilbygningen var gennemført uden byggetilladelse, hvorfor ejendommen skulle vurderes ud fra opførelsestidspunktet i 1827.

Ankenævnet udtalte:

Om bygningsammenligningen skulle foretages ud fra opførelsestidspunktet eller ombygningstidspunktet, afhæng af, om der var søgt byggetilladelse, men afhæng derimod af, om ombygningen var så væsentlig, at byggemyndighederne i medfør af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, kunne stille krav om, at isoleringen skulle opfylde de gældende regler på ombygningstidspunktet. En afklaring heraf måtte kræve en nærmere bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet. (I medfør af den nævnte bestemmelse finder byggelovgivningen anvendelse på væsentlige ombygninger af bebyggelse).

Ankenævnet afviste herefter den pågældende del af klagen.

Nogle yderligere klagepunkter er ikke omtalt i referatet ovenfor.

Kommentar:

Afgørelsen er i overensstemmelse med ankenævnets sædvanlige praksis vedrørende moderniseringer af ældre ejendomme. Denne praksis går bl.a.

ud på følgende med hensyn til ombygninger, der har ændret de oprindelige bygningsdele: Hvis ændringen af de oprindelige bygningsdele har haft et sådant omfang, at ombygningen har skullet opfylde de byggetekniske krav på ombygningstidspunktet, skal et forhold ved de således ændrede oprindelige bygningsdele bedømmes efter kravene på ombygningens tidspunkt. Hvis ændringen af de oprindelige bygningsdele derimod ikke har haft et sådant omfang, skal et forhold ved de ændrede oprindelige bygningsdele bedømmes ud fra ejendommens oprindelige opførelsetidspunkt.

Denne praksis svarer utvivlsomt ikke til den almindelige købers forventninger, og enhver køberrådgiver bør være opmærksom på den. Se nærmere om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.

I sagen her havde køber givetvis berettigede forventninger til, at isoleringen var i orden, også fordi isoleringen var omtalt i en »sundhedsattest«, der tilsyneladende indgik som tillæg til tilstandsrapporten. Ankenævnet beskæftigede sig imidlertid ikke med sundhedsattestens betydning. Dette virker umiddelbart lidt overraskende, da et tillæg til en tilstandsrapport som fx en sundhedsattest efter ankenævnets praksis kan have betydning for ejerskifteforsikringen dækningspligt, hvis tillægget er indgået i grundlaget for forsikringen. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 12.

AF 79877

Afsagt 16. november 2011

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække vandskader på nogle Pergo-gulve, som køber havde konstateret kort efter overtagelsen, da køber ikke havde sandsynliggjort, at skaderne var til stede ved overtagelsen

Hus fra 2001, overtaget i juni 2010. Tilsyneladende straks (?) efter overtagelsen konstaterede køber skader på gulvene i flere rum. Disse gulve bestod af såkaldte Pergo-gulve, dvs. gulve med en laminatbelægning, der ikke tåler at være udsat for vand i længere tid, og skaderne var efter det oplyste vandskader. Skaderne var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det synes at fremgå, at der ved huseftersynet havde været flere tæpper på gulvene.

Køber anmeldte forholdet over for ejerskifteforsikringen, der afviste dækning med begrundelse, at køber selv havde påført gulvene skaderne ved at vaske gulvene med for meget vand. Køber klagede derefter til ankenævnet.

Ankenævnet fandt ikke at kunne kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med henvisning til, at køber ikke havde sandsynliggjort, at skaderne var til stede ved overtagelsen. Køber fik således ikke medhold.

Kommentar:

Umiddelbart forekommer afgørelsen ret uforståelig. Pergo-gulve kan godt tåle at blive vasket i behersket omfang, hvilket også fremgår af kendelsen. Afgørelsen synes nærmest at indeholde en forudsætning om, at kø-

ber sandsynligvis havde ladet gulvene sejle med vand i timevis. Men forholdet er vanskeligt at vurdere fuldt ud på grundlag af kendelsens sagsfremstilling.

AF 80035

Afsagt 12. marts 2012

Ejerskifteforsikringen skulle dække sætningsskader i en gavl, da karakteren UN i tilstandsrapporten om nogle sætningsrevner i en facade ikke som hævdet af ejerskifteforsikringen angik huset som helhed, og da et forbehold i forsikringsvilkårene med hensyn til nogle øvrige revner ikke kunne fortolkes udvidende. I den sidstnævnte sammenhæng henvist til, at oplysningerne i tilstandsrapporten stod i væsentligt misforhold til de reelle skader. (Dissens for at pålægge ejerskifteforsikringen at undersøge årsagen til sætningsskaderne i gavlen til konstatering af, om de var omfattet af forbeholdet)

Kædehus fra 1967, købt 2009. Det fremgår, at husets facader vendte mod nord og syd, og at gavlene vendte mod øst og vest. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt mindre revnedannelser i to af facaderne samt revnede fuger i endestykket af gavlen mod vest. Vilkårene for ejerskifteforsikring indeholdt et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede årsagen til og følger af forhold, der kunne henføres til disse bemærkninger.

Desuden var i tilstandsrapporten med karakteren UN nævnt sætningsrevner i en af facaderne og angivet, at der var en del revner i andre huse i bebyggelsen.

Kort før salget havde sælger fået foretaget en geoteknisk undersøgelse af årsagen til de revner, som havde fået karakteren UN i tilstandsrapporten. I rapporten om den geotekniske undersøgelse var angivet, at årsagen til disse revner var et let sætningsgivende jordlag, og at der fremover kunne ventes yderligere sætninger, men at der kun ville være tale om forhold af kosmetisk art. Efter det foreliggende indgik rapporten om den geotekniske undersøgelse i salgsdokumenterne

Ca. to måneder efter overtagelsen konstaterede køber omfattende sætningsrevner i vestgavlen. Denne gavl havde tilsyneladende været skjult af et hegn, og køber opdagede de pågældende sætningsrevner i forbindelse med udskiftning af hegnet.

Ejerskifteforsikringen afviste at dække sætningsrevnerne i vestgavlen og begrundede dette med følgende: Karakteren UN i tilstandsrapporten sigtede til huset som helhed, og den geotekniske undersøgelse havde herefter været utilstrækkelig til at afdække de forhold, som karakteren angik. Sætningsrevnerne i vestgavlen var desuden dækket af bemærkningen i tilstandsrapporten om revnede fuger i endestykke af gavlmur mod vest og var derfor omfattet af forbeholdet i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet fandt, at karakteren UN i tilstandsrapporten naturligt måtte læses som henvisende til de sætningsrevner, som den var placeret ved. Der var herefter ikke givet køber oplysninger, der førte til, at køber havde måttet vurdere årsag og risiko anderledes end sket.

Ankenævnets flertal fandt videre, at forbeholdet i forsikringsvilkårene måtte læses med udgangspunkt i de observationer, der havde ført til de pågældende bemærkninger i tilstandsrapporten. I en situation som den foreliggende, hvor det havde vist sig, at oplysningerne i tilstandsrapporten stod i et væsentligt misforhold til de reelle skader, kunne forbeholdet herefter ikke udvides til også at omfatte sætningsrevnerne i vestgavlen. Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at dække udbedring af disse sætningsrevner.

(Dissens fra et af ankenævnets medlemmer, der fandt, at forbeholdet i forsikringsvilkårene kunne udstrækkes til at omfatte sætningsrevnerne i vestgavlen, i det omfang årsagen til dem var den samme som årsagen til de revner, der var omfattet af forbeholdet. Dette medlem henviste videre til, at ejerskifteforsikringen havde bevisbyrden for, at betingelserne for at anvende forbeholdet var oplyst, og fandt derfor, at forsikringsselskabet skulle pålægges at afholde omkostninger til undersøgelse af årsagen til sætningsrevnerne i vestgavlen).

Kommentar:

Kendelsen er på ankenævnets websted markeret som principiel, men den giver nærmest indtryk af at være en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Følgende kan dog måske bemærkes:

Forsikringsselskabet gjorde gældende, at karakteren UN i tilstandsrapporten skulle forstås som sigtende til huset som helhed og ikke blot til de revnedannelser, som karakteren angik efter sin placering. Dette synspunkt forekommer ikke umiddelbart helt forståeligt. Men synspunktet sigtede måske reelt til, at køber ved tilstandsrapporten m.m. havde fået så mange advarsler, at køber havde måttet forvente de sætningsrevner, som sagen angik. Hvis synspunktet skal forstås således, var det næppe helt uberettiget. Under alle omstændigheder fandt ankenævnet imidlertid, at køber ikke havde måttet forvente de pågældende sætningsrevner.

Vedrørende udtalelserne fra ankenævnets flertal om, at der i det konkrete tilfælde ikke var grundlag for at udvide et forbehold i forsikringsvilkårene:

Der skal næppe i denne bemærkning indlægges en forudsætning om, at forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring i visse tilfælde kan fortolkes udvidende. Tværtimod gælder der formentlig nærmest en formodning for, at forbehold i forsikringsvilkårene skal fortolkes indskrænkende.

AF 80105

Afsagt 30. januar 2012

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning af installationers manglende funktion. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der manglede gulvvarme i et rum i et hus fra 1976, selvom det var angivet i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring, at der var gulvvarme i rummet, og selvom en rørføring tydede

på, at der var gulvvarme. Henvist til, at det ikke var bevist, at der var installeret et gulvvarmeanlæg i rummet, eller at den manglende gulvvarme udgjorde en skade, når der hensås til husets alder

Hus fra 1976, købt i sommeren 2010. I tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring var angivet, at der var gulvvarme i et alrum, og alrummet indeholdt tilsyneladende en rørføring, der så ud som en rørføring til gulvvarme. På et tidspunkt konstaterede køber imidlertid, at det ikke var muligt at få varme under gulvet i alrummet. Det viste sig, at dette skyldtes, at der ikke var etableret gulvvarme i alrummet, og at den omtalte rørføring endte blindt et lille stykke inde under gulvet. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning af installationers manglende funktion. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække forholdet, hvilket ejerskifteforsikringen afviste.

Ankenævnet udtalte:

Køber havde ikke bevist, at der var installeret et gulvvarmeanlæg, eller at den manglende gulvvarme udgjorde en skade, når der hensås til husets alder. Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

Efter BKDF skulle ejerskifteforsikringen ikke dække installationers funktion, jf. punkt 4, 2. led i bilaget til BKDF. Dækningspligt for ejerskifteforsikringen i sagen skulle således støttes på den udvidede forsikringsdækning af installationers manglende funktion.

Ankenævnets henvisning til, at det ikke var bevist, at der var et gulvvarmeanlæg, sigter derfor tydeligvis til følgende: Når der slet ikke var noget gulvvarmeanlæg, var der heller ikke nogen installation med manglende funktion at dække, og det var derfor ikke omfattet af den udvidede dækning, at der manglede gulvvarme. Det må være en personlig smagssag, om man føler sig enig i dette. Hvis ankenævnet havde villet, kunne ankenævnet vel godt have fortolket forsikringsvilkårene sådan, at den udvidede dækning omfattede et tilfælde som det foreliggende. Det fremgår i øvrigt ikke af sagen, om der var nogen anden form for varmeinstallation i alrummet, men dette var vel også uden betydning.

Det forekommer på den anden side noget uklart, hvad ankenævnet sigtede til med sin henvisning til, at den manglende gulvvarme ikke var en (dækningsberettigende) skade som følge af husets alder. Umiddelbart synes denne henvisning at sigte til ejerskifteforsikringens grunddækning, men som omtalt omfatter grunddækningen efter BKDF ikke funktionsforhold.

Efter ankenævnets praksis påfører forkerte oplysninger i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt. Dette gælder først og fremmest i relation til ejerskifteforsikringens grunddækning, men afgørelsen kan vel ses som udtryk for, at det også gælder i relation til en udvidet dækning. I sagen her var købers for-

ventninger tilsyneladende yderligere bestyrket af, at det efter rørføringen så ud, som om der var gulvvarme i det rum, der var tale om, men dette var øjensynligt uden betydning.

AF 80115

Afsagt 30. januar 2012

Defekt dampspærre. Ikke grundlag for at fastslå, at en udbedringsmetode, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt at betale for, var uforsvarlig, selvom der ifølge en erklæring fra købers bygningsingeniør skulle anvendes en anden udbedringsmetode. Udtalt, at ejerskifteforsikringen ikke kunne fralægge sig ansvaret, hvis den tilbudte udbedringsmetode viste sig utilstrækkelig, og dette ikke kunne lægges involverede rådgivere og den udførende håndværker til last. (Dissens)

Sagen angik en defekt dampspærre. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten og gav tilsagn om at ville dække med et beløb på ca. 190.000 kr. i overensstemmelse med et tilbud, som ejerskifteforsikringen selv havde indhentet. Dette tilbud gik efter det foreliggende ud på at afmontere tagstenene, forny dampspærren udefra og derefter lægge tagstenene på igen. Køber ønskede derimod, at dampspærren skulle fornys indefra, hvilket efter det foreliggende ville koste væsentligt mere. Køber fremlagde bl.a. en erklæring fra en bygningsingeniør, hvorefter fornyelse af dampspærren indefra var den rigtige fremgangsmåde.

Ankenævnet fandt efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at fastslå, at fornyelse af dampspærren udefra som tilbudt af ejerskifteforsikringen ikke var forsvarlig, og ankenævnet kunne herefter ikke kritisere, at udbedringen skete således. Ankenævnet tilføjede, at ejerskifteforsikringen ikke ville kunne fralægge sig ansvaret, hvis den tilbudte udbedringsmetode viste sig at være utilstrækkelig, og dette ikke kunne lægges de involverede rådgivere eller den udførende håndværker til last.

(Dissens fra et af ankenævnets tre medlemmer, der i overensstemmelse med udtalelsen fra købers bygningsingeniør fandt, at udbedringen skulle ske indefra).

Kommentar:

Ankenævnet har utvivlsomt ikke teknisk sagkundskab til selv at kunne vurdere, hvad der er den rigtige udbedringsmetode i en sag som denne, men ankenævnets flertal valgte altså at godkende ejerskifteforsikringens udbedringsmetode, dog med forbehold for, at den måtte vise sig at være utilstrækkelig.

Det, som køber (købers advokat) skulle have gjort, var formentlig at få iværksat et egentligt syn og skøn til definitiv fastlæggelse af den rigtige udbedringsmetode. Ankenævnet er villigt til at lade en skønserklæring indgå i grundlaget for sin afgørelse.

En mulighed for ankenævnet havde i øvrigt været at pålægge ejerskifteforsikringen at betale for et syn og skøn som omtalt. Måske havde det væ-

ret hensigtsmæssigt, at købers advokat havde nedlagt en subsidiær påstand herom. Se om oplysning af sagerne for Ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

AF 80186

Afsagt 13. februar 2012

Vandskader som følge af utæthed ved området omkring skorstenen på gammelt hus, konstateret et år efter overtagelsen. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 nævnt mindre pudsafskalning på skorstenen. Ejerskifteforsikringen skulle dække, da angivelsen i tilstandsrapporten ikke havde givet køber tilstrækkelig advarsel. Ikke forholdt sig til anbringender fra ejerskifteforsikringen om, at forholdet sandsynligvis ikke havde været til stede ved overtagelsen, og at det skyldtes manglende vedligeholdelse

Hus fra 1952, købt 2010. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at der var mindre pudsafskalning på skorstenspipec. Knap et år efter indflytningen anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var sket vandindtrængen fra et område omkring skorstenen, hvilket havde medført forskellige vandskader. Forholdet skyldtes tilsyneladende utæthed i skorstensindækningen eller revner i skorstenen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning dels med henvisning til den citerede angivelse i tilstandsrapporten, dels med henvisning, at forholdet sandsynligvis ikke havde været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og at det skyldtes utilstrækkelig vedligeholdelse.

Ankenævnet fandt, at køber ikke ved angivelsen i tilstandsrapporten var blevet behørigt advaret om, at der i skorstenen var revner, der ville medføre den vandindtrængen, som blev konstateret kun et år efter indflytningen. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække forholdet.

Kommentar:

1) Det forekommer ret oplagt, at angivelsen i tilstandsrapporten om mindre pudsafskalning på skorsten ikke havde givet køber tilstrækkelig advarsel om en tilsyneladende ret omfattende vandskade.

2) Som omtalt påberåbte ejerskifteforsikringen sig, at forholdet sandsynligvis havde været til stede ved overtagelsen – uden at det fremgår, om ejerskifteforsikringen hermed sigtede til utætheden eller vandskaderne eller begge dele. Dette anbringende fra ejerskifteforsikringen kunne give anledning til nærmere overvejelser. Sagen kan dog ikke bære dette, allerede fordi ankenævnet ikke forholdt sig til anbringendet.

3) Som ligeledes omtalt påberåbte ejerskifteforsikringen sig desuden, at forholdet skyldtes manglende vedligeholdelse, hvilket ankenævnet heller ikke forholdt sig til.

Punkt 4, 6. led, i bilaget til BKDF indeholder en regel om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der alene består i manglende vedligeholdelse (medmindre der som følge af forholdet er sket skade eller nærlig-

gende risiko for skade). En tilsvarende regel er indeholdt i punkt 6, litra f, i bilaget til BKDF2.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 6 forekommer det usikkert, hvad denne regel egentlig sigter til, og om den har selvstændig betydning. Denne fornemmelse bekræftes af sagen her.

AF 80187

Afsagt 13. februar 2012

Ejerskifteforsikringen skulle dække defekter ved vandskuring på gammelt hus, udført af sælger som selvbyggerarbejde. Sagen var fuldt oplyst ved syn og skøn

Hus fra 1946, købt 2007. Sagen angik bl.a. defekter ved en udvendig vandskuring, der var foretaget af sælger som selvbyggerarbejde. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger af betydning for forholdet. Under en retssag anlagt af køber mod sælger blev ved syn og skøn konstateret, at vandskuringen var udført ukorrekt på nærmere angiven måde. Sælger blev imidlertid frifundet, da sælger af nærmere angivne grunde ikke havde udvist grov uagtsomhed ved vandskuringens udførelse. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet fandt, at defekterne gik ud over, hvad køber måtte forvente. At det ved salget var oplyst, at vandskuringen var udført som selvbyggerarbejde, indebar, at køber ikke kunne forvente samme finish [som ved professionelt udført vandskuring], men indebar ikke, at arbejdet var udført forkert som i dette tilfælde. Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække forholdet.

Nogle øvrige spørgsmål i sagen er ikke omtalt i referatet.

Kommentar:

En nærmest identisk sag med nærmest identisk afgørelse er AF 79186, se kommentaren til denne sag.

AF 80234

Afsagt 27. februar 2012

Ældre fritidshus. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning og deraf følgende vandskade, som køber havde konstateret nogle år efter overtagelsen, da det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved købers overtagelse af huset. Fugtopstigningen skyldes tilsyneladende, at en ny gulvbelægning, som køber havde pålagt, var uegnet

Fritidshus fra 1971, købt 2006. I 2009 lagde køber et nyt gulv oven på det gamle trægulv, og i 2010 konstaterede køber fugt i det nye gulv. Fugten kom ifølge køber fra en underliggende krybekælder. Den skyldtes tilsyneladende, at det nye gulv var udført af et særligt tæt materiale, der ikke tillod opstigende fugt fra krybekælderen at fordampe. Køber var også inde på, at den oprindelige gulvkonstruktion var uhensigtsmæssig i sig selv, og køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle betale for opfyldning af krybekælderen, montering af et kapillarbrydende lag og en ny gulvbelægning. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet henviste til, at køber havde købt huset i 2006, lagt det nye gulv i 2009 og anmeldt fugtopstigningen til ejerskifteforsikringen i 2010. Herefter og under hensyn til sagens øvrige oplysninger fandt ankenævnet det ikke bevist, at der var tale om en skade eller en skadesrisiko, som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Ejerskifteforsikringen blev herefter ikke pålagt dækning.

Kommentar:

Den egentlige begrundelse for afgørelsen må have været følgende:

1) Gulvkonstruktionen var tilsyneladende udført i overensstemmelse med sædvanlig praksis på byggetidspunktet. Fugtopstigningen skyldtes derfor ikke en byggefejl, der kunne udløse dækningspligt for ejerskifteforsikringen.

2) Ejerskifteforsikringen skal efter ankenævnets faste praksis ikke dække, at ejendommen er uegnet til at modtage en modernisering, som køber ønsker at foretage.

Ankenævnet begrundede imidlertid ikke afgørelsen således, men begrundede den med, at det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved overtagelsen. Kendelsen synes derfor at være et eksempel på følgende: En henvisning fra ankenævnet til, at et forhold ikke var til stede ved overtagelsen, kan have karakter af en kort, oversigtlig begrundelse, der i virkeligheden dækker over en mere reel, men uudtalt begrundelse.

Dette er næppe ganske hensigtsmæssigt, da det formentlig medvirker til uklarhed om, hvad der egentlig ligger i betingelsen om, at en dækningsberettigende skade skal have været til stede ved overtagelsen. Se om dette emne Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

AF 80259

Afsagt 27. februar 2012

Lyskasser ud for kældervinduerne i et ældre hus var en del af huset og var derfor omfattet af ejerskifteforsikringen, men nogle revner ved lyskasserne gik ikke ud over, hvad køber måtte forvente som følge af nogle bemærkninger i tilstandsrapporten. For det tilfælde, at der var etableret omfangsdræn, skulle ejerskifteforsikringen imidlertid bekoste tilslutning af lyskasserne til omfangsdrænet, men ejerskifteforsikringen skulle ikke bekoste etablering af omfangsdræn

Hus fra 1968, købt 2009. Huset havde kælder med lyskasser ud for kældervinduerne. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var revner i sokkel og mellem sokkel og lyskasser, men at revnerne ikke havde betydning. I øvrigt synes følgende at fremgå: I vinteren 2012 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var revner i lyskasserne. Ejerskifteforsikringen afviste umiddelbart dækning, men før ejerskifteforsikringens sagsbehandling var helt afsluttet, skete der under tøbrud i 2011 vandindtrængen gennem kældervinduerne fra smeltevand, der var hobet op i lyskasserne. Desuden skete der vandindtrængen fra grundvand. Købers husforsikring tilsagde at ville dække vand-

skader som følge af vandindtrængningen, men tilkendegav ikke at ville dække yderligere vandskader, før der var etableret et dræn ved huset, eller før et eventuelt eksisterende dræn var udbedret (sælger havde tilsyneladende ved salget oplyst, at sælger havde etableret et omfangsdræn). Ejerskifteforsikringen, der var tegnet i samme forsikringsselskab som husforsikringen, afviste at dække med hensyn til lyskasserne, og henviste herved til, at lyskasserne angik forhold ved grunden og ikke var fejludført.

Ankenævnet udtalte:

Lyskasserne måtte anses for en del af bygningen og var dermed omfattet af ejerskifteforsikringen. Revnerne ved lyskasserne gik ikke ud over, hvad køber måtte forvente som følge af de citerede bemærkninger i tilstandsrapporten. Hvis der imidlertid var etableret dræn langs huset, burde lyskasserne være sluttet til drænet. Da det ikke kunne afvises, at risikoen for overfladeoversvømmelse ville kunne reduceres, hvis en sådan tilslutning fandtes, skulle ejerskifteforsikringen bære den.

For det tilfælde, at der var etableret omfangsdræn, pålagde ankenævnet herefter ejerskifteforsikringen at bære tilslutning af lyskasserne til omfangsdrænet. Ankenævnet tilføjede, at etablering af omfangsdræn ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Kommentar:

Afgørelsen er på ankenævnets websted markeret som principiel, hvilket formentlig skyldes afgørelsen om, at *lyskasserne skulle anses for en del af huset* og dermed var omfattet af ejerskifteforsikringen.

I øvrigt er afgørelsen næppe udtryk for noget nyt. At ejerskifteforsikringen ikke skal dække manglende/defekt omfangsdræn, fremgår af ankenævnets faste praksis og er også fastslået ved UfR 2009 s. 1071 V.

AF 80342

Afsagt 23. april 2012

Under renovering af badeværelset i et gammelt hus konstaterede køber, at de underliggende gulvbjælker som følge af deres konstruktion ikke kunne bære det badeværelse, som køber ønskede at udføre. Desuden faldt gulvbjælkerne ned i kælderen under renoveringen. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udgiften til nye gulvbjælker, da det ikke var sandsynliggjort, at ville være sket en skade, hvis køber ikke havde begyndt renoveringen, og da gulvbjælkerne ikke medførte nærliggende risiko for skade, hvilket var tilfældet, uanset om de skulle have været udført anderledes. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, da det ikke var godtgjort, at gulvbjælkerne konstruktion var udtryk for en ulovlighed på opførelsestidspunktet

Hus fra 190 købt 2009. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet forskellige revner m.m. i badeværelset. Ejerskifteforsikringen var efter det foreliggende tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en totalrenovering af badeværelset. Køber konstaterede herved, at nogle gulvbjælker under badeværelsesgulvet var overskåret for at give plads til vvs-installationer. Endvidere faldt disse gulvbjælker ned i kælderen under renoveringen, tilsyneladende som følge af den ekstra belastning, som ophugning af de gamle gulvklinker medførte. Følgende fremgår: De pågældende gulvbjælker var fastgjort til murene med fladjern og havde uden problemer båret det gamle badeværelse. De var tilsyneladende heller ikke til hinder for udbedring af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Derimod kunne de tilsyneladende ikke have båret det nye badeværelse.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til nye gulvbjælker og forskellige følgeudgifter. Køber henviste herved til, at de gamle gulvbjælker medførte nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte:

Køber havde ikke sandsynliggjort, at der ville være sket en skade, hvis renoveringen ikke var blevet påbegyndt. Uanset om gulvbjælkerne skulle have haft en kraftigere vedhæftning og have været ført ind i murene eller ej, fandt ankenævnet fandt efter det foreliggende ikke, at der var tale om nærliggende risiko for skade i forhold til konstruktionen før købers renovering af badeværelset. I relation til ulovlighedsdækningen fandt ankenævnet det endvidere ikke godtgjort, at der var tale om en ulovlighed på opførelsestidspunktet.

Køber fik herefter ikke medhold.

Kommentar:

Afgørelsen må ses som udslag af følgende:

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække konstruktionsfejl ol., der ikke har fremkaldt skade i betydningen lækage, revnedannelse osv. osv., eller som kun har fremkaldt en sådan skade som følge af købers ombygning.

Se om disse emner Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4 og kapitel 8, afsnit 3.

AF 80348

Afsagt 27. februar 2012

Ved en tidligere kendelse i samme sag pålagt ejerskifteforsikringen at dække udgiften til understrykning af taget. Køber havde fjernet taget, og ved kendelsen her ikke fundet grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen kun ville dække udgiften til understrykning af en del af det oprindelige tag

Hus fra 1967 med tilbygninger fra 1975 og 1978, solgt 2007. Sagen angik utætheder i tagstenene. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke havde været til stede ved købers overtagelse. Ved kendelse af 13. december 2010 i ankenævnets sag AF 77816 (ikke refereret eller kommenteret i denne materialesamling) pålagde ankenævnet imidlertid ejerskifteforsikringen dækningspligt bl.a. med henvisning til, at det var sandsynligt, at forholdet var til stede ved overtagelsen. Ankenævnet tilkendegav endvidere i kendelsen af 13.

december 2010, at den udbedring, som ejerskifteforsikringen skulle dække, var understrygning af tagstenene.

Køber havde før kendelsen af 13. december 2010 fået tagbelægningen udskiftet, og kendelsen af 27. februar 2012 angår uenighed mellem køber og ejerskifteforsikringen om, hvorledes erstatningen skulle beregnes. Ejerskifteforsikringen gjorde gældende, at erstatningen skulle fastsættes som svarende til udgiften til understrygning af taget på den oprindelige bygning fra 1967, hvorimod køber ønskede erstatningen fastsat som svarende til udgiften ved understrygning af taget på hele huset, dvs. også på de to tilbygninger. Ejerskifteforsikringens synspunkt hang sammen med, at en taksator ved besigtigelsen af det oprindelige tag i sin tid navnlig havde konstateret utætheder i taget på den oprindelige bygning.

Ankenævnet fandt ikke grundlag for at kritisere ejerskifteforsikringens erstatningstilbud, og køber fik således ikke medhold.

Kommentar:

Et oplagt eksempel på den bevisrisiko, der følger af, at køber foretager udbedring på egen hånd, før ejerskifteforsikringens dækningspligt er definitivt fastslået. Køber burde utvivlsomt før fjernelsen af det utætte tag have fået afholdt syn og skøn til fastlæggelse af utæthedernes omfang og den rette udbedringsmetode. Ankenævnet er villigt til at lade en skønserklæring indgå i grundlaget for sin afgørelse.

AF 80537

Afsagt 12. marts 2012

Tilstandsrapporten angav, at der ikke var adgang til skunk og loftrum. Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen, der var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, indeholdt med henvisning hertil et forbehold om, at forsikringen ikke omfattede tagkonstruktionen og tagkonstruktionens gulve. Taget var lukket indefra, men efter overtagelsen foretog køber indgreb i taget for at opsætte tagvinduer og konstaterede herved, at tagkonstruktionen var underdimensioneret og muligvis ulovlig. Udtalt, at forbeholdet i forsikringsvilkårene alene kunne udstrækkes til forhold, som kunne være konstateret ved huseftersynet, hvis der havde været adgang til tagrum/skunkrum (dissens)

Næsten nyt hus købt i 2011. Det fremgår, at tagkonstruktionen var lukket indefra.

I tilstandsrapportens rubrik om bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke havde kunnet besigtiges, var angivet »Ja« med bemærkning, at der ikke var adgang til skunk og loftrum. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var med henvisning hertil taget forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke omfattede tagkonstruktionen og tagkonstruktionens gulve. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Efter overtagelsen gjorde køber indgreb i taget for at opsætte tagvinduer og konstaterede herved, at tagkonstruktionen var underdimensioneret. Efter købers opfattelse var tagkonstruktionen ulovlig som følge heraf.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnets flertal fandt, at forbeholdet ikke kunne udstrækkes til at omfatte skader eller ulovligheder, der var relateret til forhold, som den bygnings-sagkyndige havde kunnet konstatere, hvis han havde haft adgang til tagrum/skunkrum. Ejerskifteforsikringen kunne derfor ikke påberåbe sig forbeholdet for så vidt angår forhold ved tagkonstruktionen, der ville have været skjult under alle omstændigheder. Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at genoptage sagen.

(Dissens fra et af ankenævnets medlemmer, der fandt at ejerskifteforsikringen havde været berettiget til at afvise dækning som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med forbeholdet).

Kommentar:

1) For så vidt angår ejerskifteforsikringens pligtige grunddækning skal afgørelsen formentlig ses som udslag af følgende:

a) En almindelig tendens til indskrænkende fortolkning af forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer, dvs. en tendens til fortolkning i købers favør. Denne tendens hænger utvivlsomt sammen med, at forbehold går ud på en undtagelse fra dækningspligten og er fastsat ensidigt af forsikringsselskabet.

b) Efter ankenævnets praksis skal et forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring for at være gyldigt bl.a. have udgangspunkt i tilstandsrapporten. Se om betingelserne for forbehold Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

Når taget er lukket indefra, vil en skunklem nok typisk kun give mulighed for besigtigelse af en mindre del af tagkonstruktionen. I et sådant tilfælde kan en angivelse i tilstandsrapporten af, at der mangler skunklem, derfor ikke berettige et forbehold vedrørende hele tagkonstruktionen, sådan som der var tale om i sagen. Forbeholdet opfyldte herefter ikke betingelsen om at have udgangspunkt i tilstandsrapporten.

I øvrigt forekommer det uklart, hvorfor en manglende skunklem skulle forhindre den bygnings-sagkyndige i at se tagkonstruktionens gulve, der også var omfattet af forbeholdet. Der var dog tilsyneladende ikke problemer ved dem.

2) For så vidt angår den udvidede dækning mod ulovlige bygningsindretninger skal afgørelsen formentlig ses som udslag af den omtalte tendens til indskrænkende fortolkning af forbehold.

AF 80827

Afsagt 23. april 2012.

Tilstandsrapporten anbefalede gennemgang af elinstallationerne ved en elinstallatør, men påpegede ikke fejl ved elinstallationerne. Ejerskifteforsikringen blev udstedt med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige elinstallationer, uden at en sådan gennemgang var foretaget. Ejerskifteforsikringen havde herved påtaget sig risikoen for, om der var ulovlige elinstallationer, og kunne ikke afvise dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten

Hus fra 1932. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige elinstallationer.

I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var en blanding af gamle og ældre elinstallationer i den oprindelige kælder. I en note blev det desuden anbefalet at lade en autoriseret elinstallatør gennemgå elinstallationen og udbedre eventuelle fejl og mangler. En sådan gennemgang blev ikke foretaget før købet.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en renovering af ejendommen, og i forbindelse hermed blev elinstallationen mere eller mindre blotlagt. Det blev desuden konstateret, at der var ulovligheder ved elinstallationen i store dele af huset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde lidt omformuleret og ombrudt):

De refererede angivelser i tilstandsrapporten var ikke i rapporten karakteriseret som fejl og slet ikke som åbenlyse fejl og havde i øvrigt fået karakteren K1. Angivelserne bragte herefter ikke ejerskifteforsikringen ud af sin pligt til at dække ulovlige elinstallationer i henhold til den udvidede dækning.

Ejerskifteforsikringen havde påtaget sig risikoen for ulovlige elinstallationer, uden at huset var blevet undersøgt af en el-sagkyndig, og hvis forsikringsselskabet ikke ville bære risikoen for de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, skulle selskabet have taget forbehold herfor.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at forsikringen var uberettiget til at afvise dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten.

Kommentar:

Umiddelbart forekommer ejerskifteforsikringens afvisning af at dække ret uforståelig. Man udsteder en ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer med deraf følgende forhøjet præmie. Når det så viser sig, at der er ulovlige elinstallationer, afviser man dækning med henvisning til en oplysning, som man havde ved forsikringens udstedelse.

På den anden side synes afvisningen at være i overensstemmelse med ankenævnets afgørelse i den lignende AF 72928. Den eneste forskel på de to sager er tilsyneladende, at tilstandsrapporten i AF 72928 havde påpeget nogle ulovligheder, hvilket ikke var tilfældet i sagen her. Det er imidlertid

svært at se, hvorfor denne forskel skulle være afgørende, og afgørelsen her er derfor formentlig udtryk for en ændring af praksis (?).

En anden sag er følgende: Hvis der før købet var blevet foretaget den anbefalede gennemgang ved en elinstallatør, ville det formentlig have været købers risiko, om der var flere ulovlige elinstallationer end dem, som var blevet opdaget ved gennemgangen. Ankenævnets praksis synes at være således, se fx AF 70551, der angik et sådant tilfælde. Også dette forekommer i øvrigt ret uforståeligt.

Tilsvarende sager kan vel ikke opstå under BKDF2, hvorefter ejerskifteforsikringen skal dække mangler og ulovligheder ved installationer.

AF 80853

Afsagt 23. april 2012.

Vandindtrængen gennem nye kældergulve i ældre hus. Sagen afvist som bevismæssigt uegnet, da ankenævnet ikke på det foreliggende grundlag kunne tage stilling til de relevante spørgsmål

Hus fra 1952, købt 2010. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var svaret bekræftende på nogle spørgsmål, om der havde været vandindtrængen i kælderen. Det blev imidlertid samtidig angivet, at forholdet var udbedret.

