

H.P. Rosenmeier

**Emneregister
vedrørende afgørelser
om ejerskifteforsikringer**

Ajourført 8. januar 2019

Ajourføringerne er markeret med fed skrift

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

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

Dette emneregister er et led i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på www.hpros.dk. Emneregistret henviser til de afgørelser om ejerskifteforsikringer fra domstolene og Ankenævnet for Forsikring, for hvis vedkommende der er indeholdt resuméer og kommentarer i materialesamlingen. Det drejer sig om forskellige domme fra foråret 2008 og fremefter og forskellige afgørelser Ankenævnet for Forsikring fra 2007 og fremefter.

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

H.P. Rosenmeier

Oversigt over emneregistrets rubrikker

Advarsler til køber (se også rubrikken angivelser i tilstandsrapporten)	Bygningstegninger	Gamle huse, se rubrikken ældre huse
Advokatudgifter	Deponering af forsikringserstatning	Garanti
Afskrivning på forsikringserstatningen, se også rubrikken udbedring	Dræn, se også omfangsdræn	Genhusning
Alder, husets	Elinstallationer	Gulve og gulvbelægning
Allonger til tilstandsrapporter	Energimærket	Gulvvarme
Angivelser i tilstandsrapporten (se også rubrikkerne klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om)	Erstatningsudmåling, se rubrikken udbedring	Husforsikringen
Asbestfri eternittagplader	Facader	Isolering
Bagatelagtige forhold	Fejlfundering, se rubrikken sætninger	Klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten
Bevisbyrde	Flytteudgifter	Kloak
Bevisførelse for Ankenævnet for Forsikring	Forbehold i forsikringsvilkårene	Kompetence, Ankenævnet for Forsikrings
Bindere i tagsten	Forsikringspræmien	Konstruktionsfejl
Byggefejl, se rubrikkerne konstruktionsfejl og købers forventninger	Forsikringsvilkår (se også rubrikken forbehold i forsikringsvilkårene)	Kosmetiske forhold
Bygninger undersøgt ved huseftersynet	Forventninger, købers, se rubrikken købers forventninger	Kældre
Bygningsbegrebet	Forældelse	Købers forventninger (dvs. hvad køber må forvente, og om køber kan støtte ret på sine forventninger, se også rubrikkerne advarsler til køber, oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om, og tillæg til tilstandsrapporter)
	Fradrag i erstatningen	
	Fugtindtrængen	

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

Købers risiko som følge af karakteren UN, se rubrikken UN	Præmie, se rubrikken forsikringspræmien	Tilsagn fra ejerskifteforsikringen
Lejetab	Regres	Tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring, se rubrikken oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om
Levetid, se rubrikken udtjente bygningsdele	Restlevetid for tag, tilstandsrapportens rubrik om	Tilstandsrapportens rubrik om restlevetid for tag, se restlevetid for tag, tilstandsrapportens rubrik om
Løsøre	Risiko, købers som følge af karakteren UN, se rubrikken UN	Trapper
Maksimumdækning	Rotteangreb	Udbedring, se også rubrikken afskrivning på forsikringserstatningen
Manglende bygningsdele	Rubrik i tilstandsrapporten om oplysning til ejerskifteforsikring, se rubrikken oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om	Udbetaling af forsikringserstatning
Mangler ved udbedring	Rust	Udendørs indretninger
Moderniseringer	Sagkyndig bistand	Udmåling af erstatning, se rubrikken udbedring
Nyværdierstatning med 30 %-klausul, se også rubrikken udbedring	Selvrisiko	Udtjente bygningsdele
Nærliggende risiko for skade	Sikrede	Udvidede ejerskifteforsikringer
Ombygninger, se rubrikken moderniseringer	Skade (begrebet)	Udviklingsskader
Omfangsdræn	Skimmelsvamp	Ulovlige bygningsindretninger
Omkostninger for ankenævnet	Skure	Ulovlighedsdækning, se rubrikken udvidede ejerskifteforsikringer
Oplysning af sagen og bevisførelse for ankenævnet (se også rubrikken syn og skøn)	Svamp (se også rubrikken skimmelsvamp)	UN (dvs. købers risiko som følge af karakteren UN i tilstandsrapporten)
Oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om	Syn og skøn	Urigtige oplysninger ved forsikringstegningen
Overtagelsen (dvs. betingelsen om, at skade/skadesrisiko skal have været til stede ved overtagelsen)	Sætninger	Utilgængelige bygningsdele
Passivitet	Tag (se også rubrikken bindere i tagsten)	
Puds, se rubrikken facader	Termoruder	
	Tillæg til tilstandsrapporter	

Vandindtrængen, se rubrikken
fugtindtrængen

Vandskuring, se rubrikken facade-
der

Varighed, ejerskiftforsikringens

Vedligeholdelse

Vilkår for ejerskiftforsikring, se
rubrikken forsikringsvilkår

VVS-installationer

Vådruksmembran

Ældre huse

Æstetiske forhold, se rubrikken
kosmetiske forhold

Årsager

Emneregister

<p>Advarsler til køber</p> <p>Se også rubrikken angivelser i tilstandsrapporten</p>	<p>AF 69529 (sandsynliggjort, at køber før tegningen af ejerskifteforsikringen som følge af sit kendskab til en geoteknisk rapport var bekendt med sætningsskader, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække), AF 72957 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække utilstrækkelig ventilation af taget, da køber var blevet advaret ved en byggeteknisk gennemgang, som køber havde fået foretaget før købet, og da det var købers risiko, om sælgers udbedringsforanstaltninger var tilstrækkelige), AF 76610 (tilstandsrapporten angav, at der måtte ventes udgifter til færdiggørelsen af en ombygning, der var begyndt af sælger, og køber fik et meget stort nedslag i købesummen til færdiggørelsen; de oplysninger, der lå heri, kunne ikke udstrækkes til at angå en skjult fejl, som ejerskifteforsikringen derfor skulle dække), AF 80186 (ejerskifteforsikringen skulle dække vandskade som følge af vandindtrængen ved skorstenen, da en angivelse i tilstandsrapporten om en mindre pudsafskalning på skorstenen ikke var tilstrækkelig advarsel), AF 80035 (ejerskifteforsikringen skulle dække nogle sætningsskader i et ældre hus, da karakteren UN i tilstandsrapporten ikke angik huset som helhed, og da et forbehold i forsikringsvilkårene ikke kunne fortolkes udvidende; i den sidstnævnte henseende henvist til, at oplysningerne i tilstandsrapporten stod i væsentligt misforhold til de reelle skader), AF 82494 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udskiftning af taget, da forholdet ikke gik ud over, hvad køber måtte forvente efter nogle angivelser i tilstandsrapporten og omstændighederne i øvrigt), AF 84436 (fugt i gulv i hus fra 1966 med skimmelsvamp til følge, nogle advarsler i tilstandsrapporten om fugt og skimmelsvamp i vægge tilsyneladende ikke tillagt betydning), AF 84441 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle defekter ved et badeværelsesgulv, bl.a. fordi forholdet ikke gik ud over, hvad køber måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten), AF 84624 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugt i kælderen i hus fra 1944, da det ikke var godtgjort, at forholdet gik ud over, hvad køber måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen; kælderen var tilsyneladende indrettet til beboelse; købsaftalen angav, at omfangsdrænet var defekt eller uden virkning), FED 2013 s. 58 Ø (ejerskifteforsikringen skulle dække et massivt angreb af skimmelsvamp som følge af fejlagtig gulvkonstruktion, selvom tilstandsrapporten nævnede tegn på fugtopstigning i en skillevæg med karakteren UN, da det var sandsynliggjort, at de forhold, der gav anledning til skaden, ikke ville være blevet opdaget ved den undersøgelse, som karakteren UN gav anledning til)</p>
<p>Advokatudgifter</p>	<p>AF 84180 (ejerskifteforsikringen pålagt at dække købers udgift til advokat, bl.a. fordi ejerskifteforsikringens delvise anerkendelse af dækningspligten først var fremkommet efter en henvendelse fra advokaten), AF 85117 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække købers udgift til advokat, da ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter, og da forsikringsselskabets sagsbehandling heller ikke gav grundlag herfor), AF 85693 (ejerskifteforsikringen skulle i medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 2, dække købers advokatombudsninger med</p>

	et rimeligt arbejdsvederlag, da advokatens bistand havde været nødvendig for at opnå forsikringselskabets imødekommelse af købers krav, dækningsbeløbet skønsmæssigt fastsat til 80.000 kr. + moms, kommentaren indeholder nogle bemærkninger om advokatombudsninger med referat af nogle tidligere sager)
Afskrivning på forsikringserstatningen, se også rubrikken udbedring	AF 85778 (angår skade på en udvendig trappe til et hus fra 1942, ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, men reducerede dækningsbeløbet til 78 % i medfør af en tabel som afskrivningstabellen for udvendigt murværk i BKDF2, hvilket ankenævnet ikke fandt grundlag for at kritisere, da trappen måtte anses for en del af murværket), AF 85886 (Afskrivning på erstatning efter afskrivningstabellerne i BKDF2 kan også ske på mindre erstatninger og kan ske før fradrag af selvrisko), AF 86518 (erstatningen for rustne jernoverliggerne skulle afskrives efter afskrivningstabellen for murværk af tegl, da jernoverliggerne var en del af murværket), AF 90096 (der skulle ikke ske afskrivning i dækningen af et angreb af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen under et parketgulv, da strøgulvkonstruktioner ikke er nævnt i afskrivningstabellerne i bilag 2 til BKDF2; det var uden betydning, at lameltrækonstruktioner er afskrivningsberettigende, da gulvkonstruktionen ikke var således integreret med gulvbelægningen, at den kunne anses for den del af denne), AF 90541 (mindre rådgreb i vinduer som følge af forkert monterede sølbænke, udtalt at udbedringen som udgangspunkt var omfattet af afskrivningstabellen for vinduer, men at der ikke skulle ske afskrivning, da udbedringen ikke kunne antages at medføre nogen forlængelse af vinduernes levetid; afskrivning af rådgreb i træværk under vinduerne skulle ske efter afskrivningstabellen for udvendigt træværk)
Alder, husets	AF 78700 (lagt til grund, at huset var væsentligt ældre end angivet i tilstandsrapporten, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning i væggene, da dette var forventeligt efter husets rigtige alder)
Allonger til tilstandsrapporter	AF 87880 (ved en allonge til tilstandsrapporten udgik en K3-angivelse, og der blev herefter indsat en klausul i forsikringstilbuddet om, at allongen indgik i grundlaget for ejerskifteforsikringen, hvorefter køber tegnede forsikringen; i anledning af et krav fra køber om dækning af en skade henviste forsikringselskabet til K3-angivelsen med begrundelse, at allonger udstedt efter købsaftalen er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt; ankenævnet pålagde dækningspligt bl.a. med begrundelse, at allongen var indgået i grundlaget for forsikringen), AF 88281 (tilsvarende sag, udtalt at forsikringselskabet efter en samlet vurdering ikke kunne påberåbe sig anmærkningerne i den oprindelige tilstandsrapport)
Angivelser i tilstandsrapporten Se også rubrikkerne klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om	UfR 2010 s. 3165 H (ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende sætningsskader, der havde udviklet sig efter købet, bl.a. fordi nogle angivelser i tilstandsrapporten var objektivt klart forkerte og ikke havde givet køber mulighed for at tage sætningsskadernes reelle karakter i betragtning), AF 70055 (som begrundelse for, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække bl.a. henvist til angivelser i tilstandsrapporten), AF 70828 (angivelse i tilstandsrapporten af forhøjet fugtindhold i kælderen fritog ikke ejerskifteforsikringen for at skulle dække massivt angreb af skimmelsvamp), AF 70883 (ejerskifteforsikringen skulle dække udskiftning af tag, da en bemærkning i tilstandsrapporten om gab mellem tagplader ikke havde givet et retvisende billede af tagets tilstand), AF 70890 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække massivt angreb af skimmelsvamp, bl. a. fordi tilstandsrapporten havde angivet, at der var fugt i kælder-væggene), AF 71161 (ejerskifteforsikringen skulle dække udskiftning af 16 år

	<p>gammelt eternittag, da en angivelse i tilstandsrapporten om, at tagbelægningen var lidt nedbrudt, ikke var fyldestgørende), AF 71390 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af trapper i gammelt hus, da tilstandsrapporten ikke havde givet et retvisende billede af trapperne tilstand, dog kun med 20 % som følge af trappernes tilstand), AF 71689 (ejerskifteforsikringen skulle dække 20 % af udgiften til ny udvendig trappe i hus fra 1947, da køber som følge af karakteren K2 i tilstandsrapporten kunne forvente, at trappen kunne repareres), AF 72097 (forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende taget fortolket indskrænkende til kun at angå nogle angivelser i tilstandsrapporten om visse forhold ved taget, hvorfor det var en dækningsberettigende skade, at taget skulle udskiftes), AF 72162 (køber havde ved tilstandsrapportens angivelser om taget fået mulighed for at tage tagets reelle karakter i betragtning, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, at undertaget var defekt), AF 73062 (ejerskifteforsikringen skulle råd i en udestue, selvom udestuen ikke havde været omfattet af huseftersynet, da det i tilstandsrapporten var angivet, at huseftersynet omfattede samtlige bygninger; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om, hvornår en bygning falder uden for ejerskifteforsikringens dækningspligt), AF 73839 (tilstandsrapporten indeholdt opregning af en meget lang række defekter, og køber havde herved fået tilstrækkelige advarsler om husets tilstand), AF 73940 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fugerne i gammelt hus, da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dog med fradrag for vedligeholdelse og den udbedring, som køber måtte forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten), AF 74228 (ejerskifteforsikringen skulle dække utætte rør og revner, da køber ikke ved tilstandsrapportens angivelser om skrukke fliser var blevet oplyst om forholdets rette karakter), AF 74229 (som følge af, at nogle sætninger var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække yderligere sætninger), AF 74773 (udtjent karnap af jernbeton i gammelt hus skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, da karnappens tilstand var klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten), AF 75237 (køber havde efter angivelserne i tilstandsrapporten ikke grund til at forvente, at det var nødvendigt at ommure en gavl til et hus fra 1964, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle dække, dog kun med 50 %), AF 75402 (ejerskifteforsikring med dækning mod ulovlige elinstallationer skulle ikke dække, at der var flere ulovlige elinstallationer end nogle, som sælger havde oplyst om, da tilstandsrapporten med karakteren UN havde anbefalet gennemgang ved en elinstallatør), AF 76252 (nogle bemærkninger i tilstandsrapporten om mindre spændingsrevner m.m. havde givet køber anledning til at antage, at revnerne kunne repareres og derefter vedligeholdes; ejerskifteforsikringen skulle derfor dække, at facadebehandlingen, der bestod af vandskuring, skulle omgøres helt), AF 76395 (en angivelse i tilstandsrapporten af, at gulvene ikke var vandrette, kunne ikke føre til, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, at der var for langt mellem strøerne, dækningen skulle dog kun ske med 40 %), AF 77506 (i tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt eftergivende gulve over krybekælder som følge af manglende ventilation af krybekælderen, hvorfor køber fik sælger til at afgive en garanti vedrørende gulvbelæggningerne, men det viste sig, at gulvene var lagt på klaplæg på sætningssivende bund; køber havde garderet sig tilstrækkeligt ved at få sælger til at afgive garantien, og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække udgiften til opretning af gulvkonstruktionen), AF 78699 (som følge af nogle angivelser i tilstandsrapporten og et gyldigt forbehold i forsikringsvilkårene skulle ejerskif-</p>
--	---

	<p>teforsikringen ikke dække forskellige revner), AF 78700 (en urigtig angivelse i tilstandsrapporten om husets alder påførte ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt), AF 79040 (nogle angivelser i tilstandsrapporten om kælderen i et nyere hus medførte ikke, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække fugtindtrængen, da den ikke skyldtes de pågældende forhold; ejerskifteforsikringen skulle dog ikke dække udbedring af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten), AF 80186 (ejerskifteforsikringen skulle dække vandskade som følge af vandindtrængen ved skorstenen, da en angivelse i tilstandsrapporten om en mindre pudsafskalning på skorstenen med karakteren K2 ikke var tilstrækkelig advarsel), AF 80259 (nogle lyskasser ud for kælderen i et ældre hus var en del af huset og var derfor omfattet af ejerskifteforsikringen; nogle revner ved lyskasserne gik ikke ud over, hvad køber måtte vente som følge af en angivelse i tilstandsrapporten om revner, men ejerskifteforsikringen skulle bekoste lyskassernes tilslutning til omfangsdrænet, hvis der var et omfangsdræn), AF 82494 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udskiftning af taget, da forholdet ikke gik ud over, hvad køber måtte forvente efter nogle angivelser i tilstandsrapporten og omstændighederne i øvrigt), AF 83178 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække punkterede termoruder, da tilstandsrapporten indeholdt et generelt formuleret forbehold om, at det ikke altid er muligt at konstatere, om termoruder er punkterede), FED 2013 s. 58 Ø (ejerskifteforsikringen skulle dække et massivt angreb af skimmelsvamp som følge af fejlagtig gulvkonstruktion, selvom tilstandsrapporten nævnede tegn på fugtopstigning i en skillevæg med karakteren UN, da det var sandsynliggjort, at de forhold, der gav anledning til skaden, ikke ville være blevet opdaget ved den undersøgelse, som karakteren UN gav anledning til)</p>
Asbestfri eternittagplader	<p>AF 74101 (det var ikke en dækningsberettigende skade, at der efter overtagelsen var sket skader på tagbelægningen som følge af, at den bestod af asbestfri tagplader fra en produktion med kortere levetid end andre tagplader; henvist til, at tagpladerne ikke var behæftet med en skade på overtagelsestidspunktet), AF 77096 (udtalt, at den korte levetid for visse asbestfri eternitplader ikke er en dækningsberettigende skade), AF 79148 (lignende), AF 84120 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et 20-årigt tag af asbestfri eternitplader var nedslidt som følge af almindelig slid og ælde), AF 87583 (ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten for defekte asbestfri eternittagplader, men foretog et forbedringsfradrag på 40 % på grundlag af forholdet mellem tagpladernes alder og forventede levetid, udtalt, at forbedringsfradraget var uberettiget, da forsikringsselskabet ikke havde anført konkrete forhold til støtte for den hævdede forringelse af tagpladerne som følge af slid og ælde)</p>
Bagatelagtige forhold	<p>AF 84978 (ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da det ikke var godtgjort, at forholdet ikke kunne udbedres for under 5.000 kr.), AF 87508 (når ejerskifteforsikringen er omfattet af BKDF2 og derfor skal dække fejl ved elinstallationen, må der kun beregnes ét bagatelbeløb pr. bygning for elinstallationen)</p>
Bevisbyrde	<p>AF 84470 (utilstrækkelig funktion af gulvvarme, ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning vedrørende installationer, forsikringsselskabet havde ikke godtgjort rigtigheden af et synspunkt om, at problemerne kunne skyldes købers udskiftning af fyr og radiatorer), AF 84978 (ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt, da det ikke var godtgjort, at forholdet ikke kunne udbedres for under 5.000 kr.)</p>
Bevisførelse for Ankenævnet for	<p>AF 78005 (klage ikke taget til følge med henvisning til, at stillingtagen ville</p>

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

<p>Forsikring (rubrikken er indsat ved en revision af emneregistret i februar 2012 og indeholder derfor ikke fuldstændige henvisninger)</p>	<p>forudsætte en bevisførelse, der ikke kunne finde sted for ankenævnet), AF 79607 (ejerskifteforsikringen skulle dække efterfundering til standsning af sætninger, afgørelsen hænger tydeligvis sammen med, at sagen var fuldt oplyst ved syn og skøn), AF 79722 (at ejerskifteforsikringen ikke blev pålagt dækning, kan hænge sammen med, at det ikke var muligt at oplyse sagen fuldt ud, idet køber havde udskiftet den bygningsdel, der var tale om), AF 80348 (at køber ikke fik medhold i en påstand om størrelsen af en erstatning fra ejerskifteforsikringen, hang utvivlsomt sammen med, at køber havde fjernet den bygningsdel, der var tale om, og derved havde påført sig selv en bevisrisiko), AF 80853 (vandindtrængen gennem nye kældergulve i ældre hus, sagen afvist som bevismæssigt uegnet; i kommentaren omtales, at det formentlig havde været hensigtsmæssigt at få afholdt et syn og skøn om de pågældende forhold før klagen til ankenævnet), AF 81286 (ejerskifteforsikringen skulle delvis dække, at facaderne på et gammelt hus var blevet fejlbehandlet nogle få år før salget; som følge af produktbeskrivelsen for den maling, som huset var blevet behandlet med, lagt til grund, at der var tale om en fejlbehandling), AF 82068 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende miljøkrav skulle dække købers udgift til fjernelse af forurenede jord ved en afblændet olietank, selvom køber havde fået fjernet jorden før anmeldelsen til ejerskifteforsikringen, idet det blev lagt til grund, at der var tale om en forurening, og at kommunen ville have rejst krav, hvis køber ikke havde fjernet forureningen), AF 84210 (det var ikke godtgjort, at huset havde nogle påberåbte fejl, men det kunne ikke udelukkes, at en bevisførelse for domstolene under en retssag anlagt af køber mod ejerskifteforsikringen ville føre til et andet resultat), AF 84547 (ved afgørelsen lagt en oplysning i en af køber indhentet byggeteknisk rapport til grund), AF 86985, ejerskifteforsikringen pålagt at dække udgiften til en sagkyndig undersøgelse af, om der forelå en dækningsberettigende skade i form af nedsættelse af husets brugbarhed på grund af skimmelsvamp i loftrummet; ifølge en sagkyndig erklæring, som køber havde indhentet, var der omfattende angreb af skimmelsvamp med påvirkning af indeklimaet til følge)</p>
<p>Bindere i tagsten</p>	<p>AF 71030 (det var en dækningsberettigende skade, at tagstenene på en ejendom fra 2000 helt manglede bindere), AF 71314 (det var ikke en skade, at et tag manglede bindere, bl.a. fordi en storm ikke havde medført flere nedfaldende tagsten end ved tage af samme alder og med korrekt binding), AF 71414 (manglende tagbindere er ikke i sig selv en skade, men vil ofte udgøre en nærliggende risiko for skade; dette var dog ikke tilfældet, da taget havde ligget siden 1979 uden skade), AF 73093 (manglende bindere skulle ikke dækkes, da de sandsynligvis ikke medførte nærliggende risiko for skade), AF 73108 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at der manglede bindere i taget på 10 år gammelt hus, da der havde været stormskade på taget, hvorfor de manglende bindere medførte nærliggende risiko for skade)</p>
<p>Byggefejl, se rubrikkerne konstruktionsfejl og købers forventninger</p>	
<p>Bygninger undersøgt ved huseftersynet</p>	<p>AF 73062 (ejerskifteforsikringen skulle dække råd i en udestue, selvom udestuen ikke havde været omfattet af huseftersynet, da det i tilstandsrapporten var angivet, at huseftersynet omfattede samtlige bygninger; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om, hvornår en bygning falder uden for ejerskifteforsikringens dækningspligt)</p>
<p>Bygningsbegrebet</p>	<p>AF 80259 (nogle lyskasser ud for kælderen i et ældre hus var en del af huset og var derfor omfattet af ejerskifteforsikringen), AF 82296 (ejerskifteforsikringen</p>

	skulle ikke dække defekter ved en udvendig støttemur, der havde til formål at holde på jorden, og som forbandt huset med en carport, da støttemuren ikke var en integreret del af bygningen), AF 85639 (en ophobet vandmængde i en presenning hidrørende fra fygesne var et fysisk forhold ved bygningen, der medførte dækningsberettigende nærliggende risiko for skade)
Bygningstegninger	AF 69680 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et gammelt hus var udført uden fundering under kældervæggene, da dette ikke er ualmindeligt for huse af den pågældende alder; det var uden betydning, at der var angivet fundering på bygningstegningerne), AF 78426 (købers forventninger i anledning af en urigtig oplysning om gulvenes konstruktion i bygningstegningerne kunne ikke begrunde dækningspligt for ejerskifteforsikringen)
Deponering af forsikringserstatning	AF 78318 (ejerskifteforsikringen skulle deponere forsikringserstatningen i en periode, hvor forsikringselskabet i egen interesse havde forbudt udbedring, og skulle erstatte købers rentetab i anledning af, at det ikke var sket)
Dræn, se også omfangsdræn	AF 86830 (en dækningspligtig udbedring af fugtindtrængen skulle ikke omfatte dræn rundt om eller under huset, da dræn ikke er en del af bygningen), AF 86902 (ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning af forhold ved grunden, dog således at fx etablering af omfangsdræn ikke var omfattet, ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt i anledning af fugtindtrængen i kælderen, herved udtalt at ejerskifteforsikringen som følge af den udvidede dækning skulle dække en udbedring bestående i reparation af eksisterende dræn rundt om og under huset, men ikke udgift til etablering af et dræn)
Elinstallationer	AF 70551 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle ikke dække ulovligheder ved elinstallationen, da tilstandsrapporten havde anbefalet gennemgang ved en elinstallatør, og da risikoen for ulovligheder, der ikke var blevet konstateret ved gennemgangen, var købers), AF 70841 (lignende), AF 72928 (ejerskifteforsikring med dækning mod ulovlige elinstallationer skulle ikke dække, at der var omfattende ulovlige elinstallationer, da tilstandsrapporten havde anbefalet gennemgang ved en elinstallatør), AF 75402 (lignende), AF 83884 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning for installationers funktion og lovlighed dækkede fejl ved elinstallationen i hus fra 1935, godkendt et forbedringsfradrag på 80 %, da elinstallationen antagelig var den oprindelige; forbedringsfradraget bevirkede sammen med selvrisikoen, at der ikke kom noget beløb til udbetaling), AF 84210 (angår forskellige spørgsmål om dækningspligt for en ejerskifteforsikring omfattet af BKDF2 for fejl ved elinstallationer i en ældre ejendom, bl.a. ikke pålagt ejerskifteforsikringen at dække, at nogle gamle stofledninger var mørmede), AF 87508 (når ejerskifteforsikringen er omfattet af BKDF2 og derfor skal dække fejl ved elinstallationen, må der kun beregnes én selvrisiko pr. bygning for elinstallationen)
Energimærket	AF 83936 (en urigtig oplysning om gulvvarme i energimærket ikke tillagt betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, dog dissens for at tillægge oplysningen betydning)
Erstatningsudmåling, se rubrikken udbedring	
Facader	AF 70055 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække pudsskader på ydervægge, bl.a. fordi tilstandsrapporten havde omtalt løst og afskallet puds), AF 70745 (en angivelse i tilstandsrapporten om, at pudsearbejdet ikke var helt færdigt, fritog ikke ejerskifteforsikringen for at dække, at pudsearbejdet grundlæggende var udført forkert), AF 70781 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække skader i puds, der skyldes fugtopstigning, bl.a. fordi det ikke var sædvanligt at etablere

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>fugtspærre på byggetidspunktet), AF 71040 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskalninger af puds på en gammel ejendom, bl.a. fordi en overmaling af pudset ikke var udført forkert på udførelsestidspunktet), AF 71040 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskalninger af puds på en gammel ejendom, bl.a. fordi en overmaling af pudset ikke var udført forkert på udførelsestidspunktet), AF 74637 (bl.a. fordi angivelserne i et tillæg til tilstandsrapporten ikke havde givet køber de fornødne oplysninger, skulle ejerskifteforsikringen dække pudsskader på et gammelt hus), AF 76252 (nogle bemærkninger i tilstandsrapporten om mindre spændingsrevner m.m. havde givet køber anledning til at antage, at revnerne kunne repareres og derefter vedligeholdes; ejerskifteforsikringen skulle derfor dække, at facadebehandlingen, der bestod af vandskuring, skulle omgøres helt), AF 77090 (lignende sag, dog kun dækning med 60 %), AF 79291 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskallende udvendig maling på ældre hus), AF 79186 (ejerskifteforsikringen skulle dække en forkert udført vandskuring, der var udført af sælger kort før salget, bl.a. henvist til, at vandskuringen var udført for nylig), AF 80187 (ejerskifteforsikringen skulle dække en forkert udført vandskuring på gammelt hus, der var udført af sælger som selvbyggerarbejde), AF 81286 (ejerskifteforsikringen skulle delvis dække, at facaderne på et gammelt hus var blevet fejlbehandlet nogle få år før salget), AF 84922 (hus fra 1927, ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt for afskalning af puds på facaderne, da en køber ikke kan forvente, at facader er vedligeholdet optimalt gennem årene, da der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og da afskalninger forekommer efter en årrække, selvom grundbehandlingen er korrekt)</p>
Fejlfundering, se rubrikken sætninger	
Flytteudgifter	<p>AF 82876 (angik en tjenestebolig for en præst, købt af en kirke, der havde tegnet ejerskifteforsikring, forsikringsvilkårene indeholdt en særlig klausul om dækning af genhusningsudgifter under udbedring og flytteudgifter fra og til egen privatbolig i forbindelse hermed; ejerskifteforsikringen skulle ikke dække genhusnings- og flytteudgifter for præsten i forbindelse med udbedring af en dækningsberettigende skade, da tjenesteboligen ikke var præstens egen privatbolig)</p>
Forbehold i forsikringsvilkårene	<p>UfR 2009 s. 1071 V (som begrundelse for ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt vedrørende et defekt omfangsdræn bl.a. henvist til, at ejerskifteforsikringen efter forsikringsvilkårene ikke dækkede forhold, der ikke var omfattet af huseftersynet; landsretten var øjensynligt ikke opmærksom på, at et sådant forbehold er klart ugyldigt som stridende mod BKDF), AF 68869 (forbehold om ikke at dække vægge og tag tilsidesat som for generelt, kommentaren indeholder bemærkninger om betingelserne for at tage forbehold), AF 70992 (et forbehold i forsikringsvilkårene bevirkede, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse ikke var udløst, idet forbeholdet skyldtes forsikringsselskabets acceptpolitik), AF 72097 (forbehold i forsikringsvilkårene fortolket indskrænkende), AF 72521 (forbehold vedrørende svamp og råd tilsidesat som ugyldigt, da det var af generel karakter), AF 75119 (forbehold i forsikringsvilkårene skal angå bestemte bygningsdele, skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten og må ikke være af generel karakter), AF 77199 (ankenævnet havde øjensynligt ikke bemærkninger til en bestemmelse i forsikringsvilkårene om dækning af kosmetiske forhold i begrænset omfang), AF 77368 (forbehold vedrørende svamp, råd og insekter delvis tilsidesat som ugyldigt, da forbeholdet</p>

	<p>var af generel karakter, ejerskifteforsikringen skulle herefter dække udbedring af et rådgangreb med henblik på, at rådgangrebet ikke længere medførte nærliggende risiko for skade), AF 77527 (forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede bygningsdele udført ved selv- eller medbyggerarbejde tilsidesat som ugyldigt, da forbeholdet ikke angik bestemte bygningsdele og ikke havde relation til angivelser i tilstandsrapporten), AF 78699 (som følge af nogle angivelser i tilstandsrapporten om revner tog ejerskifteforsikringen forbehold om sætningsskader; da forbeholdet var konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække nogle revner, der skyldtes sætninger), AF 79040 (et forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende fugtskader i og fra kælderen tilsidesat, da det var godtgjort, at en fugtindtrængen ikke havde årsagssammenhæng med nogle forhold nævnt i tilstandsrapporten), AF 79382 (forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dække skader på tag m.m., var tilstrækkeligt begrundet i tilstandsrapportens angivelse af, at taget ikke havde kunnet besigtiges på grund af sne), AF 79403 (forbehold i forsikringsvilkårene tilsidesat som ugyldigt, da det havde for generel karakter), AF 80035 (ejerskifteforsikringen skulle dække nogle sætningsskader i et ældre hus, bl.a. fordi et forbehold i forsikringsvilkårene ikke kunne fortolkes udvidende), AF 80537 (i tilstandsrapporten var angivet, at der ikke var adgang til skunk og loftsrums, og ejerskifteforsikringen tog med henvisning hertil forbehold vedrørende tagkonstruktionen; udtalt, at forbeholdet alene kunne udstrækkes til forhold, der kunne være konstateret ved huseftersynet, hvis der havde været adgang til tagrum/skunkrum), AF 82494 (ejerskifteforsikringen kunne ikke afvise dækning af defekter ved taget med henvisning til en klausul i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede bygningsdele, der var gjort utilgængelige, da en angivelse i tilstandsrapporten om, at taget ikke havde kunnet besigtiges på grund af snedække, ikke gik ud på, at taget var gjort utilgængeligt, og da ejerskifteforsikringen ikke havde taget forbehold om taget med henvisning til angivelsen; af andre grunde dog ikke dækningspligt), AF 82885 (i forsikringsvilkårene var taget forbehold om ikke at dække skader i kælderen, ejerskifteforsikringen kunne ikke med henvisning hertil afvise dækning af ulovligheder i kælderen i henhold til en udvidet dækning mod ulovligheder, da forbeholdet angik skader under den pligtige grunddækning og ikke ulovligheder i henhold til den udvidede dækning), AF 83713 (ældre hus med tagetagen senere indrettet til beboelse, i tilstandsrapporten var angivet, at krybekælderen ikke kunne besigtiges på grund af manglende lem, og at tagkonstruktionen ikke kunne besigtiges, da den var en skjult parallelkonstruktion, ejerskifteforsikringen tog med henvisning hertil forbehold om ikke at dække ubesigtigede bygningsdele, der opstod på et tidspunkt skader som følge af, at tagkonstruktionen var underdimensioneret; udtalt at i det omfang en konstruktion normalt er udført uden mulighed for besigtigelse, er den skjulte konstruktion ejerskifteforsikringens risiko, men at domstolene skulle afgøre det meget principielle spørgsmål, om der gyldigt kan tages forbehold for konstruktioner, der normalt er skjult), AF 84624 (ejerskifteforsikringen tog forbehold vedrørende fugt i kældervægge, forbeholdet tilsidesat som for vidtgående, da tilstandsrapporten kun nævnte fugt i et enkelt kælderrum), AF 84473 (et forbehold om skader i forbindelse med ny tagkonstruktion tilsidesat som ikke tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten og som af for generel karakter; kommentaren indeholder en foreløbig analyse af betingelserne for forbehold som supplement til fremstillingen om emnet i Mangler ved fast</p>
--	--

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>ejendom), AF 84658 (to forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende tagbelægningen henholdsvis skader, der kunne henføres til tilstandsrapporten, var ikke tilstrækkeligt konkret begrundede i tilstandsrapporten og var af så generel karakter, at de ikke var gyldige; afvist at tage stilling til et forbehold vedrørende ubesigtigede bygningsdele), AF 84782 (et forbehold vedrørende skader i gulve var af for generel karakter og var derfor ikke gyldigt), AF 85156 (et forbehold nærmest fortolket til skade for køber, men afgørelsen synes at være en konkret rimelighedsafgørelse, se kommentaren), AF 85783 (forbehold om skade, der konstateredes på eller udbredte sig fra sætninger, omfattede ikke årsagen til sætninger), AF 85886 (forbehold vedrørende en længere række forskellige forhold tilsidesat som for generelt), AF 85996 (i tilstandsrapportens almindelige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele var angivet, at krybekældereren ikke kunne besigtiges, og ejerskifteforsikringen tog med henvisning hertil forbehold om, at forsikringen ikke omfattede krybekældereren; forbeholdet tilsidesat som ugyldigt, da husets skjulte konstruktioner skal være ejerskifteforsikringens risiko, afgørelsen er et udtrykkeligt brud med tidligere praksis), AF 86019 (et forbehold, der omfattede en række forskellige bygningsdele, tilsidesat som for generelt), AF 88115 (to forbehold i forsikringsvilkårene tilsidesat som af generel karakter, og fordi det ene forbehold også var uklart)</p>
Forsikringspræmien	<p>AF 82611 (klage over, at præmien for forlængelse af ejerskifteforsikringen oversteg, hvad køber havde regnet med, 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 givet et bindende tilbud om prisen for en senere forlængelse af forsikringen)</p>
Forsikringsvilkår Se også rubrikken forbehold i forsikringsvilkårene	<p>AF 70992 (kommentaren indeholder nogle generelle bemærkninger om forsikringsvilkår i strid med de bindende regler), AF 72100 (ejerskifteforsikringen med dækning for visse ulovlige installationer skulle dække nogle ulovlige el-installationer, da det ikke fremgik med fornøden klarhed af forsikringsvilkårene, at de ikke skulle være dækket), AF 73062 (kommentaren indeholder nogle bemærkninger om forsikringsselskabets fortolkning af forsikringsvilkårene i strid med de bindende regler), AF 77199 (som begrundelse for afgørelsen henvist til en klausul i forsikringsvilkårene om begrænset dækning af kosmetiske forhold), AF 79104 (forsikringsvilkårenes klausul om beregning af selvrisiko tilsidesat som stridende mod BKDF), AF 79452 (udvidet forsikring mod forurening af grunden under forudsætning af påbud fra myndighederne skulle ikke dække ekstraforanstaltninger vedrørende forurenet jord som følge af købers tilbygning, særegen sag; afgørelsen skyldes bl.a. forsikringsvilkårenes udformning), AF 82494 (ejerskifteforsikringen kunne ikke afvise dækning af defekter ved taget med henvisning til en klausul i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede bygningsdele, der var gjort utilgængelige, da en angivelse i tilstandsrapporten om, at taget ikke havde kunnet besigtiges på grund af snedække, ikke gik ud på, at taget var gjort utilgængeligt, og da ejerskifteforsikringen ikke havde taget forbehold om taget med henvisning til angivelsen; af andre grunde dog ikke dækningspligt)</p>
Forventninger, købers, se rubrikken købers forventninger	
Forældelse	<p>AF 79388 (køber klagede til ankenævnet flere år, efter at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning, købers eventuelle krav mod ejerskifteforsikringen var i mellemtiden blevet forældet), AF 79459 (tilsvarende), AF 82517 (købers krav</p>