Kort efter overtagelsen konstaterede køber omfattende vandindtrængen gennem kældergulvene. Ifølge køber var årsagen en ny uhensigtsmæssig gulvkonstruktion, som sælger havde fået udført i 2008, og som efter købers opfattelse var i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet afviste sagen med henvisning til følgende:

Det var ikke åbenbart, at køber (som hævdede af ejerskifteforsikringen) skulle affinde sig med, at kælderen blev bedømt ud fra en 1952-standard. Ankenævnet var endvidere usikkert på, om kælderen skulle opfylde de bygningsmæssige krav på tidspunktet for ændringen af kældergulvene, og hvilke krav der var tale om. Nævnet kunne på det foreliggende grundlag heller ikke afgøre, om der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Disse spørgsmål måtte afklares efter en bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet.

Kommentar:

De relevante spørgsmål, som ankenævnet ikke kunne tage stilling til, synes at være følgende:

a) Om de nye kældergulve skulle opfylde byggelovgivningens krav på tidspunktet for udførelsen af dem.

b) Om de nye kældergulve også bortset herfra var udført i strid med god byggeskik på tidspunktet for udførelsen af dem.

b) Om de nye kældergulve havde gjort et sådant indgreb i kælderen i øvrigt, at disse indgreb og dermed kælderen i dens helhed skulle opfylde

byggelovgivningens krav på tidspunktet for udførelsen af de nye kældergulve.

c) Hvad byggelovgivningens krav på tidspunktet for udførelsen af de nye kældergulve i det hele taget gik ud på.

Grunden til, at ankenævnet ikke kunne tage stilling til disse spørgsmål, var tydeligvis, at de ikke var tilstrækkeligt *oplyst*. Den eneste måde at oplyse sådanne spørgsmål på er imidlertid at få afholdt syn og skøn. Hvad god byggeskik og byggelovgivningen går og er gået ud på, kan kun konstateres ved syn og skøn. Dette skyldes bl.a., at byggelovgivningen unddrager sig almindelig juridisk fortolkning. Syn og skøn kan endvidere ikke finde sted for ankenævnet.

Hvis der imidlertid havde været afholdt syn og skøn om spørgsmålene før klagen til ankenævnet, ville ankenævnet formentlig have været villigt til at træffe realitetsafgørelse på grundlag heraf. Ankenævnets praksis udviser mange eksempler på, at ankenævnet har ladet et syn og skøn, der er foretaget før klagen til ankenævnet, indgå i grundlaget for sin afgørelse.

Sagen illustrerer derfor følgende: I visse typer sager er det hensigtsmæssigt, at købers advokat får afholdt et indenretligt syn og skøn før en klage til Ankenævnet for Forsikring. Hvis der er problemer med at få finansieret udgiften hertil, kan man i første omgang overveje at nedlægge en påstand om, at ejerskifteforsikringen skal pålægges at betale den. Ankenævnet synes i hvert fald ikke helt fremmed heroverfor. I AF 78698 pålagde ankenævnet således ejerskifteforsikringen at afholde udgiften til et syn og skøn, se resumé/kommentar vedrørende denne afgørelse ovenfor.

Se om ejerskifteforsikringens dækningspligt med hensyn til ombygninger Mangler ved fast ejendom kapitel afsnit 1. Se også Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 om oplysning af sagerne for ankenævnet.

AF 80982

Afsagt 30. april 2012

Ejerskifteforsikringen dækkede udskiftning af forskellige bygningsdele som følge af skimmelsvamp og ønskede at foretage forbedringsfradrag i erstatningen for nogle af bygningsdelene, nemlig nogle trægulve. Forbedringsfradraget var imidlertid uberegtiget, da værdiforringelsen af trægulvene udgjorde mindre end 30 % af værdien af den samlede dækningsberettigende skade. Herved henvist til UfR 2006 s. 554/2 H

Hus fra 1980 købt 2006. I 2010 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at huset var angrebet af skimmelsvamp. Årsagen var fugtindtrængen gennem gulvene som følge af forkert isolering og manglende membran samt utætte afløb. Husforsikringen dækkede de utætte gulvafløb.

Ejerskifteforsikringen dækkede de øvrige skader. Der var tale om ret betydelige udbedringsforanstaltninger, som bl.a. omfattede udskiftning af forskellige bygningsdele, herunder nogle trægulve.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med en sædvanlig klausul om nyværdierstatning, men således at erstatningen kunne nedsættes, hvis det skadesramte på grund af slid og ælde var forringet med mere end 30 %. Klagen til ankenævnet var foranlediget af, at ejerskifteforsikringen ville foretage et forbedringsfradrag på 40 % i udgiften til etablering af nye trægulve.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde lidt omformuleret):

Trægulvenes værdi var forringet som følge af slid og ælde. Dette gjorde sig derimod ikke gældende for de øvrige bygningsdele, der skulle udskiftes, og grunden til, at de skulle udskiftes, var alene angrebet af skimmelsvamp. Værdiforringelsen af trægulvene udgjorde efter det foreliggende mindre end 30 % af den samlede dækningsberettigende skade, og ejerskifteforsikringen var derfor ikke berettiget til at foretage forbedringsfradrag for trægulvene, jf. også dommen i UfR 2006 s. 544/2 H.

Kommentar:

Den dom, som ankenævnet henviste til, anses for at indeholde en principiel tilkendegivelse om forsikringer med klausul om, at erstatningen beregnes som nyværdierstatning, men således at erstatningen kan nedsættes, hvis det skadesramte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 %. Ejerskifteforsikringen i sagen indeholdt en sådan klausul. (De bindende regler i den tidligere bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, BKDF, indeholdt en tilsvarende klausul, jf. punkt 6, 2. led, i bilaget til BKDF).

Den principielle tilkendegivelse i dommen går ud på følgende: Hvis det dækningsberettigende forhold angår flere bygningsdele, skal værdiforringelsen beregnes på grundlag af den samlede værdi af disse bygningsdele. At en eller flere af de skadesramte bygningsdele er forringet med mere end 30 %, kan altså opvejes af, at de andre skadesramte bygningsdele er forringet med mindre end 30 % eller slet ikke er forringet. Det var netop noget sådant, der var tale om i sagen.

I sammenhængen kan imidlertid bemærkes: Den nugældende bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, BKDF2, indeholder ikke en klausul om forringelse med 30 %, og dommens tilkendegivelse finder derfor ikke anvendelse på ejerskifteforsikringer, der er udstedt på grundlag af den. BKDF2 indeholder til gengæld nogle bindende afskrivningstabeller. Hvis BKDF 2 havde været gældende i sagen, skulle der formentlig være foretaget et forbedringsfradrag på trægulvene på 32 % i medfør af tabel 1 og tabel E i bilag 2 til BKDF2 (idet der tilsyneladende var tale om parketgulve og derfor det, der i bilaget omtales som »lameltrægulve«).

AF 81286

Afsagt 3. september 2012

Gammelt hus, hvis facader var blevet fejlbehandlet nogle få år før salget. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække udbedring af partielle skader på facadebehandlingen. Herved henvist bl.a. til, at køber må forvente en klar vedligeholdelsesburde på huse som det omhandlede

Hus fra 1933, købt 2009. Det fremgår, at husets facader var strøget med kalk (puds?), og at sælger havde malet facaderne flere gange i sin ejertid med facademalingen Cempexo, sidste gang ca. fire år før salget.

Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at malingen på facaderne skallede af. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at Cempexo er velegnet til den pågældende type arbejder, og at der ved malede facader må ventes en løbende og enkelte gange mere dybtgående vedligeholdelse.

Ankenævnet udtalte, at maling med Cempexo på en kalket væg er en fejlbehandling. Ankenævnet henviste herved til en tidligere afgørelse, hvor ankenævnet omtalte, at Cempexo ifølge produktbeskrivelsen ikke bør anvendes på kalkede overflader.

Ankenævnet udtalte videre følgende (af overskuelighedsgrunde lidt omformuleret gengivet):

Der var efter sagens oplysninger alene tale om partielle skader, der måtte kunne udbedres ved en partiel reparation.

En køber kunne – også henset til husets alder – ikke forvente, at vedligeholdelsen af facaderne var sket optimalt gennem årene. Der hviler endvidere en klar vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og afskalninger kan forekomme efter en årrække på huse, selv hvor grundbehandlingen er korrekt.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at erstatte udgiften til udbedring af partielle skader på facaderne.

Kommentar:

Afgørelsen er interessant på flere punkter.

For det første ved at lægge til grund, at facaderne var fejlbehandlet. Ankenævnet har ikke selv teknisk sagkundskab til at tage stilling, hvad der er rigtige udførelsesmetoder, men her kunne forholdet læses direkte ud af produktbeskrivelsen for den maling, som sælger havde malet facaderne med.

For det andet, fordi afgørelsen reelt næsten indeholder en slags oversigt over ankenævnets praksis med hensyn til skader på facaderne på gamle huse. Denne praksis kan måske sammenfattes således:

Køber må være forberedt på, at facaderne på et gammelt hus er blevet uhensigtsmæssigt vedligeholdt gennem årene. Køber skal derimod ikke være forberedt på, at sælger kort før salget har foretaget en uhensigtsmæssig facadebehandling, og hvis dette er tilfældet, skal ejerskifteforsikringen dække. Ejerskifteforsikringen skal dog kun dække i et omfang, der får huset op på det niveau, som køber med rimelighed måtte forvente. I visse til-

fælde betyder dette imidlertid, at ejerskifteforsikringen skal dække en fuldstændig omgørelse af facadebehandlingen.

Ankenævnets afgørelser om skader på ved facader synes under alle omstændigheder at være konkrete afgørelser på grundlag af omstændighederne i den enkelte sag.

Generelt synes det det at være hensigtsmæssigt at få afholdt syn og skøn før en klage til ankenævnet over defekter ved facader, til konstatering af, hvad defekterne går ud på, hvad de skyldes, og hvordan de skal udbedres. Se om oplysning af sagerne for ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

AF 81819

Afsagt 17. september 2012

Ejerskifteforsikringen skulle ikke at dække eventuelle restsætninger i et hus fra 1950. Se i øvrigt resuméet af AF 84672, der er en senere kendelse i samme sag

Se resuméet af AF 84672, der angår samme sag.

Kommentar:

Se kommentaren til AF 84672, der angår samme sag.

AF 81926

Afsagt 1. oktober 2012

En udvendig støttemur, der havde til formål at holde på jorden, og som forbandt huset med en carport, kunne ikke anses for en integreret del af bygningen og var derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.

Hus fra 1934 med carport fra 2003. Tilsyneladende i forbindelse med opførelsen af carporten var der etableret nogle udvendige støttemure, der havde til formål at holde på jorden uden for huset. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt revner i en af støttemurene.

Sagen angik en støttemur, der forbandt huset med carporten, dvs. som efter det foreliggende stødte op til huset og carporten uden at være bygget sammen med dem. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække nogle defekter ved denne støttemur og gjorde bl.a. gældende, at der kunne ske sætninger i huset og carporten, hvis støttemuren brød sammen.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der var tale om et haveanlæg, som ikke var omfattet af forsikringen. Køber påberåbte sig heroverfor ankenævnets kendelse i ankenævnets sag AF 66232. (I denne kendelse anså ankenævnet en læmur, der var bygget sammen med huset, for en integreret del af bygningen og derfor omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt).

Ankenævnet udtalte:

Støttemurene kunne ikke anses for en integreret del af bygningen, men måtte henføres under begrebet indretninger uden for selve bygningen, der ikke er omfattet af huseftersynet og dermed heller ikke af ejerskifteforsikringen. Allerede

derfor kunne ankenævnet ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

Køber fik således ikke medhold.

Kommentar:

Som det fremgår af resuméet, påberåbte køber sig ankenævnets kendelse i sag AF 66232. Tilsammen viser de to kendelser følgende:

En mur uden for huset er kun omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, hvis muren kan anses for en *integreret del* af huset. Dette er ikke tilfældet, blot fordi muren støder op til huset. Det vil derimod være tilfældet, hvis den udvendige mur er egentligt *sammenbygget* med huset.

AF 81598

Afsagt 20. august 2012

Tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring angav, at huset havde hulmur, og energimærket foreslog hulmursisolering. Det viste sig imidlertid, at huset ikke kunne hulmursisoleres. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, da angivelserne i tilstandsrapporten ikke var garanti, og da angivelserne i energimærket var uden betydning. En angivelse i salgsoptillingen var ligeledes uden betydning. Ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, da det ikke var godtgjort, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning

Hus fra 1949 købt 2010. I salgsoptillingen var huset beskrevet som en »god gedigen murstensvilla«. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring og i energimærket var angivet, at ejendommens mure var hulmure. I energimærket var desuden foreslået hulmursisolering med en anslået udgift på 24.500 kr. og med en nærmere angivet besparelse som konsekvens. Efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid, at murene bortset fra i en tilbygning var udført sådan, at de ikke kunne hulmursisoleres. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle betale den deraf følgende merudgift til isolering, hvilket ejerskifteforsikringen afviste. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Ankenævnet udtalte:

Angivelserne i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring kunne ikke betragtes som en tilsikring, som køber kunne støtte ret på over for ejerskifteforsikringen, og angivelserne i energimærket var uden betydning, da de ikke var en del af tilstandsrapporten og heller ikke på anden måde indgik i grundlaget for forsikringstegningen. Angivelserne i salgsoptillingen var uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningsforpligtelse. Det var endvidere ikke godtgjort, at der var tale om en skade eller om nærliggende risiko for skade, eller at der var tale om en ulovlig bygningsindretning.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt..

Kommentar:

Kendelsen er på ankenævnets websted markeret som principiel. Resultatet kunne imidlertid med sikkerhed have været forudsagt af enhver, der kender ankenævnets praksis. Efter den ligger det fast, at urigtige oplysninger i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring ikke påfører ejerskifteforsikringen dækningspligt. Emnet er omtalt flere steder i Mangler ved fast ejendom, navnlig i kapitel 6, afsnit 5.2.

AF 81805

Afsagt 1. oktober 2012

Hvis et forsikringssselskab har påtaget sig at udføre eller forestå et reparationsarbejde, eller forsikringssselskabet har insistet på, at arbejdet udføres på en bestemt måde, vil selskabet efter omstændighederne have pligt til at sørge for udbedring af mangler ved arbejdet. At forsikringssselskabet følger et reparationsarbejde ved en konsulent, bevirker derimod ikke i sig selv, at selskabet er indtrådt som ansvarlig for reparationen. Sådant som sagen var oplyst, måtte ankenævnet lægge til grund, at ejerskifteforsikringen havde påtaget sig at forestå udførelsen af et omfattende reparationsarbejde, hvorfor ejerskifteforsikringen som udgangspunkt skulle dække mangler ved arbejdet. Køber havde imidlertid først rettet henvendelse til ejerskifteforsikringen om nogle ganske synlige mangler ved reparationsarbejdet næsten tre år efter afleveringsforretningen for det, og den forløbne tid havde umuliggjort ejerskifteforsikringens eventuelle udbedringskrav over for håndværkerne, hvilket køber måtte have risikoen for. Allerede som følge heraf kunne ankenævnet ikke kritisere, at selskabet havde afvist at dække de mangler, som køber havde påberåbt sig

Ejerskifteforsikringen dækkede en omfattende udbedring af funderingsfejl i huset, og som et led i udbedringen blev der foretaget nyindretning af badeværelset m.m. Udbedringen begyndte ca. 2005, og i januar 2008 blev der holdt afleveringsforretning. De forhold, som sagen for ankenævnet angik, jf. nedenfor, var ikke fremme under afleveringsforretningen. Tilsyneladende kort tid efter afleveringsforretningen blev det nye badeværelsesgulv lagt om på grund af forkert fald.

I december 2012 rejste køber krav over for ejerskifteforsikringen om, at forsikringen skulle dække uens fugebredde i badeværelsesgulvet og manglende fodspark af klinker under et skab, der var opsat som et led i udbedringen af funderingsfejlene. Køber gjorde gældende, at ejerskifteforsikringens taksator i slutningen af 2009 havde givet udtryk for, at den uens fugebredde i badeværelset skulle udbedres, men at der ikke kom noget ud af dette, fordi taksatoren fratrådte sin stilling.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning af de to forhold, hvorfor køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet gav ikke køber medhold. Ankenævnets begrundelse herfor var sålydende (begrundelsen skønnes ikke at kunne gengives anderledes uden meningstab):

»Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de påklagede forhold ikke i sig selv udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Spørgsmålet er herefter, om selskabet hæfter for håndværkerens eventuelle fejl i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Almindeligvis er et forsikringsselskab berettiget til at opfylde sin erstatningsforpligtelse efter forsikringen ved til den eller de sikrede at udbetale det beløb, som skaden opgøres til, og forsikringsselskabet har derfor som udgangspunkt ikke pligt til at sørge for/betale udbedring af eventuelle fejl eller mangler ved det af håndværkerne udførte arbejde i forbindelse med reparation eller genopførelse efter skaden. Forsikringstager må selv rette de krav, han måtte have i anledning af mangler efter foretaget reparationsarbejde, mod de håndværkere, der har udført arbejdet.

Har forsikringsselskabet imidlertid påtaget sig at udføre eller at forestå udførelsen af reparationsarbejdet, vil selskabet efter omstændighederne kunne pådrage sig en pligt til at sørge for afhjælpning af mangler ved reparationsarbejdet. Det samme kan være tilfældet, hvis selskabet har insisteret på, at et reparationsarbejde udføres på en bestemt måde, der senere viser sig at være uhensigtsmæssig. At et forsikringsselskab følger et reparationsarbejde ved en konsulent, bevirker derimod ikke i sig selv, at selskabet er indtrådt som ansvarlig for gennemførelsen af reparationen.

Henset til udbedringsarbejdets betydelige størrelse blev der tilknyttet professionel byggestyring, som selskabet afholdt udgiften til. Klagerne har oplyst, at de 'overhovedet ikke [var] involveret i arbejdet eller bestilling af håndværkere mm.', og at byggestyreren stod for det funderingstekniske samt tømrerarbejde, mens selskabet hyrede VVS- og murerarbejde. Hertil har selskabet anført, at det ikke finder det understøttet i sagen, at klagerne ikke skulle have været involveret i valg af håndværkere.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at selskabet har påtaget sig at forestå udførelsen af reparationsarbejdet, hvorfor selskabet som udgangspunkt må påtage sig at dække udgifter ved mangler ved det udførte arbejde. Nævnet finder imidlertid at måtte lægge vægt på, at der blev afholdt afleveringsforretning i januar 2008, og at klagerne først rettede henvendelse til selskabet vedrørende de - ganske synlige - påklagede forhold i december 2010, altså næsten tre år efter afleveringsforretningen. Uanset om den påklagede fugebredde mellem fliserne i badeværelset forelå på tidspunktet for overtagelsesforretningen, eller om den først opstod i forbindelse med, at badeværelsesgulvet 'kort tid efter' blev lagt om, finder nævnet, at den tid, der forløb indtil anmeldelsen til selskabet, har umuliggjort selskabets eventuelle udbedringskrav over for håndværkerne, og at klagerne må bære risikoen herfor. Allerede af den grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække de to anmeldte forhold.«

Kommentar:

Afgørelsen er interessant og principiel som følge af de refererede udtalelser om, at et forsikringsselskab under visse betingelser kan have pligt til at sørge for udbedring af mangler ved et forsikringsdækket arbejde.

Det er derimod ikke umiddelbart indlysende, hvad der sigtes til med ankenævnets udtalelse om, at den forløbne tid havde umuliggjort ejerskifteforsikringens eventuelle udbedringskrav over for håndværkerne. I øvrigt synes det at fremgå, at køber havde været i løbende kontakt med ejerskifteforsikringens taksator om udbedringen, og at køber derfor ikke havde udvist passivitet, sådan som det ellers umiddelbart kunne synes. Det er imidlertid ikke muligt at vurdere disse forhold nærmere på grundlag af kendelsen.

I den sædvanlige situation, hvor ejerskifteforsikringen giver dækningstilsagn og beder køber bestille håndværkere til udbedring i henhold til dækningstilsagnet, hæfter forsikringen efter ankenævnets praksis ikke for mangler ved udbedringen. Som det fremgår, udtalte ankenævnet også dette udtrykkeligt.

AF 82068

Afsagt 3. september 2012

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning for krav mod køber i anledning af miljøforhold pålagt at dække købers udgift til fjernelse af en jordforurening, som køber havde fået fjernet før anmeldelsen til ejerskifteforsikringen. Herved lagt til grund, at der var tale om en forurening, og at kommunen ville have rejst krav, hvis køber ikke havde fået fjernet forureningen. Der var endvidere intet grundlag for at antage, at købers relativt beskedne udgift til fjernelsen af forureningen ville være blevet mindre ved tidligere anmeldelse til ejerskifteforsikringen

Tilsyneladende ældre hus, købt 2002. Ejerskifteforsikringen var øjensynligt tegnet for 10 år og havde udvidet dækning mod »krav mod forsikringstager som ejer grundet miljøforhold«.

I 2011 gik køber i gang med at nedrive huset og fik herunder fjernet en afblændet nedgravet olietank. Under arbejdet hermed konstaterede den udførende entreprenør, at der var hul i tanken og lugt af olie i jorden omkring tanken. Entreprenøren fjernede tanken og jorden omkring tanken og anmeldte derefter forholdet til kommunen. Kommune inspicerede herefter ejendommen uden at konstatere forurening, hvorfor kommunen ikke foretog sig videre. Kommunen oplyste imidlertid, at hvis kommunen var blevet kontakten straks ved konstateringen af hullet i tanken og lugten af olie, ville kommunen have udstedt påbud om undersøgelse og/eller oprensning.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække i henhold til den udvidede dækning med et beløb på ca. 16.000 kr., svarende til købers udgift i anledning af forholdet med fradrag af selvrisiko. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke var blevet inddraget før udbedringen, og til, at der ikke var rejst krav mod køber.

Ankenævnet udtalte:

Det kunne lægges til grund, at der havde været tale om forurening, og ifølge kommunen ville der være stillet krav om undersøgelse og/eller oprensning, hvis

køber ikke havde fjernet forureningen. I en sådan situation kunne det ikke i sig selv være afgørende for ejerskifteforsikringens dækningspligt, at kommunen ikke formelt havde rejst krav mod køber.

Køber havde stillet sig selv i en bevismæssigt vanskelig situation ved at fjerne forureningen før anmeldelsen til kommunen eller ejerskifteforsikringen. Der var imidlertid intet grundlag for at antage, at den relativt beskedne udgift, som køber havde afholdt, ville have været mindre i tilfælde af en tidligere anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at erstatte købers udgift til oprensning.

Kommentar:

Afgørelsen er på ankenævnets websted markeret som principiel, men synes reelt at være en konkret rimelighedsafgørelse. Det er oplagt, at man af bevismæssige grunde normalt ikke bør udbedre en skade, før man har anmeldt den til ejerskifteforsikringen og har opnået et tilfredsstillende dækningstilsagn fra forsikringen (eller har gennemført en eventuel sag for Ankenævnet for Forsikring eller domstolene).

AF 82205

Afsagt 21. januar 2013

Hus fra 1850, i 1988 ombygget i et sådant omfang, at der reelt var tale om et nyopført hus. Ejerskifteforsikringen skulle allerede i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger dække, at der manglede dampspærre. Herved henvist til, at ombygningen havde et sådant omfang, at bygningsreglementet på ombygningens tidspunkt skulle overholdes, og at der efter dette bygningsreglement skulle have været etableret dampspærre

Hus oprindeligt fra 1850, i 1988 nedrevet bortset fra gavlene og nybygget, købt 2007. I tilstandsrapporten var angivet, at skunkrum ikke havde været besigtiget som følge af manglende skunklem.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeskrifter på opførelses-/udførelsetidspunktet, hvis dispensation ikke kunne opnås.

Nogle år efter købers overtagelse blev skunkrummene åbnet som følge af indlæggelse af fjernvarmerør, og det konstateredes da, at der manglede dampspærre i hele huset. Det fremgår, at forholdet ikke havde medført fugt, men at der ville opstå mere fugt end hidtil som følge af købers indlæggelse af badeværelse m.m.

Køber anmeldte den manglende dampspærre over for ejerskifteforsikringen, der afviste dækning med henvisning til følgende: Den manglende dampspærre havde ikke havde medført fugt. En skadesrisiko som følge af øget fugt efter købers indlæggelse af badeværelse m.m., havde endvidere ikke været til stede ved overtagelsen.

På ankenævnets forespørgsel begrundede ejerskifteforsikringen sin afvisning af at dække i henhold til ulovlighedsdækningen med, at den manglende dampspærre ikke havde medført fugtskader.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde en smule omformuleret):

Huset var i 1988 ombygget i et sådant omfang, at bygningsreglementet på ombygningstidspunktet skulle overholdes. Ifølge dette bygningsreglement skal der etableres fugtspærre mellem opvarmede rum og tagkonstruktioner, og der burde derfor være etableret dampspærre.

Allerede fordi forholdet var en ulovlig bygningsindretning, og der ikke kunne ventes dispensation, fandt ankenævnet, at den manglende dampspærre var dækningsberettigende.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

1) Dækningspligten blev tydeligvis pålagt i medfør af den udvidede dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Derimod var der formentlig ikke dækningspligt i henhold til ejerskifteforsikringens grunddækning. Det hænger sammen med de to BKDF'ers skadesbegreb, sådan som dette begreb forstås i ankenævnets praksis.

a) At der manglede dampspærre, var en byggefejl. Efter ankenævnets praksis skal ejerskifteforsikringens grunddækning imidlertid kun dække byggefejl, hvis de har fremkaldt en egentlig skade i den sædvanlige betydning af dette ord (her i givet fald fugtskade). Og en sådan skade havde den manglende dampspærre ikke medført. En byggefejl er således ikke en dækningsberettigende skade i sig selv. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2.

b) Manglen på dampspærre ville muligvis bevirke fugtskader på grund af øget fugt som følge af købers etablering af badeværelse m.m. Også dette var imidlertid formentlig uden betydning. Efter ankenævnets praksis skal ejerskifteforsikringen ikke dække, at huset er uegnet til at modtage en ombygning/modernisering, som køber ønsker at foretage. En sådan uegnet er altså ikke en dækningsberettigende skade, hvilket i hvert fald gælder for ejerskifteforsikringens grunddækning. Det må imidlertid også antages at gælde for udvidede ejerskifteforsikringer, da det vel ikke er muligt at forestille sig en udvidet forsikring mod uegnet til ombygning/modernisering. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2 hen mod slutningen.

2) Derimod forekommer det klart, at den manglende dampspærre skulle dækkes i henhold til den udvidede dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Til støtte for sin afvisning af at dække i henhold til ulovlighedsdækningen påberåbte forsikringsselskabet sig, at den manglende dampspærre ikke havde medført fugtskader. Et sådant synspunkt har imidlertid kun relevans

for den pligtige grunddækning, der er omfattet af BKDF'ernes skadesbegreb. Det er derimod uden enhver betydning for en udvidet dækning, der ikke er omfattet af dette skadesbegreb. Afgørende for, hvad der skal dækkes efter en udvidet dækning, er ikke, om der foreligger en skade, men derimod simpelthen, hvad forsikringsvilkårene for den udvidede dækning går ud på. Og forsikringsvilkårene for den udvidede dækning i sagen indeholdt intet holdepunkt for selskabets synspunkt.

En udenforstående kan vel føle sig lidt forstemt over, at forsikrings-selskabet således afviste at dække på trods af en tilsyneladende oplagt dækningspligt. Måske havde selskabet til at begynde med overset, at ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning (?). Sagen kan i hvert fald give et vist indtryk heraf.

AF 82375

Afsagt 21. januar 2013

Fugtindtrængning i hus fra 1877 med tre nyere ydermure. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at de tre ydermure var udført i strid med bygningsreglementet og god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet som følge af, at der ikke ved udførelsen var etableret fugtspærre mellem dem og fundamentet. Køber ønskede tilsyneladende også, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at fundamentet ikke var blevet forstærket i forbindelse med udførelsen af de tre ydermure. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da det ikke var godtgjort, at ommuringen af de tre ydermure skulle have opfyldt reglerne på ommuringens tidspunkt, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b.

Hus fra 1997, købt 2010. I tilstandsrapporten var angivet, at overkanten af soklen havde for kort afstand til terræn, og tilstandsrapporten anbefalede en regulering af terrænet for at undgå fugtskader.

I 2011 konstaterede køber fugtindtrængen og besluttede derfor at få etableret et omfangsdræn. Ved opgravningen til omfangsdrænet blev fundamenterne frilagt, og der konstateredes da omfattende revnedannelser i fundamenterne. Køber indhentede en erklæring fra en ingeniør, der sammentrængt gengivet udtalte følgende:

Tre af ydermurere var efter ingeniørens vurdering af nyere dato. Efter det oplyste stammede den ene af tre ydermure fra 2006, mens de to andre så ud til at være fra 1970'erne. Ved udførelsen af de tre ydermure skulle der ifølge bygningsreglementet have været etableret fugtspærre [mellem fundament og de tre ydermure]. Det ville endvidere have været naturligt at forstærke fundamenterne. Der var risiko for sætningsskader, for så vidt som en sænkning af terrænet ved fundamenterne ville forringe fundamenternes bæreevne betydeligt. Der var endvidere risiko for fugtindtrængen med risiko for angreb af skimmelsvamp.

Det virker lidt uklart, hvad køber ønskede af ejerskifteforsikringen. Men det var tilsyneladende, at ejerskifteforsikringen skulle dække etablering af fugtspærre mellem fundamentet og de tre ydermure, og muligvis også forstærkning

af fundamentet under dem. Købers hovedsynspunkt gik tilsyneladende ud på, at ommuringen af de tre ydermure var udført i strid med bygningsreglementet på tidspunkterne for ommuringen og dermed ikke var udført håndværksmæssigt korrekt.

Ankenævnet fandt det ikke godtgjort, at der ved ommuringen af de tre ydermure var krav om, de gældende regler på ommuringstidspunktet skulle følges, jfr. byggelovens §, stk. 1, litra b (hvorefter byggeloven finder anvendelse på væsentlige ombygninger eller forandringer).

Ankenævnet fandt herefter ikke at kunne pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

Principperne for ejerskifteforsikringens dækningspligt for ombyggede huse er komplicerede og svært tilgængelige, og det ville føre for vidt at give en oversigt over disse principper i en kort kommentar. Der henvises om emnet til fremstillingen i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1. Men et par punkter kan fremhæves.

1) Afgørelsen kan ses som et udslag af følgende, der også er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.2:

Køber kan ikke uden videre regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en ombygning eller en modernisering.

2) Som nævnt henviste ankenævnet til byggelovens § 2, stk. 1, litra b, hvilket synes at sigte til følgende: Det indgreb, som de nye ydermure havde gjort i en bestående bygningsdel, dvs. fundamentet, skulle kun bedømmes ud fra tidspunktet for udførelsen af de nye ydermure, hvis indgrebet skulle opfylde de byggetekniske krav på udførelsens tidspunkt. Det var endvidere ikke godtgjort, at denne betingelse var opfyldt. Se om den nævnte bestemmelse i byggeloven og dens konsekvenser for ejerskifteforsikringens dækningspligt Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.3.

3) Det havde muligvis været hensigtsmæssigt, at køber før klagen til ankenævnet havde fået foretaget et egentligt syn og skøn, se om betydningen af syn og skøn i sager for ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

I denne forbindelse kan bemærkes: Fugtindtrængningen i huset kom tilsyneladende fra fundamenterne, bl.a. fordi jorden ved fundamenterne lå for højt. En fjernelse af jord ved fundamenterne ville imidlertid tilsyneladende svække deres bæreevne. Dette hang på sin side muligvis sammen med, at de nye ydermure belastede fundamenterne mere end de gamle, sådan at fundamenterne burde have været forstærket ved udførelsen af de nye ydermure. I det omfang dette er rigtigt, ville forholdet have været udtryk for, at de nye ydermure havde påført fundamenterne en slags skade, hvilket vel var dækningsberettigende.

Ankenævnet forholdt sig ikke til dette spørgsmål, hvilket formentlig skyldtes, at ankenævnet ikke havde tilstrækkelige oplysninger til at gøre det. Sådanne tilstrækkelige oplysninger kunne imidlertid netop være fremkommet gennem et syn og skøn.

AF 82494

Afsagt 17. december 2012

Gammelt hus med eternittag tilsyneladende fra en af de produktioner, der muligvis har begrænset levetid. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at taget skulle udskiftes, da forholdet ikke gik ud over, hvad køber måtte forvente efter nogle angivelser i tilstandsrapporten og omstændighederne i øvrigt. I tilstandsrapporten var angivet, at taget ikke havde kunnet besigtiges på grund af snedække, og ejerskifteforsikringen havde på baggrund heraf i første række afoist dækning med henvisning til en klausul i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede bygningsdele, der var gjort utilgængelige. Ankenævnet udtalte hertil, at klausulen i forsikringsvilkårene ikke fritog for dækningspligt, da angivelsen i tilstandsrapporten ikke gik ud på, at tagbelægningen var gjort utilgængelig, og da forsikringsselskabet ikke havde taget forbehold om tagbelægningen på grundlag af angivelsen

Hus fra 1850, købt i 2010. Tagbelægningen var eternitplader, tilsyneladende fra en af de produktioner fra 1980'erne, der muligvis har begrænset levetid.

I tilstandsrapporten var angivet, at taget ikke havde kunnet besigtiges på grund af snedække. Desuden var med karakteren K3 henvist til en tidligere tilstandsrapport, hvorefter der var en revne i en tagplade og forskellige afskalninger på taget. Følgende var videre angivet i tilstandsrapporten: De nævnte angivelser i den tidligere tilstandsrapport var efter den bygnings sagkyndiges skøn stadig gældende. Der kunne løbe vand ind gennem den revnede tagplade, men der var ikke konstateret tegn på fugt i tagkonstruktionen. Det skønnedes generelt, at tagbelægningen var tæt.

Ca. 1½ år efter overtagelsen konstaterede køber, at tagbelægningen skulle skiftes meget snart. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Afvisningen skete i første række med henvisning til en bestemmelse i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede skader på bygningsdele, der i tilstandsrapporten var angivet som gjort utilgængelige. I anden række skete afvisningen (kort gengivet) med henvisning til de citerede bemærkninger i tilstandsrapporten og til, at tagbelægningens levetid var udstået eller snart var udstået.

Ankenævnet udtalte (til dels kort gengivet):

Forsikringsdækning for bygningsdele, der ikke var blevet besigtiget, var ifølge forsikringsvilkårene kun undtaget for bygningsdele, der skønnedes at være gjort utilgængelige. Dette var der ikke tale om, og ejerskifteforsikringen havde heller ikke taget forbehold for taget med henvisning til angivelsen i tilstandsrapporten om, at taget ikke var besigtiget.

Afgørende var herefter, om tagbelægningens tilstand var en dækningsberettigende skade. Ankenævnet fandt imidlertid, at køber ikke havde godtgjort, at ta-

gets tilstand gik ud over, hvad køber på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og omstændighederne i øvrigt måtte forvente.

Ankenævnet fandt herefter ikke at kunne kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

Kommentar:

1) Realiteten var tilsyneladende, at tagpladernes levetid var udstået, dvs. at de var *udtjente*. Ejerskifteforsikringen skal imidlertid ikke dække udtjente bygningsdele, jf. 7. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra f, i bilag 1 til BKDF2.

Tagpladerne var formentlig kun omkring 25 år gamle, og deres udtjenthed skyldtes tilsyneladende, at de var asbestfri tagplader fra de produktioner i 1980'erne, der eventuelt har begrænset levetid. Efter ankenævnets praksis er dette forhold imidlertid ikke dækningsberettigende i sig selv, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 6.