	<p>mod ejerskifteforsikringen var forældet, da køber først efter forældelsesfristens udløb havde søgt at inddrage forsikringsselskabet i sine krav mod sælger og den bygnings sagkyndige), AF 84884 (købers krav var ikke forældet, da klagen til ankenævnet var indgivet inden udløbet af fristen efter forældelseslovens § 21, stk. 2), AF 86763 (et krav fra køber, der var fremkommet under et langvarigt og kompliceret forløb, var ikke forældet, da køber først havde fået kendskab til kravet ved en erklæring fra Teknologisk Institut, og da forældelsesfristen derfor skulle regnes fra erklæringen), AF 88345 (købers krav var ikke forældet, da forsikringsselskabet hverken havde afvist eller anerkendt kravet, hvorfor den foreløbige afbrydelse af forældelsen efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, som købers fremsættelse af kravet havde medført, ikke var ophørt), AF 90187 (købers krav var forældet, da der var gået mere end tre år fra købers kendskab til kravet; køber havde sat kravet i bero på udfaldet af en retssag mod sælger, og ankenævnet henviste i den anledning til, at køber ikke havde fulgt fremgangsmåden efter forældelseslovens § 22), AF 91506 (forsikringsselskabet havde tilsagt dækning med et bestemt beløb, og købers krav på dækning med dette beløb var omfattet af den 10-årige forældelse efter forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, og var derfor ikke forældet; købers krav på yderligere dækning var forældet, da den særlige treårige forældelsesfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. pkt., var udløbet)</p>
Fradrag i erstatningen	<p>AF 69304 (forsikringen skulle dække et massivt angreb af skimmelsvamp, men skulle ikke dække fuldt ud, da køber ved tilstandsrapporten var blevet advaret om fugtproblemer, kommentaren indeholder en fremstilling om fradrag i erstatningen), AF 70745 (2/3 fradrag i erstatningen for udbedring af forkert udført puds), AF 70865 (40 % fradrag i erstatningen for udbedring af 17-18 år gammelt stråtag), AF 70883 (80 % fradrag i erstatningen for udskiftning af 34-årigt eternittag), AF 70962 (50 % fradrag i erstatningen for udskiftning af rådangrebne vinduer og udvendige døre i 13 år gammelt hus), AF 71161 (50 % fradrag i erstatningen for udskiftning af tagbelægningen på ca. 16 år gammelt hus), AF 71243 (70 % fradrag i erstatningen for udskiftning af 35-årige tagsten af tegl), AF 71390 (80 % fradrag i erstatningen for udbedring af trapper i gammelt hus), AF 71689 (tilsvarende), AF 72172 (fradrag 50 % i erstatning til dækning af over- eller understrygning af taget i gammelt hus), AF 72909 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende installationer dækkede ejendommens tilslutning til offentlig kloak; ejerskifteforsikringen kunne ikke foretage fradrag for slid og ælde på det gamle kloaksystem), AF 73608 (30 % fradrag i erstatningen til fjernelse af skimmelsvamp), AF 73940 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fugerne i gammelt hus, da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dog med fradrag for vedligeholdelse og den udbedring, som køber måtte forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten), AF 74290 (bl.a. som følge af nogle angivelser i et tillæg til tilstandsrapporten, skulle erstatningen for et tag kun reduceres med 50 %), AF 74342 (da den samlede værdiforringelse af de bygningsdele, der skulle udskiftes, udgjorde mindre end 30 %, kunne der ikke foretages forbedringsfradrag i erstatningen), AF 75237 (fradrag 50 % i erstatningen for totalskadet gavli i hus fra 1964), AF 76395 (fradrag 60 % i erstatningen for ny gulvbelægning), AF 77090 (fradrag 40 % i erstatningen til dækning af ny vandskuring), AF 77790 (50 % fradrag i erstatningen for ny gulvbelægning), AF 78525 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen gennem murstensfugerne i ca. 30 år gammelt hus, ikke fradrag for forbedringer), AF 82631 (ejerskifteforsikringen</p>

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>skulle kun dække 50 % af udgiften til udskiftning af nogle rådne rækværker, da det ikke kunne udelukkes, at rækværkernes levetid kunne være forlænget, hvis køber havde vedligeholdt dem), AF 83654 (erstatningen for udbedring af utæt gavl i ældre hus reduceret med halvdelen som følge af købers sparede vedligeholdelsesudsigter), AF 85117 (ejerskifteforsikringen, der var omfattet af BKDF, dækkede udbedring af et defekt terrændæk; der kunne ikke foretages forbedringsfradrag i erstatningen, da reparationen ikke forlængede terrændækkets levetid i forhold til tilsvarende intakte terrændæk af samme alder), AF 85778 (angår skade på en udvendig trappe til et hus fra 1942, ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, men reducerede dækningsbeløbet til 78 % i medfør af en tabel som afskrivningstabellen for udvendigt murværk i BKDF2, hvilket ankenævnet ikke fandt grundlag for at kritisere, da trappen måtte anses for en del af murværket)</p>
<p>Fugtindtrængen</p>	<p>UFR 2009 s. 1071 V (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende ulovlige kloak- og stikledninger skulle ikke dække fugtindtrængen, der skyldtes defekt omfangsdræn, da der var tale om forhold uden for huset; fugtindtrængningen skyldtes tilsyneladende også, at der manglede fugtspærre, hvilket var sædvanligt på byggetidspunktet), AF 69352 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af forkert udført terrændæk i nyere hus med fugtindtrængen til følge, kommentaren indeholder en fremstilling om bl.a. forholdet mellem skader og deres årsager), AF 69724 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at gulvkonstruktionen var uegnet til en ny type gulvbelægning med fugtindtrængen til følge), AF 70781 (bl.a. henvist til, at det ikke var sædvanligt at etablere fugtspærre på byggetidspunktet), AF 70899 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtskader i kælderen i gammelt hus, da fugten ikke gik ud over, hvad der måtte ventes; kælderen var godkendt til beboelse), AF 71121 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at husets betondæk stadig indeholdt byggefugt, da det ikke var godtgjort, at huset var opført forkert på overtagelestidspunktet), AF 71490 (ejerskifteforsikringen skulle dække forkert udført fugtmembran med vandindtrængen til følge i hus fra 1961), AF 71655, fugt i kælderen i et hus fra 1964 var ikke en skade som følge af husets alder, men nogle fugtskader skulle dækkes), AF 72521 (efter ankenævnets tilsidesættelse af et forbehold i forsikringsvilkårene skulle ejerskifteforsikringen dække nogle fugtskader i et gammelt hus), AF 76796 (fugt i hus fra 1939 med kælderen indrettet til beboelse i 1995-96, fugten skulle vurderes i forhold til opførelsestidspunktet i 1939, da renoveringsarbejdet ikke havde været så omfattende, at det skulle opfylde de byggetekniske krav på byggetidspunktet, ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om, hvad der skal forstås ved en bygnings alder i relation til ejerskifteforsikringen), AF 78525 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen gennem murstensfugerne i ca. 30 år gammelt hus, ikke fradrag for forbedringer), AF 78700 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugttopstigning i væggene i gammelt hus), AF 79040 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen i kælderen i nyere hus, fugtindtrængningen skyldtes forkert konstruktion af kældervæggen), AF 79188 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugttopstigning i gammelt hus, da fugttopstigningen skyldes husets oprindelige konstruktion, og da en senere ændring af gulvkonstruktionen ikke medførte, at de eksisterende vægge og fundamenter skulle opfylde kravene på ændringens tidspunkt), AF 80186 (ejerskifteforsikringen skulle dække vandskade som følge af vandindtrængen ved skorstenen, da en angivelse i tilstandsrapporten om en</p>

	<p>mindre pudsafskalning på skorstenen ikke var tilstrækkelig advarsel), AF 80234 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning med vandskade til følge i ældre fritidshus, da det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved overtagelsen; forholdet skyldtes tilsyneladende en ny gulvbeklægning, som køber havde pålagt nogle år efter købet), AF 83654 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af utæt gavl i ældre hus, da forholdet havde været til stede ved overtagelsen og gik ud over, hvad køber måtte forvente også efter husets alder), AF 84210 (fugt i tagkonstruktion med skimmelsvamp til følge, ikke godtgjort, at nogle foranstaltninger, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt at betale for, var utilstrækkelige og ikke ville bringe skimmelsvampen ned på et acceptabelt niveau), AF 84547 (ejerskifteforsikringen skulle dække en fejl ved nyere isolering af en ydervæg i en ældre tilbygning, da fejlen havde fremkaldt begyndende opfugtning af træværk og medførte nærliggende risiko for skade), AF 84624 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugt i kælderen i hus fra 1944, da det ikke var godtgjort, at forholdet gik ud over, hvad køber måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen; kælderen var tilsyneladende indrettet til beboelse; købsaftalen angav, at omfangsdrænet var defekt eller uden virkning), AF 84473 (ejerskifteforsikringen skulle dække en utæthed i taget, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten), AF 84782 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen med skimmelsvamp til følge som følge af et forkert udført terrændæk, da et forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende skader ved gulve var af generel karakter og derfor ikke var gyldigt), AF 86019 (Hus fra 1955 med kælder indrettet til beboelse i 1995, ejerskifteforsikringen skulle dække vandindtrængen i kælderen, selvom den skyldtes husets oprindelige konstruktion, da kælderen efter kommunens besigtigelse var godkendt til beboelse og optaget i BBR's angivelse af boligarealet, hvorfor kælderen skulle være i en sådan stand, at den var egnet til beboelse på sædvanlig vis), AF 86830 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængning i kælderen i et hus fra 1975, da kældrens fugtsikring var utilstrækkelig som følge af et højt vandtryk, udbedringen skulle dog ikke omfatte dræn rundt om eller under huset, da dræn ikke er en del af bygningen), AF 86902 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen i kælderen i et hus fra 1975 med kraftig fugtophobning til følge), AF 87289 (ejerskifteforsikringen pålagt at dække fugtindtrængen i kælderen i hus fra 1968, fugtindtrængningen skyldtes en byggeteknisk fejl ved sælgers indretning af kælderen til beboelse og etablering af gulvvarme kort før salget), AF 88456 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække vandindtrængen i kælderen i hus fra 1942, da vandindtrængen i kældre fra den tid er et almindeligt accepteret forhold, det var uden betydning, at det i tilstandsrapporten var angivet, at kælderen var tør ved besigtigelsen)</p>
Gamle huse, se rubrikken ældre huse	
Garanti	<p>AF 72162 (en angivelse i købsaftalen om, at sælger ville udbedre nogle forhold, var garanti fra sælger, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, idet køber ikke havde søgt at gennemføre krav mod sælger), AF 79083 (ankenævnet kunne ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning vedrørende defekter ved en ny tilbygning opført af sælger, da køber ikke havde søgt skaderne dækket af en eventuel garanti fra den entreprenør, der havde opført tilbygningen, men ankenævnet var indstillet på at revurdere forholdet, hvis køber fremlagde oplysning om, at defekterne var søgt dækket af en garanti),</p>

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	AF 82680 (bygherrens mangelsbeføjelser efter AB 92 er ikke udtryk for, at entreprenøren har afgivet en garanti, der er omfattet af reglen i BKDF'erne om tredjemands garanti), AF 84978 (angår en defekt på en bygningsdel, der var blevet repareret af sælgers tømrer, ikke godtgjort, at forholdet var omfattet af en garanti), AF 87880 (pålagt dækningspligt bl.a. med begrundelse, at forsikringsselskabet ikke havde sandsynliggjort, at en skade var dækket af en håndværkergaranti; selskabet havde tydeligvis blot henvist til, at skaden kunne være dækket af en sådan garanti)
Genhusning	AF 82876 (angik en tjenestebolig for en præst, købt af en kirke, der havde tegnet ejerskifteforsikring, forsikringsvilkårene indeholdt en særlig klausul om dækning genhusningsudgifter under udbedring og flytteudgifter fra og til egen privatbolig i forbindelse hermed; ejerskifteforsikringen skulle ikke dække genhusnings- og flytteudgifter for præsten i forbindelse med udbedring af en dækningsberettigende skade, da tjenesteboligen ikke var præstens egen privatbolig)
Gulve og gulvbelægning	AF 69724 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der manglede kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen i et ældre hus, da der ikke var krav om kapillarbrydende lag på byggetidspunktet), AF 70142 (det var en dækningsberettiget skade, at isoleringen under gulvet i et sommerhus var faldet ned), AF 71095 (det var ikke en skade, at betongulve belagt på faste tæpper på grund af skævhed var uegnede til pålægning af parketgulv), AF 76395 (en angivelse i tilstandsrapporten af, at gulvene ikke var vandrette, kunne ikke føre til, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, at der var for langt mellem strøerne, dækningen skulle dog kun ske med 40 %), AF 77790 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at ca. 25-årige parketgulve i gammelt hus var udlagt med for stor afstand mellem strøerne, dog kun med 50 %), AF 78426 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at gulvkonstruktionen i et tidligere kolonihavehus, der var ombygget til helårshus, bestod af forskellige primitive konstruktioner), AF 79877 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække vandskader i nogle Pergo-gulve, da det ikke var sandsynliggjort, at vandskaderne var til stede ved overtagelsen), AF 80234 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning med vandskade til følge i ældre fritidshus, da det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved overtagelsen; forholdet skyldtes tilsyneladende en ny gulvbelægning, som køber havde pålagt nogle år efter købet), AF 84436 (fugt i gulv i hus fra 1966 med skimmelsvamp til følge, årsagen var, at der på et tidspunkt var lagt et diffusionstæt gulv oven på det eksisterende gulv, ejerskifteforsikringen skulle dække optagning af den nye gulvbelægning samt afrensning)
Gulvvarme	AF 81105 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning af installationers manglende funktion skulle ikke dække, at der manglede gulvvarme i et rum, heller ikke selvom det var angivet i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring, at der var gulvvarme), AF 83936 (lignende sag; opsætning af en radiator opfyldte funktionskravet om opvarmning), AF 84470 (ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for installationers manglende funktion og skulle i henhold hertil dække utilstrækkelig funktion af gulvvarme som følge af fejludførelse af gulvvarmeanlægget; resuméet indeholder korte referater af en række afgørelser fra ankenævnet om gulvvarme)
Husforsikringen	AF 84441 (det var uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, at forsikringsselskabet på et tidspunkt havde fjernet et forbehold i husforsikringen, efter at køber havde fået foretaget en udbedring, husforsikringen var teg-

	<p>net i samme forsikringsselskab som ejerskifteforsikringen), AF 87880 (forsikringsselskabet gjorde gældende, at en skade hørte under husforsikringen, ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt med henvisning til, at forholdet ikke var sandsynliggjort, herved henvist til, at skaden skyldtes en konstruktionsfejl), AF 90541 (hvis en dækningsberettigende skade antageligt er dækket af husforsikringen, kan ejerskifteforsikringen henvise køber til at anmelde skaden over for husforsikringen; hvis husforsikringen er subsidiær i forhold til anden forsikring, gælder dog følgende: køber skal give ejerskifteforsikringen oplysning om husforsikringen, hvorefter ejerskifteforsikringen skal anerkende dækningspligten og søge en eventuel regres hos husforsikringen)</p>
Isolering	<p>AF 70142 (det var en dækningsberettigende skade, at isoleringen under gulvet i et sommerhus var faldet ned), AF 78220 (ejerskifteforsikringen skulle som følge af varmetabet dække, at et nyere badeværelse i ældre hus var udført med utilstrækkelig isolering), AF 79801 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække ny mangelfuld isolering i gammel ejendom, da isoleringen ikke havde skullet opfylde de byggetekniske krav på udførelsestidspunktet), AF 81598 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et ældre hus ikke kunne hulmursisoleres, selv om tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring angav, at huset havde hulmur, og selv om energimærket anbefalede hulmursisolering), AF 84547 (ejerskifteforsikringen skulle dække fejl i forbindelse med nyere isolering af en ydervæg i en ældre tilbygning, da fejlen fremkaldte nærliggende risiko for skade, henvist til, at fejlen efter sagens oplysninger havde fremkaldt begyndende opfugtning af træværk i væggen), AF 85621 (angår nyere isolering i et gammelt hus opsat indvendigt på ydervæggene og dækket af gipsplader, ejerskifteforsikringen skulle dække et stort antal sorte pletter på gipspladerne som følge af kuldebroer fra de skruer, som gipspladerne var skruet til et stålskelet med, forholdet var efter det foreliggende udtryk for en fejlkonstruktion)</p>
Klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten	<p>UfR 2010 s. 3165 H (begrebet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er objektivt, dvs. at det ikke forudsætter, at den bygningsagkyndige er erstatningsansvarlig, ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende sætningsskader, der havde udviklet sig efter købet, bl.a. fordi nogle angivelser i tilstandsrapporten var objektivt klart forkerte og ikke havde givet køber mulighed for at tage sætningsskadernes reelle karakter i betragtning; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om begrebet klart forkert beskrevet), AF 73940 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fugerne i gammelt hus, da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dog med fradrag for vedligeholdelse og den udbedring, som køber måtte forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten), AF 74773 (udtjent karnap af jernbeton i gammelt hus skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, da karnappens tilstand var klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten), AF 78699 (nogle revner var ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten), AF 79291 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskallende udvendig maling på ældre hus, bl.a. henvist til, at facadernes tilstand ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten), AF 79675 (bl.a. henvist til, at nogle mindre sætningsskader ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten), AF 83988 (sætninger i gulve som følge af, at de var udlagt på et utilstrækkeligt funderet klaplæg, i tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at gulvene ikke var i vater, dette var udtryk for, at forholdet var klart forkert beskrevet, således at køber ikke havde haft mulighed for at tage dets reelle karakter i betragtning), AF 84180 (tilstandsrapportens angivelse af en revne over et vindue med karakteren K1 var klart ufyldestgø-</p>