2) Forsikringselskabets henvisning til en klausul i forsikringsvilkårene:

Efter de bindende regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt skal ejerskifteforsikringen ikke dække bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges ved huseftersynet, fordi de er gjort utilgængelige. En klausul i forsikringsvilkårene var en gengivelse af reglen herom, og selskabets henvisning til klausulen skyldtes øjensynligt en misforståelse af, hvad reglen går ud på. Se om utilgængelige bygningsdele i relation til ejerskifteforsikringens dækning Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 2. Den nævnte regel er omtalt i afsnit 2.2.

At et forsikringselskab således afviser dækning med en begrundelse i strid med de bindende regler, er imidlertid en illustration af følgende, der også er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 5, afsnit 2: Professionelle køberrådgivere bør have et godt kendskab til, hvad de *bindende* regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt går ud på.

AF 82517

Afsagt 21. januar 2013

Købers krav mod ejerskifteforsikringen blev fremsat i 2007. Efter at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning, klagede køber til ankenævnet, der i 2009 afviste klagen som bevismæssigt uegnet. I 2011 rejste køber på ny krav mod ejerskifteforsikringen på grundlag af oplysninger fremkommet under en retssag mod sælger. Udtalt, at købers krav mod ejerskifteforsikringen var forældet, jf. forsikringsaftalelovens § 29, da køber ikke før i 2011 havde søgt ejerskifteforsikringen inddraget i sine krav mod den bygningsagkyndige og sælger

Ejendom købt 2006. I 2007 anmeldte køber forskellige forhold over for ejerskifteforsikringen, der afslog dækning. Køber klagede til Ankenævnet for Forsikring, der i 2009 afviste sagen som bevismæssigt uegnet.

Køber klagede herefter til Ankenævnet for Huseftersyn over den bygnings-sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. I 2010 pålagde dette nævn den bygnings-sagkyndige erstatningsansvar for nogle forhold. I 2010 anlagde køber endvidere retssag mod sælger med påberåbelse af, at en række forhold var ulovlige bygningsindretninger.

I 2011 rejste køber forskellige krav mod ejerskifteforsikringen med henvisning til en skønserklæring, der var fremkommet under retssagen mod sælger. Køber gjorde desuden gældende, at forsikringsselskabet skulle indtræde i denne retssag sælger og herunder dække de omkostninger, der oversteg maksimum for købers retshjælpsforsikring. Ejerskifteforsikringen afviste købers krav bl.a. med henvisning til, at det var forældet.

Køber klagede herover til Ankenævnet for Forsikring og gjorde bl.a. gældende, at forældelsen af købers krav mod ejerskifteforsikringen havde været suspenderet.

Ankenævnet udtalte:

Køber havde valgt at forfølge sit krav mod den bygnings-sagkyndige og sælgeren, og forsikringsselskabet var ikke før i 2011 søgt inddraget i disse sager. Henset hertil fandt ankenævnet, at købers forsikringsretlige krav mod ejerskifteforsikringen var forældet, jf. forsikringsaftalelovens § 29.

Ankenævnet havde endvidere ikke fundet grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at godtgøre købers omkostninger på et erstatningsretligt grundlag.

Kommentar:

I medfør af forsikringsaftalelovens § 29 som affattet ved lov nr. 523 af 6. juni 2007 forældes købers krav mod ejerskifteforsikringen efter forældelseslovens treårige forældelsesfrist. Indtil 1. januar 2008 gik bestemmelsen ud på en toårig forældelsesfrist med en absolut reklamationsfrist på 5 år.

Ankenævnets begrundelse for at anse købers krav mod ejerskifteforsikringen for forældet forekommer umiddelbart noget dunkel. Ankenævnet forholdt sig således ikke til et synspunkt hos køber om, at forældelsen havde været suspenderet, og ankenævnet udtalte sig heller ikke om, hvorvidt forældelsen havde været afbrudt ved købers oprindelige klage til ankenævnet. Det fremgår desuden ikke, om forældelsen blev vurderet efter den nye eller den gamle affattelse af forsikringsaftalelovens § 29.

Men under alle omstændigheder viser sagen følgende om tilfælde, hvor ejerskifteforsikringen afviser dækning, og køber af en eller anden grund ikke får medhold i en klage til ankenævnet:

Hvis køber vil fastholde kravet mod ejerskifteforsikringen, skal køber *følge kravet op*, dvs. ved at anlægge retssag mod forsikringsselskabet eller inddrage selskabet i en eventuel retssag mod sælger og/eller den bygnings-sagkyndige. Køber må ikke lade en opfølgning afvente de oplysninger, der fremkommer under en retssag mod sælger/den bygnings-sagkyndige. I så fald risikerer køber, at kravet mod ejerskifteforsikringen bliver forældet i mellemtiden.

Andre afgørelser, der illustrerer dette, er AF 79388 og AF 79459.

AF 82611

Afsagt 28. december 2012

Ejerskifteforsikring tegnet for 5 år. Klage over, at præmien for forlængelse af forsikringen med yderligere 5 år oversteg, hvad køber havde regnet med på grundlag af nogle tilkendegivelser fra forsikringsselskabet ved den oprindelige tegning af forsikringen. Klagen ikke taget til følge, da nogle oprindelige tilbud fra forsikringsselskabet om vilkårene for tegningen af forsikringen for 10 år var bortfaldet ved købers tegning af forsikringen for 5 år, og da det ikke var godtgjort, at selskabet havde afgivet et bindende tilbud om prisen for en senere forlængelse af forsikringen. Angår desuden en klage over, at ejerskifteforsikringen ikke ville dække udgiften til en ingeniørerklæring om nogle sætningsskader, som ejerskifteforsikringen havde anerkendt som dækningsberettigende. Denne klage heller ikke taget til følge, da det ikke var godtgjort, at forsikringsselskabets sagsbehandling havde nødvendiggjort teknisk bistand

Drejer sig om et hus fra 2002, købt i 2007, og angår to forskellige forhold.

Forhold 1: Ved købet tegnede køber ejerskifteforsikringen for 5 år. I forbindelse med 5-års periodens udløb forlængede køber ejerskifteforsikringen med yderligere 5 år. Køber klagede til ankenævnet over størrelsen af den præmie, som forsikringsselskabet havde opkrævet for forlængelsen. Køber henviste herved til, at præmien oversteg, hvad forsikringsselskabet ifølge køber havde stillet i udsigt ved den oprindelige tegning af forsikringen. Køber ønskede endvidere, at ejerskifteforsikringen skulle dække købers udgift til advokat i sammenhængen.

Forhold 2: I 2010 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var sætningsskader i en karnap. Forsikringsselskabets taksator vurderede sætningsskaderne til at have en nærmere angiven årsag (fejlagtig »punktfundering«), og ejerskifteforsikringen gav på grundlag heraf tilsagn om dækning af udbedring for nogle nærmere angivne overslagsbeløb. Forsikringsselskabet bemyndigede køber til at iværksætte udbedringen og tilkendegav samtidig, at forsikringsselskabet straks skulle kontaktes, hvis det viste sig, at udbedringen ikke kunne ske inden for den fastsatte økonomiske ramme.

Køber lod ikke den anviste udbedring foretage, men indhentede i stedet en erklæring fra en civilingeniør. I denne erklæring blev årsagen til sætningerne anslået til at være fejlagtig komprimering af en »sandpude«, dvs. en anden årsag end den, som ejerskifteforsikringen var gået ud fra. I erklæringen blev endvidere anbefalet en nærmere undersøgelse. Det synes at fremgå, at ejerskifteforsikringen som følge af erklæringen gav tilsagn om at dække en undersøgelse af årsagen til sætningsskaderne (?).

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække købers udgift til civilingeniøren. Ejerskifteforsikringen afviste dette med henvisning til, at civilingeniørens erklæring var indhentet uden aftale med forsikringsselskabet og ikke indeholdt nye oplysninger. Forsikringsselskabet henviste desuden bl.a. til sin

tilkendegivelse ved dækningstilsagnet om, at selskabet skulle kontaktes, hvis det viste sig, at udbedringen ikke kunne ske inden for den fastsatte økonomiske ramme.

Ankenævnet udtalte:

Køber tegnede oprindeligt forsikringen for 5 år med en nærmere angiven selvrisiko, og de øvrige tilbud (dvs. nogle oprindelige tilbud om præmien for tegning af forsikringen for 10 år) måtte anses bortfaldet. Det var endvidere ikke godtgjort, at der ved forsikringens tegning blev afgivet et bindende tilbud om prisen for en senere forlængelse af forsikringen fra 5 til 10 år.

Ankenævnet fandt det endvidere ikke godtgjort, at forsikringsselskabets sagsbehandling havde nødvendiggjort juridisk og/eller teknisk bistand, og nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at dække købers udgift til advokat og ingeniør. Det, som køber havde anført, kunne ikke føre til andet resultat.

Køber fik således ikke medhold på noget punkt.

Kommentar:

1) Afgørelsen vedrørende præmien for forlængelsen af ejerskifteforsikringen:

Der var tilsyneladende sket følgende: Køber tegnede forlængelsen uden at undersøge, hvad den kostede, hvilket hang sammen med nogle tilkendegivelser fra forsikringsselskabet ved den oprindelige tegning af forsikringen. Køber havde forstået disse tilkendegivelser sådan, at forlængelse med 5 år ikke ville koste ret meget.

Det fremgår dog ikke præcist, hvad køber støttede sit synspunkt på, og man får indtryk af, at køber kan have misforstået nogle angivelser i det oprindelige forsikringstilbud. Men følgende lære kan tilsyneladende udledes af afgørelsen:

Man skal ikke tegne forlængelse af en ejerskifteforsikring uden forinden at sikre sig oplysning om, hvad forlængelsen koster.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække købers udgift til en ingeniørerklæring vedrørende nogle sætningsskader:

Det er vanskeligt at forholde sig egentligt til denne afgørelse på grundlag af kendelsens sagsfremstilling. Der synes imidlertid at være sket følgende:

Forsikringsselskabets taksator vurderede sætningerne til at have en bestemt årsag, og selskabet gav dækningstilsagn på grundlag af denne vurdering. Køber havde imidlertid en fornemmelse af, at årsagen kunne være en anden med den konsekvens, at udbedringen ville blive mere omfattende end forudsat af forsikringsselskabet. Som følge heraf henvendte køber sig til en ingeniør, der i en erklæring nærmest gav køber ret – hvilket forsikringsselskabet tilsyneladende eller muligvis anerkendte rigtigheden af (?).

Det kunne måske derfor umiddelbart synes mindre rimeligt, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække købers udgift til ingeniøren. På den anden side er det jo altid risikabelt at afholde en udgift på egen hånd i forventning

om at få den dækket hos andre. Det, som køber skulle have gjort i stedet for at bestille ingeniøren, var vel at gøre sit synspunkt gældende over for forsikringsselskabet og opfordre selskabet til at undersøge sætningernes årsag nærmere. En alternativ mulighed havde måske været at iværksætte et indenretligt syn og skøn med forsikringsselskabet som indstævnt. Se herved Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 om, at det i visse tilfælde kan være hensigtsmæssigt at få afholdt et syn og skøn før en klage til Ankenævnet for Forsikring.

En udenforstående, der kun kender sagen fra kendelsen, efterlades dog med et indtryk af, at afgørelsen kan være af tvivlsom rimelighed. Men det er som sagt vanskeligt at vurdere på grundlag af kendelsen.

AF 82631

Afsagt 3. december 2012

Gammelt hus med nye rækværker ved nogle terrasser. Rækværkerne var opsat af sælger et par år før salget. Sagen angik, at rækværkerne var fuldstændig rådne, hvilket køber konstaterede ca. 2½ år efter overtagelsen. Ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt med henvisning til, at rækværkerne var udført af et helt uegnet materiale, hvilket var en dækningsberettigende skade. Da det ikke kunne udelukkes, at rækværkernes levetid kunne være forlænget, hvis køber havde vedligeholdt dem, skulle ejerskifteforsikringen betale 50 % af udgiften til nye rækværker

Hus fra 1881 med en tilbygning fra 1931, købt 2009. Ca. 2½ år efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at rækværkerne ved nogle terrasser var gennemrådne. Rækværkerne var tilsyneladende opsat af sælger et par år før salget. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til følgende: Rækværkerne var af meget dårlig kvalitet, De havde ikke været rådne ved overtagelsen, og deres tilstand skyldtes, at køber havde forsømt at vedligeholde dem.

Ankenævnet udtalelser kan lidt sammentrængt gengives således:

Det træ, der var anvendt til rækværkerne, var helt uegnet, og rækværkerne var fuldstændig rådne. Desuden syntes der efter de fremlagte fotos at være et latent svampeangreb i dem.

At der var anvendt et direkte uegnet materiale, var en dækningsberettigende skade. Ankenævnet bemærkede herved, at forholdet ikke havde været umiddelbart synligt for køber eller den bygnings sagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten.

Da det ikke kunne udelukkes, at rækværkernes levetid kunne være forlænget, hvis køber havde vedligeholdt dem i sin ejertid, skulle ejerskifteforsikringen betale 50 % af udgiften til nye rækværker.

Kommentar:

1) At rækværkerne var udført i et helt uegnet materiale, var udtryk for det, som jeg kalder skade i betydning 2 (konstruktions- og byggefejl). Sådanne skader skal efter ankenævnets praksis dækkes, hvis de har fremkaldt

det, jeg kalder skade i betydning 1 (brud, lækager osv.). Denne betingelse var opfyldt i sagen, idet rådangrebene var en skade i betydning 1.

Ejerskifteforsikringens afvisning af dækning var begrundet med, at rækværkerne ikke havde været rådne ved købers overtagelse af ejendommen, og ankenævnets afgørelse om at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt må forstås således: Det var uden betydning, om rækværkerne ikke havde været rådne ved overtagelsen, da årsagen til rådangrebet (de uegnede materialer) var til stede ved overtagelsen.

2) Fradraget i erstatningen på 50 % virker umiddelbart meget rimeligt (om end måske noget højt), men det er lidt vanskeligt at indplacere det i ankenævnets almindelige principper for erstatningsfastsættelse.

Det synes dog ret klart, at fradraget ikke var et forbedringsfradrag. Det kan derimod muligvis ses som et fradrag af den type, jeg kalder udligningsfradrag, dvs. bl.a. fradrag til dækning af købers sparede vedligeholdelse. Det kan måske også forstås som udslag af en regel i de to BKDF'er om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der skyldes manglende vedligeholdelse, 6. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra f, i bilag 1 til BKDF2. På den anden side skal ejerskifteforsikringen efter disse regler alligevel dække, hvis der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade, og det var der jo netop tale om her.

Fradraget kan måske også ses som udslag af generelle erstatningsretlige principper om, at en skadelidt har pligt til at begrænse sit tab.

AF 82680

Afsagt 21. januar 2013

Ejerskifteforsikringen afslog at dække en række påberåbte mangler ved et nyere tag med følgende begrundelse: Taget var opført af en tømrer med AB 92 som en del af kontraktgrundlaget, og reglerne i AB 92 om entreprenørens afhjælpningspligt var ensbetydende med, at tømreren havde afgivet garanti. Køber havde ikke rejst krav mod tømreren, og ejerskifteforsikringen havde derfor ikke dækningspligt som følge af reglen i BKDF om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti. Ankenævnet udtalte hertil, at bygherrens mangelsbeføjelser efter AB 92 ikke er garanti, hvorfor forsikringsselskabet havde været uberettiget til at afslå dækning med den nævnte begrundelse, og hvorfor selskabet skulle genoptage sagsbehandlingen vedrørende taget. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække, at der manglede dampspærre under et nyere gulv, og at der manglede vådrumssikring ved et nyere toilet, da der ikke forelå skader eller nærliggende risiko for skader

Hus fra 1910 med et nyere gulv og et nyere toilet og et tag fra 2008, købt 2011.

I tilstandsrapporten var angivet, at der var manglende færdiggørelse omkring nogle tagvinduer.

Kort efter overtagelsen lod huset gennemgå af en byggesagkyndig som følge af, at køber havde konstateret utætheder ved tagvinduerne. Den byggesagkyndige afgav en erklæring, hvorefter der manglede dampspærre under det omtalte gulv og manglede vådrumssikring ved det omtalte toilet, og hvorefter taget havde en lang række nærmere angivne mangler.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække de nævnte forhold. Ejerskifteforsikringen afslog dækning. Med hensyn til dampspærren og vådrumssikringen begrundede forsikringsselskabet bl.a. afslaget med, at der ikke var fugtskader. Med hensyn til taget henviste ejerskifteforsikringen til følgende: Det nye tag var oplagt af en tømrer med AB 92 som en del af kontraktgrundlaget. Reglen i AB 92 § 32 (om entreprenørens afhjælpningspligt for mangler) måtte endvidere anses for en garanti fra tømreren. Køber havde imidlertid undladt at kræve dækning i henhold til denne garanti, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke havde dækningspligt som følge af reglen i 5. led i punkt 4 i BKDF (hvorefter ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti).

Køber klagede til ankenævnet, hvis udtalelser kan gengives således:

Den manglende dampspærre havde ikke medført skade og medførte heller ikke nærliggende risiko for skade. Det var endvidere ikke bevist, at forholdet vedrørende vådrumssikring medførte skade eller nærliggende risiko for skade, og forsikringen dækkede ikke ulovlige forhold.

Bygherrens mangelsbeføjelser efter AB 92 er ikke en garanti, og ejerskifteforsikringen havde derfor ikke været berettiget til at afslå dækning med hensyn til taget med den anførte begrundelse. Henvist til en lignende udtalelse i AF 60659.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at genoptage sagsbehandlingen vedrørende taget.

Kommentar:

1) Efter de to BKDF'er skal ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 8.

I kendelsen her har ankenævnet fastslået, at entreprenørens mangelshæftelse i henhold til AB 92 ikke er en garanti, der er omfattet af de pågældende bestemmelser i BKDF'erne. Ankenævnet traf en lignende afgørelse i AF 60659, som ankenævnet også henviste til.

Ankenævnets praksis på dette punkt synes dog ikke helt konsistent (?). I AF 79083 henviste ankenævnet i hvert fald køber til i første omgang at søge en defekt dækket gennem en »eventuel garanti« fra sælgers håndværker. Denne afgørelse forekommer dog af tvivlsom rimelighed, se kommentaren til den og bemærkningerne om den i det nævnte afsnit i Mangler ved fast ejendom.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække manglende dampspærre og manglende vådrumssikring:

Denne afgørelse er udslag af følgende faste praksis: Byggefejl skal ikke dækkes i sig selv. De skal kun dækkes, hvis de har fremkaldt »skade«, her i givet fald fugtskade, og denne betingelse var ikke opfyldt. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2.

AF 82876

Afsagt 10. juni 2013

Hus solgt til en kirke, der skulle bruge huset som tjenestebolig for en præst. Ved salget blev der gjort brug af huseftersynsordningen, og kirken tegnede ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækkede udbedring af et omfattende angreb af skimmelsvamp i huset, og præsten måtte fraflytte huset under udbedringen. Kirken ønskede, at ejerskifteforsikringen yderligere skulle dække følgende: 1) Afrensning af løseøre for skimmelsvamp, 2) kirkens tab som følge af nedsat eller manglende boligbidrag fra præsten under fraflytningen og 3) præstens flytteudgifter og udgiften til genhusning af præsten under fraflytningen. Kirken fik ikke medhold på noget punkt. Vedrørende afrensning af løseøre henvist til, at ejerskifteforsikringen var en bygningsforsikring, som alene dækkede skade på bygninger. Vedrørende boligbidrag henvist til, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede huslejetab. Vedrørende flytte- og genhusningsudgifter henvist til, at ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsvilkårene alene dækkede udgifter ved fraflytning mv. af egen bolig. Yderligere henvist til, at ejerskifteforsikringen ikke var forpligtet til at dække præstens udgifter i forbindelse med skaden, da præsten ikke var sikret på policen

Angår et enfamilieshus fra 1969, som en kirke købte i 2009 for at bruge huset som tjenestebolig for en præst. Ved salget til kirken blev der gjort brug af huseftersynsordningen, og kirken tegnede ejerskifteforsikringen.

Nogle måneder efter overtagelsen blev der konstateret et omfattende angreb af skimmelsvamp i huset. Ejerskifteforsikringen dækkede udbedring for et særdeles betydeligt beløb. Præsten måtte fraflytte huset under udbedringen.

Sagen angår et krav fra kirken om, at ejerskifteforsikringen yderligere skulle dække følgende:

- 1) afrensning af løseøre for skimmelsvamp,
- 2) kirkens tab som følge af nedsat eller manglende boligbidrag fra præsten under fraflytningen og
- 3) præstens flytteudgifter og udgiften til erstatningsbolig for præsten i forbindelse med udbedringen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

- 4) I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var angivet følgende:

»1

Hvem er sikret

Sikret er den i policen anførte forsikringstager (køber).

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygnings sagkyndige eller andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

...8

Udgifter til redning, oprydning, samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år. Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket.«

Ankenævnet udtalte:

Vedrørende punkt 1, afrensning af løsøre: Der var tale om en bygningsforsikring, som alene dækkede skade på de forsikrede bygninger. Ankenævnet fandt derfor ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

Vedrørende punkt 2, nedsat eller manglende boligbidrag fra præsten under udbedringen: Et krav herom kunne ikke gøres gældende mod ejerskifteforsikringen, der ikke dækkede huslejetab.

Vedrørende punkt 3, flytteudgifter og udgift til erstatningsbolig: Efter forsikringsvilkårene dækkede ejerskifteforsikringen udgifter ved fraflytning mv. af egen bolig. Der var dermed ikke dækning ved en lejers fraflytning og dermed heller ikke for præstens udgifter.

Ankenævnet henviste videre til, at ejerskifteforsikringen ikke var forpligtet til at dække præstens udgifter i forbindelse med skaden, da præsten ikke var sikret på policen.

Ankenævnet gav herefter ikke kirken medhold.

Kommentar:

1) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække udgiften til afrensning af løsøre, er udslag af følgende:

En ejerskifteforsikring dækker kun forhold ved *bygninger*

Dette følger af gammel LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, og ny LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, hvorefter ejerskifteforsikringen dækker fejl ved »bygningernes fysiske tilstand«. Det er tilsvarende angivet i punkt 1 i bilaget til BKDF og i punkt 1 i bilag 1 til BKDF2, at ejerskifteforsikringen omfatter »bygninger«.

Hvis sælgeren af en fast ejendom ikke har gjort brug af huseftersynsordningen og derfor har mangelshæftelse efter de traditionelle ulovbestemte regler, vil denne mangelshæftelse formentlig efter omstændighederne også angå eventuelle skader på løsøre som følge af en mangel ved ejendommen. Hvis sælger derimod har gjort brug af huseftersynsordningen, vil sælgers fritagelse for mangelshæftelse også omfatte sådanne skader.

Da ejerskifteforsikringen ikke skal dække skader på løsøre, synes der for så vidt på dette punkt at være disharmoni mellem reglerne om sælgers fritagelse for mangelshæftelse på den ene side og ejerskifteforsikringens dækningspligt på den anden. Denne disharmoni kan dog ikke udgøre noget egentligt problem, da det må høre til de absolutte undtagelser, at en fysisk bygningsmangel har medført skader på løsøre. I øvrigt vil sådanne skader formentlig efter omstændighederne kunne være dækket af andre forsikringer end ejerskifteforsikringen, fx købers indboforsikring.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede kirkens tab som følgende af nedsat eller manglende boligbidrag (dvs. husleje) fra præsten:

Afgørelsen forekommer oplagt. Der er intet holdepunkt i de to BKDF'er for, at en ejerskifteforsikring skulle dække huslejetab, og der var heller ikke noget holdepunkt herfor i de konkrete forsikringsvilkår. Men følgende kan altså bemærkes:

En ejerskifteforsikring dækker ikke købers eventuelle lejetab.

3) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede flytteudgifter og genhusningsudgifter for præsten:

Ejerskifteforsikringen var omfattet af BKDF, der ikke omtaler flytte- og genhusningsudgifter. At spørgsmålet om dækning af disse udgifter i det hele taget opstod, hang sammen med, at de var dækningsberettigede i henhold til nogle særlige angivelser i forsikringsvilkårene.

Ankenævnets begrundelse for afgørelsen kan sammenfattes således: De omtalte udgifter i var i de nævnte særlige angivelser i forsikringsvilkårene beskrevet som udgifter i forbindelse med fraflytning af egen bolig, og huset var jo ikke præstens »egen« bolig. De omtalte angivelser i forsikringsvilkårene forekommer ganske vist en anelse tvetydige på dette punkt, se citatet af dem i det fulde resumé. Men ankenævnet forstod dem øjensynligt sådan, at de kun angik udgifter i forbindelse med *købers* fraflytning.

BKDF2 indeholder en regel om, at ejerskifteforsikringen skal dække genhusningsudgifter (herunder vel også flytteudgifter), jf. punkt 4, litra c, i bilag 1 til BKDF2. Denne regel indeholder ikke en henvisning til »egen privatbolig«, sådan som forsikringsvilkårene i sagen gjorde det. Det kunne måske derfor forekomme lidt usikkert, om afgørelsen har rækkevidde for retstilstanden under BKDF2.

4) Henvisningen til, at præsten ikke var *sikret*:

Den »sikrede« er den, som har krav på forsikringsydelsen, jf. forsikringsaftalelovens § 2, stk. 3.

De to BKDF'er ses ikke at regulere, hvem der er den sikrede ved en ejerskifteforsikring. Men forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer angiver vel typisk forsikringstageren som den sikrede. Det gjorde forsikringsvilkårene i sagen således, se referatet af dem i det fulde resumé. Og selvom forsikringsvilkårene ikke indeholder en sådan angivelse, må formodningen utvivlsomt være for, at den sikrede er lig med forsikringstageren.

Forsikringstageren er den, der har tegnet forsikringen, jf. forsikringsaftalelovens § 2, stk. 2, og ejerskifteforsikringer tegnes altid af køber af ejendommen. Det er altså altid køber, der er forsikringstageren, og som derfor typisk må anses for den sikrede.

Ankenævnet har i AF 78318 tilkendegivet, at panthaverne i huset ikke er sikret ved en ejerskifteforsikring.

AF 82885

Afsagt 4. marts 2013

Hus fra 1913. I tilstandsrapporten var angivet, at kælderen ikke var besigtiget, fordi den var under total istandsættelse, og forsikringsvilkårene indeholdt et forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skader, der konstateredes i eller udbredte sig fra kælderen. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige installationer. Sagen angik nogle ulovlige vvs-installationer i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at kælderen ikke var undersøgt ved huseftersynet, med henvisning til forbeholdet i forsikringsvilkårene og med henvisning til, at køber fra sælger havde modtaget et beløb til færdiggørelse af huset. Ankenævnet udtalte, at forsikringssselskabet ikke var berettiget til at afvise dækning med disse begrundelser. Herved henvist til følgende: Det var kun ikkeundersøgte hele bygninger, der var undtaget fra dækningspligten, og forbeholdet i forsikringsvilkårene om skader i og fra kælderen angik kun ejerskifteforsikringens grunddækning, ikke den udvidede dækning. Det kunne endvidere ikke føre til andet resultat, at køber havde modtaget et beløb fra sælger

Hus fra 1913. I tilstandsrapporten var angivet, at kælderen ikke var besigtiget, da den var under total istandsættelse.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige og ikke funktionsduelige el- og vvsinstallationer.

Sagen angår forskellige ulovligheder ved vvs-installationen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med følgende begrundelser:

- a) Forsikringen dækkede ifølge forsikringsvilkårene ikke bygninger, der ikke var undersøgt ved huseftersynet. De omhandlede installationer befandt sig i kælderen, og forsikringen dækkede derfor ikke.

- b) Forsikringsvilkårene indeholdt et forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skader, der konstateredes i eller udbredte sig fra kælderen. De omhandlede installationer befandt sig i kælderen, og forsikringen dækkede derfor ikke.
- c) Køber havde fra sælger modtaget et beløb til færdiggørelse af huset, og dette beløb måtte antages at omfatte udbedringen.

Ankenævnets præmisser er udførlige og er tydeligvis udtryk for en »pædagogisk« forklaring til forsikringsselskabet. Stærkt sammentrængt og dermed omformuleret kan udtalelserne gengives således:

Punkt a: Kælderen var en bygningsdel, og den omtalte angivelse i forsikringsvilkårene angik kun hele *bygninger*. Angivelsen fritog derfor ikke for dækning.

Punkt b: Forbeholdet i forsikringsvilkårene om *skader* i eller fra kælderen angik ejerskifteforsikringens basisdel og ikke den udvidede dækning mod *ulovligheder*. Forbeholdet fritog derfor ikke for dækning i henhold til den udvidede dækning.

Punkt c: At køber havde modtaget et beløb fra sælger til færdiggørelse af huset, kunne ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet konstaterede herefter, at forsikringsselskabet ikke var berettiget til at afvise dækning med de anførte begrundelser.

Kommentar:

1) Forsikringsselskabets afvisning af at dække med begrundelse, at kælderen ikke havde været undersøgt ved huseftersynet:

Denne begrundelse var udtryk for en fejloplappelse af, hvad de bindende regler om ejerskifteforsikringens dækningspligt går ud på med hensyn til bygninger og bygningsdele, der ikke er undersøgt ved huseftersynet. (Forsikringsvilkårene for grunddækningen var affattet i overensstemmelse med de bindende regler i BKDF).

I det omfang de nævnte bindende regler har betydning for sagen, kan de ganske kort opsummeres således: Hele bygninger, der i tilstandsrapporten er angivet som ikke-undersøgt ved huseftersynet, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens grunddækning. Bygningsdele, der i tilstandsrapporten er angivet som ikke-undersøgt, er derimod omfattet af grunddækningen, medmindre der er taget forbehold om dem i forsikringsvilkårene. Og kælderen i sagen var jo netop en bygningsdel.

Se i øvrigt den udførlige fremstilling om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 1 og 2.

2) Forsikringsselskabets afvisning af at dække med begrundelse, at forsikringsvilkårene tog forbehold om ikke at dække skader, der konstateredes i eller udbredte sig fra kælderen:

Denne begrundelse er udtryk for en sammenblanding af på den ene side skadesbegrebet i henhold til ejerskifteforsikringens pligtige grunddækning og på den anden side det, der skal dækkes i henhold til en udvidet dæk-

ning. En lignende sammenblanding forelå i AF 82205. Som også nævnt i kommentaren til denne kendelse gælder følgende:

Afgørende for dækningspligten efter en udvidet dækning i en ejerskifteforsikring er simpelthen, hvad den udvidede dækning *går ud på*. Derimod er det uden betydning for en udvidet dækning, om der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade. Disse begreber angår den pligtige *grunddækning*.

3) Det forekommer i praksis, at køber har fået en compensation fra sælger i anledning af defekter. I sagen var tale om et beløb til færdiggørelse (reelt vist et nedslag i købesummen). En sådan compensation betyder, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække de defekter, som compensationen angår, bl.a. fordi køber naturligvis må forvente disse defekter.

Ankenævnet konstaterede, at compensationen i sagen her var uden betydning, men begrundede ikke dette nærmere. Det skønnes, at sagen ikke kan bære en yderligere omtale af emnet.

AF 83178

Afsagt 2. april 2013

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække punkterede termoruder, fordi tilstandsrapporten indeholdt et generelt formuleret forbehold om, at det ikke altid er muligt at konstatere, om termoruder er punkterede. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. manglende funktion af installationer. Ejerskifteforsikringen skulle i henhold hertil bekoste en undersøgelse af, om et stærkt reduceret vandtryk i køkkenet var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, bl.a. fordi forholdet måtte karakteriseres som manglende funktionsduelighed

Hus fra 1973 med senere tilbygget udestue og carport, købt i 2012. Forsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. manglende funktion af installationer.

Sagen angår en længere række forskellige forhold, som køber ønskede dækket af ejerskifteforsikringen. Køber fik ikke medhold for en række af forholdene, der også forekommer noget bagelagtige.

Af generel interesse er følgende:

1) Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle punkterede termoruder, fordi tilstandsrapporten indeholdt følgende angivelse:

»Vinduerne er besigtiget for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.«

2) Ankenævnet bestemte, at ejerskifteforsikringen skulle bekoste en undersøgelse af, om et stærkt reduceret vandtryk i køkkenet var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Herved henvist til, at forholdet måtte karakteriseres som manglende funktionsduelighed. Desuden henvist til følgende: Sælger havde (dvs. ifølge køber) oplyst, at forholdet også gjorde sig gældende i sælgers

ejertid, og forsikringselskabet havde ikke heroverfor sandsynliggjort, at forholdet desuagtet ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Forsikringselskabet havde oprindeligt afvist dækning på dette punkt med henvisning til, at der ikke var tale om en manglende funktion. Senere uddybede selskabet begrundelsen til følgende: Dels kunne årsagen være en reovering, som køber havde iværksat, dels dækkede forsikringen ikke nedsat funktion, men kun manglende funktion. Over for ankenævnet begrundede forsikringselskabet tilsyneladende alene afvisningen af at dække med, at køber ikke havde godtgjort, at problemet var til stede ved overtagelsen, og at køber ikke havde undersøgt årsag eller udbedringsmulighed.

Kommentar:

1) Termoruderne:

Tilstandsrapportens forbehold om termoruder var generelt formuleret og så vel umiddelbart ret »uskyldigt« ud. Se gengivelsen af det i det fulde resumé. Men et sådant generelt formuleret forbehold betyder altså, at ejerskifteforsikringen *ikke skal dække punkterede termoruder*.

Mange tilstandsrapporter indeholder formentlig et forbehold af denne type, og i så fald må købers advokat skulle være på vagt.

2) Vandtrykket i køkkenet:

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod *manglende* funktion af installationer, og en sådan ejerskifteforsikring skal altså også dække *stærkt nedsat* funktion af installationerne.

Dette svarer utvivlsomt til, at ejerskifteforsikringen efter BKDF2 skal dække »væsentligt nedsat« funktion af vvs-installationerne, jf. punkt 2, litra b, i bilag 1 til BKDF2. (Efter bestemmelsens litra a skal ejerskifteforsikringen i øvrigt dække »nedsat« funktion af elinstallationerne).

Forsikringselskabet i sagen gav til dels skiftende begrundelser for sin afvisning af at dække på dette punkt, se herom det fulde resumé. Noget sådant virker vel ikke ganske overbevisende.

AF 83188

Afsagt 2. april 2013

Hus med sætningsrevner. Ejerskifteforsikringen var tegnet for 10 år. Som alternativ til en undersøgelse af fundamentsforholdene blev forsikringselskabet pålagt at udvide forsikringstiden for ejerskifteforsikringen med 3 år med henblik på at vurdere, om der ville ske yderligere større sætningsskader. Indeholder principielle udtalelser om ejerskifteforsikringens eventuelle pligt til at betale for nærmere undersøgelse af et forhold og synes også principiel med hensyn til ejerskifteforsikringens forhold til sætningsskader og ankenævnets kompetence

Kendelsen omfatter en lang række enkeltheder, og nedenstående referat er rent oversigtligt.

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

Sagen angik et hus fra 1961, købt 2000. Køber havde tegnet ejerskifteforsikringen for 10 år. Sagen drejer sig om forskellige sætningsrevner.

Kort før ejerskifteforsikringens udløb indhentede køber en rapport fra en byggesagkyndig. I denne rapport blev det vurderet, at der var fejlfundering, og at yderligere sætninger fortsat kunne forekomme. I en senere erklæring anbefalede den byggesagkyndige en undersøgelse ved frilægning af en del af fundamentet og ved en geoteknisk undersøgelse.