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	rende i forhold til, at der var rust i vinduesoverliggeren), AF 84267 (tilstandsrapportens angivelse af nogle revner med karakteren K2 var klart ufyldstgørende i forhold til, at der var rust i nogle vinduesoverliggerer), AF 84392 (rust i vinduesoverliggerer i gammelt hus, tilstandsrapportens angivelse af revner med karakteren K2 var klart ufyldstgørende), AF 85783 (hus fra 1947, tilstandsrapporten indeholdt forskellige angivelser om sætningsrevner, men angav også, at sætningerne skønnedes opstået kort efter husets opførelse, og at de vurderedes til at være uden betydning for husets stabilitet; der kunne imidlertid ventes yderligere sætninger, hvorfor forholdet var klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten)
Kloak	AF 68914 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fejl ved kloak uden for bygningen, kommentaren indeholder bemærkninger om forholdet mellem LFFE's ordning og udendørs indretninger), AF 71432 (ikke taget stilling til, om ejerskifteforsikringen skulle dække fejl ved kloaksystemet uden for bygningen, da spørgsmålet bør afgøres af domstolene), AF 72909 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende installationer dækkede ejendommens tilslutning til offentlig kloak; ejerskifteforsikringen kunne ikke foretage fradrag for slid og ælde på det gamle kloaksystem)
Kompetence, Ankenævnet for Forsikrings	AF 83188 (af afgørelsen fremgår, at ankenævnet har kompetence til at pålægge ejerskifteforsikringen at bekoste en nærmere undersøgelse, evt. ved syn og skøn, og kompetence til at pålægge forsikringsselskabet at udvide ejerskifteforsikringens varighed), AF 83713 (udtalt, at domstolene skulle afgøre det meget principielle spørgsmål, om der gyldigt kan tages forbehold i forsikringsvilkårene for konstruktioner, der normalt er skjult), AF 84210 (ikke taget stilling til et forhold, som forsikringsselskabet ikke havde forholdt sig til trods mange anmodninger fra ankenævnet), AF (afvist at tage stilling til et forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende ubesigtigede bygningsdele, da problematikken måtte afgøres af domstolene),
Konstruktionsfejl	AF 70142 (kommentaren indeholder nogle bemærkninger om konstruktionsfejl i relation til ejerskifteforsikringen), AF 73927 (ikke godtgjort, at der var konstruktionsmæssige fejl ved et hus fra 1954, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle betale for bygningsmæssige ændringer med det formål at forhindre skimmelsvamp), AF 82680 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fejl ved nyere gulv og nyere badeværelse i ældre hus, da fejlene ikke havde fremkaldt skade eller nærliggende risiko for skade), AF 86744 (en stormskade på en gavl blev ikke dækket af husforsikringen, da skaden skyldtes en konstruktionsfejl ved sammenbygning af tagkonstruktionen og gavlen; forholdet vedrørende sammenbygningen medførte derimod en nærliggende risiko for skade, der skulle dækkes af ejerskifteforsikringen), 86830 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængning i kælderen i et hus fra 1975, da kældrens fugtsikring var utilstrækkelig som følge af et højt vandtryk), AF 87880 (forsikringsselskabet gjorde gældende, at en skade hørte under husforsikringen, ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt med henvisning til, at forholdet ikke var sandsynliggjort, herved henvist til, at skaden skyldtes en konstruktionsfejl)
Kosmetiske forhold	AF 70025 (det var en dækningsberettigende skade, at loftshullerne ved lampeudtag viste sig at være større end normalt), AF 74638 (ejerskifteforsikringen skulle dække nogle rust på nogle beslag, da der var tale om et helt nyt hus; sælger var professionel bygherre), AF 77090 (synes at vise, at begrebet kosmetiske forhold kun sigter til bagatelagte, betydningsløse forhold), AF 77199 (utæt tag som følge af defekt fugning, en ny fugning udefra var tilstrækkelig,

	selvom den ville skæmme huset, da forsikringsvilkårene indeholdt en klausul om begrænset dækning af kosmetiske forhold), AF 79186 (defekter ved vandskuring ikke anset som et kosmetisk forhold, selvom defekterne tilsyneladende ikke havde betydning for klimaskærmen)
Kældre	AF 86019 (Hus fra 1955 med kælder indrettet til beboelse i 1995, ejerskifteforsikringen skulle dække vandindtrængen i kælderen, selvom den skyldtes husets oprindelige konstruktion, da kælderen efter kommunens besigtigelse var godkendt til beboelse og optaget i BBR's angivelse af boligarealet, hvorfor kælderen skulle være i en sådan stand, at den var egnet til beboelse på sædvanlig vis), AF 86830 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængning i kælderen i et hus fra 1975, da kælderen fugtsikring var utilstrækkelig som følge af et højt vandtryk, udbedringen skulle dog ikke omfatte dræn rundt om eller under huset, da dræn ikke er en del af bygningen), AF 86902 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen i kælderen i et hus fra 1975 med kraftig fugtophobning til følge), AF 87289 (ejerskifteforsikringen pålagt at dække fugtindtrængen i kælderen i hus fra 1968, fugtindtrængningen skyldtes en byggeteknisk fejl ved sælgers indretning af kælderen til beboelse og etablering af gulvvarme kort før salget), AF 88456 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække vandindtrængen i kælderen i hus fra 1942, da vandindtrængen i kældre fra den tid er et almindeligt accepteret forhold, det var uden betydning, at det i tilstandsrapporten var angivet, at kælderen var tør ved besigtigelsen)
Købers forventninger (dvs. hvad køber må forvente, og om køber kan støtte ret på sine forventninger) Se også rubrikkerne advarsler til køber, oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om, og tillæg til tilstandsrapporter	FED 2010 s. 18 Ø (udvidet ejerskifteforsikring med dækning mod bl.a. bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og sædvanlige byggeskrifter pålagt at dække forskellige defekter, herunder udbedring af gulv, der var udført i strid med normerne og vejledningerne på udførelsestidspunktet), AF 69026 (ejerskifteforsikringen skulle dække et svampeangreb i en skjult tagkonstruktion, da køber ikke havde grund til at forvente omfattende skader i konstruktionen), AF 69529 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække omfattende sætningsskader, da det var sandsynliggjort, at køber før tegningen af ejerskifteforsikringen var bekendt med fejlfunderingen og sætningsskaderne; kommentaren indeholder en fremstilling om betydningen for ejerskifteforsikringens dækningspligt af, hvad køber med rimelighed kunne forvente), AF 69724 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der manglede kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen i et ældre hus, da der ikke var krav om kapillarbrydende lag på byggetidspunktet), AF 69680 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et gammelt hus var udført uden fundering under kældervæggene, da dette ikke er ualmindeligt for huse af den pågældende alder; det var uden betydning, at der var angivet fundering på bygningstegningerne), AF 70781 (bl.a. henvist til, at det ikke var sædvanligt at etablere fugtspærre på byggetidspunktet), AF 72957 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække utilstrækkelig ventilation af taget, da køber var blevet advaret ved en byggeteknisk gennemgang, som køber havde fået foretaget før købet, og da det var købers risiko, om sælgers udbedringsforanstaltninger var tilstrækkelige), AF 73093 (manglende afstandslister og inddækning var ikke en skade henset til konstruktionens alder), AF 73108 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et undertag var oplagt i strid med producentens oplægningsvejledning, efter det foreliggende fordi forholdet ikke havde medført vandindtrængen), AF 73332 (et mindre angreb af skimmelsvamp skulle ikke dækkes, bl.a. fordi det skyldtes husets konstruktion, der ikke afveg fra konstruktionen i andre huse af tilsvarende alder og konstruktion), AF 73927 (ikke godtgjort, at der var kon-

	<p>struktionsmæssige fejl ved et hus fra 1954, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle betale for bygningsmæssige ændringer med det formål at forhindre skimmelsvamp), AF 74003 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i kælderen i gammelt hus, da angrebet ikke oversteg, hvad der kunne ventes, og da det ikke var sandsynligt, at en forkert dampspærre som hævdet af køber havde medført et videregående angreb; ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække, at huset manglede undertag, da dette er sædvanligt for huse af den pågældende alder og konstruktion), AF 74809 (en angreb af skimmelsvamp i et gammelt hus var ikke en skade, da angrebet skyldtes en nyere forsatsvæg med isolering opsat i overensstemmelse med en gængs byggemetode), AF 75286 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der manglede overliggere i et hus fra 1904, da man ikke brugte overliggere på opførelses-tidspunktet, og skulle heller ikke dække forskellige andre defekter, der var forventelige), AF 76252 (nogle bemærkninger i tilstandsrapporten om mindre spændingsrevner m.m. havde givet køber anledning til at antage, at revnerne kunne repareres og derefter vedligeholdes; ejerskifteforsikringen skulle derfor dække, at facadebehandlingen, der bestod af vandskuring, skulle omgøres helt), AF 76500 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle skjulte fejl ved et ældre hus, da huset trods fejlene havde fungeret upåklageligt, og da det var uden betydning, at udbedring af fejlene var nødvendig for at kunne påbygge en overetage), AF 78029 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at bagmurene i et gasbetonhus var anbragt på terrændækket, hvorfor køber ikke kunne gennemføre en planlagt indlæggelse af gulvvarme), AF 78220 (ejerskifteforsikringen skulle som følge af varmetabet dække, at et nyere badeværelse i ældre hus var udført med utilstrækkelig isolering; ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække, at badeværelset manglede vådrumsmembran, da dette ikke medførte nærliggende risiko for skade ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger), AF 78224 (ejerskifteforsikringen dækkede angreb af skimmelsvamp bag vægbeklædningen på kældervæggene i ældre hus, men skulle ikke dække retablering af kældervæggene, da der efter fjernelsen af angrebet af skimmelsvamp ikke længere forelå en skade), AF 78426 (køber havde ved tilstandsrapporten og i købsaftalen fået tilstrækkelige oplysninger om, at ejendommen var et tidligere kolonihavehus, der var ombygget til helårshus, hvorfor en defekt skulle vurderes i forhold til en ejendom af samme karakter), AF 78525 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen gennem murstensfugerne i ca. 30 år gammelt hus, ikke fradrag for forbedringer), AF 78700 (en urigtig angivelse i tilstandsrapporten om husets alder påførte ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt), AF 79188 (købers tilsyneladende berettigede forventninger om, at der ikke var fugtproblemer i et gammelt hus, påførte ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt), AF 79607 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udbedring af sætninger, der i tilstandsrapporten var omtalt med karakteren K3), AF 79722 (henvist til, at køber havde fået tilstrækkelige advarsler i tilstandsrapporten og et tillæg til denne), AF 80342 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et forældet og nedslidt badeværelse i et ældre hus ikke uden videre kunne moderniseres), AF 81286 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at facaderne på et gammelt hus var blevet fejlbehandlet nogle få år før salget, men skulle kun dække udbedring af partielle skader, da køber må forvente en klar vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede), AF 81598 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et ældre hus ikke kunne hulmursisoleres, selvom tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring angav, at huset</p>
--	--

	<p>havde hulmur, og selvom energimærket anbefalede hulmursisolering), AF 82494 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udskiftning af taget, da forholdet ikke gik ud over, hvad køber måtte forvente efter nogle angivelser i tilstandsrapporten og omstændighederne i øvrigt), AF 83654 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af utæt gavl i ældre hus, da forholdet havde været til stede ved overtagelsen og gik ud over, hvad køber måtte forvente også efter husets alder), AF 83936 (en urigtig oplysning om gulvvarme i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikringen og i energimærket påførte ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt, dissens), AF 84624 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugt i kælderen i hus fra 1944, da det ikke var godtgjort, at forholdet gik ud over, hvad køber måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen; kælderen var tilsyneladende indrettet til beboelse; købsaftalen angav, at omfangsdrænet var defekt eller uden virkning), AF 86019 (Hus fra 1955 med kælder indrettet til beboelse i 1995, ejerskifteforsikringen skulle dække vandindtrængen i kælderen, selvom den skyldtes husets oprindelige konstruktion, da kælderen efter kommunens besigtigelse var godkendt til beboelse og optaget i BBR's angivelse af boligarealet, hvorfor kælderen skulle være i en sådan stand, at den var egnet til beboelse på sædvanlig vis) AF 88697 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i et skur, da angreb af skimmelsvamp i et skur som udgangspunkt ikke er dækningsberettigende, og da købers individuelle ønsker om anvendelse af skuret på anden måde end sædvanligt ikke medførte dækningspligt, sælger havde isoleret skuret m.m.), AF 89267 (defekte fuger i udvendige mure i et hus fra 2008 som følge af, at den anvendte mørtel efter nutidens viden var uegnet, fordi huset ikke havde tagudhæng, forsikringsselskabet gjorde gældende, at forholdet ikke var en skade, fordi køber måtte forvente det som følge af konstruktionen, ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt bl.a. med henvisning til, at det ikke er normalt for bygninger fra 2008 i blankt murværk uden tagudhæng, at store dele af de udvendige fuger skal omfuges allerede 8 år efter opførelsen)</p>
Købers risiko som følge af karakteren UN, se rubrikken UN	
Lejetab	AF 82876 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække købers lejetab i forbindelse med udbedringen af en dækningsberettigende skade)
Levetid, se rubrikken udtjente bygningsdele	
Løsøre	AF 82876 (en ejerskifteforsikring, der dækkede udbedring af et angreb af skimmelsvamp, skulle ikke dække afrensning af løsøre for skimmelsvamp, da ejerskifteforsikringen var en bygningsforsikring)
Maksimumdækning	FED 2008 s. 141 Ø (angår ikke en sag mod ejerskifteforsikringen, men viser et eksempel på, at en ejerskifteforsikrings maksimumdækning blev udløst)
Manglende bygningsdele	AF 72909 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning dækkede tilslutning til offentlig kloak; der kunne ikke ske fradrag for slid og ælde på det hidtidige kloaksystem, da et sådant fradrag ikke kan foretages, når der etableres en bygningsdel, der ikke er der i forvejen), AF 79361 (der kunne ikke ske fradrag i erstatningen for etablering af en ny skotrende, da der ikke var nogen skotrende i forvejen, hvilket var udtryk for en manglende bygningsdel)
Mangler ved udbedring	AF 75615 (eventuelle mangler ved et udbedringsarbejde, der var blevet dækket af ejerskifteforsikringen, var forsikringsselskabet uvedkommende, idet det var køber, der var bygherre ved arbejdet, hvorfor det var køber, der måtte rette

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>eventuelle mangelskrav mod håndværkerne), AF 81805 (indeholder en længere række principielle udtalelser med hensyn til, om det er ejerskifteforsikringen eller køber, der har risikoen for mangler ved en udbedring, der er dækket af ejerskifteforsikringen; herunder udtalt, at hvis ejerskifteforsikringen har påtaget sig at udføre eller forestå et reparationsarbejde eller har insisteret på, at arbejdet skal udføres på en bestemt måde, vil forsikringen efter omstændighederne have pligt til at sørge for udbedring af mangler ved arbejdet)</p>
<p>Moderniseringer</p>	<p>AF 68590 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække etablering af undertag i 80-årigt hus, selvom der muligvis burde have været oplagt undertag ved indretning af tagetagen til beboelse, men kunne nøjes med at betale for over- eller understrygning), AF 69724 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at gulvkonstruktionen var uegnet til en ny type gulvbelægning med fugtindtrængen til følge), AF 70484 (ejerskifteforsikringen skulle dække defekter ved et 7 år gammelt stråtag på en gammel ejendom, da en bemærkning i tilstandsrapporten ikke havde givet køber tilstrækkelig advarsel), AF 70911 (udgift til restsætning 2,5 cm som følge af en af køber planlagt modernisering skulle ikke dækkes), AF 71095 (det var ikke en skade, at betongulve belagt på faste tæpper på grund af skævhed var uegnede til pålægning af parketgulv), AF 72990 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at gulve belagt med faste tæpper på grund af skævhed var uegnede til at få pålagt trægulv, men skævheden var dog var dog så udtalt, at den i sig selv delvis skulle dækkes), AF 73175 (en skævhed i et gulv, som køber opdagede i forbindelse med en ombygning, var en dækningsberettigende skade; ejerskifteforsikringen skulle dog ikke betale for ny gulvbelægning, da køber havde måttet påregne udgift hertil i forbindelse med ombygningen), AF 74003 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle ikke dække, at der manglede undertag, da det ikke var godtgjort, at sælgers indretning af værelser i loftsrummet uden etablering af undertag var i strid med byggelovgivningen), AF 74809 (en angreb af skimmelsvamp i et gammelt hus var ikke en skade, da angrebet skyldtes en nyere forsatsvæg med isolering opsat i overensstemmelse med en gængs byggeteknik), AF 76500 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle skjulte fejl ved et ældre hus, da huset trods fejlene havde fungeret upåklageligt, og da det var uden betydning, at udbedring af fejlene var nødvendig for at kunne påbygge en overetage), AF 76796 (fugt i hus fra 1939 med kælderen indrettet til beboelse i 1995-96, fugten skulle vurderes i forhold til opførelsetidspunktet i 1939, da renoveringsarbejdet ikke havde været så omfattende, at det skulle opfylde de byggetekniske krav på byggetidspunktet, ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om, hvad der skal forstås ved en bygnings alder i relation til ejerskifteforsikringen), AF 77189 (hus fra 1945 med tagbeklædning fra 1990'erne, tilstandsrapporten indeholdt mange bemærkninger om taget, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække påberåbte fejl ved tagets konstruktion, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade, ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække i henhold til en tegnet ulovlighedsdækning, da der ved afgørelsen af, om der var tale om en ulovlig bygningsindretning skulle taget udgangspunkt i bygningslovgivningen ved husets opførelse, og da der ikke var tale om en ulovlig bygningsindretning, selvom det var bygningslovgivningen ved tagets etablering, der skulle følges), AF 77790 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at ca. 25-årige parketgulve i gammelt hus var udlagt med for stor afstand mellem strøerne, dog kun med 50 %), AF 78029 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at bagmurene i et gas-</p>