Ejerskifteforsikringen gav tilsagn om udbedring af nogle revner, men afviste dækning herudover med henvisning til, at der efter forsikringsselskabets opfattelse ikke var risiko for yderligere sætninger.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen blev pålagt at betale for et syn og skøn i form af de undersøgelser, som købers byggesagkyndige havde anbefalet, jf. ovenfor. Forsikringsselskabet gjorde heroverfor gældende (lidt omformuleret), at ankenævnet ikke havde kompetence til at give selskabet et pålæg om at betale for et syn og skøn.

Ankenævnet udtalte:

»... Klageren ønsker ... - her ved udløbet af forsikringstiden - at få undersøgt sandsynligheden for, at fundamentet sætter sig yderligere.

Som anført af selskabet er det korrekt, at det er forsikringstageren, der må bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager til en vis grad gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, bekoster forsikringsselskabet udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Efter nævnets opfattelse er det med beskrivelsen af husets geografi antageliggjort, at fundamentet har mangler, hvilket kunne tale for at pålægge selskabet at bekoste en sådan undersøgelse. Nævnet vil dog ikke pålægge selskabet at bekoste en udbedring af fundamentet, med mindre der er risiko for betydelige restsætninger. Når der henses til husets alder, finder nævnet ikke denne risiko for nærliggende.

Hvis selskabet ikke vil bekoste undersøgelsen af fundamentet, finder nævnet derfor, at selskabet for så vidt angår ejendommens fundament skal udvide forsikringstiden med 3 år, således at det kan vurderes, om der udvikler sig større sætningsrevner trods den foreslåede armering.«

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen – som et alternativ til den ønskede undersøgelse af fundamentsforholdene – at udvide dækningstiden til 3 år med henblik på at vurdere, om der ville ske yderligere sætningsskader.

Kommentar:

Kendelsen synes principiel på følgende punkter, se herved citatet af ankenævnets udtalelser i det fulde resumé:

1) Ejerskifteforsikringen skal kun dække forhindring af fremtidige restsætninger, i det omfang der er nærliggende risiko for *betydelige* fremtidige restsætninger. I god overensstemmelse hermed er fremstillingen i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5, om ejerskifteforsikringens forhold til sætninger.

2) Ankenævnet for Forsikring har (i modsætning til, hvad forsikrings-selskabet gjorde gældende) kompetence til at pålægge ejerskifteforsikringen at bekoste en undersøgelse til afklaring af om et forhold er dækningsberettigende. En sådan undersøgelse kan eventuelt have form af et syn og skøn. Se i øvrigt om syn og skøn for ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

3) En pligt for ejerskifteforsikringen til at bekoste en sådan undersøgelse kommer på tale, hvis køber *til en vis grad har gjort det antageligt*, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

4) Ankenævnet anser sig øjensynligt for kompetent til at pålægge et forsikrings-selskab at udvide forsikringstiden for en ejerskifteforsikring, endda ud over maksimumstiden på 10 år i henhold til LFFE § 5, stk. 1, nr. 1.

AF 83654

Afsagt 27. maj 2013

Ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til udbedring af utæt gavl i hus fra 1950, da forholdet gik ud over, hvad der måtte forventes også efter husets alder, og da det var godtgjort, at problemerne ved gavlen var til stede ved købers overtagelse af huset. Dækningspligten dog reduceret til halvdelen af udbedringsudgiften, idet der som følge af gavlens alder skulle tages hensyn til sparede vedligeholdelses-udgifter

Hus fra 1950, købt 2009. I 2012 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der trængte vand ind gennem en gavl. Forholdet skyldtes tilsyneladende bl.a., at fugerne i gavlens murværk var utætte. Ejerskifteforsikringen gav tilsagn om at dække visse (mindre?) fugtskader. Ejerskifteforsikringen afviste derimod at dække udbedring af fugerne med henvisning til, at gavlen var udført i overensstemmelse med byggeskikken på udførelsestidspunktet, og at forholdet ikke havde været til stede ved købers overtagelse af huset.

Ankenævnets udtalelser kan gengives således:

Ankenævnet lagde til grund, at murværket i gavlen var utæt, og at dette i hvert fald var en medvirkende årsag til vandindtrængen. Der var således tale om en skade, der gik ud over, hvad der kunne forventes, også når husets alder blev taget i betragtning. Det fandtes efter sagens oplysninger (dvs. nogle oplysninger om, at sælger havde forsøgt at udbedre utætheder i gavlen) godtgjort, at problemerne også var til stede ved købers overtagelse af huset.

Køber havde derfor krav på dækning af udbedring af skaden, idet der dog som følge af gavlens alder skulle tages hensyn til sparede vedligeholdelsesudgifter.

Efter en samlet vurdering bestemte ankenævnet herefter, at ejerskifteforsikringen skulle dække halvdelen af udbedringsudgifterne.

Kommentar:

1) Det centrale i ankenævnets begrundelse for at pålægge dækningspligt må være henvisningen til, at problemerne ved gavlen var *til stede ved købers overtagelse* af huset. Denne henvisning byggede på nogle oplysninger om, at sælger havde forsøgt at udbedre utætheder i gavlen.

Utæthederne var det, som jeg i Mangler ved fast ejendom kalder en »skade i betydning 1«, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.1. En sådan skade skal dækkes, hvis den var til stede ved overtagelsen, hvilket gælder uanset husets alder. Den skal derimod ikke dækkes, hvis den først er opstået efter overtagelsen, og det var derfor afgørende, at utæthederne havde været til stede ved købers overtagelse af huset.

I visse tilfælde skal en skade i betydning 1 ganske vist alligevel dækkes, selvom den ikke var til stede ved overtagelsen, nemlig hvis den har en dækningsberettigende årsag, der var til stede ved overtagelsen, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1. Noget sådant ville der imidlertid ikke have været tale om i sagen. Årsagen til utæthederne var vel simpelthen, at fugerne i murværket var nedslidte som følge af husets alder, hvilket ikke er en dækningsberettigende årsag.

2) Fradraget på 50 %:

Ankenævnet begrundede fradraget med købers sparede vedligeholdelsesudgifter. Fradraget fremtræder for så vidt som et fradrag af den type, jeg kalder »udligningsfradrag«, se om sådanne fradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 2. På den anden side ligner fradraget mere et almindeligt forbedringsfradrag, hvad der er noget andet, se om forbedringsfradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.

Det er imidlertid muligt, at fradraget i virkeligheden falder uden for de sædvanlige kategorier. Ankenævnets afgørelse synes at have karakter af en samlet konkret rimelighedsafgørelse, og fastsættelsen af fradraget er meget muligt blot et led heri. Denne fornemmelse bestyrkes af, at ankenævnet bl.a. begrundede fradragets størrelse med en »samlet vurdering«. Reelt er afgørelsen formentlig ret velvillig over for køber, og fradragets funktion er måske først og fremmest at afbøde denne velvillighed i passende omfang. At køber først anmeldte forholdet flere år efter overtagelsen, kunne i hvert faldt godt tyde på, at utæthederne ikke var (fuldt ud) til stede ved købers overtagelse af huset.

AF 83684

Afsagt 27. maj 2013

Ejerskifteforsikringen havde dækket udbedring af utilstrækkelig forankring af taget, og som et led i udbedringen var der blevet opsat 18 nye mursten. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at de nye mursten havde en anden farvenuance end de andre mursten. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da det ikke var bevist, at forsikringselskabets forhold i forbindelse med dækningen af skaden kunne begrunde, at det blev pålagt selskabet at betale yderligere erstatning

Hus fra 1999, købt 2002. Under en storm i 2011 skete der skader på taget som følge af, at det var utilstrækkeligt forankret. Ejerskifteforsikringen dækkede udbedring af forankringen. Som et led i udbedringen blev der opsat 18 nye mursten.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af, at de nye mursten havde en anden farvenuance end de andre mursten, hvilket ifølge køber nedsatte husets salgsværdi.

Det synes at fremgå, at det ikke havde været muligt at skaffe mursten med samme farvenuance som de oprindelige mursten, og den eneste egentlige udbedringsmåde var tilsyneladende at opsætte nye mursten i hele den pågældende mur – eller måske over hele huset. Det var dog tilsyneladende ikke dette, som køber ønskede, og det virker i det hele taget noget uklart, hvad købers krav nærmere gik ud på.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at nuanceforskellen lå inden for, hvad man må forvente ved en reparation som den, der havde været tale om.

Ankenævnet fandt ikke, at køber havde bevist, at forsikringselskabets forhold i forbindelse med udbedring af skaden kunne begrunde, at det blev pålagt selskabet at betale yderligere erstatning.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

Afgørelsen illustrerer på næsten kuriøs måde følgende: Ankenævnet for Forsikring er ikke en domstol, men er blot et nævn, der efter omstændighederne træffer konkrete rimelighedsafgørelser med rent summariske begrundelser.

I hvert fald kan ankenævnets begrundelse for ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt forstås på mindst følgende forskellige måder:

Forståelse 1: Det var ejerskifteforsikringen uvedkommende, om indlæggelsen af de nye mursten var en håndværksmæssig fejl. Dette spørgsmål var alene en sag mellem køber og den muremester, der havde opsat murstenene. Se om mangler ved forsikringsdækkede udbedringsarbejder Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 3.2.

Forståelse 2: Forskellen i farvenuance var et kosmetisk forhold, hvilket ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 4.

Forståelse 3: En egentlig udbedring kunne formentlig kun gennemføres ved udskiftning af samtlige mursten i den pågældende mur eller eventuelt over hele huset. Dette ville utvivlsomt koste et meget stort beløb, der ville være helt uproportionalt i forhold til problemets betydning. Et proportionalitetsprincip er velkendt i andre sammenhænge og må utvivlsomt også gælde i forsikringsretten.

AF 83713

Afsagt 10. juni 2013

Hus fra 1921 med tagkonstruktion fra 1991. I tilstandsrapportens rubrik om bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke kunne besigtiges, var sat markering med henvisning til, at krybekælderen ikke kunne besigtiges på grund af manglende lem, og at tagkonstruktionen ikke kunnet besigtiges, da den var en lukket paralleltagskonstruktion. Forsikringsvilkårene tog med henvisning hertil forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede ubesigtigede bygningsdele. Sagen angår skader som følge af, at tagkonstruktionen var underdimensioneret. Ankenævnet udtalte, at det var tvivlsomt, om ejerskifteforsikringen kunne tage de nævnte forbehold, og afviste sagen med henvisning til, at den burde afgøres af domstolene, hvor retten bl.a. kunne tage stilling til det meget principielle spørgsmål, om forbehold gyldigt kan tages for konstruktioner, der normalt er skjult. Dog udtalt følgende: Bygningskonstruktionen var udført uden mulighed for besigtigelse, og i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop ejerskifteforsikringens risiko

Kendelsens sagsfremstilling er noget kortfattet, men sagen kan tilsyneladende gengives således:

Hus fra 1921 med ny tagkonstruktion og nyt tag fra 1991, solgt 2007.

I tilstandsrapporten var sat markering i rubrikken om bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke havde kunnet besigtiges. Det var desuden angivet, at det (navnlig?) drejede sig om følgende bygningsdele: Krybekælderen havde ikke kunnet besigtiges som følge af en manglende lem, og tagkonstruktionen havde ikke kunnet besigtiges, fordi den var en lukket paralleltagskonstruktion.

Vilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede ubesigtigede bygningsdele. I forbindelse med denne klausul henviste vilkårene tilsyneladende til de nævnte angivelser i tilstandsrapporten.

Sagen drejede sig om forskellige skader som følge af underdimensionering af tagkonstruktionen fra 1991. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til det nævnte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet udtalte:

Det var tvivlsomt, om ejerskifteforsikringen gyldigt havde kunnet tage de nævnte forbehold. Bygningskonstruktionen var udført uden mulighed for besigtigelse, og i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop en risiko, som ejerskifteforsikringen må påtage sig.

Som følge af forskellige nærmere angivne usikkerhedsmomenter burde sagen afgøres af domstolene, hvor retten bl.a. kunne afgøre det efter nævnets opfattelse meget principielle spørgsmål, om forbehold gyldigt kan tages for konstruktioner, der normalt er skjult.

Ankenævnet afviste herefter sagen.

Kommentar:

Ankenævnets udtalelse om, at retten skulle tage stilling til det meget principielle spørgsmål, om en ejerskifteforsikring gyldigt kan tage forbehold om konstruktioner, der normalt er skjult:

Denne udtalelse er svært forståelig i sig selv og strider reelt også mod den refererede udtalelse i kendelsen om, at normalt skjulte konstruktioner er ejerskifteforsikringens risiko.

Kerneområdet for ejerskifteforsikringernes dækningspligt er de bygningsdele, der ikke kan besigtiges, fordi de normalt er utilgængelige, dvs. *generelt* utilgængelige bygningsdele. Efter kommentatorens opfattelse er det endvidere oplagt, at en ejerskifteforsikring ikke kan tage forbehold om generelt utilgængelige bygningsdele, blot fordi de er utilgængelige, og at der for så vidt ikke foreligger noget principielt spørgsmål på dette punkt. Hvis en ejerskifteforsikring kunne tage forbehold af denne karakter, ville hele huseftersynsordningen kunne falde fra hinanden.

Ejerskifteforsikringen kan derimod under visse betingelser tage forbehold for bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges ved det konkrete hus, altså *konkret* utilgængelige bygningsdele. Det kan derfor være afgørende for ejerskifteforsikringens dækningspligt, om en utilgængelig bygningsdel skal anses for generelt utilgængelig eller konkret utilgængelig.

Det er måske også muligt, at den omtalte udtalelse fra ankenævnet skal forstås som sigtende hertil, dvs. at den skal forstås således: Det skulle afgøres af domstolene, om visse krybekældre og parallelle tagkonstruktioner skal anses for generelt eller konkret utilgængelige bygningsdele. En sådan forståelse ligger ganske vist langt fra udtalelsens formulering, men hvis udtalelsen skal forstås på denne måde, kunne sagen give anledning til overvejelser om, hvorledes man skal drage grænsen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele.

I denne forbindelse kan rent skitse-mæssigt bemærkes: En parallel tagkonstruktion er kommentatoren bekendt en tagkonstruktion med indvendig beklædning. En sådan tagkonstruktion findes vist i mange ældre huse, hvor tagrummet på et tidspunkt er blevet indrettet til beboelse med ind-

vendig beklædning af tagkonstruktionen. I et sådant hus kan tagkonstruktionen være utilgængelig, og da utilgængeligheden skyldes en almindeligt anvendt konstruktion, er det vel mest naturligt at anse den for generel. Noget tilsvarende gælder vel i øvrigt om krybekældre, for så vidt som mange krybekældere formentlig ikke kan besigtiges.

Se om generelt og konkret utilgængelige bygningsdele i relation til ejerskifteforsikringen Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 2. Se om forbehold i forsikringsvilkårene bogens kapitel 8, afsnit 8.

AF 83884

Afsagt den 5. juli 2013

Hus fra 1935. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. installationers funktion. Ejerskifteforsikringen dækkede i henhold hertil en fejl ved el-installationen, men var berettiget til at foretage et forbedringsfradrag på 80 %. Herved henvist til, at elinstallationen antagelig var den oprindelige. Forbedringsfradraget bevirkede sammen med selvrisikoen, at der ikke kom noget beløb til udbetaling fra forsikringen trods dækningspligten

Refereres kun delvis.

Angår et hus fra 1935, købt 2009. Ejerskifteforsikringen blev tegnet med udvidet dækning mod installationers funktion og lovlighed. Forsikringen var udstedt som nyværdiforsikring med en sædvanlig klausul om nedsættelse af erstatningen ved forringelser med mere end 30 %.

I 2012 konstaterede køber forskellige fejl ved elinstallationen. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten for en af fejlene, dvs. en overgang i nogle installationer, men foretog et forbedringsfradrag på 80 %. Forbedringsfradraget bevirkede sammen med selvrisikoen, at der ikke kom noget beløb til udbetaling.

Køber klagede til ankenævnet, der udtalte:

Efter det oplyste om ejendommens og dermed antagelig også elinstallationernes alder måtte nævnet lægge til grund, at elinstallationerne var nedslidt i en sådan grad, at ejerskifteforsikringen var berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse med 80 % som sket. Det, som køber havde anført, kunne ikke føre til andet resultat.

Køber fik således ikke medhold.

Henvisningen til det, som køber havde anført, sigter tilsyneladende til følgende: Køber gjorde gældende, at køber ikke havde fået noget for forsikringspræmien, og at bl.a. forsikringssselskabets taksator havde sagt, at køber ville få dækket halvdelen af udgiften.

Kommentar:

Problemet i en sådan sag kan ikke være forbedringsfradraget i sig selv. Den, der køber et hus fra 1935 med de oprindelige elinstallationer, må være forberedt på at skulle udskifte dem.

Problemet i et sådant tilfælde synes derimod at være, at ejerskifteforsikringen i det hele taget er udstedt med udvidet dækning mod elinstallatio-

nernes funktion. Man kunne i vel hvert fald spørge, hvad køber egentlig havde fået for præmien for den udvidede forsikring.

En tilsvarende sag kan tilsyneladende ikke opstå under BKDF2, da elinstallationer ikke er nævnt i de bindende afskrivningstabeller i bekendtgørelsens bilag 2.

AF 83936

Afsagt 16. december 2013

Hus fra 1901 med køkken fra 1978, købt 2011. I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring og i energimærket var angivet, at der var gulvvarme i køkkenet, men køber konstaterede på et tidspunkt efter overtagelsen, at der ikke var varme i køkkenet overhovedet. Ejerskifteforsikringen tilbød at betale for opsætning af en radiator i køkkenet, men køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle betale for etablering af gulvvarme. Dette ønske ikke taget til følge med henvisning til, at angivelsen i tilstandsrapporten ikke var garanti og til, at gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmningskilde i 1978. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod installationers manglende funktionsduelighed. Udtalt, at den manglende gulvvarme måtte sidestilles med manglende funktionsduelighed, men at ejerskifteforsikringens tilsagn om at dække opsætning af en radiator opfyldte funktionskravet om opvarmning af køkkenet. (Dissens for at pålægge ejerskifteforsikringen at dække etablering af gulvvarme med henvisning til angivelserne i tilstandsrapporten og energimærket)

Hus fra 1901, købt i sommeren 2011. Huset var ombygget flere gange, herunder i 1978, hvor der bl.a. blev etableret nyt køkken med klinkegulv. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod manglende funktionsduelighed for el- og vvs-installationer.

I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring og i energimærket var angivet, at der var gulvvarme i køkkenet. På et tidspunkt efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid, at der ikke var varme i køkkenet overhovedet og altså heller ikke gulvvarme.

Køber fremsatte i den anledning krav over for sælger, der afviste kravet. Køber anmeldte herefter i sommeren 2012 forholdet over for ejerskifteforsikringen, der tilbød at dække opsætning af en radiator. Køber klagede til ankenævnet med påstand om, at ankenævnet skulle pålægge ejerskifteforsikringen at dække etablering af gulvvarme.

Ankenævnets udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Angivelsen om gulvvarme i køkkenet i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring var ikke en garanti, som køber kunne støtte ret på over for ejerskifteforsikringen.

Den manglende gulvvarme måtte sidestilles med manglende funktionsduelighed, som var omfattet af den udvidede dækning. Opsætning af en radiator opfyldte imidlertid funktionskravet om opvarmning af køkkenet. Herefter, og

da gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmningskilde ved etableringen af køkkenet i 1978, var der ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at etablere gulvvarme.

Klagen blev således ikke taget til følge.

(Dissens fra et mindretal i ankenævnet for at tage klagen til følge med henvisning til, at det i tilstandsrapporten og energimærket udtrykkeligt var angivet, at der var gulvvarme i køkkenet).

Kommentar:

1) Afgørelsen om, at angivelsen i tilstandsrapporten om gulvvarme ikke førte til dækningspligt for ejerskifteforsikringen:

Afgørelsen er i overensstemmelse med en fast praksis om følgende: Urigtige angivelser i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring påfører ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.3.

2) Udtalelsen om, at den manglende gulvvarme måtte sidestilles med manglende funktionsduelighed, som ejerskifteforsikringen skulle dække i henhold den udvidede dækning mod installationers manglende funktionsduelighed:

I AF 81105, der tilsyneladende angik et ganske lignende tilfælde, pålagde ankenævnet ikke ejerskifteforsikringen nogen dækningspligt. I sagen her var der nok dækningspligt, men den kunne på den anden side opfyldes ved opsætning af en radiator, dvs. en ganske beskedne foranstaltning i forhold til etablering af gulvvarme.

Det forekommer åbenbart i praksis, at der mangler gulvvarme i et rum, selvom køber af en eller anden grund har en berettiget forventning om, at der er gulvvarme. Forholdet er tydeligvis ikke omfattet af ejerskifteforsikringens grunddækning efter BKDF, der ikke omfatter installationers funktion (måske bortset fra visse utypiske tilfælde, se herved punkt 3 nedenfor).

Afgørelserne i sagen her og AF 81105 må endvidere vise, at køber i et sådant tilfælde heller ikke kan regne med at få forholdet (egentligt) dækket af ejerskifteforsikringen, selvom ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning for installationers funktion eller er omfattet af BKDF2, hvorefter den pligtige grunddækning omfatter installationers funktion.

Det må være rigtigt at opsummere ovenstående sådan: *Køber kan ikke regne med, at ejerskifteforsikringen dækker manglende gulvvarme.*

3) Ankenævnets henvisning til, at gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmningskilde i 1978:

Denne henvisning synes at forudsætte, at manglende gulvvarme kan være dækningsberettigende i sig selv under forudsætning af, at huset efter sin type og alder normalt har gulvvarme – hvis der i det hele taget måtte eksistere sådanne huse. Forholdet skal ikke omtales yderligere her, da det

næppe har praktisk betydning. Den ovenfor omtalte AF 81105 indeholdt i øvrigt en lignende udtalelse.

4) Dissensen er bemærkelsesværdig på flere punkter.

Dels synes dissensen indstillet på at lade urigtige oplysninger i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring påføre ejerskifteforsikringen dækningspligt. Efter ankenævnets faste praksis har ejerskifteforsikringen imidlertid ikke en sådan dækningspligt, se under punkt 1 ovenfor.

Dels vil dissensen tilsyneladende lade en urigtig angivelse i energimærket påføre ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Energimærket har imidlertid ikke noget med ejerskifteforsikringen at gøre, og ankenævnet har da vist også flere gange tidligere givet udtryk for, at oplysninger i energimærket er uden betydning for ejerskifteforsikringen, således i AF 83388 (afsagt 29. maj 2013, ikke medtaget i materialesamlingen).

Generelt synes dissensen indstillet på at tillægge købers »subjektive forventninger« betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt. Dette er i imidlertid i fundamental strid med den måde, som reglerne om dækningspligten hidtil er blevet forstået på, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2.

AF 83988

Afsagt den 7. oktober 2013

Sommerhus fra 1972 med tilbygning fra 1998. Gulvene havde sat sig op til 7 cm som følge af, at klaplageret under gulvene var anbragt på sætningsgivende lag, og der kunne ventes yderligere sætninger på op til ca. 2,5 cm. Desuden havde indvendige vægge, der var placeret på gulv, sat sig. Ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til at gøre betondækket sætningsfrit og genopretning af indvendige gulve m.m. Herved bl.a. henvist til omfanget af de forventede restsætninger og risikoen for yderligere skader på huset som følge af dem. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at gulvet ikke var i vater. Udtalt, at denne angivelse var udtryk for, at gulvenes skævhed var klart forkert beskrevet, således at køber ikke havde haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning

Sommerhus fra 1972, med tilbygning fra 1999, købt 2010. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at gulvet ikke var i vater.

I 2011 konstaterede køber større skævheder i gulvkonstruktionen, der bestod af trægulve udlagt på et klaplager af beton. Der blev indhentet to geotekniske rapporter, af hvilke følgende fremgik: Betonen under gulvene var sunket op til 7 cm som følge af, at den var lagt på et sætningsgivende lag. Der kunne endvidere forventes yderligere sætninger på op til ca. 2,5 cm. Desuden havde nogle indvendige vægge, der var placeret på gulvene, sat sig.

Ejerskifteforsikringen tilbød at betale et relativt mindre beløb til opretning af nogle af gulvene. Ejerskifteforsikringen afviste derimod yderligere dækning med henvisning til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og til, at de forventede yderligere restsætninger ville være beskedne og ikke ville udgøre nærliggende risiko for skader.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af sætningerne og opretning af alle gulvene. Køber henviste bl.a. til, at de forventede yderligere sætninger ville kunne medføre skade på installationer, vægge og tagkonstruktion. Udbedring i overensstemmelse med købers ønsker ville tilsyneladende koste et særdeles betydeligt beløb, muligvis i størrelsesordenen 800.000 kr.

Ankenævnet udtalte (sammentrængt gengivet):

Da gulvenes skævhed skyldtes betonklaplagets sætninger, var angivelsen i tilstandsrapporten med karakteren K1 om, at gulvene ikke var i vater, udtryk for, at forholdet var klart forkert beskrevet, således at køber ikke havde haft mulighed for at tage dets reelle karakter i betragtning.

Det var sandsynliggjort, at fejlfunderingen af klaplaget og sætningerne var en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter en samlet vurdering af sætningernes omfang, herunder omfanget af restsætningerne og risikoen for yderligere skader på huset, fandt nævnet, at ejerskifteforsikringerne skulle dække udgifterne til at gøre betondækket sætningsfrit og genopretning af indvendige gulve m.m. I øvrigt kunne klagen ikke tages til følge.

Kommentar:

1) Et – ret sjældent – eksempel på, at ejerskifteforsikringen skulle dække sætningsskader. Generelt må ankenævnet nok siges at være tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for sådanne skader, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5. At det alligevel skete her, kan hænge sammen med, at forholdene var godt oplyst ved to geotekniske erklæringer. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 om betydningen af at få sagerne for ankenævnet godt oplyst.

2) Ankenævnets henvisning til, at de forventede restsætninger medførte risiko for yderligere skader på huset:

Ejerskifteforsikringen skal ikke alene dække »skade«, men også forhold, der medfører »nærliggende risiko« for skade. Det er imidlertid diffust, hvad der ligger heri, og der synes ikke at være det store selvstændige indhold i det. Dog har begrebet nærliggende risiko for skade tilsyneladende betydning navnlig i visse marginaltilfælde, hvor der under alle omstændigheder foreligger »skade«. Afgørelsen her kan vel ses som eksempel på dette.

Se i øvrigt om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 6.

3) Ankenævnets henvisning til, at gulvenes skævhed var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten:

Ejerskifteforsikringen skal (naturligvis) ikke dække defekter, der er nævnt i tilstandsrapporten. Herfra gælder dog den undtagelse, at sådanne defekter alligevel skal dækkes, hvis de er klart forkert beskrevet. Denne undtagelse sigter til tilfælde, hvor tilstandsrapportens beskrivelse af en defekt ikke har givet køber mulighed for at tage defektens reelle karakter i betragtning. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

4) Som nævnt i det fulde resumé udtalte ankenævnet, at købers klage i øvrigt ikke kunne tages til følge.

Det forekommer uklart, hvad denne udtalelse sigter til. Det synes i det hele noget uklart, hvad det egentlig var, som ejerskifteforsikringen skulle dække i enkeltheder, og det virker nærmest, som om afgørelsen lægger op til en forligsmæssig løsning mellem parterne.

De nævnte uklarheder kan hænge sammen med følgende: Nok var sagen godt oplyst ved de to geotekniske erklæringer. Der manglede imidlertid oplysning om, hvilke udbedringsforanstaltninger, der nøjagtigt skulle til, og hvad de ville koste. Sådanne oplysninger vil endvidere normalt kun kunne fremskaffes ved et egentligt syn og skøn, og syn og skøn var ikke afholdt. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 også om betydningen af syn og skøn i sager for ankenævnet.

AF 84120

Afsagt den 7. oktober 2013

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et ca. 20 år gammelt tag bestående af asbestfri eternittagplader var nedslidt som følge af almindelig slid og ælde. Et tillæg til tilstandsrapporten med en forkert angivelse af tagets restlevetid var uden betydning, da forsikringsselskabet ikke havde medvirket til udfærdigelsen af tillægget og heller ikke havde fået det forelagt før udstedelsen af forsikringen

Hus fra 1963, købt 2007. Tagbeklædningen bestod af eternitplader. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var angivet, der var pålagt nyt tag for ca. 15 år siden. I et tillæg til tilstandsrapporten med betegnelsen »home-SundhedsAttest«, der tilsyneladende blev udleveret til køber sammen med tilstandsrapporten, var tagets restlevetid angivet til over 20 år.

I 2012 konstaterede køber afskalninger og revner i tagbeklædningen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til følgende: Tagbeklædningen var tilsyneladende fra ca. 1992 og bestod tilsyneladende af asbestfri tagplader med kortere levetid end andre tagplader. Desuden var det ikke dokumenteret, at der forelå skade eller nærliggende risiko for skade ved købers overtagelse i 2007.

Køber klagede til ankenævnet, der udtalte:

Der kunne ikke tillægges oplysningen i tillægget til tilstandsrapporten betydning, da forsikringsselskabet ikke havde medvirket til udfærdigelsen af tillægget og heller ikke havde fået det forelagt før tegningen af ejerskifteforsikringen.

Således som sagen forelå oplyst, måtte ankenævnet lægge til grund, at taget var nedslidt som følge af almindelig slid og ælde. Ankenævnet fandt videre, at den forholdsvise begrænsede levetid af den pågældende type tag af asbestfri eternit ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ankenævnet kunne derfor ikke pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Køber fik således ikke medhold.

Kommentar:

Kendelsen er ikke udtryk for noget nyt, men er medtaget, fordi den på markant måde illustrerer ankenævnets praksis på følgende punkter:

1) Ejerskifteforsikringen skal ikke dække den eventuelle korte levetid for asbestfri tagplader fra visse produktioner i 1980'erne. Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 6, hvor der nævnes nogle tilsvarende afgørelser. (Tagpladerne i sagen her stammede tilsyneladende fra de omtalte produktioner, selvom de efter sagens oplysninger var oplagt i begyndelsen af 1990'erne).

2) Et tillæg til tilstandsrapporten har i det højeste betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, hvis tillægget er indgået i grundlaget for udstedelsen af ejerskifteforsikringen. Dvs. at tillægget skal være udstedt som led i et samarbejde mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten.

I sagen her havde køber øjensynligt tegnet ejerskifteforsikringen i et andet forsikringsselskab end det selskab, der havde udstedt det af sælger fremlagte forsikringstilbud. Noget sådant bevirker, at et tillæg til tilstandsrapporten taber sin eventuelle betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt.

Se om disse emner Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 12.

AF 84180

Afsagt 16. december 2013

Hus fra 1935. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt en revne over et vindue. Køber konstaterede senere rust i overliggerne over tre vinduer, herunder det pågældende vindue, og det synes at fremgå, at rusten var til stede ved købers overtagelse af huset. Ejerskifteforsikringen afviste først dækning, men tilsagde senere at dække udbedring af overliggerne over de to vinduer, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, med 50 % forbedringsfradrag. Pålagt ejerskifteforsikringen også at dække overliggeren over det vindue, der var nævnt i tilstandsrapporten, med henvisning til, at den nævnte angivelse i tilstandsrapporten var klart ufyldestående. Ikke grundlag for at kritisere et forbedringsfradrag på 50 %. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække købers udgift til advokat, bl.a. fordi ejerskifteforsikringens omtalte tilsagn om dækning først var fremkommet efter en henvendelse fra advokaten

Hus fra 1935, købt 2005. Ejerskifteforsikringen var tegnet for 10 år. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt nogle udvendige revner, herunder en revne over et vindue.

I 2012 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var revner over tre vinduer, og at revnerne skyldtes rust i overliggerne over vinduerne. Overliggerne var udført af jern og var tilsyneladende udført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på tidspunktet for husets opførelse.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med forskellige begrundelser, hvorefter køber henvendte sig til advokat. Advokaten henvendte sig til ejerskifteforsikringen og gjorde bl.a. rede for, at det ved bearbejdning af nogle fotos kunne ses, at der ved overtagelsen var revner over de to vinduer, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen tog derefter sagen op igen og tilbød nu at dække udgiften til udbedring af overliggerne over de to vinduer, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, med et forbedringsfradrag på 50 %. Ejerskifteforsikringen afviste derimod at dække overliggeren over det vindue, der var nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen henviste herved til tilstandsrapportens angivelse af revner og gjorde følgende gældende: Karakteren K1 viste, at revnen over det pågældende vindue måtte have udviklet sig efter overtagelsen som følge af købers manglende vedligeholdelse.

Køber klagede til ankenævnet, der udtalte:

Tilstandsrapporten oplyste alene om revner med karakteren K1 og oplyste ikke om det langt alvorligere forhold, at vinduesoverliggerne ruste, og at der er behov for en omfattende reparation. Forholdet vedrørende den tredje vinduesoverligger var klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten og også dette forhold udgjorde en dækningsberettigende skade. Herved henvist til ankenævnets afgørelse i AF 74773 og ankenævnets samtidige afgørelse i AF 84267.

AF 74773, der blev afsagt 24. august 2009, angik rust i karnapkonstruktionen i et hus fra 1914. I tilstandsrapporten var nævnt revner med karakteren K1. Ankenævnet fandt denne angivelse klart ufyldstgørende og pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt med fradrag af nogle pudsreparationer, som køber måtte forvente, men tilsyneladende ikke med et egentligt forbedringsfradrag.

AF 84267, der ligesom kendelsen her blev afsagt 16. december 2013, angik rust i vinduesoverliggerne i et hus fra 1937. I tilstandsrapporten var nævnt revner med karakteren K2. Ankenævnet fandt denne angivelse klart ufyldstgørende og pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt med fradrag af udgiften til nogle pudsreparationer, som køber måtte forvente. Ikke taget stilling til, om ejerskifteforsikringen kunne gøre værdiforringelse gældende, dvs. om der kunne fastsættes et forbedringsfradrag. Henvist til AF 74773, se referatet af denne kendelse i forrige afsnit, og AF 84180, dvs. kendelsen her.

Sml. AF 79043, afsagt 27. juni 2011: Ejerskifteforsikringen ikke skulle ikke dække rust i karnapkonstruktionen i et hus fra 1927, bl.a. fordi det ikke var godtgjort, at der forelå en skade på overtagelsesdagen.

Materialesamlingen indeholder links med resuméer/kommentarer til de afgørelser, der er refereret her, se venstre spalte på materialesamlingens forside.

Ankenævnet udtalte videre: Der var tale om de oprindelige vinduesoverliggerere, og ejerskifteforsikringen var berettiget til at gøre værdiforringelse gældende. Ankenævnet kunne endvidere ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde nedsat erstatningen med 50 %.

Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen at dække købers udgift til advokat og henviste herved bl.a. til, at ejerskifteforsikringen først efter henvendelsen fra advokaten anerkendte dækningspligt for de to vinduesoverliggerere, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Kommentar:

1) Som nævnt udtalte ankenævnet, at tilstandsrapportens angivelse af en revne over det ene vindue med karakteren K1 var klart ufyldstgørende. Denne udtalelse sigter tydeligvis til begrebet »klart forkert beskrevet« i tilstandsrapporten, se om dette begreb Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

Den bygningsagkyndige burde muligvis have advaret om, at revnen kunne være tegn på rust i en overligger. På s. 41 i Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige er i hvert fald nævnt, at den bygningsagkyndige bl.a. skal være særligt opmærksom på indikationer på tæring af jern i overliggerere (link til håndbogen gennem menupunktet »Regler« i midterste spalte på materialesamlingens forside). Spørgsmålet var imidlertid uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt. Begrebet »klart forkert beskrevet« er nemlig objektivt, dvs. at det ikke forudsætter erstatningsansvar for den bygningsagkyndige, se nærmere det nævnte afsnit i Mangler ved fast ejendom.

2) Begrebet klart forkert beskrevet udgør en undtagelse fra en undtagelse fra ejerskifteforsikringens dækningspligt og har for så vidt ikke noget at gøre med dækningspligten i sig selv. For at der i det hele taget er dækningspligt, skal der foreligge en »skade« (eller eventuelt nærliggende risiko for skade, hvad der ses bort fra her). Se nærmere om begrebet skade Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4. Den del af dette begreb, der har betydning i sammenhængen, må kunne sammenfattes således:

Der foreligger en dækningsberettigende skade, og kun da, hvis huset adskiller sig negativt fra huse af samme type og alder.

Umiddelbart kunne man måske herefter synes, at rust i vinduesoverliggerere i et ældre hus ikke nødvendigvis er en dækningsberettigende skade. Alt efter hustype har mange ældre huse formentlig rustne vinduesoverliggerere, således at køber må være forberedt på det. Mange ældre huse har formentlig også rustne karnapkonstruktioner, hvilket for så vidt heller ikke umiddelbart kunne synes at være dækningsberettigende.

Holdningen hos Ankenævnet for Forsikring er imidlertid tydeligvis anderledes, hvilket fremgår af kendelsen her og af nogle andre kendelser, der er refereret kort i det fulde resumé. Ankenævnets holdning kan tilsyneladende sammenfattes således:

Rust i vinduesoverligger og karnapkonstruktioner i ældre huse er principielt dækningsberettigende. Det synes dog at være en forudsætning, at rustangrebet var nogenlunde fuldt udviklet ved købers overtagelse af ejendommen (?).

3) Forbedringsfradraget på 50 % er vel rimeligt nok. Hvis sagen havde været omfattet af de nye regler i BKDF2, skulle forbedringsfradraget tilsyneladende have været omkring 70 %, jf. tabel D i bilag 2 til BKDF2, som vægkonstruktioner af metal er omfattet af i medfør af bilagets tabel 1.

AF 84210

Afsagt 3. februar 2014

Hus fra 1895. Ejerskifteforsikring omfattet af BKDF2. Ikke godtgjort, at nogle foranstaltninger, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt i anledning af fugt i tagrum, var utilstrækkelige. Pålagt ejerskifteforsikringen at dække udgiften til udbedring af nogle uhensigtsmæssige, men ikke ulovlige elinstallationer med henvisning til, at ejerskifteforsikringen skulle dække nedsat funktion af elinstallationer. Med forskellige begrundelser ikke pålagt ejerskifteforsikringen dækningspligt for ulovlige elinstallationer i videre omfang end anerkendt. Herunder bl.a. ikke pålagt dækningspligt for nogle gamle mørnede stofledninger. Ikke truffet afgørelse om en hævdet ulovlig elinstallation, som forsikringsselskabet trods mange henvendelser fra ankenævnet ikke havde forholdt sig til

Kendelsen indeholder en mængde forskellige detaljer, som det ikke er skønnet nødvendigt at gengive i referatet.

Angår et hus fra 1895, overtaget i oktober 2012. Ejerskifteforsikringen var omfattet af de nye regler i BKDF2. Sagen angik følgende:

Fugt i tagrum

Ejerskifteforsikringen havde givet tilsagn om at ville dække udgiften til opsætning af nogle ventilationsstudse m.m. og til afrensning af skimmelsvamp. Køber gjorde gældende, at fugten skyldtes manglende dampspærre, og at der skulle ske afrensning af skimmelsvamp i videre omfang end anerkendt af ejerskifteforsikringen. Der var uenighed mellem køber og ejerskifteforsikringen med hensyn til, om der skulle være dampspærre. Købers advokat gjorde gældende, at der skulle foretages en uvildig undersøgelse for at få klarlagt de reelle forhold.

Ankenævnet fandt det ikke godtgjort, at de foranstaltninger, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt at dække, ville være utilstrækkelige til at normalisere fugtniveauet i tagkonstruktionen og nedbringe mængden af skimmelsvamp til et acceptabelt niveau. Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt i videre omfang end anerkendt.

Ulovligheder og fejl ved elinstallationer

Elinstallationsrapporten angav nogle få fejl ved elinstallationen.

Allerede før overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var ulovlige elinstallationer over hele huset. Forsikringsselskabet bad køber specificere, hvilke elinstallationer der var tale om, og anførte, at selskabet ikke kunne tilbyde at foretage en gennemgang af elinstallationen.

Køber fik herefter huset gennemgået af en elinstallatør, der i en rapport påpegede en meget lang række ulovligheder ved elinstallationen. Forsikringsselskabet fik derefter huset gennemgået af en anden elinstallatør, der i en rapport påpegede nogle forholdsvis få ulovligheder med anvisninger på udbedring.

Forsikringsselskabet anerkendte at dække udgiften til de udbedringer, som selskabets elinstallatør havde anvist, hvorimod køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til udbedring af de forhold, som var påpeget af købers elinstallatør.

Ankenævnets afgørelse og begrundelsen for den kan sammenfattes således:

a) Nogle forhold, som forsikringsselskabets elinstallatør havde angivet uhenigtsmæssige, men ikke ulovlige, hvorfor forsikringsselskabet ikke havde tilbudt dækning (fx manglende kontakt til et lampeudtag): Pålagt ejerskifteforsikringen at dække disse forhold, da forsikringen skulle dække manglende eller nedsat funktion af elinstallationerne.

b) Et forhold, der var udbedret: Ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med henvisning til, at forholdet som følge af udbedringen ikke kunne vurderes.

c) Gamle mørnede stofledninger: Ankenævnet fandt ikke på det foreliggende grundlag at kunne kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med henvisning til, at der var tale om sædvanligt slid. Desuden henvist til, at køber ikke havde bevist, at ledningernes tilstand udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

d) Defekt fastmonteret lampe: Ikke godtgjort, at lampen var defekt ved overtagelsen, hvorfor nævnet ikke kunne kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

e) Vedrørende en række forskellige forhold, hvor det afgørende var, hvornår de var udført og dermed hvilket stærkstrømsreglement de skulle opfylde: Ikke bevist, at disse forhold var ulovlige på udførelsestidspunktet, hvorfor nævnet ikke kunne pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt. Udtalt, at det ikke kunne udelukkes, at en bevisførelse for domstolene under en sag anlagt af køber mod forsikringsselskabet kunne føre til andet resultat.

f) Vedrørende et forhold, der var omtalt i rapporten fra købers elinstallatør, men som forsikringsselskabet ikke havde forholdt sig til: Ankenævnet kunne efter § 4 i nævnets vedtægter ikke tage stilling til forholdet.

(§ 4 i ankenævnets vedtægter går ud på følgende: Nævnet kan afvise en sag under en række forskellige forudsætninger. Dette gælder bl.a., hvis der er usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne faktiske oplysninger, hvad der synes at være det relevante for sagen).

Det fremgår, at forsikringssselskabet ikke havde besvaret 5 henvendelser efter hinanden fra ankenævnets sekretariat med anmodning om stillingtagen til forholdet.

Kommentar:

1) Det korte resumé er af overskuelighedsgrunde gjort meget kortfattet. Der henvises om enkeltheder til det fulde resumé, navnlig med hensyn til elinstallationer.

Kendelsen er interessant, allerede fordi den synes at være ankenævnets første kendelse om en ejerskifteforsikring omfattet af de nye regler i BKDF2. Efter disse regler skal ejerskifteforsikringen bl.a. dække ulovligheder ved og manglende eller nedsat funktion af elinstallationer.

Generelt er ankenævnets afgørelser tydeligvis stort set hele vejen igennem præget af, at sagen ikke var tilstrækkeligt oplyst. Dette forhold gjorde sig gældende både med hensyn til fugten i tagrummet og elinstallationerne. Ankenævnet udtalte det direkte i relation til nogle af de påberåbte ulovligheder ved elinstallationen.

Realiteten var, at der ikke var enighed mellem køber og ejerskifteforsikringen om, hvad problemerne gik ud på, og hvad der skulle til for at udbedre dem. Netop i en sådan situation er det hensigtsmæssigt, at købers advokat får sagen fuldt oplyst ved syn og skøn før klagen til ankenævnet (køber i sagen var repræsenteret af advokat). Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

Som også omtalt dér er det måske en mulighed i første omgang at nedlægge påstand for ankenævnet om, at ejerskifteforsikringen skal pålægges at betale udgiften til et syn og skøn. Se herved også kommentaren til AF 83188. I sagen her var købers advokat faktisk tæt på at nedlægge en sådan påstand, idet advokaten over for ankenævnet gjorde gældende, at der skulle en uvildig undersøgelse til for at få klarlagt forholdene i tagrummet. Ankenævnet forholdt sig ikke hertil, men dette kan meget muligt hænge sammen med, at spørgsmålet »druknede« i sagens myriader af enkeltheder vedrørende elinstallationen.

2) I øvrigt kan her fremhæves visse enkeltheder vedrørende elinstallationerne:

a) Det fremgår, at mørnede stofledninger i gamle elinstallationer ikke er dækningsberettigende i sig selv efter BKDF2. For at sådanne ledninger er dækningsberettigende, skal nedbrydningen tydeligvis være gået så vidt, at ledningerne er blevet egentligt farlige. Noget forbedringsfradrag bliver der i så fald tilsyneladende ikke tale om, da de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2 ikke synes at angå elinstallationer (?).

b) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af nogle u hensigtsmæssige, men ikke ulovlige elinstallationer: Forsikringssel-

skabets afvisning af dækning skyldtes tilsyneladende, at selskabet havde overset følgende: Efter BKDF2 er det ikke alene ulovlige elinstallationer, der skal dækkes, men også elinstallationer med *nedsat* (eller manglende) funktion.

c) Ankenævnets undladelse af at tage stilling til et forhold, som forsikringsselskabet trods mange henvendelser fra ankenævnet ikke havde forholdt sig til:

Det forekommer unægtelig ubehageligt, at forsikringsselskabet på denne måde holdt det pågældende forhold uden for ankenævnets afgørelse.

AF 84263

Afsagt den 4. november 2013

Rotteangreb i hus fra 1910 tilsyneladende med omfattende skader til følge. Udtalt, at forekomst af rotter i sig selv kan konstituere en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men at det ikke på det foreliggende grundlag var godtgjort, at der forelå skader eller nærliggende risiko herfor. Ejerskifteforsikringen herefter ikke pålagt dækningspligt. Dog udtalt, at det ikke kunne udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kunne føre til et andet resultat

Dobbelthus fra 1910, købt 2011. Ca. ½ år efter overtagelsen konstaterede køber skader efter rotteangreb. Køber indhentede bl.a. en erklæring fra et byggefirma, hvorefter taget og til dels tagkonstruktionen skulle nedtages og bygges op igen, ligesom der skulle etableres ny isolering i etageadskillelsen, og hvorefter det ikke på forhånd kunne angives, hvor stor en del af isoleringen ved taget der skulle udskiftes. Køber anmeldte forholdet over for ejerskifteforsikringen, der afviste dækning, tilsyneladende med begrundelse, at det ikke var sandsynliggjort, at rotteangrebet havde været til stede ved overtagelsen.

For ankenævnet var fremlagt en erklæring fra en skadedyrstekniker, hvorefter rotteproblemerne kunne være startet en gang i 2011. Det synes at fremgå af erklæringen, at rotteangrebet var ophørt. For ankenævnet var desuden fremlagt en erklæring fra købers nabo, hvorefter naboen havde haft rotteangreb og havde orienteret sælger om det.

Ankenævnet fandt det på grundlag af erklæringerne fra skadedyrsteknikeren og naboen bevist, at ejendommen var angrebet af rotter ved købers overtagelse. Ankenævnet udtalte videre, at forekomst af rotter i sig selv kan konstituere en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ankenævnet henviste samtidig til, at det efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav. Ankenævnet fandt det endvidere ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at forhold ved isolering, etageadskillelse eller tagkonstruktion udgjorde skader eller gav nærliggende risiko herfor.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt. Ankenævnet udtalte dog, at det ikke kunne udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kunne føre til et andet resultat.

Kommentar:

1) Så vidt ses, har Ankenævnet for Forsikring kun i ganske få sager beskæftiget sig med ejerskifteforsikringens eventuelle dækningspligt i anledning af rotteangreb. Ud over sagen her drejer det sig tilsyneladende kun om de tre sager, der refereres under punkt 2 nedenfor. Der kan derfor ikke med sikkerhed udledes generelle retningslinjer om emnet. Men en forsigtig skitse til sådanne retningslinjer kunne måske gå ud på følgende:

a. Et rotteangreb kan være en dækningsberettigende skade i sig selv.

Udtalt i sagen her og i AF 75278. I AF 71203 endvidere konstateret, at et rotteangreb var en dækningsberettigende skade.

Der skal imidlertid tilsyneladende virkelig meget til, for at et rotteangreb er en dækningsberettigende skade i sig selv. Måske skal angrebet nærmest være så omfattende, at det gør huset ubeboeligt, indtil det er udbedret. Det fremgår heller ikke klart, hvad konsekvensen er af at anse et rotteangreb for en dækningsberettigende skade. Men den må vel i givet fald være, at ejerskifteforsikringen skal bekoste selve bekæmpelsen af rotteangrebet (?).

b. Skader på huset forvoldt af rotter er dækningsberettigende skader.

At sådanne skader er dækningsberettigende, giver på sin vis sig selv. (Der kan fx være tale om skader på træværk og isolering). Men også her skal der tilsyneladende meget til. Ikke mindst skal køber kunne bevise eller i det mindste sandsynliggøre, at de påberåbte skader er til stede, og at de virkelig skyldes rotteangreb. Et sådant bevis eller en sådan sandsynliggørelse forelå ikke i sagen her og heller ikke i AF 75278.

Dette illustrerer *vigtigheden af at få visse sager for ankenævnet oplyst fuldstændigt, typisk ved syn og skøn*. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

c. Et rotteangreb eller skader som følge af rotteangreb skal tilsyneladende have foreligget ved købers overtagelse af huset for at være dækningsberettigende. En udtalelse i kendelsen her peger i denne retning. Det samme gør AF 75979.

Der kunne dog måske tænkes tilfælde, hvor senere udviklede rotteangreb/rotteskader alligevel skal dækkes, fordi *årsagen* var til stede ved overtagelsen. Man kunne fx forestille sig, at der efter overtagelsen er trængt rotter ind i huset gennem et afløbsrør, der var defekt ved overtagelsen.

Formodningen er utvivlsomt mod, at rotteangrebet/skaderne skal dækkes i et sådant tilfælde. Men dækningspligt kan næppe helt udelukkes. Se herved fremstillingen om skadesårsager i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1 under »Skader i betydning 2«. De principper, der er omtalt der, angår ganske vist kun konstruktions- og byggefejl, men de kan måske alligevel have en vis analog betydning for rotteangreb.

2) De tidligere sager, hvor ankenævnet har beskæftiget sig med ejerskifteforsikringens dækningspligt i anledning af rotteangreb, synes kun at være følgende:

AF 75979, afsagt 30. december 2009

Gammelt rækkehus, overtaget i efteråret 2004. I april 2008 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der havde været rotteangreb i kælderen, og at køber havde fået skaderne som følge af angrebet udbedret for ca. 15.000 kr. Køber ønskede denne udgift dækket af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, allerede fordi ankenævnet ikke fandt det godtgjort, at skaderne/skaderisikoen var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

AF 75278, afsagt 7. september 2009

Hus fra 1910, overtaget 1. oktober 2007. I december 2007 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var rotter i vægge m.m. Rotteangrebet skyldtes efter det foreliggende en fejl ved afløbet fra køkkenvasken. Udbedring af denne fejl blev dækket af husforsikringen, der også dækkede forskellige andre foranstaltninger. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække forskellige forhold ved gulvkonstruktionen m.m., og køber gjorde tilsyneladende gældende, at disse forhold i hvert fald til dels skyldtes rotteangrebet. A

Ankenævnet udtalte, at forekomsten af rotter i sig selv kan konstituere en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ankenævnet fandt det imidlertid ikke sandsynliggjort, at gulvenes konstruktion udgjorde en skade, eller at gulvene var undermineret som følge af rotter. Ankenævnet fandt videre ikke, at en af ejerskifteforsikringen foreslået udbedringsmetode ikke var tilstrækkelig til at dække følgeskaderne efter rotterne.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen yderligere dækningspligt. Dog udtalt, at dette ikke var ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder ikke ville kunne begrunde et andet resultat.

AF 71023, afsagt 3. december 2007

Hus fra 1998, overtaget i 2005. Straks efter overtagelsen anmeldte køber, at der var omfattende rotteangreb i huset. Ejerskifteforsikringen erkendte dækningspligten for forskellige skader som følge af rotteangrebet, og sagen for ankenævnet angik tilsyneladende kun, om ejerskifteforsikringen skulle betale for genhusning af køber under udbedringen i henhold til en klausul i forsikringsvilkårene om genhusning.

Ankenævnet fandt, at forekomsten af rotter i sagen i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og ankenævnet henviste herved til (stærkt sammentrængt gengivet) rotteangrebets særdeles betydelige omfang. Ankenævnet fandt videre, at meromkostninger ved dobbelt husførelse var en dækningsberettigende følgeudgift, og ankenævnet pålagde derfor ejerskifteforsikringen at dække denne udgift.

AF 84267

Afsagt 16. december 2013

Angår rustne vinduesoverliggerne i et hus fra 1937. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 nævnt revner over og omkring vinduerne. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til (kort gengivet), at der som følge af husets alder ikke var tale om en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringen pålagt dækning med henvisning til, at de nævnte angivelser i tilstandsrapporten var klart ufyldstgørende, dog med fradrag af udgiften til nogle pudsreparationer, som køber efter angivelserne i tilstandsrapporten måtte forvente. Ikke taget stilling til, om der også kunne ske forbedringsfradrag

Hus fra 1937, købt 2009. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 bl.a. angivet, at der var mindre revner over/i pudsede vinduesmarkeringer og revner/defekter i pudsede felter omkring vinduer.

Efter nogle år gik køber i gang med at udskifte vinduerne og konstaterede herved, at der var rust i jerndragerne over dem. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at det på tidspunktet for opførelsen af ejendommen var sædvanligt at anvende stålprofiler, der ikke var rustbeskyttede, og som derfor vil ruste igennem med tiden.

Køber klagede til ankenævnet, der udtalte:

Tilstandsrapporten oplyste alene om revnedannelser i ydervæggene med karakteren K2. Der var ikke oplysninger om, at årsagen til, at det omkringliggende murværk ødelægges, var det reelle og langt alvorligere forhold, at armeringen over vinduerne ruste og kræver en omfattende reparation. Forholdet var på denne baggrund klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgjorde en dækningsberettigende skade. Det kunne ikke føre til andet resultat, at K2-bemærkningen i tilstandsrapporten om revner i muren muligvis dækkede over skader, som de rustne jerndragere havde forårsaget. Henvist til ankenævnets afgørelse i AF 74773 og ankenævnets samtidige afgørelse i AF 84180.

AF 74773, der blev afsagt 24. august 2009, angik rust i karnapkonstruktionen i et hus fra 1914. I tilstandsrapporten var nævnt revner med karakteren K1. Ankenævnet fandt denne angivelse klart ufyldstgørende og pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt med fradrag af nogle pudsreparationer, som køber måtte forvente, men tilsyneladende ikke med et egentligt forbedringsfradrag.

AF 84180, der ligesom kendelsen her blev afsagt 16. december 2013, angik rust i overliggerne over tre vinduer i et hus fra 1935. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt en revne over det ene af vinduerne. Ejerskifteforsikringen afviste først dækning, men tilkendegav senere at ville dække overliggerne over de to vinduer, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, med et forbedringsfradrag på 50 %. Ankenævnet fandt den nævnte angivelse i tilstandsrapporten klart ufyldstgørende og pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt også for overliggeren over det vindue, der var nævnt i tilstandsrapporten. Ankenævnet fandt ikke grundlag for at kritisere et forbed-

Forskringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

ringsfradrag på 50 %. Henvist til AF 74773, se referatet af denne kendelse i forrige afsnit, og AF 84267, dvs. kendelsen her.

Sml. AF 79043, afsagt 27. juni 2011: Ejerskifteforsikringen ikke skulle ikke dække rust i karnapkonstruktionen i et hus fra 1927, bl.a. fordi det ikke var godtgjort, at der forelå en skade på overtagelsesdagen.

Materialiesamlingen indeholder links med resuméer/kommentarer til de afgørelser, der er refereret her, se venstre spalte på materialesamlingens forside.

Ankenævnet udtalte videre:

Ejerskifteforsikringen skulle herefter yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdene med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Ankenævnet tog ikke stilling til, om ejerskifteforsikringen var berettiget til at gøre værdiforringelse gældende, og ankenævnet havde heller ikke i øvrigt grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed.

Kommentar:

1) Der henvises til kommentaren til den lignende AF 84180, der blev afsagt samtidig. Bemærkningerne dér gælder fuldt ud også for sagen her.

AF 84392

Afsagt 30. december 2013

Ejerskifteforsikringen pålagt at dække, at jernoverliggerne ved vinduerne i hus fra 1936 rustede, dog med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, som køber kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Udtalt, at tilstandsrapportens angivelse af revner med karakteren K2 var klart ufyldestgørende. Henvist til ankenævnets afgørelser i AF 84180 og AF 84267

Refereres kun rent oversigtligt.

Hus fra 1936. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 nævnt revner over vinduer. Straks efter overtagelsen konstaterede køber rustangreb i jerndragerne over nogle vinduer. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen at anerkende det som dækningsberettigende, at jernoverliggerne ved vinduerne rustede, dog med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, der kunne forventes på grundlag af tilstandsrapportens oplysninger. Bl.a. henvist til, at forholdet var klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Også henvist til ankenævnets afgørelser i sagerne AF 84180 og AF 84267.

Kommentar:

Afgørelsen er medtaget, fordi den cementerer følgende, der også fremgår af ankenævnets afgørelser i AF 84180 og 84267: Rust i vinduesoverliggerne i gamle huse er principielt dækningsberettigende. Se i øvrigt om emnet kommentaren til AF 84180.

AF 84436

Afsagt 30. december 2013

Fugt i gulv med skimmelsvamp til følge i hus fra 1966. Årsagen var, at der på et tidspunkt var lagt en diffusionstæt gulvbelægning oven på et eksisterende gulv. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække optagning af det diffusionstætte gulv samt afrensning. Ejerskifteforsikringen desuden pålagt at dække købers udgift til en erklæring fra Teknologisk Institut om, at der var fugt og skimmelsvamp i gulvet. Nogle advarsler i tilstandsrapporten om skimmelsvamp i vægge tilsyneladende ikke tillagt betydning

Refereres kun delvis.

Hus fra 1966, købt 2012. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet misfarvninger på nogle indvendige vægge. Det var desuden angivet, at forholdet kunne skyldes kuldebroer og højtliggende terræn, og at opfugtningen havde medført skimmelsvamp. I forbindelse med disse angivelser anbefalede tilstandsrapporten endvidere montering af udluftningsventiler i alle boligrum.

Sagen angik fugt i nogle gulve med deraf følgende skimmelsvamp. Forholdet var dokumenteret ved en erklæring fra Teknologisk Institut, som køber havde indhentet.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at forholdet skyldtes husets konstruktion, der var sædvanlig for huse af den pågældende alder. Ejerskifteforsikringen henviste også til de refererede bemærkninger i tilstandsrapporten. I ejerskifteforsikringens besigtigelsesrapport var desuden nævnt, at der var lagt nye diffusionstætte klikgulve (dvs. såkaldte flydende gulve, der ikke fastgøres til underlaget) over de oprindelige gulve, således at fugt blev fanget i de underliggende konstruktioner.

Køber klagede til ankenævnet og gjorde navnlig gældende, at problemerne hang sammen med nogle tidligere konstaterede utætheder under køkkenvasken. Ejerskifteforsikringen havde dækket disse utætheder og nogle deraf følgende skader.

Ankenævnet udtalte:

Det var ikke med den fornødne sikkerhed bevist, at der var årsagssammenhæng mellem den tidligere anerkendte skade i køkkenet og det forhold, som sagen angik. Nævnet lagde imidlertid til grund, at det oprindelige gulv i stuen var pålagt et klikgulv med en diffusionstæt belægning med opsamling af fugt til følge, og at dette havde resulteret i forhøjet fugtindhold og skimmelvækst med påvirkning af indeklimaet. På grundlag heraf og det i øvrigt oplyste fandt ankenævnet, at det konstaterede forhold vedrørende opfugtning og skimmelsvamp var en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at dække udgiften til optagning af klikgulvet i stuen og skimmelfrensning. Ankenævnet pålagde desuden ejerskifteforsikringen at dække købers udgift til Teknologisk Institut.

Kommentar:

1) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen skulle dække optagning af gulvbelægningen + afrensning:

Det fremgår, at der før købet var udført en modernisering bestående i en ny gulvbelægning. Denne modernisering var imidlertid uhensigtsmæssig og havde fremkaldt fugt i gulvet.

På denne baggrund må afgørelsen ses som en illustration af følgende, der også er nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.2: Køber kan ikke regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en modernisering. Ellers skulle dækningspligten i sagen her ikke alene have angået optagning af den nye gulvbelægning + afrensning. Den skulle i så fald også have angået etablering af en anden passende gulvbelægning i stedet.

Det var imidlertid ikke en sådan dækning, som ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen. At ejerskifteforsikringen i det hele taget skulle dække i det pålagte omfang, skyldtes vel blot, at den uhensigtsmæssige gulvbelægning ligefrem havde fremkaldt skade i form af skimmelsvamp.

Afgørelsen kan desuden ses som udslag af følgende overordnede princip, der også er nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5: Ejerskifteforsikringen skal ikke dække købers subjektive forventninger. I sagen her havde køber naturligvis en berettiget forventning om at få et hus med en gulvbelægning som den eksisterende. Men denne forventning skulle altså ikke dækkes. Tværtimod er det en konsekvens af afgørelsen, at køber måtte vende tilbage til den gamle gulvbelægning, selvom køber jo ikke havde set denne gulvbelægning ved købet – og selvom den gamle gulvbelægning utvivlsomt var i dårlig stand (ellers var der jo ikke blevet lagt et nyt gulv ovenpå den).

Eller sagt på en tredje måde: Det, som en ejerskifteforsikring skal dække, er (ganske kort sagt), at huset adskiller sig negativt fra huse af samme type og *alder*. Et hus fra 1966 er stadig et hus fra 1966, også selvom det har fået ny gulvbelægning, og i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt kan køberen almindeligvis kun forvente at have fået et hus fra 1966 med de deraf følgende egenskaber.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen skulle dække købers udgift til Teknologisk Institut, må kunne ses som udslag af følgende princip: 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. Ankenævnet udtalte et sådant princip i AF 83188.

3) Tilstandsrapporten indeholdt nogle ret kraftige advarsler om skimmelsvamp i vægge. Disse advarsler blev tilsyneladende ikke tillagt betydning, vel fordi der var tale om skimmelsvamp i et gulv. Alt efter temperament kan forholdet måske ses som udtryk for velvillighed over for køber.

AF 84441

Afsagt 3. februar 2014

Ejerskifteforsikringen pålagt at anerkende, at manglende fodblik og manglende afstandslister for et undertag fra 2004 var dækningsberettigende skader. Herved henvist til, at de nævnte forhold som udgangspunkt udgjorde nærliggende risiko for skade, at dette udgangspunkt kunne modificeres, hvis forholdene havde bestået i lang tid uden at medføre skade, men at forholdene ikke havde bestået i så lang tid, at det kunne lægges til grund, at der ikke var nærliggende risiko for skade. Også henvist til, at forholdene havde fået karakteren K3 i en ny tilstandsrapport, som køber havde indhentet. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt at dække nogle defekter ved badeværelsesgulvet, da forholdet ikke gik ud over, hvad køber kunne forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og da køber i øvrigt ikke havde bevist, at der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det var uden betydning for ejerskifteforsikringen, at forsikringsselskabet på et tidspunkt havde fjernet et forbehold i husforsikringen vedrørende afløbet i badeværelset, efter at køber havde fået foretaget en udbedring

Nedlagt landbrugsejendom med nyt tag fra ca. 2004 købt som sommerhus i 2005. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at gulvafløbet i badeværelset havde fri betonkant, og det fremgik, at dette medførte risiko for fugtskade m.m. Køber tegnede ejerskifteforsikringen for 10 år.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Efter overtagelsen fik køber foretaget en udbedring af gulvafløbet i badeværelset og fik derefter fjernet et forbehold i husforsikringen vedrørende gulvafløbet. Husforsikringen var tegnet i samme forsikringsselskab som ejerskifteforsikringen.

I 2011 fik køber udfærdiget en ny tilstandsrapport. I den nye tilstandsrapport var med karakteren K3 angivet, at undertaget var afsluttet i tagrenden uden fodblik og oplagt uden afstandslister. Det fremgår, at disse forhold var i strid med god byggeskik, men tilsyneladende ikke udtryk for ulovligheder (?). I den nye tilstandsrapport var desuden med karakteren K3 angivet, at gulvklinkerne i badeværelset havde mangelfuld vedhæftning, og at gulvafløbet havde synlig betonkant. Den mangelfulde vedhæftning skyldtes efter det foreliggende defekter ved fundamentet under gulvet.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække de nævnte forhold, hvilket ejerskifteforsikringen afviste.

Ankenævnet udtalte:

Vedrørende undertaget:

Manglende afstandslister og manglende fodblik medfører som udgangspunkt nærliggende risiko for skade. Dette udgangspunkt kan modificeres, hvis forholdet har bestået i lang tid uden at have resulteret i en skade. I det foreliggende tilfælde havde forholdet bestået siden kort før 2005, hvilket ikke var så lang tid, at der ikke var nærliggende risiko for skade, og forholdet havde fået karakteren K3

i tilstandsrapporten fra 2011. Da forsikringsselskabet ikke havde anført konkrete omstændigheder, der gav grundlag for en anden vurdering, fandt ankenævnet, at forholdene udgjorde dækningsberettigende skader.

Badeværelsesgulvet:

Ankenævnet fandt ikke grundlag for at antage, at forholdet gik ud over, hvad køber kunne forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, eller at køber i øvrigt havde bevist, at der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det var uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, at forsikringsselskabet efter købers udbedring af gulvafløbet havde fjernet et forbehold i husforsikringen.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at de manglende afstandslister og det manglende fodblik for undertaget var dækningsberettigende skader.

Kommentar:

1) Afgørelsen vedrørende undertaget:

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, men dækningspligten blev tydeligvis pålagt efter den pligtige basisdækning

At der manglede fodblik og afstandslister, var efter sagens oplysninger i strid med god byggeskik på tidspunktet for tagets udførelse. Forholdet var således udtryk for byggefejl, dvs. det, der i Mangler ved fast ejendom kaldes skade i betydning 2, jf. bogens kapitel 6, afsnit 4.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.2 skal en skade i betydning 2 efter ankenævnets praksis normalt kun dækkes, hvis den har fremkaldt det, der i bogen kaldes skade i betydning 1, dvs. revner, lækager osv. I denne sag statuerede ankenævnet imidlertid, at skaden i betydning 2, altså fejlene ved undertaget, skulle dækkes, selvom de ikke havde fremkaldt skade i betydning 1, dvs. i givet fald fugtskade m.m. Ankenævnet begrundede dette med, at der var nærliggende risiko for, at fejlene ville fremkalde en sådan skade.

Ankenævnets afgørelse herom er interessant, og kommentatoren kan ikke umiddelbart komme i tanke om en tilsvarende afgørelse. Men det, der kan udledes af afgørelsen, er tilsyneladende noget i stil med følgende:

a) Visse typer byggefejl, altså skader i betydning 2, er så farlige og medfører en så høj grad af nærliggende risiko for skade i betydning 1, at de skal dækkes, også selvom de ikke har fremkaldt en skade i betydning 1. Dette var således tilfældet for fejlene ved undertaget i sagen. Det anførte gælder dog ikke, hvis der er gået *lang* tid, uden at en sådan byggefejl har fremkaldt en skade i betydning 1. Hvad der skal forstås ved lang tid, må vel skulle afgøres konkret, men det fremgår af afgørelsen, at ca. 10 år ikke er lang tid for byggefejl af den type, der var tale om.

b) Et tilfælde som det foreliggende kan tilsyneladende ses som et af de ret få tilfælde, hvor begrebet nærliggende risiko for skade har en vis selvstændig betydning. Se i øvrigt om dette begreb Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 6.

c) Ankenævnets begrundelse for at pålægge dækningspligt gik ganske vist ud på, at der forelå *skader*, fordi der var nærliggende risiko for skade. Umiddelbart virker en sådan begrundelse nærmest kuriøs. Den er imidlertid stringent nok, idet den bruger ordet skade i begge de to betydninger. Der forelå skader i betydning 2, fordi der var nærliggende risiko for skade i betydning 1. I Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 3 nævnes en afgørelse, hvor ankenævnet udtalte noget tilsvarende, AF 69699.

2) Afgørelsen vedrørende badeværelsesgulvet:

Synes bl.a. præget af, at sagen ikke var tilstrækkeligt oplyst på dette punkt. Se om oplysning af sager for Ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

AF 84547

Afsagt 20. januar 2014

Hus fra 1912 med tilbygning fra 1957. Tilbygningen var renoveret i 2000, og sagen angik forskellige fejl ved denne renovering. Køber havde opdaget fejlene i forbindelse med en ombygning af tilbygningen i 2012. Ejerskifteforsikringen pålagt at anerkende dækningspligten for fejl i forbindelse med isoleringen af en ydervæg ved renoveringen i 2000, da disse fejl efter sagens oplysninger havde forårsaget begyndende opfugtning i træværk, hvorfor de medførte nærliggende risiko for skade. Derimod ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist at dække manglende pligtig vådrumsmembran i et badeværelse, der var udført ved renoveringen. Herved henvist til, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv er en dækningsberettigende skade, at forholdet ikke havde medført nærliggende risiko for skade, og at ejerskifteforsikringen ikke dækkede ulovlige bygningsindretninger. Med lignende begrundelse heller ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist at dække nogle uhensigtsmæssige og tilsyneladende ulovlige vægplader, der var opsat ved renoveringen i 2000

Refereres kun oversigtligt.

Hus fra 1912 med tilbygning fra 1957, købt 2005. Tilbygningen bestod efter det foreliggende af en tidligere butik, der ca. 2000 var renoveret og indrettet til beboelse, herunder med et nyetableret badeværelse. Køber tegnede ejerskifteforsikringen for 10 år. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige stikledninger og ulovlige installationer.

I 2012 gik køber i gang med en ombygning af tilbygningen og konstaterede følgende ved de indgreb, som ombygningen medførte: 1) Der var begået forskellige byggetekniske fejl ved isolering af tilbygningens ydervæg ved renoveringen ca. 2000 med den konsekvens, at der var dobbelt dampspærre. 2) Der var ik-

ke udført pligtig vådrumsmembran i badeværelset i tilbygningen. 3) Der var opsat nogle ulovlige og brandfarlige plader på en ydervæg i tilbygningen.

Ifølge en erklæring fra en byggeteknisk rådgiver, indhentet af køber, havde den dobbelte dampspærre i ydervæggene medført opfugtning enkelte steder med begyndende nedbrydning til følge.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække de nævnte forhold, hvilket ejerskifteforsikringen afviste.

Ankenævnet udtalte (lidt sammentrængt gengivet):

Punkt 1, isolering af ydervæggene: Nævnet lagde til grund, at ydervæggene var opført efter gængse byggemetoder i 1957. Nævnet lagde videre til grund, at fugtproblemerne skyldtes renoveringen i 2000. Denne renovering havde ifølge erklæringen fra købers byggetekniske rådgiver enkelte steder medført begyndende nedbrydning af træværket. Nævnet fandt, at der herefter var nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet var dækningsberettigende.