	<p>betonhus var anbragt på terrændækket, hvorfor køber ikke kunne gennemføre en planlagt indlæggelse af gulvvarme), AF 78220 (ejerskifteforsikringen skulle som følge af varmetabet dække, at et nyere badeværelse i ældre hus var udført med utilstrækkelig isolering; ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække, at badeværelset manglede vådrumsmembran, da dette ikke medførte nærliggende risiko for skade ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger), AF 78224 (ejerskifteforsikringen dækkede angreb af skimmelsvamp bag vægbeklædningen på kældervæggene i ældre hus, men skulle ikke dække retablering af kældervæggene, da der efter fjernelsen af angrebet af skimmelsvamp ikke længere forelå en skade), AF 78698 (ejerskifteforsikringen skulle bekoste et syn og skøn til opklaring af om forskellige fejl ved en modernisering af et ældre hus medførte risiko for skade), AF 78953 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætninger, der var fremkaldt af købers påbygning af en tagetage), AF 79188 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning i gammelt hus, da fugtopstigningen skyldes husets oprindelige konstruktion, og da en senere ændring af gulvkonstruktionen ikke medførte, at de eksisterende vægge og fundamenter skulle opfylde kravene på ændringens tidspunkt), AF 79452 (udvidet forsikring mod forurening af grunden under forudsætning af påbud fra myndighederne skulle ikke dække ekstraforanstaltninger vedrørende forurennet jord som følge af købers tilbygning, da forholdet måtte sidestilles med en uforudset udgift ved byggeriet, særegen sag), AF 79675 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle voldsomme sætnings-skader, der var fremkaldt af købers tilbygning), AF 79801 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække ny mangelfuld isolering i gammel ejendom, da isoleringen ikke havde skullet opfylde de byggetekniske krav på udførelsestidspunktet), AF 80234 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning med vandskade til følge i ældre fritidshus, da det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved overtagelsen; forholdet skyldtes tilsyneladende en ny gulvbelægning, som køber havde pålagt nogle år efter købet), AF 80342 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et forældet og nedslidt badeværelse i et ældre hus ikke uden videre kunne moderniseres), AF 80853 (vandindtrængen gennem nye kældergulve i ældre hus, sagen afvist som bevismæssigt uegnet, da ankenævnet ikke på det foreliggende grundlag kunne konstatere nogle nærmere angivne forhold), AF 82205 (gammelt hus ombygget i en sådan grad, at der reelt var tale om et nyt hus, ejerskifteforsikringen skulle i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger dække, at der manglede dampspærre), AF 82375 (gammelt hus med nyere ydermure, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der ikke var fugtspærre mellem de nye ydermure og fundamentet, da det ikke var godtgjort, at ommuringen af murene skulle have opfyldt reglerne på ommuringens tidspunkt), AF 84436 (fugt i gulv i hus fra 1966 med skimmelsvamp til følge, årsagen var, at der på et tidspunkt var lagt et diffusionsstæt gulv oven på det eksisterende gulv, ejerskifteforsikringen skulle dække optagning af den nye gulvbelægning samt afrensning), AF 84547 (angår forskellige fejl ved modernisering og nyindretning af en ældre tilbygning, ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af en af fejlene, der havde fremkaldt begyndende skade, men skulle ikke dække udbedring af de øvrige fejl), AF 85407 (ikke dækningspligt i anledning af, at ca. 10 år gamle vinduer og udvendige døre i et ældre hus var opsat uden gummifuger, hvilket efter det foreliggende var en byggefejl), AF 85621 (angår nyere isolering i et gammelt hus opsat indvendigt på ydervæggene og dækket af gipsplader, ejerskifteforsikrin-</p>
--	---

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>gen skulle dække et stort antal sorte pletter på gipspladerne som følge af kuldebroer fra de skruer, som gipspladerne var skruet til et stålskelet med, forholdet var efter det foreliggende udtryk for en fejlkonstruktion), AF 88270 (ejerskifteforsikringen skulle dække massivt angreb af skimmelsvamp bag forsatsvægge i hus fra 1892, skimmelsvampen skyldtes forsatsvæggene, der var opsat i 1999)</p>
<p>Nyværdierstatning med 30 %-klausul, se også rubrikken udbedring</p>	<p>AF 71360 (et forbedringsfradrag måtte efter oplysningerne om huset i tilstandsrapporten fastsættes til mindre end 30 %, hvor der ikke kunne ske fradrag i erstatningen, kommentaren indeholder nogle bemærkninger om nyværdierstatning og forbedringsfradrag), AF 72909 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning dækkede tilslutning til offentlig kloak; der kunne ikke ske fradrag for slid og ælde på det hidtidige kloaksystem, da et sådant fradrag ikke kan foretages, når der etableres en bygningsdel, der ikke er der i forvejen), AF 74342 (da den samlede værdiforringelse af de bygningsdele, der skulle udskiftes, udgjorde mindre end 30 %, kunne der ikke foretages forbedringsfradrag i erstatningen), AF 79361 (der kunne ikke ske fradrag i erstatningen for etablering af en ny skotrende, da der ikke var nogen skotrende i forvejen, hvilket var udtryk for en manglende bygningsdel), AF 80892 (den dækningsberettigende skade skulle udbedres ved udskiftning af flere bygningsdele; der kunne ikke foretages forbedringsfradrag vedrørende en af bygningsdelene, da værdiforringelsen af denne bygningsdel udgjorde mindre end 30 % af den samlede dækningsberettigende skade), AF 87583 (ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten for defekte asbestfri eternittagplader, men foretog et forbedringsfradrag på 40 % på grundlag af forholdet mellem tagpladernes alder og forventede levetid, udtalt, at forbedringsfradraget var uberettiget, da forsikringsselskabet ikke havde anført konkrete forhold til støtte for den hævdede forringelse af tagpladerne som følge af slid og ælde)</p>
<p>Nærliggende risiko for skade</p>	<p>AF 69352 (kommentaren indeholder nogle bemærkninger om begrebet nærliggende risiko for skade), AF 69699 (gulvkonstruktionens udformning medførte nærliggende risiko for svampeangreb, hvorfor gulvkonstruktionen var en skade), AF 71414 (manglende tagbindere vil ofte udgøre en nærliggende risiko for skade, men gjorde det ikke i det konkrete tilfælde), AF 72100 (nogle ulovlige elinstallationer i en garage var ikke dækningsberettigende, da de ikke medførte nærliggende risiko for skade), AF 73093 (manglende bindere skulle ikke dækkes, da de sandsynligvis ikke medførte nærliggende risiko for skade), AF 73108 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at der manglede bindere i taget på 10 år gammelt hus, da der havde været stormskade på taget, hvorfor de manglende bindere medførte nærliggende risiko for skade), AF 75280 (det var ikke sandsynliggjort, at en manglende vådrumsmembran i et badeværelse uden for brusenichen havde medført skade eller nærliggende risiko for skade), AF 77189 (hus fra 1945 med tagbeklædning fra 1990'erne, tilstandsrapporten indeholdt mange bemærkninger om taget, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække påberåbte fejl ved tagets konstruktion, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade), AF 77255 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække omfattende sætninger som følge af fejlfundering af gammelt hus med senere tilbygninger, da de skævheder, som sætningerne havde fremkaldt, var rettet op, og da der ikke var nærliggende risiko for sætninger, som sammen med de konstaterede sætninger ville udgøre en skade; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om sætninger i relation til ejerskifteforsikringen), AF 77368 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af et rådgangreb med henblik</p>

	<p>på, at rådangrebet ikke længere medførte nærliggende risiko for skade), AF 78220 (ejerskifteforsikringen skulle som følge af varmetabet dække, at et nyere badeværelse i ældre hus var udført med utilstrækkelig isolering; ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække, at badeværelset manglede vådrumsmembran, da dette ikke medførte nærliggende risiko for skade ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger), AF 78426 (ikke godtgjort, at der ville være nærliggende risiko for skade efter udførelsen af en begrænset reparation, som ejerskifteforsikringen havde tilbudt at dække), AF 80342 (nogle gulvbjælker under badeværelset i et ældre hus medførte ikke nærliggende risiko for skade, uanset om de skulle have været udført anderledes), AF 83988 (som begrundelse for et pålæg til ejerskifteforsikringen om at dække sætninger og sætnings-skader bl.a. henvist til, at de forventede restsætninger medførte risiko for yderligere skade på huset), AF 84547 (angår forskellige fejl ved modernisering og nyindretning af en ældre tilbygning, ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af en af fejlene, der havde fremkaldt begyndende skade, og som medførte nærliggende risiko for skade), AF 84441 (nogle fejl ved et undertag fra 2004 var dækningsberettigende skader, da de fremkaldte nærliggende risiko for skade, henvist til, at forholdene ikke havde bestået i så lang tid, at der ikke var nærliggende risiko for skade), AF 84473 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at taget var oplagt forkert, da forholdet ikke havde medført skade eller nærliggende risiko for skade), AF 85639 (en ophobet vandmængde i en presenning hidrørende fra fygesne var et fysisk forhold ved bygningen, der medførte dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, bl.a. henvist til, at vandophobningen havde været til stedet ved overtagelsen), AF 85815 (det var en dækningsberettigende skade, at en bærende limtræsbjælke var underdimensioneret og var aflastet af et vinduesparti, da køber måtte kunne påregne at kunne udskifte vinduespartiet uden risiko for sammenbrud af limtræsbjælken, hvorfor der forelå nærliggende risiko for skade), AF 86763 (en fejlkonstruktion ved sammenbygningen af tagkonstruktionen og en gavl medførte en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på gavlen), AF 87289 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække en byggefejl i etageadskillelsen ved sælgers etablering af gulvvarme kort før salget, da det ikke var bevist, at denne byggefejl havde fremkaldt skade eller voldte nærliggende risiko for skade, det var uden betydning, om fejlen var udtryk for et forhold i strid med bygningsreglementet, da ejerskifteforsikringen var tegnet uden udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger), AF 88270 (ejerskifteforsikringen skulle dække angreb af skimmelsvamp bag forsatsvægge, da der som følge af forsatsvæggene i hvert fald forelå nærliggende risiko for skade ved overtagelsen), AF 89864 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække defekter ved et 14 år gammelt gasfyr, da det ikke var bevist, at der ved overtagelsen var en sådan nærliggende risiko for skade, at ejerskifteforsikringen af den grund kunne pålægges at betale for udskiftning af fyret)</p>
Ombygninger, se rubrikken moderniseringer	
Omfangsdræn	<p>UfR 2009 s. 1071 V (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende ulovlige kloak- og stikledninger skulle ikke dække defekter ved omfangsdræn, da der var tale om forhold uden for huset), AF 73608 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udgift til etablering af omfangsdræn), AF 80259 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække etablering af omfangsdræn), AF 84624 (omfangsdræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, da det</p>

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>ligger uden for bygningen), AF 86830 (en dækningspligtig udbedring af fugtindtrængen skulle ikke omfatte drænen rundt om eller under huset, da drænen ikke er en del af bygningen), AF 86902 (ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning af forhold ved grunden, dog således at fx etablering af omfangsdrænen ikke var omfattet, ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt i anledning af fugtindtrængen i kælderen, herved udtalt at ejerskifteforsikringen som følge af den udvidede dækning skulle dække en udbedring bestående i reparation af eksisterende drænen rundt om og under huset, men ikke udgift til etablering af et dræn)</p>
<p>Omkostninger for ankenævnet</p> <p>Rubrikken er indsat i juli 2014 og henviser ikke til afgørelser indlagt tidligere</p>	<p>AF 85117 (ejerskifteforsikringen skulle dække købers udgift til ingeniør, da forsikringsselskabets sagsbehandling havde nødvendiggjort teknisk bistand; ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække købers udgift til advokat, da ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter, og da forsikringsselskabets sagsbehandling heller ikke gav grundlag herfor)</p>
<p>Oplysning af sagen og bevisførelse for ankenævnet</p> <p>Se også rubrikken syn og skøn</p>	<p>Af 73927 (ankenævnet kunne efter sagens oplysninger ikke afgøre, om et angreb af skimmelsvamp havde et sådant omfang, at det i sig selv var en skade, hvorfor forholdet måtte afgøres under en retssag), AF 77090 (kommentaren indeholder nogle bemærkninger om syn og skøn for ankenævnet), AF 80348 (at køber ikke fik medhold i en påstand om størrelsen af en erstatning fra ejerskifteforsikringen, hang utvivlsomt sammen med, at køber havde fjernet den bygningsdel, der var tale om, og derved havde påført sig selv en bevisrisiko), AF 83188 (som alternativ til et pålæg til forsikringsselskabet om at dække en nærmere undersøgelse, evt. ved syn og skøn, pålagt forsikringsselskabet at udvide forsikringens varighed, 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), AF 83988 (ejerskifteforsikringen skulle dække sætninger af gulve, der var udlagt på et utilstrækkeligt funderet klappag; sagen var godt oplyst ved to geotekniske erklæringer), AF 84436 (fugt i gulv i hus fra 1966 med skimmelsvamp til følge, ejerskifteforsikringen skulle dække købers udgift til en erklæring fra Teknologisk Institut, hvorved forholdet var konstateret), AF 84210 (ikke taget stilling til et forhold, som forsikringsselskabet ikke havde forholdt sig til trods mange anmodninger fra ankenævnet), AF 84547 (ved afgørelsen lagt en oplysning i en af køber indhentet byggeteknisk rapport til grund), AF 84624 (hele vejen igennem henvist til, at køber ikke havde godtgjort, at der forelå dækningsberettigende forhold, er for så vidt en klar demonstration af, at køber har bevisbyrden), AF 86744 (ejerskifteforsikringen pålagt at dække udgiften til en undersøgelse ved en bygningssagkyndig, da det var sandsynliggjort, at den udbedring, som ejerskifteforsikringen havde tilsagt at dække, muligvis ikke var tilstrækkelig), AF 86902 (pålagt ejerskifteforsikringen af dække udgiften til en undersøgelse ved en bygningssagkyndig), AF 8324 (ejerskifteforsikringen pålagt at dække udgiften til en undersøgelse ved en bygningssagkyndig, henvist til, at køber ikke havde bevist, men dog sandsynliggjort, at der forelå det påberåbte dækningsberettigende forhold), AF 86985, ejerskifteforsikringen pålagt at dække udgiften til en sagkyndig undersøgelse af, om der forelå en dækningsberettigende skade i form af nedsættelse af husets brugbarhed på grund af skimmelsvamp i loftrummet; ifølge en sagkyndig erklæring, som køber havde indhentet, var der omfattende angreb af skimmelsvamp med påvirkning af indeklimaet til følge)</p>
<p>Oplysning til ejerskifteforsikring,</p>	<p>AF 71655 (nogle advarsler i tilstandsrapporten om kælderen medførte ikke, at</p>

tilstandsrapportens rubrik om	<p>ejerskifteforsikringen ikke skulle dække fugtskader i kælderen, da advarslerne var placeret i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring), AF 77368 (det kan efter omstændighederne være en dækningsberettigende skade, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring, under forudsætning af, at de almindelige betingelser for skade/nærliggende risiko for skade er opfyldt), AF 78426 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at gulvkonstruktionen var udført anderledes end angivet i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring), AF 80105 (i tilstandsrapporten rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring var angivet, at der var gulvvarme i et rum, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der ikke var gulvvarme i rummet), AF 81598 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et ældre hus ikke kunne hulmursisoleres, selvom tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring angav, at huset havde hulmur, og selvom energimærket anbefalede hulmursisolering), Af 83936 (hus fra 1978, i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring var angivet, at der var gulvvarme i køkkenet, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der ikke var gulvvarme, da angivelsen i tilstandsrapporten ikke var garanti, og da gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmingskilde i 1978)</p>
<p>Overtagelsen (dvs. betingelsen om, at skade/skadesrisiko skal have været til stede ved overtagelsen)</p>	<p>UfR 2010 s. 3165 H (ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende sætnings-skader, der havde udviklet sig efter købet, bl.a. fordi sætningskadernes årsag, dvs. fejlfuldering, var til stede ved overtagelsen), AF 69352 (kommentaren indeholder bemærkninger om betingelsen om, at skaden skal have været til stede ved overtagelsen), AF 69724 (bl.a. henvist til, at en fugtindtrængen ikke havde været til stede ved overtagelsen og skyldtes en gulvbelægning, der var etableret af køber), AF 70055 (som begrundelse for ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt bl.a. henvist til, at køber først havde konstateret det påberåbte forhold ca. 4 år efter overtagelsen), AF 70142 (bl.a. henvist til, at en isolering var faldet ned før overtagelsen), AF 70890 (det var ikke godtgjort, at et angreb af skimmelsvamp, som køber opdagede ca. 4 år efter overtagelsen, var til stede ved denne), AF 71040 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskalninger af puds på en gammel ejendom, bl.a. fordi en overmaling af pudset ikke var udført forkert på udførelsestidspunktet), AF 71121 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at husets betondæk stadig indeholdt byggefugt, det ikke var godtgjort, at huset var opført forkert på overtagelsestidspunktet), AF 73093 (råd i tagkonstruktionen var ikke en skade, allerede fordi det ikke kunne lægges til grund, at rådgangrebet var til stede ved overtagelsen, køber havde anmeldt forholdet efter ca. 5 år), AF 73175 (udtalt, at en skade er dækningsberettigende, selvom køber opdager den sent), AF 74101 (det var ikke en dækningsberettigende skade, at der efter overtagelsen var sket skader på tagbelægningen som følge af, at den bestod af asbestfri tagplader fra en produktion med kortere levetid end andre tagplader), AF 76395 (bl.a. henvist til, at en fejl ved gulvkonstruktionen var til stede ved overtagelsen), AF 78953 (bl.a. henvist til, at hovedårsagen til nogle sætninger ikke havde været til stede ved overtagelsen), AF 79043 (kommentaren indeholder nogle bemærkninger om en udtalelse fra ankenævnet om, at det ikke var godtgjort, at der forelå skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet), AF 79291 (ikke bevist, at rådgangreb i vindue var til stede ved overtagelsen; realiteten synes at være, at vinduet var udtjent), AF 78969 (indeholder en forudsætning om, at en skade er dækningsberettigende, hvis dens årsag er en byggefejl, der var til stede ved</p>