Punkt 2, manglende vådrumsmembran: En manglende vådrumsmembran er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, og det var ikke bevist, at forholdet udgjorde en skade eller medførte nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen dækkede endvidere ikke ulovlige bygningsindretninger (dvs. bortset fra ulovlige stikledninger og installationer). Ankenævnet kunne herefter ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

Punkt 2, plader på ydervæg i et værelse: Det var ikke bevist, at forholdet medførte skade eller nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen dækkede endvidere ikke ulovlige bygningsindretninger (dvs. bortset fra ulovlige stikledninger og installationer). Ankenævnet kunne herefter ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at forholdet vedrørende en ydervæg var dækningsberettigende.

(Det synes ikke at fremgå, hvorfor pålægget kun angik en enkelt ydervæg).

Kommentar:

1) Bemærkningerne under dette punkt virker måske svært tilgængelige. Det hænger i så fald sammen med, at begrebet skade i reglerne om ejerskifteforsikring har to forskellige betydninger. Som følge heraf er det er vanskeligt at fremstille skadesbegrebet enkelt og let forståeligt, hvilket også er nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 3.

Afgørelsen om dækningspligt for nogle fejl i forbindelse med isolering af en ydervæg blev begrundet med, at disse fejl medførte nærliggende risiko for skade. Ankenævnet henviste herved til, at fejlene havde medført begyndende skade i form af nedbrydning af træværk. Det synes derfor mest naturligt at se afgørelsen som udslag af følgende, der også er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4: En byggefejl, i bogen kaldet skade i betydning 2, skal dækkes, hvis den har fremkaldt det, der i bogen kaldes skade i betydning 1, her nedbrydning af træværk.

Af afgørelsen følger videre, at en skade i betydning 2 også skal dækkes, selvom den som i sagen kun har fremkaldt en begyndende skade i betydning 1. I et sådant tilfælde anses skaden i betydning 2 øjensynligt for at medføre nærliggende risiko for *yderligere* skader i betydning 1.

Hvis en byggefejl derimod slet ikke har fremkaldt skade i betydning 1, skal den normalt ikke dækkes, hvilket ankenævnets afgørelser vedrørende de øvrige forhold i sagen viser. De byggefejl, der var tale om i disse forhold, havde netop ikke fremkaldt skade i betydning 1 og blev ikke anset for at medføre nærliggende risiko for skade. Det var uden betydning, at de pågældende byggefejl tilsyneladende også var udtryk for ulovligheder, da ejerskifteforsikringen ikke skal dække ulovlige bygningsindretninger (bortset fra ulovligheder ved installationer under BKDF2).

2) Oplysningen om begyndende nedbrydning i træværk i en ydervæg kom fra en erklæring, som køber havde indhentet hos en byggeteknisk rådgiver. Sagen er derfor en illustration af, at Ankenævnet for Forsikring er villigt til at lægge faktiske oplysninger indhentet af køber til grund. Se om oplysning af sagerne for ankenævnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

3) Umiddelbart kunne man måske se sagen som udtryk for følgende, der også er nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1: Køber kan ikke (uden videre) regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en modernisering. De principper, som afgørelserne i sagen er udslag af, jf. punkt 1 ovenfor, gælder imidlertid ens for alle ejendomme, også ikke-moderniserede ejendomme.

På den anden side vil disse principper nok komme særlig markant til udtryk netop med hensyn til moderniseringer, der utvivlsomt ofte er udført ved »klamphuggeri« i større eller mindre omfang. Sagen kan her kan vel ses som udtryk for dette. Købet af huset var sket i tillid til sælgers oplysning om, at tilbygningen var reoveret og nyindrettet i 2000, og køber havde naturligvis en berettiget forventning om, at reoveringen var i orden (hvilket køber også påpegede, ikke nævnt i resuméet). Men denne forventning skulle altså kun dækkes i det omfang, hvor en af fejlene ved reoveringen havde fremkaldt »skade«.

AF 84470

Afsagt 16. december 2013

Hus fra 1923 med tilbygning fra sidst i 1970'erne. Tilbygningen havde gulvvarme, der ikke opvarmede tilbygningen tilstrækkeligt, efter sagens oplysninger som følge af fejludførelse. Forholdet medførte også medførte kuldeproblemer i det øvrige hus. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for installationers manglende funktion. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække udbedring af gulvvarmean-

lægget, da dækningen for installationers manglende funktion også omfattede utilstrækkelige installationer, og da der efter en samlet vurdering forelå en utilstrækkelig varmforsyning. Bortset fra i tilbygningen var huset opvarmet af radiatorer. Køber havde udskiftet fyret og radiatorerne, og ejerskifteforsikringen gjorde bl.a. gældende, at dette kunne være årsagen til problemerne. Ankenævnet fandt imidlertid, at, at ejerskifteforsikringen ikke havde godtgjort rigtigheden heraf

Hus fra 1923 med tilbygning fra sidst 1970'erne, købt 2009. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for installationers manglende funktion.

Efter overtagelsen fik køber oliefyret udskiftet med et gasfyr og fik opsat nye radiatorer. Tilbygningen havde gulvvarme, og køber konstaterede, at gulvvarmen ikke kunne opvarme tilbygningen tilstrækkeligt, hvilket medførte kuldeproblemer ikke alene i tilbygningen, men også i huset i øvrigt. Efter sagens oplysninger skyldtes forholdet, at gulvvarmeanlægget var underdimensioneret og placeret forkert. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at problemerne kunne skyldes det nye fyr og de nye radiatorer.

Ankenævnet udtalte:

Den udvidede dækning for installationers manglende funktion omfattede også utilstrækkelige installationer. Efter en samlet vurdering forelå der endvidere en utilstrækkelig varmforsyning, der måtte sidestilles med manglende funktionsdygtighed. Ejerskifteforsikringen havde endvidere ikke godtgjort, at etableringen af gasfyret og de nye radiatorer havde betydning.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

1) Selvom ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod »manglende« funktion af installationer, skulle den også dække nedsat funktion af en installation, altså gulvvarmeanlægget. En lignende afgørelse blev truffet i AF 83178 om et stærkt nedsat vandtryk.

Følgende må kunne konstateres:

En udvidet dækning for manglende funktion af installationer omfatter nedsat funktion af installationer. Dette under forudsætning af, at funktionsnedsættelsen har et sådant omfang, at den pågældende installations funktion må anses for utilstrækkelig.

Forholdet har vel kun betydning for ejerskifteforsikringer under BKDF, altså ejerskifteforsikringer fra før 1. maj 2012. For senere ejerskifteforsikringer, der er omfattet af BKDF2, synes en udvidet dækning som den omtalte ikke at være relevant. Under BKDF2 skal ejerskifteforsikringen allerede som led i basisdækningen dække væsentligt nedsat funktion af vvs-installationerne og nedsat funktion af elinstallationerne, jf. punkt 2 i bilag 1 til BKDF2.

2) En væsentlig del af forsikringssselskabets begrundelse for at afvise dækning gik ud på, at købers udskiftning af fyret og radiatorerne kunne være årsagen til problemerne. Hvis dette var rigtigt, havde der ikke været

dækningspligt, allerede fordi problemerne i så fald ikke havde været til stede ved købers overtagelse af huset (hvilket var en betingelse også efter den udvidede dækning).

Man kunne måske også godt forestille sig, at denne antagelse var rigtig, men ankenævnet fandt ikke rigtigheden bevist. Ankenævnet pålagde således ejerskifteforsikringen bevisbyrden på dette punkt, hvilket må hænge sammen med følgende: Gulvvarmeanlægget var efter sagens oplysninger udført med forskellige bestemte fejl, hvorfor der var en formodning for, at problemerne skyldtes disse fejl.

3) Både ejerskifteforsikringen og køber påberåbte sig forskellige tidligere afgørelser fra ankenævnet. Disse afgørelser er kort refereret i et appendiks nedenfor. Ingen af dem synes at have nogen egentlig relevans for sagen, se kommentarerne i appendikset.

Appendiks:

Både ejerskifteforsikringen og køber henviste over for ankenævnet til ankenævnets afgørelser i forskellige tidligere sager. Det drejer sig om følgende sager:

Påberåbt af ejerskifteforsikringen:

AF 76849

Hus fra 1937 med gulvvarme i køkken, entré og bad indlagt senere. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for nedsat funktion af installationer. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække, at gulvvarmen fungerede med pletvise temperaturforskelle. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da der ikke forelå en skade, og da gulvvarmen virkede, om end med pletvise temperaturafgivelser.

Kommentar: Må nok ses som en konkret afgørelse uden den store generelle rækkevidde.

AF 80105

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning for installationers manglende funktion. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der manglede gulvvarme i et rum i et hus fra 1976, selvom det var angivet i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring, at der var gulvvarme i rummet, og selvom en rørføring tydede på, at der var gulvvarme. Henvist til, at det ikke var bevist, at der var installeret et gulvvarmeanlæg i rummet, eller at den manglende gulvvarme udgjorde en skade, når der hensås til husets alder.

Kommentar: Resumé/kommentar er medtaget i materialesamlingen. At der ikke var dækningspligt efter basisdækningen, skyldes tydeligvis, at køber ikke kan forvente gulvvarme i et hus af den pågældende alder og type. At der heller ikke var dækningspligt efter den udvidede dækning, kunne som antydning i kommentaren forekomme noget tvivlsomt. Men tankegangen var øjensynligt, at

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

dækningen for manglende funktion af installationer ikke omfattede en installation, der slet ikke var der. Skal vel på dette punkt ses som en konkret afgørelse uden den store rækkevidde.

AF 81984

Hus fra 1903 med gulvvarme tilsyneladende fra 1996. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovligheder ved installationer og installationers manglende funktion. Ca. 9 år efter overtagelsen konstaterede køber, at gulvvarmen var udført ved brug af uhensigtsmæssige varmerør. Det synes at fremgå, at det på udførelsestidspunktet ikke var usædvanligt at anvende varmerør som de pågældende (?), men at sådanne rør senere har vist sig uhensigtsmæssige. Det synes videre at fremgå, at gulvvarmeanlægget opvarmede huset tilstrækkeligt. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade, da forholdet ikke kunne henføres til dækningen for manglende funktion, og da køber ikke havde bevist, at der forelå en ulovlighed.

Kommentar: Der var tilsyneladende tale om en »udviklingsskade«, der i sig selv næppe kan være en dækningsberettigende skade i henhold til basisdækningen. Synes i øvrigt ret oplagt.

AF82497

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod manglende eller nedsat funktion af installationer. Køber konstaterede, at der manglede opvarmning af badeværelse og toilet, og køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle betale for etablering af gulvvarme i disse rum. Udtalt følgende: Ifølge tilstandsrapporten var der elvarme i de to rum, og køber kunne derfor ikke have en forventning om vandbåren gulvvarme i dem. Det nedsatte imidlertid husets brugbarhed, hvis der slet ikke var nogen varmekilde, men køber ikke krav på at få etableret anden opvarmning end opsætning af to elradiatorer, hvilket ejerskifteforsikringen havde tilbudt.

Kommentar. Synes at være en konkret afgørelse uden den store generelle rækkevidde. Dækningen skete tilsyneladende på grundlag af basisdækningen, ikke den udvidede dækning.

Påberåbt af køber:

Af 78062

Hus købt nyopført. Huset var et led i en større bebyggelse bestående af et antal huse. Husene var opført med gulvvarme, og det fremgår, at gulvvarmeanlæggene ikke var udført korrekt. Ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt, da der som følge af husets opførelsestidspunkt og konstruktion forelå en dækningsberettigende skade (afgørelsen må skulle forstås således). Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for bl.a. installationers manglende funktionsdygtighed, men dækningspligten blev tilsyneladende pålagt i henhold til basisdækningen.

Kommentar: At den fejlagtigt udførte gulvvarme blev anset for en dækningsberettigende skade, skyldes tydeligvis, at der var tale om et nyt hus af en type, hvor køber kunne forvente gulvvarme. Afgørelsen kan ikke have rækkevidde herudover.

AF 79376

Tilsyneladende nyt hus med gulvvarme. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for installationers manglende funktion. Ejerskifteforsikringen blev i medfør af den udvidede dækning pålagt at dække, at gulvvarmeanlægget havde nedsat funktion, idet gulvvarmen måtte anses for at lide af manglende funktion. Dækningspligten blev tilsyneladende pålagt både på grundlag af basisdækningen og den udvidede dækning. Henvist til afgørelsen i AF 78062.

Kommentar: Minder meget om AF 78062, se om denne sag ovenfor. Det centrale var tilsyneladende, at der var tale om et nyt hus, og afgørelsen kan næppe have rækkevidde herudover.

AF 84473

Afsagt 3. marts 2014

Hus fra 1973 med ny tagbelægning fra 2004 eller senere. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold for skader i forbindelse med det nye tag. Forbeholdet tilsidesat som ugyldigt, da det ikke var tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten og var af for generel karakter. Ejerskifteforsikringen skulle imidlertid ikke dække forkert oplægning af den nye tagbelægning, da forholdet ikke havde fremkaldt skader, og da det heller ikke var bevist, at det medførte nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen skulle dække en utæthed i taget, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, men skulle med forskellige konkrete begrundelser ikke dække nogle andre fejl ved taget

Hus fra 1973, købt i efteråret 2012. Efter det foreliggende havde huset tidligst i 2004 fået ny tagbelægning ved, at der var lagt et nyt metaltag oven på det eksisterende tag.

I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at en slange fra et aftræk ikke var ført gennem taget, og at en udluftning fra en faldstamme var lukket med rockwool og stoppede i tagrummet. Disse forhold blev ifølge køber udbedret af sælger for købers overtagelse.

I tilstandsrapporten var desuden med karakteren K1 angivet, at der manglede et bræt i tagudhænget, og med karakteren K2 angivet, at vindafstivningen i tagrummet var mangelfuld og ikke var ført til kip og tagfod. Endvidere var med karakteren K2 angivet, at der var revnet afdækning og frostskaadede fuger i skorstenen. I rubrikken for sælgers oplysninger til tilstandsrapporten var angivet, at taget ikke havde været utæt, efter at der var kommet nyt tag, og at der ikke havde været skader omkring skotrender og inddækninger.

I vilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold om, at forsikringen ikke dækkede årsagen til og følger af skader, der kunne henledes til ny tagkonstruktion. Ifølge forsikringsselskabets oplysning til ankenævnet skyldtes forbe-

holdet oplysningerne omkring ejendommens tag, herunder at der var lagt nyt tag, samt anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Kort efter overtagelsen konstaterede køber vandindtrængen gennem taget. Som følge heraf blev huset undersøgt af en tømrer, der konstaterede, at det nye tag var monteret forkert. Huset blev desuden undersøgt af en repræsentant for producenten af den nye tagbelægning, der ligeledes konstaterede, at det nye tag var monteret forkert, og som gav udtryk for, at betingelserne for producentens garanti derfor ikke var opfyldt.

Sagen for ankenævnet angik et ønske fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fejlene ved monteringen af det nye tag, en vandindtrængen gennem taget og nogle forhold i øvrigt.

Ankenævnet udtalte:

Vedrørende forbeholdet i forsikringsvilkårene:

Efter § 1, nr. 1, i BKDF2 kan ejerskifteforsikringen på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten tage forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten. Som sagen forelå oplyst, sås forbeholdet i forsikringsvilkårene alene begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om manglende vindafstivning og sælgers oplysninger om, at taget ikke havde været utæt efter monteringen af et nyt tage. Forbeholdet var herefter ikke tilstrækkelig konkret begrundet i tilstandsrapporten og var af så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med den nævnte bestemmelse i BKDF2. Forbeholdet var herefter ikke gyldigt.

Vedrørende tagkonstruktionen:

Nævnet lagde til grund, at det nye tag ikke var lagt i overensstemmelse med montagevejledningen. Efter oplysningerne om det nye tags alder, og da der ikke på det foreliggende grundlag var oplysninger om tegn på opfugtning eller løse tagplader eller en skade i øvrigt, udgjorde forholdet ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det ikke fandtes bevist, at der var nærliggende risiko for skade.

Vandindtrængen:

Ankenævnet lagde til grund, at vandindtrængningen skyldtes en utæt gennemføring i taget, hvilket ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Da forbeholdet i forsikringsvilkårene som nævnt ikke var gyldigt, skulle ejerskifteforsikringen dække udbedringen af forholdet.

Nogle andre forhold (tagudhæng og manglende vindbræt): Ikke dækningspligt med forskellige konkrete begrundelser.

Ankenævnet afgjorde herefter sagen i overensstemmelse med det anførte.

Kommentar:

Denne kommentar er blevet ca. dobbelt så lang som det normalt tilstræbte maksimum for kommentarernes omfang. Dette beklages, men det har været nødvendigt, hvis punkt 1 i kommentaren skulle have den tilsigtede værdi.

1) Tilsidesættelsen af forbeholdet i forsikringsvilkårene:

Efter § 1, nr. 1, i de to BKDF'er kan der i vilkårene for en ejerskifteforsikring på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten (efter BKDF2 også el-installationsrapporten) tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele (efter BKDF2 også bestemte installationer).

Emnet er nærmere omtalt i Mangler ved fast ejendom, kapitel 8, afsnit 8. Som også nævnt i kapitlets afsnit 8.1 har Ankenævnet for Forsikring formuleret betingelserne for forbehold således: Et forbehold skal 1. angå bestemte bygningsdele, 2. have udgangspunkt i tilstandsrapporten og 3. må ikke være af generel karakter. Således AF 75119.

I sagen her og også i AF 84624 har ankenævnet begrundet betingelse 2 og 3 med en henvisning til forarbejderne til de nævnte bestemmelser i de to BKDF'er. Det fremgår ikke, hvilke forarbejder der sigtes til, og hvad de nærmere går ud på.

Der sigtes dog formentlig til nogle udtalelser i bet. II, dvs. betænkning 1276/94, der oprindeligt lå til grund for huseftersynsordningen. Disse udtalelser står i betænkningens s. 155, 162-163 og 224 og går med lidt vekslende formuleringer ud på, at forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring ikke bør tage for mange standardmæssige dækningsforbehold af generel karakter, herunder forbehold for visse typer af fejl eller fejl ved bestemte bygningsdele.

Det fremgår af de nævnte udtalelser, at betænkningen med »forbehold af generel karakter« sigter til forbehold vedrørende bestemte typer bygningsdele og/eller bestemte typer fejl. Udtalelserne synes at have ført til betingelserne om, at et forbehold skal angå bestemte (dvs. konkrete) bygningsdele og have udgangspunkt i tilstandsrapporten. Disse to betingelser har fundet direkte udtryk i de to BKDF'er.

Den yderligere betingelse om, at forbehold ikke må være af generel karakter, er opstillet af Ankenævnet for Forsikring. Det forekommer imidlertid noget diffust, hvad der egentlig ligger i denne betingelse, og hvad forholdet er mellem den og de nævnte udtalelser i betænkningen. Det kunne imidlertid nærmest se ud til følgende:

Ankenævnet for Forsikring har fra begyndelsen forstået begrebet forbehold af generel karakter i overensstemmelse med de nævnte udtalelser i betænkningen. I konsekvens heraf har der ikke været det store selvstændige indhold i betingelsen om, at et forbehold ikke må være af generel karakter, navnlig ikke i forhold til betingelsen om, at et forbehold skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten. Ankenævnets praksis synes endvidere stadig at indeholde et element af den nævnte forståelse. På den anden side er ankenævnet tilsyneladende kommet ind på at forstå begrebet forbehold af generel karakter som også sigtende til noget i stil med forbehold, der angår større dele af huset.

Der er tilsyneladende behov for en nærmere analyse af, hvad der egentlig ligger i de tre omtalte betingelser for forbehold i forsikringsvilkårene, til

supplering af fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom. Det ville falde uden for rammerne af denne kommentar at forsøge en sådan egentlig analyse her, men der kan gives følgende skitsering:

a) Betingelsen om, at et forbehold skal angå bestemte bygningsdele, sigter tydeligvis til, at et forbehold skal angå en konkret bygningsdel i det konkrete hus. Et forbehold kan allerede derfor ikke angå fx »bygningsdele udført ved selvbyggerarbejde« (således AF 77527) eller fx »konstruktioner udført før 1960«.

b) Betingelsen om, at et forbehold skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten (elinstitutionsrapporten), sigter tilsyneladende til følgende:

Et forbehold skal i hvert fald normalt være begrundet i et af følgende: 1. En angivelse i rapporten *af en defekt med en karakter*. 2. Eller en angivelse i rapporten af, at en normalt tilgængelig bygningsdel ikke har kunnet undersøges i det konkrete hus (se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 2.3). 3. Eller måske en angivelse om problemer i rubrikken for sælgers oplysninger til rapporten.

Konsekvensen er, at et forbehold i hvert fald normalt ikke kan være begrundet i en neutral beskrivelse i rapporten af en bygningsdels konstruktion. Ankenævnets begrundelse i sagen her peger i denne retning, se om den nærmere det fulde resumé. Det er også noget sådant, der passer bedst med hele konceptet ejerskifteforsikring.

Hvis det anførte rigtigt, kan der i hvert fald normalt ikke tages forbehold i forsikringsvilkårene alene på grundlag af beskrivelsen af huset i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring. Denne rubrik tjener for så vidt alene som grundlag for forsikringsselskabets vurdering af, om der skal udstedes forsikringstilbud i det hele taget og i bekræftende fald til hvilken præmie.

c) Betingelsen om, at et forbehold ikke må være af generel karakter:

Som også omtalt i småtrykket ovenfor forekommer det noget diffust, hvad der egentlig ligger i denne betingelse, og herunder navnlig, hvad der er forskellen mellem den og betingelsen om, at et forbehold skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten. Men betingelsen om »ikke af generel karakter« har tilsyneladende efterhånden fået et selvstændigt indhold i stil med følgende: Et forbehold må ikke være så omfattende, at det angår en større del af huset, fx som i sagen her hele husets tag. Denne fornemmelse bekræftes af AF 84782, hvor ankenævnet tilsidesatte et forbehold som af generel karakter, tilsyneladende bl.a. fordi forbeholdet syntes at angå alle husets gulve.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække udbedring af fejlene ved oplægningen af den nye tagbelægning:

Et typisk eksempel på det, der er fremstillet i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4. 2 om, at en byggefejl (skade i betydning 2) kun skal dækkes, hvis den har fremkaldt skade i form af revner, lækager osv. (skade i betydning 1).

AF 84624

Afsagt 3. februar 2014

Hus fra 1944 tilsyneladende med kælderen indrettet til beboelse. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt mindre fugtopstigning i et kælderrum. I købsaftalen var angivet, at omfangsdrænet var fra 1950 og tilsyneladende ikke fungerede mere, og at der var givet nedslag i købesummen til dækning af reparation af omfangsdrænet eller etablering af et nyt omfangsdræn. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold om, at forsikringen ikke dækkede fugtskader i kældervægge. Sagen angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende fugtindtrængen i hele kælderen. Ankenævnet tilsidesatte forbeholdet i forsikringsvilkårene som for vidtgående, men pålagde ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt. Herved henvist til, at det ikke var godtgjort, at forholdene gik ud over, hvad køber måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen. Desuden henvist til, at omfangsdræn ligger uden for bygningen og ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt. Heller ikke dækningspligt i medfør af en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, da det ikke var godtgjort, at der forelå bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen

Hus fra 1944, købt 2011. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt mindre partiel fugtopstigning i kældervægge i stort kælderrum mod sydvest. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var nævnt, at der havde været lidt grundfugt på enkelte kældervægge i stort kælderrum.

I købsaftalen var henvist til de nævnte angivelser. Det var desuden (kort gengivet) angivet, at der var givet afslag i købsprisen, således at ansvar for reparation af omfangsdrænet eller installation af nyt omfangsdræn lå hos køber, og at køber ikke kunne rejse krav mod sælger i den anledning.

I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var tilsyneladende angivet, at omfangsdrænet var fra 1950 og formentlig ikke fungerede mere.

Det synes at fremgå, at kælderen helt eller delvist var indrettet til beboelse.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige bygningsindretninger i strid med reglerne på opførelsestidspunktet. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold om, at forsikringen ikke dækkede fugtskader i vægge i kælder og årsager til og følger heraf.

Tilsyneladende i 2012 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var omfattende fugtproblemer i hele kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet. Køber var over for ankenævnet inde på, at problemerne muligvis kunne løses ved etablering af et (nyt) om-

fangsdræn. Køber henviste også til, at kælderen var indrettet til beboelse, og at sælger måtte have kendt problemerne.

Ankenævnet udtalte:

Efter BKDF § 1, nr. 1, kan der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten tages forbehold for bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten. I sagen havde forsikringsselskabet taget forbehold for alle fugtskader i kælders vægge og gulve, uanset om disse skader hidrørte fra forholdene nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet kunne ikke tage et så vidtgående forbehold og var derfor ikke berettiget til at afvise dækning med henvisning til forbeholdet. (Den omtalte bestemmelse er videreført i BKDF2 § 1, nr. 1).

Ankenævnet lagde videre til grund, at kælderen var opført efter gængse byggemetoder i 1944, og at fugtproblemerne skyldes den oprindelige konstruktion. Sådan som sagen forelå oplyst, fandt ankenævnet det endvidere ikke godtgjort, at det omtvistede forhold gik ud over, hvad køber måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i købsaftalen og tilstandsrapporten. Ankenævnet kunne derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge ejerskifteforsikringen at yde dækning.

Desuden henvist til følgende: Omfangsdræn ligger uden for bygningen og var dermed ikke er omfattet af forsikringen. Køber havde endvidere ikke bevist eksistensen af ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, og ankenævnet kunne derfor ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning i medfør af den udvidede dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Kommentar:

Denne kendelse er ikke udtryk for noget nyt, men er medtaget, fordi den viser ankenævnets praksis på en række forskellige punkter.

1) Tilsidesættelsen af forbeholdet i forsikringsvilkårene:

Se om betingelserne for forbehold i ejerskifteforsikringer Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.1. Disse betingelser er også opregnet i kendelsen, og opregningen er gengivet i det fulde resumé. Tilsidesættelsen af forbeholdet i sagen her skyldtes øjensynligt, at forbeholdet ikke havde tilstrækkeligt udgangspunkt i tilstandsrapporten, idet det angik alle kælder-vægge, medens tilstandsrapporten kun nævnedede fugt i væggene i et enkelt kælderrum.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke havde dækningspligt efter den obligatoriske basisdækning:

a) Viser et eksempel på følgende: Det, som køber *må forvente*, bl.a. efter oplysningerne i købsaftalen, afskærer dækningspligt for ejerskifteforsikringen. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4.

b) Viser desuden et eksempel på, at køber ikke kan regne med, at ejerskifteforsikringen dækker fejl ved en modernisering eller købers subjektive forventninger i øvrigt. Det synes at fremgå, at kælderen var indrettet til be-

boelse, og at fugtindtrængningen var til hinder for anvendelsen til beboelse. Men ejerskifteforsikringen skulle altså ikke dække købers forventning om, at kælderen kunne bruges til beboelse. Et hus fra 1944 er stadig et hus fra 1944 med de deraf følgende egenskaber, herunder fugtindtrængningen i kælderen, også selv om kælderen er indrettet til beboelse. Se om de nævnte emner Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1 og kapitel 6, afsnit 5.2.

En udenforstående kunne vel i øvrigt synes, at køber var blevet tilstrækkeligt advaret ved angivelserne i købsaftalen om omfangsdrænet. Realiteten var imidlertid tilsyneladende, at køber følte sig »snydt« af sælger, hvilket sagen giver indtryk af. Men det er slet ikke noget sådant, som ejerskifteforsikringen skal dække.

c) Viser et eksempel på, at omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, fordi de ligger uden for bygningen. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 2.1.

d) Afgørelsen kan ses på baggrund af, at køber har bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold, og at køberen i sagen ikke havde fået fremskaffet sikre oplysninger om, hvad fugtindtrængningen skyldtes. Dette præger således ankenævnets begrundelse, der bruger vendinger som »ikke godtgjort« og »på det foreliggende grundlag« m.m. Det må dog formentlig med stor sikkerhed kunne siges, at afgørelsen ville være faldet tilsvarende ud, selvom sådanne oplysninger havde foreligget.

2) Afgørelsen om, at der ikke var dækningspligt efter den udvidede dækning mod ulovlige bygningsindretninger:

Også på dette punkt blev afgørelsen begrundet med, at køber ikke havde godtgjort, at der forelå et dækningsberettigende forhold.

Det, der i givet fald ville have været en ulovlig bygningsindretning, var vel kælderen indretning til beboelse. Man kan imidlertid ikke forvente, at ankenævnet på egen hånd tager stilling til, om et forhold er en ulovlig bygningsindretning, utvivlsomt allerede fordi ankenævnet ikke har tilstrækkelig sagkundskab til at gøre det.

I øvrigt gjorde køber i sagen tilsyneladende ikke gældende, at der forelå en ulovlig bygningsindretning.

AF 84658

Afsagt 23. april 2014

Angår utæt undertag m.m. i et hus fra 1971. Ejerskifteforsikringen havde afvist dækning bl.a. med henvisning til de nedennævnte forbehold i forsikringsvilkårene. Det drejede sig dels om to forbehold vedrørende tagbelægningen henholdsvis skader, der kunne henføres til tilstandsrapporten. Ankenævnet udtalte om disse forbehold: De var ikke tilstrækkeligt konkret begrundede i tilstandsrapporten og var af så generel karakter, at de ikke var gyldige. (Dissens for, at disse forbehold var gyldige,

men ikke kunne udstrækkes til at angå undertaget). Dels drejede det sig om et forbehold vedrørende ubesigtigede bygningsdele. Dette forbehold sigtede til, at tagkonstruktionen ikke var besigtiget, fordi den var en lukket parallelkonstruktion. Ankenævnet afviste at tage stilling til dette forbehold, da problematikken måtte afgøres af domstolene. Herved henvist til udtalelserne i AF 83713.

Refereres kun rent oversigtligt.

Hus fra 1971, købt 2012. Ejerskifteforsikringen var omfattet af BKDF2. Vilkaarene for ejerskifteforsikringen indeholdt følgende forbehold:

Forbehold 1: Ejerskifteforsikringen dækkede ikke tagbelægninger.

Forbehold 2: Ejerskifteforsikringen dækkede ikke årsagen til og følger af skader, der kunne henføres til tilstandsrapporten.

Forbehold 3: Ejerskifteforsikringen dækkede ikke ubesigtigede bygningsdele.

Det forekommer noget uklart, hvad forbehold 1 og 2 sigtede til, men det synes at være følgende angivelser i tilstandsrapporten: Der var fugtskjold på loft i stue (med karakteren K1), der var en utæthed ved en skotrende, hvilket havde medført opfugtning af loft (K3), der var opfugtning i stern på grund af opsugning fra murinddækning (K1). Desuden en oplysning fra sælger om, at der var utætte tagrender på en terrasse.

Forbehold 3 sigtede til en angivelse i tilstandsrapporten om, at tagkonstruktionen ikke var undersøgt, fordi den var en parallel (dvs. lukket) tagkonstruktion.

Sagen angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække følgende: Undertaget var defekt og utæt og skulle udskiftes, en blyinddækning mellem tag og mur var ligeledes defekt og skulle udskiftes, og en anden tagrende end de tagrender, som sælger havde oplyst om i tilstandsrapporten, var utæt. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til de tre forbehold.

De overordnede dele af ankenævnets udtalelser kan til dels stærkt sammentrængt gengives således:

Efter § 1, nr. 1, i BKDF2 kan der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten.

Forbehold 1 og 2 var ikke tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten og var af så generel karakter, at de ikke var i overensstemmelse med den nævnte regel i BKDF2. Disse forbehold var herefter ikke gyldige, hvilket ejerskifteforsikringen skulle anerkende. (Dissens for, at disse forbehold var konkret begrundede, men ikke kunne udstrækkes til at omfatte undertaget).

Med hensyn til forbehold 3 var det tvivlsomt, om ejerskifteforsikringen kunne tage et sådant forbehold. Ankenævnet lagde herved vægt på, at en parallel tagkonstruktion er en tagkonstruktion uden mulighed for besigtigelse, og at den skjulte konstruktion netop er den risiko, som ejerskifteforsikringen må påtage sig, i det omfang en sådan konstruktion er normal. Dette spørgsmål måtte derfor afgøres af domstolene, hvor retten kunne afgøre det meget principielle spørgsmål, om forbehold gyldigt kunne tages for konstruktioner, der normalt er skjult. Herved henvist til ankenævnets lignende udtalelser i AF 83713.

Ankenævnet afviste herefter problemstillingen om betydningen af forbeholdet om ubesigtigede bygningsdele.

Kommentar:

1) Denne kendelse er ikke udtryk for noget nyt. Den er medtaget som følge af ankenævnets afvisning af at tage stilling til betydningen af forbeholdet vedrørende den lukkede parallelle tagkonstruktion. I AF 83713 traf ankenævnet en tilsvarende afgørelse, og ankenævnets praksis på dette punkt ligger herefter fast. Se om emnet nærmere under punkt 3 nedenfor.

2) Om forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer henvises generelt til Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8. Desuden henvises til kommentaren til AF 84473, der indeholder et foreløbigt supplement til bogens fremstilling om emnet.

3) Problematikken vedrørende lukkede parallelle tagkonstruktioner:

Tilstandsrapporten indeholder en rubrik, hvor den bygningsagkyndige skal angive eventuelle bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har været besigtiget, fordi de ikke har været tilgængelige i det konkrete hus. dvs. konkret utilgængelige bygningsdele. Ejerskifteforsikringen kan i hvert fald principielt tage forbehold vedrørende konkret utilgængelige bygningsdele, der er nævnt i den omtalte rubrik. I modsætning til konkret utilgængelige bygningsdele står generelt utilgængelige bygningsdele, der normalt aldrig kan besigtiges.

Så vidt ses, sigter den pågældende problematik navnlig til følgende:

Den bygningsagkyndige har i den omtalte rubrik i tilstandsrapporten angivet, at tagkonstruktionen ikke er besigtiget, fordi den er en lukket parallel tagkonstruktion, og ejerskifteforsikringen har som følge heraf taget forbehold vedrørende tagkonstruktionen. I en sådan situation opstår følgende spørgsmål: Er en parallel tagkonstruktion ikke i virkeligheden en generelt utilgængelig bygningsdel? Hvis ja, burde den bygningsagkyndige ikke have nævnt tagkonstruktionen i den omtalte rubrik i tilstandsrapporten med den konsekvens, at ejerskifteforsikringen ikke kan tage forbehold om tagkonstruktionen.

Både i AF 83713 og i kendelsen her har ankenævnet afvist at tage stilling til dette spørgsmål – hvilket i øvrigt efter kommentatorens opfattelse kan undre. Se også kommentaren til AF 83713, der indeholder forskellige yderligere bemærkninger om emnet.

AF 84672

Afsagt 16. december 2013

Hus fra 1950, købt 2006. I tilstandsrapporten var nævnt et stort antal revner med karakterer fra K0 til K2. Senere konstaterede køber, at huset var fejlfunderet, og ifølge en geoteknisk rapport kunne der ventes restsætninger på op mod 30-45 mm

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 78005 til 85996

over de næste 50 år. Ejerskifteforsikringen erkendte dækningspligt for en revne i et gulv, som køber havde opdaget efter at have fjernet gulvbelægningen, men afviste dækningspligt i øvrigt. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt ud over det anerkendte, da de konstaterede sætningsrevner var korrekt anmærkede i tilstandsrapporten, og da de forventede fremtidige sætninger ikke var af en sådan størrelsesorden set i forhold til tidshorizonten på 50 år, at de var dækningsberettigende. (Dissens for at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for de forventede restsætninger, da de ud fra en samlet vurdering måtte anses for at udgøre nærliggende risiko for skade)

Referatet bygger til dels på ankenævnets kendelse af 17. september 2012 i AF 81819, der angik samme sag. Referatet er i øvrigt rent oversigtligt.

Hus fra 1950, købt 2006. I tilstandsrapporten var med karaktererne K0, K1 og K2 nævnt en mængde forskellige revner.

I 2009 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at han efter at have fjernet et trægulv i kælderen havde konstateret en revne i kældergulvet. Ejerskifteforsikringen fik huset undersøgt af en ingeniør, der i en erklæring gav udtryk for, at revnerne i huset var sætningsrevner, men at ingeniøren ikke uden kendskab til funderingsforholdene kunne give et skøn over eventuelle restsætninger. Køber fik herefter foretaget en geoteknisk undersøgelse, der konkluderede følgende: Huset var i hvert fald til dels fejlfunderet. Fremtidige sætninger kunne ikke udelukkes, og der kunne udføres nærmere angivne foranstaltninger for at undgå dem.

Ejerskifteforsikringen gav tilsagn om at dække udbedring af revnen i kælderen, men afviste dækning i øvrigt. Køber ønskede derimod, at ejerskifteforsikringen skulle dække foranstaltninger til forhindring af yderligere sætninger.

I kendelsen af 17. september 2012 i AF 81819 traf ankenævnet afgørelse om ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt i videre omfang end anerkendt, idet ankenævnet ikke fandt det godtgjort, at der var risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de udgjorde en dækningsberettigende skade.

Køber fik derefter foretaget en ny geoteknisk undersøgelse, og i erklæringen om denne undersøgelse blev bl.a. udtalt: Huset var ikke funderet i overensstemmelse med den norm, der var gældende på opførelsestidspunktet. Der kunne forventes nærmere angivne yderligere sætninger, maksimalt 30-45 mm, til dels i løbet af de næste 50 år (det synes rigtigt at gengive erklæringen således). Der skulle udføres nærmere angivne foranstaltninger til en anslået udgift på ca. 241.000 kr.

Køber klagede herefter igen til ankenævnet med påstand om, at ankenævnet skulle pålægge ejerskifteforsikringen at indgå i realitetsforhandlinger om udbedring. Ejerskifteforsikringen gjorde heroverfor gældende, at der ikke forelå en dækningsberettigende skade, og henviste i denne forbindelse til forskellige tidligere afgørelser fra ankenævnet om sætninger. Ejerskifteforsikringen henviste også til, at forholdet var klart beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte (lidt sammentrængt gengivet):

De allerede konstaterede sætningsrevner var korrekt anmærkede i tilstandsrapporten og var derfor ikke dækningsberettigende. I følge den seneste geotekniske rapport kunne der forventes fremtidige sætninger på op mod 30-45 mm over de næste 50 år, og på det foreliggende grundlag fandt ankenævnet ikke anledning til at antage, at de fremtidige sætninger var af en sådan størrelsesorden set i forhold til tidshorizonten på 50 år, at de var dækningsberettigende. Der kunne derfor ikke pålægges ejerskifteforsikringen dækningspligt i videre omfang end anerkendt.

(Dissens fra et mindretal for ud fra en samlet vurdering at anse de forventede fremtidige sætninger for at udgøre en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade. Herved henvist til, at der ifølge den seneste geotekniske rapport ville være stor risiko for stedvis grove revner i murværk og beton i resten af husets levetid. Udtalt, at der ikke på det foreliggende grundlag kunne tages stilling til erstatningsopgørelsen).

Kommentar:

Det er klart, at der ikke kunne være tale om at pålægge ejerskifteforsikringen pligt til at dække udbedring af de (mange) revner, der var nævnt i tilstandsrapporten. Sagen drejede sig derfor udelukkende om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til forhindring af fremtidige restsætninger, altså *nye* revner m.m.

Som nævnt bestemte ankenævnet, at ejerskifteforsikringen ikke havde en sådan dækningspligt. Afgørelsen herom ses at være i god overensstemmelse med ankenævnets sædvanlige praksis, hvorefter der skal meget til, for at ejerskifteforsikringen har dækningspligt i anledning af sætninger. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5. Se også henvisningerne i rubrikken »Sætninger« i materialesamlingens emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer (link gennem venstre spalte på materialesamlingens forside).

Det synes derfor nærmest at være dissensen, der er det mest interessante ved kendelsen, for så vidt som dissensen muligvis skal ses som udtryk for et ønske om at ændre den omtalte praksis. AF 83639, der blev afsagt samtidig med kendelsen her, indeholder en dissens tilsyneladende af en sådan type på et andet område, se kommentaren til denne afgørelse.

Men det er naturligvis muligt, at dissensen i kendelsen her ikke skal tages som udtryk for noget sådant, men blot er et udslag af, at sagen måske skal ses som et tvivlsomt grænsetilfælde.

I øvrigt kunne man vel stille spørgsmålet, om tilstandsrapportens mange angivelser om revner ikke nærliggende måtte forstås som en advarsel til køber om, at der måtte ventes yderligere revner. Se referatet af tilstandsrapportens angivelser i ankenævnets kendelse i AF 81819, der er en tidligere afgørelse i samme sag. Der er samtidig hermed indlagt et link i materialesamlingen til denne afgørelse.

AF 84782

Afsagt 17. marts 2014

Hus fra 1912 med senere tilbygning. Sagen angik fugt og skimmelsvamp i gulvet i tilbygningen. Årsagen var et forkert udført terrændæk. I vilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold om skader i forbindelse med 6 forskellige angivelser i tilstandsrapporten. Det kan ikke klart ses, hvad disse angivelser gik ud på, men det drejede sig tilsyneladende om nogle angivelser, der efter deres karakter ikke fremtrådte advarende, om små fugtskader i gulve, og det synes at fremgå, at forbeholdet var ment som et forbehold vedrørende fugt i gulve generelt. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til forbeholdet. Ankenævnet fandt imidlertid, at forbeholdet var af en sådan generel karakter, at det ikke var gyldigt, og pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt

Hus fra 1912, tilsyneladende med en nyere tilbygning, købt 2012.

I vilkårene for ejerskifteforsikringen var taget forbehold om, at forsikringen ikke dækkede skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateredes på eller udbredte sig fra 6 nærmere angivne forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten.

Det kan ikke med sikkerhed ses af kendelsen, hvad de pågældende 6 forhold gik ud på, men der synes at være tale om følgende: Dels en angivelse i tilstandsrapporten med karakteren K1 om, at der var stor afstand i længdesamlinger og stødsamlinger samt skjolder/mindre skader flere steder på gulve i stueplan. Dels nogle angivelser i rubrikken for sælgers oplysninger til tilstandsrapporten om, at der var fugtskader under køleskabet som følge af defekt køleskab og en mindre vandskade på et gulv fra en utæt urtepotte. Af forsikringsselskabets udtalelser over for ankenævnet synes endvidere at fremgå, at forbeholdet var ment som et forbehold vedrørende fugtskader i gulve generelt.

I tilstandsrapporten var i et indledende afsnit nævnt, at huset havde gennemgået en del ombygninger delvis udført som selvbyg, og at alle konstruktioner kunne derfor ikke forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Det fremgår, at forsikringsselskabet som følge af disse angivelser ikke havde tilbudt udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Kort efter overtagelsen konstaterede køber fugt i gulvet i tilbygningen, hvilket ejerskifteforsikringen afviste at dække med henvisning til forbeholdet i forsikringsvilkårene.

Ifølge en taksatorrapport skyldtes forholdet et forkert konstrueret terrændæk. Taksatoren angav videre i rapporten, at tilbygningen skønnedes delvist at være udført som selvbyggerarbejde.

Ankenævnets udtalelser kan gengives således (til dels sammentrængt):

Ankenævnet lagde til grund, at terrændækket var fejlkonstrueret med fugtopstigning til følge. Der var desuden konstateret skimmelsvamp, der ville tiltage, hvis terrændækket ikke blev ophugget og korrekt genetableret.

Der var et ikke uvæsentligt misforhold mellem oplysningerne i tilstandsrapporten og de reelle fugtskader.

Ejerskifteforsikringen havde taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og forbeholdet var af en sådan generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med § 1 i BKDF. Forbeholdet kunne derfor ikke opretholdes som gyldigt og kunne allerede ikke derfor udvides til at omfatte det fejlkonstruerede terrændæk.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at fugtskaderne i terrændækket var dækningsberettigende.

Kommentar:

Om betingelserne for forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring henvises dels til Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8, dels til punkt 1 i kommentaren til AF 84473, der har karakter af et foreløbigt supplement til bogens fremstilling om emnet. Det nedenstående er derfor kun de særlige bemærkninger, som afgørelsen her giver anledning til.

Forståelsen af afgørelsen kompliceres af, at det ikke klart kan ses af kendelsen, hvad forbeholdet i forsikringsvilkårene egentlig gik ud på. Det skønnes imidlertid forsvarligt at se afgørelsen som fremstillet i det følgende.

Som nævnt konstaterede ankenævnet, at forbeholdet var af en sådan generel karakter, at det var ugyldigt. Se nærmere det fulde resumé om ankenævnets begrundelse for denne konstatering. Begrundelsen bærer præg af følgende, der også er omtalt i kommentaren til AF 84473:

Ankenævnets praksis med hensyn til betingelsen om, at et forbehold ikke må være af generel karakter, indeholder på den ene side et element af, at denne betingelse i virkeligheden svarer nogenlunde til betingelsen om, at et forbehold skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten. Ankenævnet henviste således bl.a. til et misforhold mellem angivelserne i tilstandsrapporten og de reelle fugtskader.

På den anden side har betingelsen om, at et forbehold ikke må være af generel karakter, tilsyneladende også et selvstændigt indhold, der går ud på noget i stil med følgende: Et forbehold ikke må angå større dele af huset. Ankenævnet henviste således i sin begrundelse også til, at forbeholdet angik hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, dvs. tilsyneladende alle gulvene.

AF 84884

Afsagt 7. april 2014

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)

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.

Forsikringssselskabet 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 tre-årig 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).

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 forsikrings-selskabet 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 underveds i medfør af forældelseslovens treårige forældelsesfrist.*

Selve anmeldelsen af kravet til forsikringsselskabet 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.

AF 84922

Afsagt 31. marts 2014

Hus fra 1927, købt 2006. I 2005 var der lagt ny puds på facaderne. I 2012 konstaterede køber, at pudsen skallede af. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt med henvisning til følgende: En køber kan ikke forvente, at facader er vedligeholdt optimalt gennem årene. Der hviler endvidere en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og afskalninger forekommer efter en årrække, selvom grundbehandlingen er korrekt

Hus fra 1927, købt 2006. Efter sagens oplysninger var husets facader blevet pudset i 2005.

I 2012 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at pudset på facaderne skallede af. Hovedårsagen var ifølge køber, at pudsen var anbragt på et kalklag. Ifølge forsikringsselskabet var årsagen derimod, at pudslaget var for tyndt og desuden var forkert blandet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at pudslaget trods fejlene ikke havde haft nedsat levetid, idet levetiden for puds af den pågældende type er mellem 5 og 10 år.

Ankenævnet udtalte:

En køber kan ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Der påhviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger, som den omhandlede, og afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Ankenævnet fandt endvidere ikke, at køber havde bevist, at der forelå en dækningsberettigende skade, og ankenævnet fandt herefter ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

Afgørelsen er ikke udtryk for noget nyt. Den er imidlertid medtaget, fordi den er en markant illustration af følgende:

En køber af et ældre hus være forberedt på, at huset er uhensigtsmæssigt vedligeholdt gennem tiden, ikke mindst med hensyn til facadebehandling. Køberen af sådant hus må også være forberedt på at skulle vedligeholde fa-

caderne regelmæssigt med nogle få års mellemrum. En lignende afgørelse på begge punkter er AF 79291.

Begge de nævnte punkter kan måske imidlertid komme bag på mange købere, og det er nok hensigtsmæssigt, at køberrådgiverne er opmærksomme på dem.

Generelt synes ankenævnets afgørelser om defekter ved facadebehandlingen af ældre huse at være konkrete afgørelser. Se henvisningerne i rubrikken »Facader« i emneregistrets rubrik vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer.

AF 84978

Afsagt 31. marts 2014

Defekt terrassedør i hus fra 1908, købt 2013. Terrassedøren var kort før salget blevet repareret af sælgers tømrer, og ejerskifteforsikringen gjorde gældende, at køber først skulle rejse krav mod tømreren i henhold til dennes garanti. Ankenævnet fandt det imidlertid ikke godtgjort, at forholdet var omfattet af en garanti. Udtalt, at defekten var en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da køber ikke havde godtgjort, at terrassedøren ikke kunne repareres for under 5.000 kr.

Hus fra 1908, købt 2013. Ejerskifteforsikringen var omfattet af BKDF2.

Sagen angik en defekt terrassedør. Ankenævnet udtalte, at forholdet opfyldte ejerskifteforsikringens skadekriterium.

Ejerskifteforsikringen henviste bl.a. til følgende: Kort før salget var terrassedøren blevet repareret af en tømrer for ca. 2.800 kr. Køber burde derfor reklamere over for tømreren, »da der gælder en garanti«. Dette sigtede efter det foreliggende til, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede forhold, som køber havde undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, jf. reglen herom i punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2. Som sagen forelå oplyst, fandt ankenævnet det imidlertid ikke godtgjort, at forholdet var omfattet af en garanti.

Ankenævnet pålagde på den anden side ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt, da køber ikke havde bevist, at døren ikke kunne repareres for under 5.000 kr. (hvilket ejerskifteforsikringen hævdede, at den kunne). Dette sigtede til, at vilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt en klausul om, at forsikringen ikke dækkede forhold under 5.000 kr. (Denne klausul havde hjemmel i § 1, nr. 2, 3. pkt., og punkt 6, litra l, i bilag 1 til BKDF 2, hvorefter forhold under 5.000 kr. ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen).

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

1) Ankenævnets udtalelse om, at det ikke var godtgjort, at forholdet var omfattet af en garanti:

Denne udtalelse sigter til en regel i de to BKDF'er om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som køber har undladt at kræve dækket i

henhold til tredjemands garanti. I BKDF2, der var gældende i sagen, står reglen i punkt 6, litra e, i bilag 1.

Denne regel er nærmere omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 8. Som også nævnt dér sigter reglen utvivlsomt først og fremmest til garantier fra sælger. Den kan imidlertid også principielt anvendes på garantier fra andre, fx sælgers håndværkere.

I AF 79083 anvendte ankenævnet således reglen på en »eventuel garanti« fra sælgers entreprenør ved opførelsen af en tilbygning. Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom a.st. forekommer denne afgørelse dog ret vidtgående, og noget kunne måske tyde på, at den er en enlig svale. Afgørelsen her peger i denne retning. Det samme gør afgørelsen i AF 82680, hvorefter en entreprenørs mangelshæftelse efter AB 92 ikke er en garanti, der er omfattet af den nævnte regel i de to BKDF'er.

Generelt kan følgende tilsyneladende siges: At en dækningsberettigende skade skyldes fejl begået af sælgers håndværker, udløser normalt ikke den omtalte regel i de to BKDF'er om tredjemands garanti.

2) Afgørelsen om ikke at pålægge dækningspligt, fordi køber ikke havde bevist, at reparationen ikke ville koste under 5.000 kr. (altså at køber ikke havde bevist, at reparationen ville koste mindst 5.000 kr.):

Denne afgørelse et udslag af reglerne i § 1, nr. 2, 3. pkt., og punkt 6, litra l, i bilag 1 til BKDF 2, hvorefter forhold under 5.000 kr. ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Man kan vel i øvrigt gå ud fra, at der med beløbet 5.000 kr. sigtes til reparationsudgifterne *inkl. moms*. Spørgsmålet er ikke omtalt i reglens forarbejder. (Disse forarbejder er nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 5).

AF 85117

Afsagt 31. marts 2014

Hus fra 1969, købt 2012. Ejerskifteforsikringen var efter det foreliggende omfattet af BKDF. Efter overtagelsen konstaterede køber, at terrændækket under gulvene var defekt. Efter et længere forløb anerkendte ejerskifteforsikringen dækningspligten, men ville foretage et forbedringsfradrag på 35 %. Udtalt, at ejerskifteforsikringen ikke var berettiget til at foretage forbedringsfradraget, da reparationen af terrændækket ikke forlængede dets levetid i forhold til tilsvarende intakte terrændæk af samme alder. Ejerskifteforsikringen skulle dække købers udgift til ingeniør, da forsikringssselskabets sagsbehandling af nærmere angivne grunde havde nødvendiggjort teknisk bistand. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække købers udgift til advokat, da ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter, og da forsikringssselskabets sagsbehandling heller ikke gav grundlag herfor

Refereres kun delvist og i øvrigt kun i absolutte hovedtræk.

Hus fra 1969, købt 2012. Ejerskifteforsikringen var efter det foreliggende omfattet af BKDF.

Vilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt i overensstemmelse med BKDF en sædvanlig klausul om, at erstatningen blev beregnet som nyværdierstatning, men således at erstatningen kunne fastsættes under hensyn til værdiforringelsen, hvis det skaderamte som følge af slid og ælde var forringet med mere end 30 %. (Se om sådanne klausuler Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.1).

Straks efter overtagelsen fjernede køber trægulvene og konstaterede da, at det underliggende terrændæk var defekt. Ejerskifteforsikringen afviste først dækning og tilbød senere en begrænset dækning. Efter et længere forløb blev der indhentet en erklæring fra Teknologisk Institut, der anviste en udbedring til anslået udgift 70.000 kr. + moms. Ejerskifteforsikringen tilbød derefter at dække den udbedring, som Teknologisk Institut havde anvist, men med et forbedringsfradrag på 35 %.

Ankenævnet udtalte bl.a.:

Det lagdes lagde til grund, at den udbedring, som Teknologisk Institut havde anvist, var tilstrækkelig. En reparation (udhævet af ankenævnet) af gulvskaden ville ikke forlænge terrændækkets levetid i forhold til tilsvarende intakte terrændæk af samme alder. Ejerskifteforsikringen havde derfor ikke været berettiget til at foretage et fradrag i erstatningen.

Ejerskifteforsikringen skulle desuden dække købers udgift til en undersøgelse ved en ingeniør, som køber havde fået foretaget. Herved henvist til, at forsikringselskabets sagsbehandling af nærmere angivne grunde havde nødvendiggjort teknisk bistand. I erklæringen fra ingeniøren var bl.a. nævnt forskellige fejludførelser ved terrændækket.

Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække købers udgift til advokat, da ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter, og da forsikringselskabets sagsbehandling heller ikke gav grundlag herfor.

Kommentar:

1) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke kunne foretage et forbedringsfradrag:

a) Ejerskifteforsikringer, der er omfattet af BKDF, sådan som det var tilfældet for ejerskifteforsikringen i sagen:

Sådanne ejerskifteforsikringer indeholder en klausul om, at der kan foretages et forbedringsfradrag, hvis det skadelidte som følge af slid og ælde er forringet med mere end 30 %. Se i øvrigt Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.1 om forbedringsfradrag under BKDF.

30 % klausulen sigter efter sit indhold til, at den pågældende bygningsdel er forringet som følge af *slid og ælde*. 30 % klausulen angår derimod ikke bygningsdele, der normalt ikke forringes som følge af slid og ælde, og der kan derfor ikke foretages forbedringsfradrag vedrørende sådanne bygningsdele. Dette gælder således for et terrændæk som i sagen her. AF 80982 indeholder en tilsvarende afgørelse med hensyn til forskellige skjulte bygningsdele, der var angrebet af skimmelsvamp.

b) Ejerskifteforsikringer omfattet af BKDF2:

Sådanne ejerskifteforsikringer indeholder ikke en 30 % klausul, og forbedringsfradrag kan kun gennemføres efter de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2. Hvis sagen her havde været omfattet af BKDF2, ville et forbedringsfradrag have været afskåret som følge af, at afskrivningstabellerne ikke nævner terrændæk. Se i øvrigt Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.2 om forbedringsfradrag under BKDF2.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække udgiften til købers advokat:

For en udenforstående forekommer denne afgørelse noget betænkelig. Således er det umiddelbart ikke helt nemt at forstå ankenævnets udtalelse om, at forsikringssselskabets sagsbehandling ikke havde nødvendiggjort advokatbistand. Tværtimod giver sagen indtryk af, at det var som følge af advokatens indsats, at køber fik dækning i det hele taget. Bl.a. var det advokaten, der havde sørget for den tekniske bistand, der ifølge ankenævnet havde været nødvendig. Afgørelsen harmonerer heller ikke godt med AF 84180, hvor pålagde ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen at dække købers udgift til advokat i et noget lignende tilfælde.

Generelt er ankenævnet yderst tilbageholdende over for at pålægge en ejerskifteforsikring at dække købers udgift til advokat. Dette er nok en mangel ved systemet med ejerskifteforsikringer, sådan som det fungerer nu.

AF 85156

Afsagt 22. april 2014

Hus fra 1877 med tagbelægning tilsyneladende fra 1960'erne. I tilstandsrapporten var angivet, at tagrummet ikke var besigtiget af den bygningsagkyndige, og forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt med henvisning hertil et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede ejendommens tagkonstruktion. Ankenævnet fandt, at forbeholdet, som det var formuleret, måtte anses for også at omfatte tagbelægningen. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække, at tagbelægningen var utæt

Refereres kun rent oversigtligt.

Hus fra 1877 med tagbelægning af bølgeeternit tilsyneladende fra 1960'erne. I tilstandsrapporten var angivet, at skunkrum og hanebåndsloft ikke var tilgængelige på grund af ringe plads m.m. I forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var som følge heraf taget forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede »ejendommens tagkonstruktion, der ikke er besigtiget af den bygningsagkyndige, jf. tilstandsrapportens side...«.

Sagen angik et krav fra køber i anledning af, at taget var utæt. Forholdet skyldtes tilsyneladende, at en tætning mellem tagpladerne bestående i en

vatsnor efterhånden var forsvundet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet fandt, at som forbeholdet i forsikringsvilkårene var formuleret, måtte det anses for også at omfatte tagbelægningen. Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Kommentar:

Afgørelsen er ikke særlig interessant i sig selv. Den er imidlertid medtaget, fordi den har gjort følgende indtryk på kommentatoren:

Ankenævnets forståelse af forbeholdet i forsikringsvilkårene forekommer noget anstrengt. Den synes heller ikke at være i overensstemmelse med den almindeligt anerkendte koncipist-regel, hvorefter en uklar angivelse skal fortolkes til skade for den, der har formuleret angivelsen.

En anden sag er, at ejerskifteforsikringen formentlig heller ikke skulle have dækket, selvom forsikringsvilkårene ikke havde indeholdt forbeholdet. Utætheden i taget var formentlig ikke andet, end hvad køber måtte forvente som følge af tagets alder og type.

En afgørelse som denne er vel en illustration af, at Ankenævnet for Forsikring ikke er en domstol, men et nævn, der træffer konkrete rimelighedsafgørelser.

AF 85285

Afsagt 10. juni 2014

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække rust i en vinduesoverligger i et hus fra 1933, konstateret 9 år efter købet.

Hus fra 1933, købt 2004. Ejerskifteforsikringen var efter det foreliggende tegnet for 10 år.

I 2013 konstaterede køber rust i en vinduesoverligger af jern. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke havde været til stede ved overtagelsen, og køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte (sammentrængt gengivet):

Der var tale om en forventelig proces, idet overliggeren i overensstemmelse med almindelig byggeskik på udførelsestidspunktet ikke var rustbeskyttet. Ankenævnet fandt det endvidere ikke godtgjort, at der forelå en skade på opførelsestidspunktet, eller at der forelå nærliggende risiko for skade.

Køber fik herefter ikke medhold.

Kommentar:

Se kommentaren til AF 84180 om ankenævnets praksis med hensyn til rust i vinduesoverligger i ældre huse. Afgørelsen her synes at bekræfte følgende, der også er nævnt i den omtalte kommentar:

For at rustangreb i vinduesoverligger i ældre huse kan være dækningsberettigende, skal rustangrebet have været nogenlunde fuldt udviklet på

overtagelsestidspunktet. I så fald skal det på den anden side dækkes, se kommentaren til AF 84180.

Denne praksis ses at være i overensstemmelse med følgende, der er nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 4.1: En såkaldt skade i betydning 1 skal dækkes, selvom skadens årsag ikke er dækningsberettigende i sig selv.

Den dækningsberettigende skade i betydning 1 er her rusten. Skadens årsag, dvs. den traditionelle udførelse af vinduesoverliggerer i ældre huse uden rustbeskyttelse, er derimod ikke dækningsberettigende, da huset ikke derved adskiller sig fra tilsvarende huse af samme alder.

Men disse forhold er unægtelig komplicerede og svært forståelige. Med hensyn netop til rustne vinduesoverliggerer synes det at være en særlig komplikation, at udbedring af rusten tilsyneladende normalt kun kan ske ved udskiftning af den pågældende vinduesoverligger. I de tilfælde, hvor et rustangreb er dækningsberettigende, bliver vinduesoverliggerens udførelse uden beskyttelse for så vidt alligevel dækningsberettigende.

AF 85407

Afsagt 6. oktober 2014

Hus fra 1935 med ca. 10 år gamle vinduer og udvendige døre opsat uden gummifuger, hvilket efter det foreliggende var i strid med god byggeskik på opsættningstidspunktet. Ankenævnet pålagde ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt i anledning af forholdet, da (kort gengivet) køber ikke havde bevist, at der forelå en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko herfor. Angår også et andet forhold, der ikke omtales nærmere.

Hus fra 1935. Sagen angår bl.a. vinduerne og de udvendige døre, der efter det foreliggende var opsat mindre end ca. 10 år før købet. Ifølge en ingeniørerklæring, som køber havde indhentet, var vinduerne og de udvendige døre ikke tætnet med gummifuger, hvilket var i strid med god byggeskik på udførelsestidspunktet. Ifølge erklæringen er hovedformålet med gummifugerne at forhindre fugttransport og holde huset tæt for træk og varme. Det fremgår, at forholdet ikke havde medført fugtskader.

Ankenævnet fandt det ikke bevist, at de manglende fuger og deraf følgende sprækker nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der var nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet. Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Sagen angår også et andet forhold, der skønnes uden generel interesse, og som derfor ikke omtales nærmere.

Kommentar:

1) At der manglede gummifuger, var efter det foreliggende udtryk for en byggefejl ved opsætningen af vinduerne og de udvendige døre. En bygge-

fejl (i Mangler ved fast ejendom omtalt som skade i betydning 2) er principielt dækningsberettigende. Den er dog ikke dækningsberettigende, hvis den har været til stede i nogen tid uden at have fremkaldt skade i den almindelige betydning af dette ord (skade i betydning 1). Se om de to betydninger af ordet skade Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.

Så vidt ses kan afgørelsen derfor bedst forklares med, at byggefejlen ikke blev anset for at have fremkaldt skade i betydning 1. Det fremgår således, at der ikke var fugtskader. Den eneste egentlige skade i betydning 1, der kunne være tale om, var derfor tilsyneladende øgede varmeudgifter og træk, hvilket vel blev anset for bagatelagtigt.

Hvis afgørelsen ikke skal forstås sådan, synes den svær at forklare.

2) Det er nærliggende at sammenholde afgørelsen her med afgørelsen i ankenævnets samtidigt afsagte kendelse i AF 85621, der også angik også en byggefejl ved en modernisering af et gammelt hus. Denne byggefejl var dækningsberettigende, tilsyneladende fordi den blev anset for at have fremkaldt skade i betydning 1.

Hvis de to afgørelser ikke skal forstås som angivet, harmonerer de ikke godt med hinanden.

Se i øvrigt kommentaren til AF 85621, der indeholder nogle bemærkninger om fejl ved moderniseringer/ombygninger.

AF 85621

Afsagt 6. oktober 2014

Hus fra 1886, købt 2011/2012. 5-6 år før købet var der blevet opsat isolering indvendigt på ydervæggene. Isoleringen var dækket med gipsplader, som var skruet fast til et stålskelet. Efter overtagelsen malede køber gipspladerne, men inden for et år derefter konstaterede køber et stort antal sorte pletter på gipspladerne. Pletterne skyldtes kuldebroer fra skruehovederne på de skruer, som gipspladerne var skruet til stålskelettet med. Ifølge en sagkyndig erklæring, som køber havde indhentet, var der tale om en fejlkonstruktion, og udbedringen skulle bestå i udskiftning af skrueerne med dyøler efterfulgt af spartling, slibning og maling. Udgiften hertil blev i erklæringen ansat til 75.000 kr. Ankenævnet fandt ud fra en samlet vurdering, at der var tale om en dækningsberettigende skade, og pålagde derfor ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Hus fra 1886, overtaget i januar 2012.

I 2005/2006 var der foretaget en renovering af huset, bl.a. bestående i, at der indvendigt på ydervæggene var opsat isolering beklædt med gipsplader. Gipspladerne var skruet fast på et stålskelet, der på sin side var skruet fast til ydervæggene.

Efter overtagelsen malede køber huset indvendigt. I december 2012 konstaterede køber imidlertid en lang række sorte pletter indvendigt på ydervæggene. Ifølge en erklæring fra et ingeniør- og arkitektrådgivningsfirma, som køber hav-

de indhentet, skyldtes pletterne kuldebroer fra skruehovederne på de skruer, som gipspladerne var skruet til stålskelettet med. Ifølge erklæringen måtte isoleringsarbejdet anses for fejlkonstrueret som følge af den massive forekomst af misfarvede skruehoveder. Det var videre angivet i erklæringen, at udbedring skulle ske ved erstatning af skruerne med plasticdyvler efterfulgt af spartling, slibning og maling. Den samlede udbedringsudgift blev anslået til 75.000 kr.

Efterskifteforsikringen afviste dækning og henviste til bl.a. til, at der ikke var konstateret fugt som følge af forholdet, og til, at der var tale om et kosmetisk forhold. Ejerskifteforsikringen henviste videre til tre tidligere lignende sager, hvor ankenævnet ikke pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt (AF 53031, AF 79988 og AF 80867, de to sidste er angivet forkert i forsikringsselskabets indlæg til ankenævnet).

Ankenævnet lagde til grund, at årsagen til det anmeldte forhold var som ovenfor beskrevet, og nævnet henviste videre til, at der efter erklæringen fra ingeniør- og arkitektrådgivningsfirmaet var tale om en fejlkonstruktion. Navnlig efter det oplyste om omfanget af sortsværtningen og den korte tid, der var gået mellem nymalingen og sortsværtningen, fandt ankenævnet endvidere efter en samlet vurdering, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at sortsværtningen af skruehovederne i forsatsvæggene fra 2005/2006 var dækningsberettigende.

Kommentar:

1) Afgørelsen om at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt kan ses som udslag af følgende, der er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.1: Nye bygningsdele, der er tilført et hus ved en ombygning/modernisering, må skulle være udført i overensstemmelse med god byggeskik på udførelsestidspunktet, således at det principielt er dækningsberettigende, hvis de ikke er det. Fastgørelsen af gipspladerne med skruer i sagen her var endvidere ikke udført i overensstemmelse med god byggeskik på udførelsens tidspunkt og var derfor en byggefejl.

En byggefejl (i Mangler ved fast ejendom omtalt som en skade i betydning 2) anses ganske vist kun dækningsberettigende, hvis den har fremkaldt en skade i den almindelige betydning af dette ord (skade i betydning 1), men de sorte pletter i sagen her blev øjensynligt anset for en sådan skade. Se om de to betydninger af ordet skade Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 4.

På den anden synes det nærmest at være ankenævnets almindelige praksis, at sorte pletter som dem i sagen ikke er dækningsberettigende, sådan at afgørelsen her skal ses som en konkret afgørelse. Forsikringsselskabet i sagen henviste således til tre tidligere lignende sager, hvor ankenævnet ikke pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt, se nærmere det fulde resumé.

2) Det er nærliggende at sammenholde afgørelsen her med en af afgørelserne i ankenævnets samtidigt afsagte kendelse i AF 85407. Den pågældende afgørelse gik ud på, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække en fejludførelse af nyere vinduer og udvendige døre i et gammelt hus, altså en byggefejl ligesom i sagen her. Dette hang tilsyneladende sammen med, at byggefejlen i modsætning til i sagen her ikke blev anset for at have fremkaldt skade i betydning 1.

Hvis de to afgørelser ikke skal forstås som angivet, harmonerer de ikke godt med hinanden.

3) Som det fremgår af det fulde resumé, gjorde ejerskifteforsikringen bl.a. gældende, at der var tale om et ikke-dækningsberettigende kosmetisk forhold. Ankenævnet tilsluttede sig imidlertid ikke dette synspunkt, hvad der også forekommer ret oplagt. Angivelserne i de to BKDF'er om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække æstetiske og arkitektoniske forhold, kan ikke antages at sigte til sorte pletter overalt på de indvendige vægge, hvilket der efter det foreliggende var tale om. Ankenævnet synes i det hele taget tilbageholdende med at anvende undtagelsen om æstetiske og arkitektoniske forhold, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 4.

AF 85639

Afsagt 3. november 2014

Hus fra 1932. Kort efter overtagelsen fjernede køber en ikke-bærende skillevæg. Dette medførte kollaps af loftet og nedtrængning af en vandmængde, der stammede fra fygesne, og som havde ligget i en presenning på loftet. Ankenævnet lagde til grund, at vandmængden havde været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og at vandophobningen var et fysisk forhold ved bygningen, der medførte nærliggende risiko for skade. Ankenævnet fandt videre, at det var vandmængden, der var hovedårsagen til loftets kollaps, og at køber ikke havde foretaget en uforvarselig ombygning eller burde have foretaget en grundigere undersøgelse, før han fjernede skillevæggen. Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt.

Refereres kun rent oversigtligt.

Hus fra 1932 købt i oktober 2012 og overtaget i februar 2013. Ca. tre uger efter overtagelsen fjernede køber en ikke-bærende skillevæg. Dette medførte kollaps af loftet og nedtrængning af vand. Årsagen var, at der på loftet havde samlet sig en vandmængde i en presenning, som sælger havde udlagt. Vandmængden stammede efter det foreliggende fra fygesne. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Ankenævnet udtalte (stærkt sammentrængt og til dels omformuleret gengivet, se i øvrigt selve kendelsen):

Der havde ikke fra købers overtagelse og til loftets kollaps været nævneværdig fygesne, og det kunne derfor lægges til grund, at den ophobede vandmæng-

de var til stede ved overtagelsen. En bemærkning i tilstandsrapporten om risiko for fygesne var ikke en advarsel til køber om, at en større vandmængde kunne være ophobet på loftet, heller ikke selvom vandmængden (som hævdet af ejerskifteforsikringen) stammede fra fygesne mellem købsaftalens indgåelse og overtagelsestidspunktet.

Vandophobningen var et fysisk forhold ved bygningen, der medførte nærliggende risiko for skade. Det var endvidere vandmængden, der var hovedårsagen til loftets kollaps, og køber havde ikke foretaget ombygninger, der var uforsvarlige i sig selv. Det kunne heller ikke kræves, at køber skulle have foretaget en grundigere undersøgelse af loftet, før han fjernede skillevæggen.

En klausul i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede følgeskader, som køber burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten, var af nærmere angivne grunde uden betydning. (En sådan klausul er indeholdt i de to BKDF'ers beskrivelse af den pligtige minimumsdækning, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 11.4).

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt i anledning af loftets kollaps.