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>købers overtagelse af ejendommen), AF 79877 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække vandskader i nogle Pergo-gulve, da det ikke var sandsynliggjort, at vandskaderne var til stede ved overtagelsen), AF 80186 (ejerskifteforsikringen skulle dække vandskade som følge af vandindtrængen ved skorstenen, da en angivelse i tilstandsrapporten om en mindre pudsafskalning på skorstenen ikke var tilstrækkelig advarsel; ikke taget stilling til et anbringende fra ejerskifteforsikringen om, at forholdet sandsynligvis ikke havde været til stede ved overtagelsen), AF 80234 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning med vandskade til følge i ældre fritidshus, da det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved overtagelsen; forholdet skyldtes tilsyneladende en ny gulvbelægning, som køber havde pålagt nogle år efter købet), AF 83654 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af utæt gavl i ældre hus, da forholdet havde været til stede ved overtagelsen og gik ud over, hvad køber måtte forvente også efter husets alder), AF 85639 (en ophobet vandmængde i en presenning hidrørende fra fygesne var et fysisk forhold ved bygningen, der medførte dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, bl.a. henvist til, at vandophobningen havde været til stedet ved overtagelsen), AF 86902 (angår fugtindtrængen i kælder, ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen, idet køber først havde anmeldt det efter 1½ år, af nærmere angivne grunde fandt ankenævnet det imidlertid bevist, at fugtindtrængningen havde været til stede ved overtagelsen), AF 88270 (ejerskifteforsikringen skulle dække angreb af angår skimmelsvamp bag forsatsvægge, da der som følge af forsatsvæggene i hvert fald forelå nærliggende risiko for skade ved overtagelsen; belyser også spørgsmålet, om det er nok for dækningspligt, at en senere skades årsag var til stede ved overtagelsen, se kommentaren), AF 89865 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække defekter ved et 14 år gammelt gasfyr, da det ikke var bevist, at der ved overtagelsen var en sådan nærliggende risiko for skade, at ejerskifteforsikringen af den grund kunne pålægges at betale for udskiftning af fyret), AF 92065 (har givet anledning til nogle bemærkninger i kommentaren om betingelsen om, at det dækningsberettigende forhold skal have været til stede ved overtagelsen)</p>
Passivitet	AF 88345 (som følge af sagens omstændigheder havde køber ikke udvist retsfortabende passivitet, selvom køber ikke havde foretaget sig noget i mange år efter nogle taksatorbesigtigelser)
Præmie, se rubrikken forsikringspræmien	
Puds, se rubrikken facader	
Restlevetid for tag, tilstandsrapportens rubrik om	AF 85886 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække en urigtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for taget)
Regres	UfR 2013 s. 2490 Ø (ejerskifteforsikringen, der havde dækket fejl ved en kloak, havde regres mod den entreprenør, der havde udført kloakken for sælger)
Risiko, købers som følge af karakteren UN, se rubrikken UN	
Rotteangreb	Af 84263 (udtalt, at et rotteangreb i sig selv kan konstituere en skade, men at det ikke på det foreliggende grundlag var godtgjort, at der forelå skade eller nærliggende risiko herfor; kommentaren indeholder en oversigt over ankenævnets praksis med hensyn til ejerskifteforsikringens eventuelle dækningspligt i anledning af rotteangreb)
Rubrik i tilstandsrapporten om op-	

lysning til ejerskifteforsikring, se rubrikken oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om	
Rust	AF 74773 (ejerskifteforsikringen skulle dække rust i karnapkonstruktionen i et hus fra 1914), AF 79043 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække rust i karnapkonstruktionen i et hus fra 1927, da det ikke var godtgjort, at der forelå skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen), AF 84180 (ejerskifteforsikringen skulle dække rust i en vinduesoverligger i et hus fra 1935), AF 84267 (ejerskifteforsikringen skulle dække rust i nogle vinduesoverligger i et hus fra 1937), AF 84392 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at jernoverliggerne i hus fra 1936 rustede)
Sagkyndig bistand	AF 82611 (det var ikke godtgjort, at forsikringsselskabets sagsbehandling havde nødvendiggjort teknisk bistand)
Selvrisiko	AF 79104 (der må ikke beregnes særskilt selvrisiko for forhold, der har samme skadesårsag), AF 85886 (Afskrivning på erstatning efter afskrivningstabellerne i BKDF2 kan ske før fradrag af selvrisiko), AF 87508 (når ejerskifteforsikringen er omfattet af BKDF2 og derfor skal dække fejl ved elinstallationen, må der kun beregnes én selvrisiko pr. bygning for elinstallationen), AF 87880 (der måtte ikke beregnes selvrisiko ved dækning af en skade, da skaden havde samme årsag som en tidligere dækket skade), AF 90541 (angår rådgreb i vinduer og i træværk under vinduerne som følge af forkert monterede sølbænke, udtalt at der kun måtte beregnes én selvrisiko)
Sikrede	AF 78318 (panthaverne er ikke sikrede ved en ejerskifteforsikring), AF 82876 (ejerskifteforsikringen dækkede en skade på en tjenestebolig for en præst, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække præstens udgifter i forbindelse med udbedringen, da det ikke var præsten, der var angivet som sikret i policen)
Skade (begrebet)	AF 69352, AF 80342 (det var ikke en dækningsberettigende skade, at nogle gulvbjælker under badeværelset i et ældre hus muligvis skulle have været udført anderledes, da det ikke var sandsynliggjort, at der ville være sket en skade, hvis køber ikke havde begyndt en renovering badeværelset), AF 81105 (indeholder en forudsætning om, at manglende gulvvarme kan være en skade), AF 82631 (det var en dækningsberettigende skade, at nogle rækværker, der var opsat af sælger, var udført af et helt uegnet materiale, hvilket havde bevirket, at rækværkerne var rådne), AF 82680 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fejl ved nyere gulv og nyere badeværelse i ældre hus, da fejlene ikke havde fremkaldt skade eller nærliggende risiko for skade), AF 82885 (i forsikringsvilkårene var taget forbehold om ikke at dække skader i kælderen, ejerskifteforsikringen kunne ikke med henvisning hertil afvise dækning af ulovligheder i kælderen i henhold til en udvidet dækning mod ulovligheder, da forbeholdet angik skader under den pligtige grunddækning og ikke ulovligheder i henhold til den udvidede dækning), AF 83654 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af utæt gavl i ældre hus, da forholdet havde været til stede ved overtagelsen og gik ud over, hvad køber måtte forvente også efter husets alder), AF 83936 (indeholder en forudsætning om, at manglende gulvvarme kan være en skade under hensyn til husets alder og type), AF 84441 (nogle fejl ved et undertag fra 2004 var dækningsberettigende skader, da de fremkaldte nærliggende risiko for skade, henvist til, at forholdene ikke havde bestået i så lang tid, at der ikke var nærliggende risiko for skade), AF 84473 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at taget var oplagt forkert, da forholdet ikke havde

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>medført skade eller nærliggende risiko for skade), AF 85285 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække rust i en vinduesoverligger i et hus fra 1933, konstateret ca. 9 år efter købet), AF 85815 (det var en dækningsberettigende skade, at en bærende limtræsbjælke var underdimensioneret og var aflastet af et vinduesparti, da køber måtte kunne påregne at kunne udskifte vinduespartiet uden risiko for sammenbrud af limtræsbjælken, hvorfor der forelå nærliggende risiko for skade), FED 2013 s. 58 Ø (et massivt angreb af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade, henvist til, at årsagen var fejlagtigt udført gulvkonstruktion, hvilket var i strid med bygningsreglementet, ejerskifteforsikringen var tydeligvis tegnet uden dækning mod ulovlige bygningsindretninger), AF 86830 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængning i kælderen i et hus fra 1975, da kælderen fugtsikring var utilstrækkelig som følge af et højt vandtryk, udbedringen skulle dog ikke omfatte dræn rundt om eller under huset, da dræn ikke er en del af bygningen), AF 86902 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen i kælderen i et hus fra 1975 med kraftig fugtophobning til følge), AF 86902 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen i kælderen i et hus fra 1975 med kraftig fugtophobning til følge), AF 87289 (ejerskifteforsikringen pålagt at dække fugtindtrængen i kælderen i hus fra 1968, fugtindtrængningen skyldtes en byggeteknisk fejl ved sælgers indretning af kælderen til beboelse og etablering af gulvvarme kort før salget; ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække en byggefejl i etageadskillelsen ved sælgers etablering af gulvvarme kort før salget, da det ikke var bevist, at denne byggefejl havde fremkaldt skade eller voldte nærliggende risiko for skade, det var uden betydning, om fejlen var udtryk for et forhold i strid med bygningsreglementet, da ejerskifteforsikringen var tegnet uden udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger), AF (defekte fuger i udvendige mure i et hus fra 2008 som følge af, at den anvendte mørtel efter nutidens viden var uegnet, fordi huset ikke havde tagudhæng, forsikringsselskabet gjorde gældende, at forholdet ikke var en skade, fordi køber måtte forvente det som følge af konstruktionen, ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt bl.a. med henvisning til, at det ikke er normalt for bygninger fra 2008 i blankt murværk uden tagudhæng, at store dele af de udvendige fuger skal omfuges allerede 8 år efter opførelsen)</p>
Skimmelsvamp	<p>AF 69304 (et massivt angreb af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade), AF 70828 (tilsvarende), AF 70890 (massivt angreb af skimmelsvamp skulle ikke dækkes som følge af en angivelse i tilstandsrapporten og da det ikke var godtgjort, at angrebet havde været til stede ved overtagelsen), AF 71121 (ejerskifteforsikringen skulle dække et angreb af skimmelsvamp, men skulle ikke dække årsagen, dvs. husets betondæk stadig indeholdt byggefugt), AF 71619 (mindre angreb af skimmelsvamp skulle ikke dække, da forholdet skyldtes husets konstruktion, der ikke adskilte sig fra konstruktionen for andre huse af samme alder og konstruktion), AF 71989 (omfattende angreb af skimmelsvamp under gulve i hus fra 1980 var en dækningsberettigende skade), AF 73332 (et mindre angreb af skimmelsvamp skulle ikke dækkes, bl.a. fordi det skyldtes husets konstruktion, der ikke afveg fra konstruktionen i andre huse af tilsvarende alder og konstruktion), AF 73410 (lignende), AF 73608 (ejerskifteforsikringen var berettiget til at nedskrive erstatningen til fjernelse af skimmelsvamp til 70 %, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække årsagen til skimmelsvampen, dvs., fugt i krybekælderen, da det ikke var godtgjort, at der var tale om en fejl i krybekælderens funktion), AF 73927 (ikke godtgjort, at der var</p>

	<p>konstruktionsmæssige fejl ved et hus fra 1954, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle betale for bygningsmæssige ændringer med det formål at forhindre skimmelsvamp), AF 74003 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i kælderen i gammelt hus, da angrebet ikke oversteg, hvad der kunne ventes, og da det ikke var sandsynligt, at en forkert dampspærre som hævdet af køber havde medført et videregående angreb), AF 74229 (ikke godtgjort, at et angreb af skimmelsvamp havde et sådant omfang og en sådan intensitet, at det i sig selv var en dækningsberettigende skade), AF 74639 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i et gammelt hus, allerede fordi det ikke var sandsynliggjort, at angrebet havde et sådant omfang, at det i sig selv var en skade), AF 74809 (en angreb af skimmelsvamp i et gammelt hus var ikke en skade, da angrebet skyldtes en nyere forsatsvæg med isolering opsat i overensstemmelse med en gængs byggemetode), AF 77824 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække et tilsyneladende mindre angreb af skimmelsvamp i kælderen i et gammelt hus), AF 78224 (ejerskifteforsikringen dækkede angreb af skimmelsvamp bag vægbeklædningen på kældervæggene i ældre hus, men skulle ikke dække retablering af kældervæggene, da der efter fjernelsen af angrebet af skimmelsvamp ikke længere forelå en skade), AF 84436 (fugt i gulv i hus fra 1966 med skimmelsvamp til følge, årsagen var, at der på et tidspunkt var lagt et diffusionstæt gulv oven på det eksisterende gulv, ejerskifteforsikringen skulle dække optagning af den nye gulvbelægning samt afrensning), AF 84210 (ikke godtgjort, at nogle foranstaltninger, som ejerskifteforsikringen ville betale for, var utilstrækkelige til at nedbringe mængden af skimmelsvamp i tagkonstruktionen i et ældre hus til et acceptabelt niveau), AF 84782 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen med skimmelsvamp til følge som følge af et forkert udført terrændæk, da et forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende skader ved gulve var af generel karakter og derfor ikke var gyldigt), FED 2013 s. 58 Ø (et massivt angreb af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade, henvist til, at årsagen var fejlagtigt udført gulvkonstruktion, hvilket var i strid med bygningsreglementet, ejerskifteforsikringen var tydeligvis tegnet uden dækning mod ulovlige bygningsindretninger), AF 86985, ejerskifteforsikringen pålagt at dække udgiften til en sagkyndig undersøgelse af, om der forelå en dækningsberettigende skade i form af nedsættelse af husets brugbarhed på grund af skimmelsvamp i loftrummet; ifølge en sagkyndig erklæring, som køber havde indhentet, var der omfattende angreb af skimmelsvamp med påvirkning af indeklimaet til følge), AF 88270 (ejerskifteforsikringen skulle dække massivt angreb af skimmelsvamp bag forsatsvægge i hus fra 1892, skimmelsvampen skyldtes forsatsvæggene, der var opsat i 1999), AF 88697 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i et skur, da angreb af skimmelsvamp i et skur som udgangspunkt ikke er dækningsberettigende, og da købers individuelle ønsker om anvendelse af skuret på anden måde end sædvanligt ikke medførte dækningspligt, sælger havde isoleret skuret m.m.)</p>
Skure	<p>AF 88697 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i et skur, da angreb af skimmelsvamp i et skur som udgangspunkt ikke er dækningsberettigende, og da købers individuelle ønsker om anvendelse af skuret på anden måde end sædvanligt ikke medførte dækningspligt, sælger havde isoleret skuret m.m.)</p>
Svamp	<p>AF 69026 (ejerskifteforsikringen skulle dække et svampeangreb i en skjult tagkonstruktion, da køber ikke havde grund til at forvente omfattende skader i</p>

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

Se også rubrikken skimmelsvamp	konstruktionen), AF 69699 (efter et udbedret angreb af svamp var der nærliggende risiko for yderligere angreb), AF 72521 (forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende svamp og råd tilsidesat som ugyldigt, da forbeholdet var af generel karakter)
Syn og skøn	AF 77090 (kommentaren indeholder nogle bemærkninger om syn og skøn for ankenævnet), AF 78698 (ejerskifteforsikringen skulle bekoste et syn og skøn til opklaring af om forskellige fejl ved en modernisering af et ældre hus medførte risiko for skade), AF 79607 (ejerskifteforsikringen skulle dække efterfundering til standsning af sætninger, afgørelsen hænger tydeligvis sammen med, at sagen var fuldt oplyst ved syn og skøn), AF 80115 (ankenævnets flertal fandt ikke grundlag for at fastslå, at ejerskifteforsikringens udbedringsmetode var ufor-svarlig, selvom købers bygningsingeniør havde anbefalet en anden udbedringsmetode, afgørelsen hænger formentlig sammen med, at der ikke var afholdt syn og skøn), AF 80853 (vandindtrængen gennem nye kældergulve i ældre hus, sagen afvist som bevismæssigt uegnet; i kommentaren omtales, at det formentlig havde været hensigtsmæssigt at få afholdt et syn og skøn om de pågældende forhold før klagen til ankenævnet), AF 83188 (som alternativ til et pålæg til forsikringsselskabet om at dække en nærmere undersøgelse, evt. ved syn og skøn, pålagt forsikringsselskabet at udvide forsikringens varighed), AF 86744 (ejerskifteforsikringen pålagt at dække udgiften til en undersøgelse ved en bygningssagkyndig, da det var sandsynliggjort, at den udbedring, som ejerskifteforsikringen havde tilsagt at dække, muligvis ikke var tilstrækkelig)
Sætninger	UfR 2010 s. 3165 H (ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende sætningsskader, der havde udviklet sig efter købet, da nogle angivelser i tilstandsrapporten var objektivt klart forkerte og ikke havde givet køber mulighed for at tage sætningsskadernes reelle karakter i betragtning, og da sætningsskadernes årsag, dvs. fejlfundering, var til stede ved overtagelsen), AF 70911 (udgift til restsætning 2,5 cm som følge af en af køber planlagt modernisering skulle ikke dækkes), AF 74229 (som følge af, at nogle sætninger var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække yderligere sætninger), AF 77255 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække omfattende sætninger som følge af fejlfundering af gammelt hus med senere tilbygninger, da de skævheder, som sætningerne havde fremkaldt, var rettet op, og da der ikke var nærliggende risiko for sætninger, som sammen med de konstaterede sætninger ville udgøre en skade; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om sætninger i relation til ejerskifteforsikringen), AF 78654 (ikke godtgjort, at der var risiko for fremtidige sætninger i et sådant omfang, at de udgjorde en dækningsberettigende skade), AF 78953 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætninger, der var fremkaldt af købers påbygning af en tagetage), AF 78959 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udgiften til forhindring af fremtidige mindre sætninger i nogle nyere tilbygninger), AF 79607 (ejerskifteforsikringen skulle dække efterfundering til standsning af sætninger, afgørelsen hænger tydeligvis sammen med, at sagen var fuldt oplyst ved syn og skøn), AF 79675 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætningsskader i ældre hus, heller ikke i henhold til en udvidet forsikring mod forhold ved grunden, der påvirkede funderingen), AF 83188 (ejerskifteforsikringen skal kun dække forhindring af fremtidige restsætninger, i det omfang der er nærliggende risiko for, der vil ske betydelige restsætninger), AF 83988 (ejerskifteforsikringen skulle dække sætninger af gulve, der var udlagt på et utilstrækkeligt funderet klappag; sagen var godt oplyst ved to geotekniske erklæringer), AF

	84672 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække forventede restsætninger i et hus fra 1950, da de ikke var af et sådant omfang i forhold til tidshorisonten, at de udgjorde en dækningsberettigende skade, dissens), FED 2016 s. 131 V (ejerskifteforsikringen pålagt at dække med et nærmere angivet erstatningsbeløb, at huset var totalskadet som følge af sætninger, når det var dokumenteret, at der var sket udbedring af skader for erstatningsbeløbet, beløbet fremkom efter et meget stort fradrag i erstatningen som følge af slid og ælde m.m.)
Tag Se også rubrikken bindere i tagsten	AF 70484 (ejerskifteforsikringen skulle dække defekter ved et 7 år gammelt stråtag på en gammel ejendom, da en bemærkning i tilstandsrapporten ikke havde givet køber tilstrækkelig advarsel), AF 70883 (ejerskifteforsikringen skulle dække 20 % af udgiften til udskiftning af tag, da en bemærkning i tilstandsrapporten om gab mellem tagplader ikke havde givet et retvisende billede af tagets tilstand), AF 71161 (ejerskifteforsikringen skulle dække 50 % af udgiften til udskiftning af 16 år gammelt eternittag, da en angivelse i tilstandsrapporten om, at tagbelægningen var lidt nedbrudt, ikke var fyldestgørende), AF 71243 (ejerskifteforsikringen skulle dække 30 % af udgiften til udskiftning af 35-årige tagsten af tegl), AF 72097 (forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende taget fortolket indskrænkende til kun at angå nogle angivelser i tilstandsrapporten om visse forhold ved taget, hvorfor det var en dækningsberettigende skade, at taget skulle udskiftes), AF 72172 (ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til over- eller understrygning af taget i gammelt hus, dog kun med 50 % tilsyneladende fordi køber ikke efter overtagelsen havde foretaget over- eller understrygning), AF 73108 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et undertag var oplagt i strid med producentens oplægningsvejledning, efter det foreliggende fordi forholdet ikke havde medført vandindtrængen, men ejerskifteforsikringen skulle dække, at der manglede bindere), AF 77189 (hus fra 1945 med tagbeklædning fra 1990'erne, tilstandsrapporten indeholdt mange bemærkninger om taget, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække påberåbte fejl ved tagets konstruktion, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade), AF 79722 (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 et tillæg til denne), AF 84441 (nogle fejl ved et undertag fra 2004 var dækningsberettigende skader, da de fremkaldte nærliggende risiko for skade, henvist til, at forholdene ikke havde bestået i så lang tid, at der ikke var nærliggende risiko for skade), AF 84658 (et forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende tagbelægningen var ikke tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten og var af så generel karakter, at det ikke var gyldigt; afvist at tage stilling til et forbehold vedrørende ubesigtigede bygningsdele, dette forbehold sigtede til en angivelse i tilstandsrapporten om, at tagkonstruktionen ikke var besigtiget, da den var en lukket parallel tagkonstruktion), AF 85886 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække en urigtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for taget)
Termoruder	AF 83178 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække punkterede termoruder, da tilstandsrapporten indeholdt et generelt formuleret forbehold om, at det ikke altid er muligt at konstatere, om termoruder er punkterede)
Tillæg til tilstandsrapporter	AF 74290 (bl.a. som følge af nogle angivelser i et tillæg til tilstandsrapporten skulle erstatningen for et tag kun reduceres med 50 %), AF 74637 (bl.a. fordi angivelserne i et tillæg til tilstandsrapporten ikke havde givet køber de fornødne oplysninger, skulle ejerskifteforsikringen dække pudsskader på et gammelt hus), AF 79148 (urigtige oplysninger i et tillæg til tilstandsrapporten

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>var uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, da tillægget ikke var indgået i grundlaget for forsikringstegningen), AF 79722 (henvist til, at køber havde fået tilstrækkelige advarsler i tilstandsrapporten og et tillæg til denne), AF 79801 (oplysning i en »sundhedsattest«, der tilsyneladende var indgået i grundlaget for ejerskifteforsikringen, øjensynligt ikke tillagt betydning), AF 84120 (et tillæg til tilstandsrapporten med en forkert angivelse af tagets restlevetid var uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, da forsikringssselskabet ikke havde medvirket til udfærdigelsen af tillægget og heller ikke havde fået det forelagt før udstedelsen af forsikringen)</p>
Tilsagn fra ejerskifteforsikringen	<p>AF 69153 (forsikringssselskabet var bundet af sit dækningstilsagn og kunne ikke trække det tilbage, fordi selskabet havde fejlfortolket, hvad der var omfattet af forsikringsdækningen), AF 82611 (det var ikke godtgjort, at forsikringssselskabet havde givet et bindende tilbud om prisen for en senere forlængelse af forsikringen), AF 87880 (ved en allonge til tilstandsrapporten udgik en K3-angivelse, og der blev herefter indsat en klausul i forsikringstilbuddet om, at allongen indgik i grundlaget for ejerskifteforsikringen, hvorefter køber tegnede forsikringen; i anledning af et krav fra køber om dækning af en skade henviste forsikringssselskabet til K3-angivelsen med begrundelse, at allonger udstedt efter købsaftalen er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt; ankenævnet pålagde dækningspligt bl.a. med begrundelse, at allongen var indgået i grundlaget for forsikringen), AF 88281 (tilsvarende sag, udtalt at forsikringssselskabet efter en samlet vurdering ikke kunne påberåbe sig anmærkningerne i den oprindelige tilstandsrapport)</p>
Tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsikring, se rubrikken oplysning til ejerskifteforsikring, tilstandsrapportens rubrik om	
Tilstandsrapportens rubrik om restlevetid for tag, se restlevetid for tag, tilstandsrapportens rubrik om	
Trapper	<p>AF 85778 (angår skade på en udvendig trappe til et hus fra 1942, ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, men reducerede dækningsbeløbet til 78 % i medfør af en tabel som afskrivningstabellen for udvendigt murværk i BKDF2, hvilket ankenævnet ikke fandt grundlag for at kritisere, da trappen måtte anses for en del af murværket)</p>
Udbedring, Se også rubrikken afskrivning på forsikringserstatningen	<p>AF 80115 (ankenævnets flertal fandt ikke grundlag for at fastslå, at ejerskifteforsikringens udbedringsmetode var uforsvarlig, selvom købers bygningsingeniør havde anbefalet en anden udbedringsmetode), AF 80348 (understrygning af utæt tag skulle dækkes af ejerskifteforsikringen; ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen kun ville dække udgiften til understrygning af en del af taget; køber havde fjernet taget og pålagt et nyt tag), AF 80982 (den dækningsberettigende skade skulle udbedres ved udskiftning af flere bygningsdele; der kunne ikke foretages forbedringsfradrag vedrørende en af bygningsdelene, da værdiforringelsen af denne bygningsdel udgjorde mindre end 30 % af den samlede dækningsberettigende skade), AF 81286 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at facaderne på et gammelt hus var blevet fejlbehandlet nogle få år før salget, men skulle kun dække udbedring af partielle skader, da køber må forvente en klar vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede), AF 81805 (indeholder en længere række principielle udtalelser med hen-</p>

	<p>syn til, om det er ejerskifteforsikringen eller køber, der har risikoen for mangler ved en udbedring, der er dækket af ejerskifteforsikringen; herunder udtalt, at hvis ejerskifteforsikringen har påtaget sig at udføre eller forestå et reparationsarbejde eller har insisteret på, at arbejdet skal udføres på en bestemt måde, vil forsikringen efter omstændighederne have pligt til at sørge for udbedring af mangler ved arbejdet), AF 82068 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende miljøkrav skulle dække købers udgift til fjernelse af forurennet jord ved en afblændet olietank, selvom køber havde fået fjernet jorden før anmeldelsen til ejerskifteforsikringen, bl.a. fordi der intet grundlag var for at antage, at den relativt beskedne udgift ville være blevet mindre ved en tidligere anmeldelse), AF 83684 (ejerskifteforsikringen havde dækket udbedring af mangelfuld forankring af taget, og der var i forbindelse hermed opsat nogle få nye mursten, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at de nye mursten havde en anden farvnuance end de andre mursten, da det ikke var bevist, at forsikringsselskabets forhold i forbindelse med udbedring af skaden kunne begrunde yderligere erstatning), AF 82876 (angår en tjenestebolig for en præst, købt af en kirke, der havde tegnet ejerskifteforsikringen, forsikringen dækkede udbedring af skimmelsvamp, men skulle ikke dække skimmelsvamp på løse, lejebord under udbedringen og genhusnings- og flytteudgifter for præsten under udbedringen), AF 83884 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning for installationers funktion og lovlighed dækkede fejl ved elinstallationen i hus fra 1935, godkendt et forbedringsfradrag på 80 %, da elinstallationen antagelig var den oprindelige; forbedringsfradraget bevirkede sammen med selvriskoen, at der ikke kom noget beløb til udbetaling), AF 83988 (ejerskifteforsikringen skulle dække sætninger af gulve, der var udlagt på et utilstrækkeligt funderet klappelag, det synes dog noget uklart, hvad der helt nøjagtigt skulle dækkes), AF 84180 (ejerskifteforsikringen skulle dække rust i en vinduesoverligger i et hus fra 1935, ankenævnet kunne ikke kritisere et forbedringsfradrag på 50 %), AF 84267 (ejerskifteforsikringen skulle dække rust i nogle vinduesoverligger i et hus fra 1937, ikke taget stilling til et eventuelt forbedringsfradrag), AF 84392 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at jernoverliggerne i hus fra 1936 rustede, dog med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, som køber måtte forvente efter tilstandsrapportens oplysninger), AF 85778 (angår skade på en udvendig trappe til et hus fra 1942, ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, men reducerede dækningsbeløbet til 78 % i medfør af en tabel som afskrivningstabellen for udvendigt murværk i BKDF2, hvilket ankenævnet ikke fandt grundlag for at kritisere, da trappen måtte anses for en del af murværket), AF 85886 (Afskrivning på erstatning efter afskrivningstabellerne i BKDF2 kan også ske på mindre erstatninger og kan ske før fradrag af selvriskoen), AF 86518 (erstatningen for rustne jernoverligger skulle afskrives efter afskrivningstabellen for murværk af tegl, da jernoverliggerne var en del af murværket), AF 87583 (ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten for defekte asbestfri eternittagplader, men foretog et forbedringsfradrag på 40 % på grundlag af forholdet mellem tagpladernes alder og forventede levetid, udtalt, at forbedringsfradraget var uberettiget, da forsikringsselskabet ikke havde anført konkrete forhold til støtte for den hævdede forringelse af tagpladerne som følge af slid og ælde), FED 2016 s. 131 V (ejerskifteforsikringen pålagt at dække med et nærmere angivet erstatningsbeløb, at huset var totalskadet som følge af sætninger, når det var dokumenteret, at der var sket udbedring af skader for erstatningsbeløbet, beløbet fremkom efter et meget stort fradrag i erstatningen</p>
--	---

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	som følge af slid og ælde m.m.)
Udbetaling af forsikringserstatning	AF 78318 (reglen om, at forsikringserstatningen kun skal udbetales, hvis der sker udbedring, har til formål at beskytte mod videresalg uden udbedring med deraf følgende fare for ny anmeldelse over for en ejerskifteforsikring)
Udendørs indretninger	AF 68914 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fejl ved kloak uden for bygningen, kommentaren indeholder nogle bemærkninger om udendørs indretninger i relation til LFFE's ordning), AF 71432 (ikke taget stilling til, om ejerskifteforsikringen skulle dække fejl ved kloaksystemet uden for bygningen, da spørgsmålet bør afgøres af domstolene), AF 72909 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende installationer dækkede ejendommens tilslutning til offentlig kloak; ejerskifteforsikringen kunne ikke foretage fradrag for slid og ælde på det gamle kloaksystem), AF 73608 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udgift til etablering af omfangsdræn)
Udmåling af erstatning, se rubriken udbedring	
Udtjente bygningsdele	AF 70865 (ved fastsættelsen af levetiden for en bygningsdel skulle der gås ud fra gennemsnitslevetiden), AF 70962 (kommentaren indeholder nogle bemærkninger om begrebet udtjente bygningsdele), AF 73093 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et undertag skulle udskiftes, da undertagets levetid var udstået), AF 74773 (udtjent karnap af jernbeton i gammelt hus skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, da karnappens tilstand var klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten)
Udvidede ejerskifteforsikringer	UfR 2009 s. 1071 V (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende ulovlige kloak- og stikledninger skulle ikke dække fugtindtrængen, der skyldtes defekt omfangsdræn, da der var tale om forhold uden for huset; fugtindtrængningen skyldtes tilsyneladende også, at der manglede fugtspærre, hvilket var sædvanligt på byggetidspunktet), FED 2010 s. 18 Ø (udvidet ejerskifteforsikring med dækning mod bl.a. bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og sædvanlige byggeforskrifter pålagt at dække forskellige defekter, herunder udbedring af gulv, der var udført i strid med normerne og vejledningerne på udførelsestidspunktet), AF 69680 (manglende fundament i gammelt hus skulle ikke dækkes i henhold til ulovlighedsdækning, da det ikke var godtgjort, at den manglende fundering var en ulovlig konstruktion på opførelsestidspunktet), AF 70551 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle ikke dække ulovligheder ved elinstallationen, da tilstandsrapporten havde anbefalet gennemgang ved en elinstallatør, og da risikoen for ulovligheder, der ikke var blevet konstateret ved gennemgangen, var købers), AF 70841 (lignende), AF 72100 (ejerskifteforsikringen med dækning for visse ulovlige installationer skulle dække nogle ulovlige elinstallationer, da det ikke fremgik med fornøden klarhed af forsikringsvilkårene, at de ikke skulle være dækket), AF 72909 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende installationer dækkede ejendommens tilslutning til offentlig kloak; ejerskifteforsikringen kunne ikke foretage fradrag for slid og ælde på det gamle kloaksystem), AF 72928 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige elinstallationer skulle ikke dække, at installationen havde omfattende ulovligheder, da tilstandsrapporten havde anbefalet undersøgelse af elinstallationen ved en elinstallatør), AF 74003 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle ikke dække, at der manglede undertag, da det ikke var godtgjort, at sælgers indretning af værelser i loftsrummet uden etablering af undertag var i strid med byggelovgivningen), AF 75402 (ejerskifteforsikring med dækning mod

	<p>ulovlige elinstallationer skulle ikke dække, at der var flere ulovlige elinstallationer end nogle, som sælger havde oplyst om, da tilstandsrapporten med karakteren UN havde anbefalet gennemgang ved en elinstallatør), AF 75794 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække, at en udestue ikke opfyldte bygningsreglementets krav til beboelsesrum, men skulle ikke dække den værdiforringelse, der eventuelt fulgte af, at udestuen ikke kunne godkendes til beboelse som følge af sin placering for tæt på skel), AF 76599 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække, at et nyt tag på en gammel ejendom i strid med bygningsreglementet var pålagt uden undertag, idet det var sandsynligt, at tagkonstruktionen ved etableringen af det nye tag var ændret i et sådant omfang, at bygningsreglementet på udførelsestidspunktet skulle overholdes), AF 77189 (hus fra 1945 med tagbeklædning fra 1990'erne, tilstandsrapporten indeholdt mange bemærkninger om taget, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække påberåbte fejl ved tagets konstruktion, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade, ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække i henhold til en tegnet ulovlighedsdækning, da der ved afgørelsen af, om der var tale om en ulovlig bygningsindretning skulle tages udgangspunkt i bygningslovgivningen ved husets opførelse, og da der ikke var tale om en ulovlig bygningsindretning, selvom det var bygningslovgivningen ved tagets etablering, der skulle følges), AF 79291 (ejerskifteforsikring med dækning for ulovlige elinstallationer i bygningen skulle ikke dække ulovlige elinstallationer på en terrasse), AF 79452 (udvidet forsikring mod forurening af grunden under forudsætning af påbud fra myndighederne skulle ikke dække ekstraforanstaltninger vedrørende forurenede jord som følge af købers tilbygning, da forholdet måtte sidestilles med en uforudset udgift ved byggeriet, særegen sag), AF 79675 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætningsskader i ældre hus, heller ikke i henhold til en udvidet forsikring mod forhold ved grunden, der påvirkede funderingen), AF 80105 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning af installationers manglende funktion skulle ikke dække, at der ikke var nogen installation overhovedet, selvom det så ud, som om der var en installation), AF 80342 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger skulle ikke dække, at nogle gulvbælker muligvis var udført forkert, da det ikke var godtgjort, at deres konstruktion var udtryk for en ulovlighed på opførelsestidspunktet), AF 80827 (ejerskifteforsikring med dækning mod ulovlige elinstallationer var udstedt uden forbehold trods nogle bemærkninger i tilstandsrapporten om elinstallationer med en anbefaling om at få elinstallationen gennemgået af en elinstallatør; ejerskifteforsikringen havde herved påtaget sig risikoen for, om der var ulovlige elinstallationer, og kunne ikke afvise dækning af ulovlige elinstallationer med henvisning til de refererede bemærkninger i tilstandsrapporten), AF 81598 (ejerskifteforsikringen skulle ikke i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger dække, at et ældre hus ikke kunne hulmursisoleres, da det ikke var godtgjort, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning), AF 82068 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning vedrørende miljøkrav skulle dække købers udgift til fjernelse af forurenede jord ved en afblændet olietank, selvom køber havde fået fjernet jorden før anmeldelsen til ejerskifteforsikringen, bl.a. fordi der intet grundlag var for at antage, at den relativt beskedne udgift ville være blevet mindre ved en tidligere anmeldelse), AF 82205 (gammelt hus ombygget i en sådan grad, at der reelt var tale om et nyt hus, ejerskifteforsikringen skulle i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger dække,</p>
--	--

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	<p>at der manglede dampspærre), AF 82885 (i forsikringsvilkårene var taget forbehold om ikke at dække skader i kælderen, ejerskifteforsikringen kunne ikke med henvisning hertil afvise dækning af ulovligheder i kælderen i henhold til en udvidet dækning mod ulovligheder, da forbeholdet angik skader under den pligtige grunddækning og ikke ulovligheder i henhold til den udvidede dækning), AF 83178 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod manglende funktion af installationer skulle bekoste en undersøgelse af, om et stærkt reduceret vandtryk var til stede ved overtagelsen, bl.a. fordi forholdet måtte karakteriseres som manglende funktionsduelighed), AF 82876 (angik en tjenestebolig for en præst, købt af en kirke, der havde tegnet ejerskifteforsikring, forsikringsvilkårene indeholdt en særlig klausul om dækning af genhusningsudgifter under udbedring og flytteudgifter fra og til egen privatbolig i forbindelse hermed; ejerskifteforsikringen skulle ikke dække genhusnings- og flytteudgifter for præsten i forbindelse med udbedring af en dækningsberettigende skade, da tjenesteboligen ikke var præstens egen privatbolig, AF 83884 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning for installationers funktion og lovlighed dækkede fejl ved elinstallationen i hus fra 1935, godkendt et forbedringsfradrag på 80 %, da elinstallationen antagelig var den oprindelige; forbedringsfradraget bevirkede sammen med selvriskoen, at der ikke kom noget beløb til udbetaling), AF 83936 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod installationers manglende funktion, der manglede varme i et rum, og køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække etablering af gulvvarme, etablering af en radiator var tilstrækkelig til at opfylde funktionskravet om opvarmning), AF 84470 (ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning for installationers manglende funktion og skulle i henhold hertil dække utilstrækkelig funktion af gulvvarme som følge af fejludførelse af gulvvarmeanlægget; resuméet indeholder korte referater af en række afgørelser fra ankenævnet om gulvvarme), AF 84624 (hus fra 1944 med kælderen tilsyneladende indrettet til beboelse og med fugtindtrængen i kælderen, ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, udtalt, at køber ikke havde godtgjort, at der forelå ulovlige bygningsindretninger), AF 84884 (efter sagens oplysninger lagt til grund, at et nyere tag på et ældre hus havde skullet overholde byggereglerne på udførelsestidspunktet, og ejerskifteforsikringen herefter pålagt dækningspligt i medfør af en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, dissens), AF 86830 (i en sag om fugtindtrængen i kælderen i et hus fra 1975 henvist til, at ejerskifteforsikringen var tegnet med dækning af ulovlige bygningsindretninger, og at kældre ifølge bygningsreglementet skulle udføres, så der ikke trænger vand ind, dækningspligt pålagt, dog tilsyneladende i medfør af forsikringens grunddækning), AF 86902 (ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning af forhold ved grunden, dog således at fx etablering af omfangsdræn ikke var omfattet, ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt i anledning af fugtindtrængen i kælderen, herved udtalt at ejerskifteforsikringen som følge af den udvidede dækning skulle dække en udbedring bestående i reparation af eksisterende dræn rundt om og under huset, men ikke udgift til etablering af et dræn)</p>
Udviklingskader	<p>AF 88270 (angår skimmelsvamp som følge af en udviklingskade bestående i opsætning af forsatsvægge, der var i overensstemmelse med gængs byggeskik, men som senere har vist sig uhensigtsmæssige), AF 89267 (ejerskifteforsikringens skulle dække defekte fuger i udvendige mure i et hus fra 2008, årsagen var, at udførelsesmetoden efter nutidens viden var uegnet; den var imidlertid</p>