Kommentar:

En yderst særegen sag. Den er imidlertid medtaget, fordi den viser et tilfælde, hvor begrebet nærliggende risiko for skade har egentlig selvstændig betydning. En vandmængde i en presenning kan vel ikke være en »skade« i sig selv. Bortset fra sådanne særlige tilfælde synes begrebet nærliggende risiko for skade ikke at have den store selvstændige betydning, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 6.

Som nævnt blev det lagt til grund, at vandmængden havde været der ved købers overtagelse af ejendommen. Hvis den først var fremkommet efter overtagelsen, ville dens eksistens utvivlsomt ikke have været dækningsberettigende, om ikke andet så fordi tilstandsrapporten advarede mod risiko for fygesne.

AF 85693

Angår ulovligheder ved en ombygning, der var udført af sælger. En stor og kompliceret sag med et langvarigt forløb, der mandede ud i et dækningstilbud fra ejerskifteforsikringen på ca. 1,5 mio. kr. i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Køber tiltrådte dette tilbud, og sagen for ankenævnet angår kun, i hvilket omfang ejerskifteforsikringen skulle dække købers advokatomkostninger. Købers advokat opgjorde salæret for arbejde med sagen til 125.000 kr. + moms på grundlag af sit timeregnskab. Ejerskifteforsikringen anerkendte at skulle dække købers advokatomkostninger, men havde kun dækket dem med 50.000 kr. inkl. moms. Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen i medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 2, at dække et rimeligt arbejdsvederlag for købers advokat med et skønsmæssigt fastsat beløb på 80.000 kr. + moms. Herved henvist til, at advokatens

bistand havde været nødvendig for at opnå forsikringsselskabets imødekommelse af købers krav.

Hus fra 1888 købt 2007. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Sælger havde i 2003 foretaget en ombygning, hvorved etagearealet på 1. sal var blevet udbygget. I 2011 konstaterede køber problemer med ombygningen. Det blev senere konstateret, at udbygningen af etagearealet var udført uden tilstrækkelig bæreevne og dermed var ulovlig. Det fremgår, at der ikke kunne opnås dispensation fra byggereglerne, og at kommunen var indstillet på at give påbud om lovliggørelse.

Sagen gennemgik et langvarigt og kompliceret forløb først med forhandlinger mellem køber og det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, og derefter med forhandlinger mellem købers advokat og forsikringsselskabet og med advokatens indhentelse af forskellige oplysninger. I februar 2013 tilbød forsikringsselskabet at betale en erstatning på 700.000 kr. i medfør af ulovlighedsdækningen. Efter et fortsat forløb med forhandlinger og advokatens indhentelse af oplysninger tilbød forsikringsselskabet i november 2013 at forhøje den tilbudte erstatning til ca. 1,5 mio. kr.

Køber accepterede dette tilbud, og sagen for ankenævnet drejede sig kun om, hvilket beløb ejerskifteforsikringen skulle betale til dækning af købers advokat-omkostninger. Advokaten opgjorde på grundlag af sit timeforbrug sit salær til 125.000 kr. + moms, men forsikringsselskabet havde kun dækket advokat-omkostningerne med 50.000 kr. inkl. moms.

Ankenævnet henviste til (kort gengivet) sagens forløb, hvorefter advokatens arbejde havde været medført, at forsikringsselskabet havde anerkendt dækningspligten og havde tilbudt at dække med beløbet ca. 1,5 mio. kr.

Ankenævnet henviste desuden til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 2, hvorefter den sikrede ved fremsættelse af udenretlige krav mod forsikringsselskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af forsikringsselskabet.

Ankenævnet henviste videre til, at køber ved advokatens mellemkomst havde fået en juridisk bistand, som havde været nødvendig for at opnå forsikringsselskabets imødekommelse af købers krav, og at forsikringsselskabet havde anerkendt dette og havde dækket advokat-omkostningerne med 50.000 kr. inkl. moms. Ankenævnet fandt endvidere efter en samlet vurdering, at sagen havde haft et sådant omfang og en sådan kompleksitet, at den havde nødvendiggjort en betydelig indsats fra advokaten. Ankenævnet fandt, at et rimeligt arbejdsvederlag for denne advokatbistand skønsmæssigt kunne fastsættes til 80.000 kr. + moms.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at dække købers advokat-udgifter med dette beløb.

Kommentar:

Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 2, der fandt anvendelse i sagen, går ud på følgende: Ved fremsættelse af udenretlige krav mod et forsikringssel-

skab kan den sikrede kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af forsikringsselskabet.

Ankenævnets praksis giver generelt nærmest indtryk af uvilje mod at pålægge en ejerskifteforsikring at dække købers advokatombkostninger, men her er dog et tilfælde, hvor ejerskifteforsikringen havde en sådan dækningspligt.

Fastsættelse af dækningsbeløbets størrelse synes imidlertid at kunne være udslag af den omtalte uvilje. Som nævnt havde købers advokat opgjort sit salær til 125.000 kr. + moms på grundlag af sit timeforbrug, og kendelsen indeholder ingen reel forklaring på, hvorfor dækningsbeløbet kun blev fastsat til 80.000 kr. + moms.

Forsikringsselskabet henviste over for ankenævnet til nogle tidligere afgørelser fra ankenævnet om advokatombkostninger. Disse afgørelser kan sammenfattes således:

AF 80720, afsagt 17. december 2012: Besværlig sag med mange forskellige påberåbte skader, hvoraf ikke alle blev anset for dækningsberettigende. Købers advokat ønskede 58.000 kr. inkl. moms i salær, men ejerskifteforsikringen tilbød kun at dække advokatombkostningerne med 30.000 kr. inkl. moms. Efter en samlet vurdering fandt ankenævnet ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at dække advokatombkostningerne med et højere beløb. Indeholder ingen begrundelse ud over henvisningen til en samlet vurdering.

AF 80189, afsagt 13. december 2012: Ejerskifteforsikringen dækkede forskellige skader tilsyneladende med 375.000 kr. og tilbød at dække købers advokatombkostninger med 15.000 kr. + moms. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække advokatombkostningerne med 25.000 kr. + moms, da forsikringsselskabets håndtering af sagen havde nødvendiggjort advokatbistand. Indeholder ingen begrundelse for fastsættelsen af beløbets størrelse.

AF 73889, afsagt 30. december 2008: Angår skader i puds m.m. med udbedringsudgift tilsyneladende ca. 118.000 kr. Ejerskifteforsikringen tilbød at dække skaderne med 60.000 kr. efter fradrag for forbedring m.m., hvilket ankenævnet ikke fandt grundlag for at kritisere. Købers advokat ønskede et salær på 99.000 kr. + moms. Ejerskifteforsikringen kunne ikke godkende dette, men tilbød at betale et rimeligt arbejdsvederlag. Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen at dække købers advokatudgifter med 10.000 kr. + moms med henvisning til forsikringsselskabets behandling af sagen. Indeholder ingen begrundelse for fastsættelsen af beløbets størrelse.

AF 74506, afsagt 30. marts 2009: Ejendom med defekt undertag. Efter et forløb over flere år, bl.a. med syn og skøn, anerkendte ejerskifteforsikringen dækningspligten med ca. 260.000 kr. Købers advokat ønskede et salær på 30.000 kr. + moms, men ejerskifteforsikringen ville kun dække købers advokatombkostninger med 10.000 kr. + moms. Pålagt ejerskifteforsikringen at dække advokatombkostninger med 20.000 kr. + moms med henvisning til proceduresalærtaksterne. Det synes dog at fremgå, at disse takster ville have ført til et væsentligt højere salær.

Generelt giver de refererede tidligere sager og sagen her følgende indtryk: I de tilfælde, hvor en ejerskifteforsikring skal dække købers advokatomkostninger, skal dækningsbeløbet fastsættes i den absolutte underkant. Kommentatoren skal ikke kunne sige, hvorfor det tilsyneladende er sådan.

AF 85783

Afsagt 17. december 2014

Hus fra 1947, købt sidst i 2012. Tilstandsrapporten indeholdt forskellige angivelser om revner, men angav også, at revnerne skønnedes opstået kort efter husets opførelse, og at de vurderedes til at være uden betydning for husets stabilitet. Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt et forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede skade, der konstateredes på eller udbredte sig fra sætninger. På et tidspunkt efter overtagelsen fik køber foretaget en geoteknisk undersøgelse. I rapporten om undersøgelsen var angivet, at et af husets hjørner var fejlunderet, og at der kunne ventes fremtidige sætninger på 2-3 cm. Rapporten anbefalede understøbning af det pågældende hushjørne. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til forbeholdet i forsikringsvilkårene og til tilstandsrapportens angivelser om revner. Ankenævnet fandt, at forbeholdet i forsikringsvilkårene måtte forstås således, at årsagen til sætninger ikke var undtaget fra forsikringsdækningen. Ankenævnet fandt videre, at forholdet var klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen kunne derfor ikke afvise dækning med henvisning til forbeholdet og angivelserne i tilstandsrapporten, og ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at genoptage sagsbehandlingen på dette grundlag.

Hus fra 1947 købt sidst i 2012. Tilstandsrapporten indeholdt forskellige angivelser om revner, bl.a. følgende: En angivelse med karakteren K2 af, at der var revnedannelser i murværk som følge af sætning i fundamentet, og en angivelse med karakteren K3 af, at der var revner i soklen. I en note var angivet, at revnerne skønnedes opstået umiddelbart eller få år efter husets opførelse, og at de vurderedes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men at de gav konkret risiko for fugtindtrængen.

Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt følgende forbehold: »Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen.«

Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af fejlunderet af et af husets hjørner. Køber havde fået foretaget en geoteknisk undersøgelse, hvorefter der kunne ventes fremtidige sætninger i størrelsesordenen 2-3 cm, og hvorefter der skulle ske understøbning af det pågældende hushjørne. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til forbeholdet og til tilstandsrapportens angivelser.

Ankenævnet fandt, at forbeholdet måtte forstås således, at årsagen til sætningerne ikke var undtaget fra forsikringsdækningen. Ejerskifteforsikringen var herefter ikke berettiget til at afvise dækning med henvisning til klausulen.

Ankenævnet henviste videre til tilstandsrapportens angivelser om revnernes opståen og til, at tilstandsrapporten ikke indeholdt oplysninger om det reelle og langt alvorligere forhold, som efter det oplyste krævede en omfattende reparation. Ankenævnet fandt herefter, at forholdet var klart ufyldestgørende i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen heller ikke var berettiget til at afvise dækning med henvisning til angivelserne i tilstandsrapporten.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at genoptage sin sagsbehandling på det anførte grundlag (afgørelsen må forstås således).

Visse enkeltheder er ikke omtalt i referatet.

Kommentar:

1) Afgørelsen om, at forbeholdet i forsikringsvilkårene måtte forstås som ikke omfattende årsagen til sætninger:

Realiteten var vel, at forsikringsselskabet var kommet til at formulere forbeholdet lidt upræcist, og med en smule velvillighed over for selskabet kunne forbeholdet måske godt have været fortolket sådan, at det også omfattede årsagen til sætninger.

Afgørelse må derfor skulle ses som udtryk for, at forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer ikke skal fortolkes til gunst for forsikringsselskabet. Noget sådant følger i hvert fald af »koncipist-reglen«, altså det velkendte almindelige princip om, at en kontraktklausul som udgangspunkt fortolkes imod den, der har affattet klausulen. Koncipist-reglen har utvivlsomt ikke mindst betydning ved fortolkning af aftaler mellem erhvervsdrivende og forbrugere, og forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring er jo netop en sådan aftale.

Se i øvrigt om forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8, og de supplerende bemærkninger i kommentaren til AF 84473.

2) Konstateringen af, at forholdet var »klart ufyldestgørende« beskrevet i tilstandsrapporten:

Der sigtes tydeligvis til de to BKDF'ers begreb »klart forkert« beskrevet, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

AF 85778

Afsagt 13. november 2014

Angår skade på en udvendig trappe til et hus fra 1942. Ejerskifteforsikringen var omfattet af BKDF2. Forsikringsselskabet anerkendte dækningspligten og nedsatte den ansatte udbedringsudgift til 78 % i medfør af en afskrivningstabel som afskrivningstabellen for udvendigt murværk i BKDF2. Ankenævnet fandt efter en konkret vurdering, at trappen som en oprindelig bygningsdel var således integreret

i bygningskonstruktionen, at den måtte henregnes til murværket, og ankenævnet kunne herefter ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen alene havde anerkendt at udbetale 78 % af dækningsbeløbet. (Dissens for at anse trappen for en selvstændig bygningsdel med den konsekvens, at der ikke kunne afskrives på udbedringsudgiften).

Hus fra 1942, købt med overtagelsesdag 1. august 2012. Sagen angår dels en skade på en udvendig trappe, dels en gavl. Kun den udvendige trappe og de dele af sagens omstændigheder, der har betydning på dette punkt, omtales i referatet. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten for trappen, og sagen for ankenævnet angik dækningsbeløbets størrelse.

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholdt afskrivningstabeller efter det foreliggende i overensstemmelse med bilag 2 til BKDF2.

Skaden på den udvendige trappe bestod ifølge en ingeniørerklæring, som køber havde indhentet, af udbuling, sætningsskader og revner. Køber havde endvidere indhentet to håndværkertilbud på etablering af en ny trappe, lydende på henholdsvis ca. 49.000 kr. og ca. 54.000 kr. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, men ansatte udbedringsudgiften til 10.000 kr. Ejerskifteforsikringen tilbød at erstatte dette beløb med 78 % i medfør af en afskrivningstabel, der efter det foreliggende svarede til tabellerne 1 og A i BKDF2 om afskrivning vedrørende udvendigt murværk. Herfra skulle yderligere gå selvrisiko med 5.000 kr.

Ankenævnets udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Efter en konkret vurdering fandt ankenævnet, at trappen som en oprindelig bygningsdel var således integreret i bygningskonstruktionen, at den måtte henregnes til murværket. Ankenævnet kunne herefter ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen alene havde anerkendt at udbetale 78 % af dækningsbeløbet. Desuden bemærket, at der med indførelsen af bindende afskrivningstabeller er givet forsikringsselskaberne hjemmel til også at foretage afskrivning på mindre udbedringsudgifter. Køber fik herefter ikke medhold.

(Dissens fra et af ankenævnets medlemmer, der fandt, at der ikke var grundlag for at afskrive på erstatningen, da trappen udgjorde en selvstændig bygningsdel og ikke var en integreret del af murkonstruktionen).

Kommentar:

De bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2 nævner ikke udvendige trapper, og det ser derfor umiddelbart ud til, at der ikke kan afskrives på udbedringsudgiften for skader på dem. Dette er imidlertid uden betydning, hvis en udvendig trappe som her skal anses for en del af det udvendige murværk, der er omfattet af afskrivningstabellerne. Ankenævnet henviste ganske vist til en konkret vurdering på dette punkt, men det fremgår ikke, hvad der sigtes til. Efter afgørelsen her kunne realiteten måske godt være, at udvendige trapper til gamle huse skal anses for en af murværket med deraf følgende mulighed for afskrivning. Fremtiden skal imidlertid vise, om dette er rigtigt.

Ankenævnet tog ikke stilling til udbedringsudgiftens størrelse, hvilket egentlig kan undre lidt, da sagen tilsyneladende først og fremmest drejede sig om den. Ejerskifteforsikringens dækningstilbud gik ud på 78 % af et udbedringsbeløb på 10.000 kr. med fradrag af selvrisiko 5.000 kr., hvorimod udbedringsudgiften ifølge køber var i størrelsesordenen 50.000 kr.

En sag som denne kan som så mange andre sager nok give anledning til spekulationer over, hvad køber af et gammelt hus egentlig får ud af at tegne ejerskifteforsikringen. Spørgsmålet herom bliver ikke nemmere at svare på, hvis Ankenævnet for Forsikring fortolker de bindende afskrivningstabeller i BKDF2 til ugunst for køber, hvilket afgørelsen her godt kan ses som udtryk for.

Men i visse tilfælde har ankenævnet ganske vist statueret dækningspligt med hensyn til gamle huse, se rubrikken »Ældre huse« i materialesamlingens emneregister om ejerskifteforsikringer.

AF 85815

Afsagt 19. november 2014

Angår en underdimensioneret bærende limtræsbjælke over et vinduesparti. Huset var fra 1976, og limtræsbjælken var opsat i 1987 i forbindelse med en ombygning. Som følge af underdimensioneringen fungerede vinduespartiet som aflastning for limtræsbjælken. Forholdet havde efter det foreliggende ikke medført egentlige skader. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Køber havde fået udskiftet limtræsbjælken med en stålkonstruktion og havde først ca. et år derefter anmeldt forholdet egentligt over for ejerskifteforsikringen. Til støtte for afvisningen af dækning påberåbte ejerskifteforsikringen sig bl.a. dette, og at konstruktionen havde fungeret siden 1987. Ankenævnet henviste til, at køber som følge af husets alder måtte kunne påregne at kunne udskifte vinduespartiet uden risiko for sammenbrud af limtræsbjælken, og uden at det nye vinduesparti skulle fungere som aflastning for denne. Underdimensioneringen af limtræsbjælken var herefter en dækningsberettigende skade, idet der forelå nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Refereres kun oversigtligt.

Angår et hus med to etager fra 1976, ombygget i 1987, overtaget i marts 2012.

Tilsyneladende straks efter overtagelsen ville køber udskifte en punkteret termorude i vinduespartiet. Den tømmer, der skulle foretage udskiftningen, konstaterede herved, at en bærende limtræsbjælke over vinduespartiet var nedbøjet, og at der var stort pres på vinduespartiet. Limtræsbjælken var tilsyneladende blevet opsat ved ombygningen i 1987. Det fremgår, at forholdet havde medført skævhed i loftet og gulvet på 1. salen.

Ifølge en ingeniørerklæring, som køber derefter indhentede, var limtræsbjælken underdimensioneret og blev holdt oppe af vinduespartiet.

Tilsyneladende i april-maj 2012 gik køber i gang med en ombygning af huset. Køber fik herunder udskiftet den omtalte limtræsbjælke med en bærende stålkonstruktion og fik udskiftet det omtalte vinduesparti. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til udskiftning af limtræsbjælken med en stålkonstruktion.

Ejerskifteforsikringens taksator havde ikke besigtiget limtræsbjælken før udskiftningen af den, hvilket ifølge købers angivelse hang sammen med følgende: Køber anmeldte i maj 2012 forholdet telefonisk over for ejerskifteforsikringen, der tilkendegav, at der ville gå op til 14 dage før besøg af en taksator. Som følge af det igangværende ombygningsarbejde kunne køber imidlertid ikke vente så længe.

I april 2013 anmeldte køber sagen egentligt over for ejerskifteforsikringen. Grunden til, at anmeldelsen ikke var sket tidligere, var ifølge køber, at køber først efter ombygningens afslutning havde kræfter til at tage sagen op igen.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til forskellige forhold, herunder at forholdet var udbedret, uden at ejerskifteforsikringen havde haft lejlighed til at tage stilling til det, og at huset havde bestået med den konkrete konstruktion siden 1987.

Ankenævnet lagde efter sagens oplysninger til grund, at den underdimensionerede limtræsbjælke var en fejlkonstruktion. Under hensyn til husets alder fandt ankenævnet endvidere, at køber burde kunne forvente at kunne udskifte et vinduesparti uden risiko for sammenbrud af limtræsbjælken, og uden at det nye vinduesparti skulle fungere som aflastning for limtræsbjælken. På denne baggrund og med henvisning til oplysningerne fra købers ingeniør fandt ankenævnet efter en samlet vurdering, at der forelå en dækningsberettigende skade, idet der var fysiske forhold ved bygningen, der gav nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Kommentar:

Et umiddelbart næsten kuriøst eksempel på, at der forelå en skade, fordi der var nærliggende risiko for skade. I *Mangler ved fast ejendom* kapitel 6, afsnit 3 nævnes et lignende eksempel, AF 69699.

Men ligesom i AF 69699 giver ankenævnets udtalelse herom god mening, når man gør sig klart, at ordet skade i udtalelsen bruges i begge de to betydninger af dette ord, se om dem *Mangler ved fast ejendom*, samme afsnit. Der forelå en skade i betydning 2 (underdimensioneringen), fordi der var nærliggende risiko for skade i betydning 1 (ved udskiftning af vinduespartiet sammenbrud af limtræsbjælken med eventuelle konsekvenser for andre bygningsdele eller måske skade på det nye vinduesparti).

Normalt skal en skade i betydning 2 ikke dækkes, hvis den ikke har fremkaldt skade i betydning 1, se herom *Mangler ved fast ejendom*, kapitel 6, afsnit 4. Underdimensionering af limtræsbjælken i sagen her havde endvidere efter det foreliggende ikke fremkaldt en sådan egentlig skade. At den alligevel skulle dækkes, skyldtes tydeligvis, at den reelt var til hinder

for udskiftning af vinduerne under limtræsbjælken. Måske kan man sige, at den egentlige dækningsberettigende skade (i betydning 1) var, at vinduespartiet ikke kunne udskiftes.

Ankenævnet kom ikke ind på betydningen af, at køber først havde anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen efter sin udbedring af det, endda længe efter. Det skønnes, at sagen ikke kan bære nærmere overvejelser om årsagen hertil. I øvrigt er købers tilsyneladende sendrægtighed forståelig nok, se det fulde resumé om grunden til den.

AF 85886

Afsagt 13. november 2014

Hus fra 1973 med tilbygning fra 1979, købt og overtaget i 2013. Tagbelægningen, der var den oprindelige, bestod af bølgeeternit. Tilstandsrapporten nævned nedbrydning i tagpladerne med karakteren K1, men angav tagets forventede restlevetid til 10 år eller mere. Kort efter overtagelsen konstaterede købers tømrer vandgennemgang gennem nogle tagplader og gav udtryk for, at hele tagbelægningen skulle udskiftes inden for 1-2 år. Ejerskifteforsikringen afoiste dækning med henvisning til en angivelse i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede restlevetid, og med henvisning til et forbehold i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede skader i forbindelse med en række forskellige angivelser i tilstandsrapporten. Som følge af angivelsen i forsikringsvilkårene om ikke-dækning for fejlagtig af angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede restlevetid fandt ankenævnet ikke grundlag pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt alene på baggrund heraf. Ankenævnet tilsidesatte imidlertid det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene, fordi det var af så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med reglerne om forbehold. Ankenævnet fandt videre, at tilstandsrapportens angivelser om tagbelægningen var udtryk for, at forholdet var klart forkert beskrevet. Der forelå herefter en dækningsberettigende skade. Der var imidlertid ikke grundlag for at gå ud fra, at skaden ikke som hævdet af ejerskifteforsikringen skulle kunne udbedres ved udskiftning af nogle få tagplader for et yderst beskedent beløb, og ejerskifteforsikringen var berettiget til at foretage afskrivning også på mindre udgifter. Ejerskifteforsikringen var herefter berettiget til at afskrive udbedringsudgiften til 63 % i medfør af den relevante afskrivningstabel i BKDF2 og derefter foretage fradrag af selvrisiko, hvorfor der ikke kom noget beløb til udbetaling til køber. (Dissens bl.a. for, at ejerskifteforsikringen ikke var berettiget til at foretage afskrivning før fradrag af selvrisiko).

Refereres kun oversigtligt.

Hus fra 1973 med tilbygning fra 1979, købt 2013. Tagbelægningen, der var den oprindelige, bestod af eternitbølgeplader. I tilstandsrapporten var den forventede restlevetid for taget angivet til 10 år eller længere. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægning-

gen og enkelte tagplader med overfladerevner. Desuden var med karakteren K3 angivet stedvise utætheder ved tagrygninger og et par rygninger med revner og med karakteren K1, at nogle remender manglede ventileret afdækning.

I vilkårene for ejerskifteforsikringen var bl.a. angivet, at forsikringen ikke dækkede fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for taget.

Desuden indeholdt vilkårene et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateredes eller udbredte sig fra en længere række nærmere angivne forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår kun delvis af kendelsen, hvilke angivelser i tilstandsrapporten der var tale om, men det fremgår, at forbeholdet i hvert fald sigtede til de ovenfor nævnte angivelser med en karakter og til nogle oplysninger fra sælger om, at taget ikke havde været utæt m.m.

I forbindelse med nogle renoveringsarbejder konstaterede købers tømrer vandgennemgang gennem nogle af tagpladerne, og tømreren gav over for køber udtryk for, at alle tagpladerne skulle udskiftes inden for 1-2 år. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til de ovenfor nævnte angivelser i forsikringsvilkårene. Ejerskifteforsikringen tilkendegav desuden, at udbedring i givet fald skulle ske ved udskiftning af nogle få tagplader til en udgift af 7.000 kr. inkl. moms.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde stærkt sammentrængt og til dels omformuleret gengivet):

Som følge af angivelsen i forsikringsvilkårene om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for taget, var der ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen dækning alene på baggrund heraf.

Forbeholdet i forsikringsvilkårene angik hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og var af så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med § 1 i BKDF2.

Det var alene skaden på tagfladerne, ikke rygningen, som klagen angik, og i tilstandsrapporten var nævnt nogle forhold vedrørende tagpladerne med karakteren K1 (se ovenfor). Det måtte endvidere lægges til grund, at der ved købers overtagelse af ejendommen bestod en nærliggende risiko for, at forholdet vedrørende tagfladerne, der blev konstateret af købers tømrer kort efter overtagelsen, ville udvikle sig til en skade inden for en kortere periode. Ankenævnet fandt herefter, at forholdet vedrørende tagbelægningen var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at utætheden i taget herefter udgjorde en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet havde ikke grundlag for at fastslå, at skaden ikke som anført af forsikringsselskabet ville kunne udbedres for 7.000 kr. inkl. moms. Erstatningen skulle herefter udgøre 7.000 kr.

Af nærmere angivne grunde må de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF forstås således: Forsikringsselskabet er berettiget til at foretage afskrivning også på mindre udgifter og er berettiget til at foretage afskrivning før fradrag af selvrisiko. I overensstemmelse med den relevante afskrivningstabel (der var gentaget i forsikringsvilkårene) havde forsikringsselskabet herefter været

berettiget til at afskrive erstatningsbeløbet til 63 % (dvs. 4.410 kr.) og derefter fradrage selvrisko (med 5.000 kr.).

Der kom herefter ikke noget beløb til udbetaling, hvorfor køber ikke fik medhold i klagen.

(Dissens fra et mindretal, der ikke fandt det godtgjort, at skaden kunne udbedres for 7.000 kr., særligt henset til købers oplysninger om, at taget ville skulle udskiftes inden for 1-2 år, og at taget ikke som forudset ville kunne holde i +10 år som oplyst i tilstandsrapporten. Mindretallet fandt endvidere ikke, at ejerskifteforsikringen var berettiget til at foretage afskrivning før fradrag af selvrisko).

Kommentar:

1) Denne kendelse er næppe særlig interessant i sig selv og er egentlig kun medtaget, fordi den ses at indeholde en principiel tilkendegivelse om følgende: Afskrivning i henhold til de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2 kan også foretages på mindre udgifter og kan ske før fradrag af selvrisko.

Umiddelbart kunne man vel synes, at dette er ret selvfølgelig. At ankenævnet i det hele taget fremkom med tilkendegivelsen, dækker tydeligvis over indre uenighed i ankenævnet, se nærmere kendelsens s. 10-11. I øvrigt kan bemærkes:

2) Den, der køber et 40-årigt hus med den oprindelige tagbelægning af eternitplader, må utvivlsomt være forberedt på, at huset skal have nyt tag, men køber i sagen her blev tydeligvis vildledt af tilstandsrapportens angivelse af tagets forventede restlevetid til 10 år eller mere. Det egentlige problem i en sag som denne synes derfor at være tilstandsrapportens rubrik om forventet restlevetid for taget.

Denne rubrik kom ind i tilstandsrapporten som led i reformen af huseftersynsordningen pr. 1. maj 2012 med det formål at øge informationsniveauet. Efter omstændighederne synes rubrikken imidlertid at kunne have den modsatte effekt, da køber ikke kan støtte nogen som helst ret på angivelserne i rubrikken. Se om emnet også de udførlige bemærkninger i kommentaren til DBB 13130

Tilstandsrapportens rubrik om forventet restlevetid for taget er tilsyneladende en slags »fælde« i stil med rubrikken om oplysninger til ejerskifteforsikring. Der synes i hvert fald at være noget her, som købers rådgiver bør være på vagt overfor.

3) Tilsidesættelse af forbeholdet i forsikringsvilkårene som for generelt: Forbeholdet omfattede øjensynligt for mange forskellige forhold.

Se i øvrigt om forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8, og de supplerende bemærkninger i kommentaren til AF 84473.

AF 85996

Afsagt 17. december 2014

Angår skader på isolering i krybekælderen i et sommerhus fra 1997, solgt 2013. I tilstandsrapportens almindelige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele var angivet, at krybekælderen ikke kunne besigtiges, og forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt med henvisning hertil et forbehold om, at forsikringen ikke omfattede krybekælderen. Ankenævnet tilsidesatte forbeholdet som ugyldigt og pålagde herefter forsikringsselskabet at genoptage sin sagsbehandling. Ankenævnets begrundelse for tilsidesættelsen af forbeholdet er udførlig, se det delvise ordrette referat af begrundelsen i det fulde resumé. Det skønnes imidlertid, at kernen i begrundelsen kan sammenfattes således: Der kan ikke i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring tages forbehold for dækning af skader på en generelt utilgængelig bygningsdel, blot fordi det er angivet i tilstandsrapporten, at bygningsdelen ikke har kunnet besigtiges. Dette fordi skader på generelt utilgængelige bygningsdele netop skal være ejerskifteforsikringens risiko. Det fremgår udtrykkeligt, at begrundelsen er udtryk for en revurdering af spørgsmålet og for en opgivelse af praksis i henhold til to tidligere kendelser, hvor ankenævnet henviste spørgsmålet til afgørelse ved domstolene.

Sommerhus fra 1997 solgt i 2013. Gulvkonstruktionen var ventileret ved en krybekælder under gulvene. I tilstandsrapportens rubrik om bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges (den normale rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele), var angivet, at der ikke var adgang til besigtigelse i krybekælderen. Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt med henvisning til denne angivelse et forbehold om, at forsikringen ikke omfattede krybekælderen.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af beskadigelse af isoleringen under gulvene, efter det foreliggende som følge af mårangreb i krybekælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til forbeholdet.

Ankenævnets udtalelser er udførlige, se kendelsens s. 4-6. De af udtalelserne, der skønnes centrale, er sålydende:

»...At den bygningsagkyndige i bemærkningsfeltet har anført, at der ikke er adgang til besigtigelse i krybekælderen, må efter nævnets opfattelse først og fremmest have haft til formål at tilkendegive, at den bygningsagkyndige har vurderet at krybekælderen er en del af bygningens skjulte konstruktioner.

Nævnet bemærker, at det i blandt andet kendelse nr. 83.713 og 84.658 har anset det for tvivlsomt, om selskabet gyldigt kan tage forbehold for ubesigtigede bygningsdele i tilsvarende situationer, og har henvist spørgsmålet til domstolsbehandling på grund af spørgsmålets principielle karakter...

Nævnet har imidlertid fundet anledning til at revurdere sin stillingtagen og har navnlig på baggrund af, at husets skjulte konstruktioner netop er den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig, i det omfang en sådan konstruktion er normal, besluttet at træffe en realitetsafgørelse.

Det er herefter nævnets opfattelse, at forbeholdet vedrørende krybekælderen ikke er tilstrækkelig konkret begrundet i tilstandsrapporten, og at forbeholdet er af en så generel karakter, at forbeholdene ikke er i overensstemmelse med § 1 i [BKDF2]. Nævnet finder herefter, at forbeholdet ikke er gyldigt.

Idet selskabet så vidt ses ikke har taget stilling til, om det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade, finder nævnet, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen af forholdet.«

Kommentar:

Ved generelt utilgængelige bygningsdele forstås i denne materialesamling bygningsdele, der normalt ikke kan efterses ved huseftersynet, fx fundament under jorden og gulvkonstruktion. Ved konkret utilgængelige bygningsdele forstås bygningsdele, der normalt kan efterses, men som ikke har kunnet efterses i det konkrete hus, fx en tagkonstruktion, der er utilgængelig som følge af manglende loftslem.

Det, der skønnes at være kernen i ankenævnets begrundelse, er sammenfattet i det korte resumé. Det er imidlertid så centralt, at det skal gentages her:

Ejerskifteforsikringen kan ikke tage forbehold for dækning af en generelt utilgængelig bygningsdel, blot fordi det er angivet i tilstandsrapporten, at bygningsdelen ikke har kunnet besigtiges.

Hvis dette er rigtigt forstået, er det i overensstemmelse med kommentatorens synspunkter, sådan som de kom til udtryk i kommentarerne til de to tidligere kendelser, som ankenævnet opgav at følge i kendelsen her, dvs. AF 83713 og AF 84658.

Der kan derimod principielt tages forbehold med hensyn til en konkret utilgængelig bygningsdel, hvis det er nævnt i tilstandsrapporten, at den ikke har kunnet besigtiges, se om forbehold i ejerskifteforsikringer kommentaren til AF 84473. Om en utilgængelig bygningsdel skal anses for generelt eller konkret utilgængelig, er altså afgørende for ejerskifteforsikringens mulighed for at tage forbehold.

Ankenævnets udtalelser i kendelsen her synes endvidere at være udtryk for følgende, se nærmere det fulde resumé: En bygningsdel skal anses for generelt utilgængelig, hvis bygningsdele som den pågældende normalt er utilgængelige. Kendelsen er desuden øjensynligt udtryk for, at krybekældre af den sædvanlige utilgængelige type skal anses for generelt utilgængelige.

Et nærliggende spørgsmål i sammenhængen er: Hvorfor angiver den bygnings-sagkyndige i det hele taget i tilstandsrapporten, at en generelt utilgængelig bygningsdel ikke har kunnet besigtiges?

Svaret er formentlig: For at beskytte sig selv mod det efterhånden strenge kontrolregime i forbindelse med, at afgrænsningen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele ikke er helt skarp. Med hensyn til fx netop krybe-

kældre gælder vist følgende: De fleste krybekældre er utilgængelige, men visse krybekældre er faktisk tilgængelige og kan dermed efterses. Ved huse med en krybekælder af den utilgængelige type angiver nogle bygningssagkyndige derfor i tilstandsrapportens almindelige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele, at krybekælderen ikke har kunnet besigtiges, mens andre bygningssagkyndige måske ikke finder grund til at gøre det.

Som nævnt er kendelsen her øjensynligt udtryk for, at krybekældre af den sædvanlige type skal anses for generelt utilgængelige. Kendelsen tager derimod ikke stilling til indplaceringen af en anden type bygningsdel i grænseområdet, dvs. en såkaldt parallel tagkonstruktion, der netop var omfattet af de to nævnte tidligere kendelser.

Der er formentlig behov for en eller anden form for faste retningslinjer for afgrænsningen mellem generelt og konkret utilgængelige bygningsdele, fx en autoritativ liste over bygningsdele, der *ikke* skal nævnes i tilstandsrapportens almindelige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele. Sådanne retningslinjer ville vel naturligt høre hjemme i håndbogen for de beskikkede bygningssagkyndige, men i sin nuværende udformning synes håndbogen ikke at beskæftige sig med afgrænsningsspørgsmålet.

Under alle omstændigheder forekommer det ret oplagt, at den enkelte bygningssagkyndiges placering af en bygningsdel i den eller den anden kategori ikke bør være afgørende for ejerskifteforsikringens dækningspligt. Det kan således ikke tilkomme den enkelte bygningssagkyndige at afgøre, om fx en parallel tagkonstruktion skal anses for generelt eller konkret utilgængelig med de deraf følgende forsikringsretlige konsekvenser.