	accepteret på opførelsestidspunkt)
Ulovlige bygningsindretninger	<p>AF 69352 (kommentaren indeholder bemærkninger om begrebet ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangelshæftelse og ejerskifteforsikringens dækningspligt), AF 70871 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække et forhold, der ifølge kommunen var i strid med byggelovgivningen, og det var uden betydning, at forsikringselskabet anså kommunens opfattelse for forkert), AF 71031 (ganske lignende), AF 72100 (nogle ulovlige elinstallationer i en garage var ikke dækningsberettigende, da de ikke medførte nærliggende risiko for skade), AF 75794 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække, at en udestue ikke opfyldte kravene bygningsreglementets krav til beboelsesrum, men skulle ikke dække den værdiforringelse, der eventuelt fulgte af, at udestuen ikke kunne godkendes til beboelse som følge af sin placering for tæt på skel), AF 76599 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække, at et nyt tag på en gammel ejendom i strid med bygningsreglementet var pålagt uden undertag, idet det var sandsynligt, at tagkonstruktionen ved etableringen af det nye tag var ændret i et sådant omfang, at bygningsreglementet på udførelsestidspunktet skulle overholdes), AF 84547 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle byggefejl, der ikke havde fremkaldt skade; det var uden betydning, at fejlene var udtryk for ulovlige bygningsindretninger, da ejerskifteforsikringen ikke dækkede ulovlige bygningsindretninger), AF 84624 (hus fra 1944 med kælderen tilsyneladende indrettet til beboelse og med fugtindtrængen i kælderen, ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, udtalt, at køber ikke havde godtgjort, at der forelå ulovlige bygningsindretninger), AF 84884 (efter sagens oplysninger lag til grund, at et nyere tag på et ældre hus havde skullet overholde byggereglerne på udførelsestidspunktet, og ejerskifteforsikringen herefter pålagt dækningspligt i medfør af en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, dissens), FED 2013 s. 58 Ø (et massivt angreb af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade, henviset til, at årsagen var fejlagtigt udført gulvkonstruktion, hvilket var i strid med bygningsreglementet, ejerskifteforsikringen var tydeligvis tegnet uden dækning mod ulovlige bygningsindretninger)</p>
Ulovlighedsdækning, se rubrikken udvidede ejerskifteforsikringer	
UN (dvs. købers risiko som følge af karakteren UN i tilstandsrapporten)	<p>AF 74229 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætninger, da nogle sætninger var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN, og da køber ville være blevet bekendt med sætningernes omfang, hvis køber havde ladet huset undersøge før købet), AF 77506 (i tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt eftergivende gulve over krybekælder som følge af manglende ventilation af krybekælderen, hvorfor køber fik sælger til at afgive en garanti vedrørende gulvbelægningerne, men det viste sig, at gulvene var lagt på klaplæg på sætningssivende bund; køber havde garderet sig tilstrækkeligt ved at få sælger til at afgive garantien, og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække udgiften til opretning af gulvkonstruktionen), FED 2013 s. 58 Ø (ejerskifteforsikringen skulle dække et massivt angreb af skimmelsvamp som følge af fejlagtig gulvkonstruktion, selvom tilstandsrapporten nævnede tegn på fugtopstigning i en skillevæg med karakteren UN, da det var sandsynliggjort, at de forhold, der gav anledning til skaden, ikke ville være blevet opdaget ved den undersøgelse, som karakteren UN gav anledning til), FED 2015 s. 19 Ø (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække omfattende sætningsskader, da køber ikke havde foretaget</p>

Emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer fra og med 2007

	en relevant undersøgelse i anledning af angivelser i tilstandsrapporten med karakteren UN om skævheder i to gulve, en relevant undersøgelse havde efter det foreliggende været en geoteknisk undersøgelse)
Urigtige oplysninger ved forsikringstegningen	AF 88115 (at tilstandsrapporten indeholdt en fejl, var ikke ensbetydende med, at køber havde afgivet urigtige oplysninger ved forsikringstegningen ved at indsende tilstandsrapporten til forsikringssselskabet, idet tilstandsrapporten ikke var udstedt af køber; også henvist til, at køber ikke opfyldte betingelsen om grov uagtsomhed i forsikringsaftalelovens § 7)
Utilgængelige bygningsdele	AF 72172 (ejerskifteforsikringen kunne ikke påberåbe sig en ukorrekt angivelse i tilstandsrapporten af, at tagkonstruktionen var gjort utilgængelig; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om utilgængelige bygningsdele i relation til ejerskifteforsikringen), AF 82494 (ejerskifteforsikringen kunne ikke afvise dækning af defekter ved taget med henvisning til en klausul i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede bygningsdele, der var gjort utilgængelige, da en angivelse i tilstandsrapporten om, at taget ikke havde kunnet besigtiges på grund af snedække, ikke gik ud på, at taget var gjort utilgængeligt, og da ejerskifteforsikringen ikke havde taget forbehold om taget med henvisning til angivelsen; af andre grunde dog ikke dækningspligt), AF 82885 (i tilstandsrapporten var angivet, at kælderen ikke var besigtiget, fordi den var under ombygning, ejerskifteforsikringen kunne ikke afvise dækning med henvisning hertil, da kælderen var en bygningsdel, ikke en bygning) , AF 83713 (ældre hus med tagetagen senere indrettet til beboelse, i tilstandsrapporten var angivet, at krybekælderen ikke kunne besigtiges på grund af manglende lem, og at tagkonstruktionen ikke kunne besigtiges, da den var en skjult parallelkonstruktion, ejerskifteforsikringen tog med henvisning hertil forbehold om ikke at dække ubesigtigede bygningsdele, der opstod på et tidspunkt skader som følge af, at tagkonstruktionen var underdimensioneret; udtalt at i det omfang en konstruktion normalt er udført uden mulighed for besigtigelse, er den skjulte konstruktion ejerskifteforsikringens risiko, men at domstolene skulle afgøre det meget principielle spørgsmål, om der gyldigt kan tages forbehold for konstruktioner, der normalt er skjult), AF 84658 (afvist at tage stilling til et forbehold i forsikringsvilkårene vedrørende ubesigtigede bygningsdele, forbeholdet sigtede til en angivelse i tilstandsrapporten om, at tagkonstruktionen ikke var besigtiget, da den var en lukket parallel tagkonstruktion) , AF 85996 (i tilstandsrapportens almindelige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele var angivet, at krybekælderen ikke kunne besigtiges, og ejerskifteforsikringen tog med henvisning hertil forbehold om, at forsikringen ikke omfattede krybekælderen; forbeholdet tilsidesat som ugyldigt, da husets skjulte konstruktioner skal være ejerskifteforsikringens risiko, afgørelsen er et udtrykkeligt brud med tidligere praksis)
Vandindtrængen, se rubrikken fugtindtrængen	
Vandskuring, se rubrikken facader	
Varighed, ejerskifteforsikringens	
Vedligeholdelse	AF 70055 (ankenævnets afgørelse kan skyldes en forudsætning om, at køber må være forberedt på at skulle vedligeholde puds regelmæssigt, se kommentaren), AF 70061 (afgørelsen skyldes formentlig en forudsætning om, at køber må forvente, at en gammel staldbygning gennem årene er vedligeholdt uhenigtsmæssigt), AF 70992 (forkert vedligeholdelse er en skade, når den resulterer i skader på facaderne, og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække en for-

	<p>kert vedligeholdelse af facaderne på en gammel bindingsværksejendom), AF 71040 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskalninger af puds på en gammel ejendom, bl.a. fordi en overmaling af pudset ikke var udført forkert på udførelsestidspunktet), AF 75538 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække etablering af nyt gulv i badeværelse fra 1998 i gammelt hus, blot fordi køber på grund af gulvets uhensigtsmæssige opbygning skulle vedligeholde fugerne mellem gulvfliserne regelmæssigt), AF 78220 (ejerskifteforsikringen skulle som følge af varmetabet dække, at et nyere badeværelse i ældre hus var udført med utilstrækkelig isolering; ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække, at badeværelset manglede vådrumsmembran, da dette ikke medførte nærliggende risiko for skade ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger), AF 80186 (ejerskifteforsikringen skulle dække vandskade som følge af vandindtrængen ved skorstenen, da en angivelse i tilstandsrapporten om en mindre pudsafskalning på skorstenen ikke var tilstrækkelig advarsel; ikke taget stilling til et anbringende fra ejerskifteforsikringen om, at forholdet skyldtes manglende vedligeholdelse), AF 82631 (ejerskifteforsikringen skulle kun dække 50 % af udgiften til udskiftning af nogle rådne rækværker, da det ikke kunne udelukkes, at rækværkernes levetid kunne være forlænget, hvis køber havde vedligeholdt dem), AF 92065 (angår et hul i en skotrende, ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt med henvisning til, at forholdet var anmeldt ca. to år efter overtagelsen, at der efter forsikringsbetingelserne påhvilede køber en almindelig vedligeholdelsespligt)</p>
Vilkår for ejerskifteforsikring, se rubrikken forsikringsvilkår	
VVS-installationer	AF 92306 (ejerskifteforsikringen skulle dække væsentligt nedsat funktion af centralvarmeanlægget i et ældre hus som følge af radiatorskjulere opsat af en tidligere ejer)
Vådrumsmembran	AF 75280 (manglende vådrumsmembran uden for brusenichen i et badeværelse er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, og det var heller ikke sandsynliggjort, at forholdet havde medført skade eller nærliggende risiko for skade), AF 78220 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et badeværelse manglede vådrumsmembran, da dette ikke medførte nærliggende risiko for skade ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger), AF 84547 (at der manglede vådrumsmembran i et badeværelse etableret i 2000, var ikke i sig selv en skade og skulle ikke dækkes, da forholdet ikke medførte nærliggende risiko for skade; det var uden betydning, at forholdet var udtryk for en ulovlig bygningsindretning, da ejerskifteforsikringen ikke dækkede ulovlige bygningsindretninger)
Ældre huse	UfR 2010 s. 3165 H (ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende sætningsskader i gammelt hus, der havde udviklet sig efter købet, da nogle angivelser i tilstandsrapporten var objektivt klart forkerte og ikke havde givet køber mulighed for at tage sætningsskadernes reelle karakter i betragtning, og da sætningsskadernes årsag, dvs. fejlfundering, var til stede ved overtagelsen), AF 68590 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække udskiftning af undertag i 80-årigt hus, selvom der burde have været oplagt undertag ved indretning af tagetagen til beboelse, men kunne nøjes med at betale for over- eller understrygning), AF 69680 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et gammelt hus var udført uden fundering under kældervæggene, da dette ikke er ualmindeligt for huse af den pågældende alder; det var uden betydning, at der var angivet fundering på bygningstegningerne), AF 70061 (ejerskifteforsikringen skulle

	<p>ikke dække, at et lag mørtel på en 130 år gammel staldbygning ikke hæftede ordentligt overalt), AF 70484 (ejerskifteforsikringen skulle dække defekter ved et 7 år gammelt stråtag på ejendom fra 1777), AF 70781 (bl.a. henvist til, at det ikke var sædvanligt at etablere fugtspærre på byggetidspunktet), AF 70828 (massivt angreb af skimmelsvamp i gammelt hus skulle dækkes), AF 70899 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtskader i kælderen i gammelt hus), AF 70992 (forkert vedligeholdelse er en skade, når den resulterer i skader på facaderne, og ejerskifteforsikringen skulle derfor dække en forkert vedligeholdelse af facaderne på en gammel bindingsværksejendom), AF 71390 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af trapper i gammelt hus, da tilstandsrapporten ikke havde givet et retvisende billede af trapperne tilstand, dog kun med 20 % som følge af trappernes tilstand), AF 71490 (ejerskifteforsikringen skulle dække forkert udført fugtmembran med vandindtrængen til følge i hus fra 1961), AF 71655 (fugt i kælderen i et hus fra 1964 var ikke en skade som følge af husets alder), AF 71689 (ejerskifteforsikringen skulle dække 20 % af udgiften til ny udvendig trappe i hus fra 1947, da køber som følge af karakteren K2 i tilstandsrapporten kunne forvente, at trappen kunne repareres), AF 72172 (ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til over- eller understrygning af taget i gammelt hus, dog kun med 50 % tilsyneladende fordi køber ikke efter overtagelsen havde foretaget over- eller understrygning), AF 72521 (efter ankenævnets tilsidesættelse af et forbehold i forsikringsvilkårene skulle ejerskifteforsikringen dække nogle fugtskader i et gammelt hus), AF 73927 (ikke godtgjort, at der var konstruktionsmæssige fejl ved et hus fra 1954, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke skulle betale for bygningsmæssige ændringer med det formål at forhindre skimmelsvamp), AF 73940 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fugerne i gammelt hus, da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dog med fradrag for vedligeholdelse og den udbedring, som køber måtte forvente efter angivelserne i tilstandsrapporten), AF 74003 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i kælderen i gammelt hus, da angrebet ikke oversteg, hvad der kunne ventes, og da det ikke var sandsynligt, at en forkert dampspærre som hævdet af køber havde medført et videregående angreb; ejerskifteforsikringen skulle heller ikke dække, at huset manglede undertag, da dette er sædvanligt for huse af den pågældende alder og konstruktion), AF 74637 (bl.a. fordi angivelserne i et tillæg til tilstandsrapporten ikke havde givet køber de fornødne oplysninger, skulle ejerskifteforsikringen dække pudsskader på et gammelt hus), AF 74639 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække angreb af skimmelsvamp i et gammelt hus, allerede fordi det ikke var sandsynliggjort, at angrebet havde et sådant omfang, at det i sig selv var en skade), AF 74773 (udtjent karnap af jernbeton i gammelt hus skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, da karnappens tilstand var klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten), AF 74809 (en angreb af skimmelsvamp i et gammelt hus var ikke en skade, da angrebet skyldtes en nyere forsatsvæg med isolering opsat i overensstemmelse med en gængs byggemetode), AF 74823 (forskellige defekter ved et gammelt primitiv sommerhus skulle ikke dækkes af ejerskifteforsikringen), AF 75237 (køber havde efter angivelserne i tilstandsrapporten ikke grund til at forvente, at det var nødvendigt at ommure en gavl til et hus fra 1964, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle dække, dog kun med 50 %), AF 75286 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der manglede overliggere i et hus fra 1904, da man ikke brugte overliggere på opførelsestidspunktet, og skulle heller ikke dække forskellige andre</p>
--	---

	<p>defekter, der var forventelige), AF 75538 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække etablering af nyt gulv i badeværelse fra 1998 i gammelt hus, blot fordi køber på grund af gulvets uhensigtsmæssige opbygning skulle vedligeholde fugerne mellem gulvfliserne regelmæssigt), AF 76500 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække nogle skjulte fejl ved et ældre hus, da huset trods fejlene havde fungeret upåklageligt, og da det var uden betydning, at udbedring af fejlene var nødvendig for at kunne påbygge en overetage), AF 76599 (ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække, at et nyt tag på en gammel ejendom i strid med bygningsreglementet var pålagt uden undertag, idet det var sandsynligt, at tagkonstruktionen ved etableringen af det nye tag var ændret i et sådant omfang, at bygningsreglementet på udførelsestidspunktet skulle overholdes), AF 76796 (fugt i hus fra 1939 med kælderen indrettet til beboelse i 1995-96, fugten skulle vurderes i forhold til opførelsestidspunktet i 1939, da renoveringsarbejdet ikke havde været så omfattende, at det skulle opfylde de byggetekniske krav på byggetidspunktet, ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om, hvad der skal forstås ved en bygnings alder i relation til ejerskifteforsikringen), AF 77189 (hus fra 1945 med tagbeklædning fra 1990'erne, tilstandsrapporten indeholdt mange bemærkninger om taget, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække påberåbte fejl ved tagets konstruktion, da der ikke forelå en skade eller nærliggende risiko for skade), AF 77255 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække omfattende sætninger som følge af fejlfinding af gammelt hus med senere tilbygninger, da de skævheder, som sætningerne havde fremkaldt, var rettet op, og da der ikke var nærliggende risiko for sætninger, som sammen med de konstaterede sætninger ville udgøre en skade; kommentaren indeholder nogle bemærkninger om sætninger i relation til ejerskifteforsikringen), AF 77790 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at ca. 25-årige parketgulve i gammelt hus var udlagt med for stor afstand mellem strøerne, dog kun med 50 %), AF 77824 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække et tilsyneladende mindre angreb af skimmelsvamp i kælderen i et gammelt hus), AF 78220 (ejerskifteforsikringen skulle som følge af varmetabet dække, at et nyere badeværelse i ældre hus var udført med utilstrækkelig isolering; ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække, at badeværelset manglede vådrumsmembran, da dette ikke medførte nærliggende risiko for skade ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger), AF 78224 (ejerskifteforsikringen dækkede angreb af skimmelsvamp bag vægbeklædningen på kældervæggene i ældre hus, men skulle ikke dække reetablering af kældervæggene, da der efter fjernelsen af angrebet af skimmelsvamp ikke længere forelå en skade), AF 78654 (ikke godtgjort, at der var risiko for fremtidige sætninger i et gammelt hus af en sådan størrelsesorden, at de udgjorde en dækningsberettigende skade), AF 78698 (ejerskifteforsikringen skulle bekoste et syn og skøn til opklaring af om forskellige fejl ved en modernisering af et ældre hus medførte risiko for skade), AF 78699 (som følge af nogle angivelser i tilstandsrapporten og et gyldigt forbehold i forsikringsvilkårene skulle ejerskifteforsikringen ikke dække forskellige revner i et gammelt hus), AF 78700 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning i væggene i gammelt hus), AF 78953 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætninger i gammelt hus fremkaldt af købers påbygning af en tagetage), AF 79043 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække rust i en karnap i et gammelt hus), AF 79188 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning i gammelt hus, da fugtopstigningen skyldes husets oprindelige konstruktion, og da en senere</p>
--	--

	<p>ændring af gulvkonstruktionen ikke medførte, at de eksisterende vægge og fundamenter skulle opfylde kravene på ændringens tidspunkt), AF 79291 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække afskallende udvendig maling og råd i et vindue på ældre hus), AF 79675 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætningsskader i ældre hus), AF 79801 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække ny mangelfuld isolering i gammel ejendom, da isoleringen ikke havde skullet opfylde de byggetekniske krav på udførelsestidspunktet), AF 80105 (at der manglede gulvvarmeinstallation i et ældre hus, var ikke en skade, når blev henset til husets alder), AF 79186 (ejerskifteforsikringen skulle dække en forkert udført vandskuring på gammelt hus, der var udført af sælger kort før salget, bl.a. henvist til, at vandskuringen var udført for nylig), AF 80186 (ejerskifteforsikringen skulle dække vandskade som følge af vandindtrængen ved skorstenen på gammelt hus, da en angivelse i tilstandsrapporten om en mindre pudsafskalning på skorstenen ikke var tilstrækkelig advarsel; ikke taget stilling til anbringender fra ejerskifteforsikringen om, at forholdet sandsynligvis ikke havde været til stede ved overtagelsen og skyldtes manglende vedligeholdelse), AF 80187 (ejerskifteforsikringen skulle dække en forkert udført vandskuring på gammelt hus, der var udført af sælger som selvbyggerarbejde), AF 80234 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fugtopstigning med vandskade til følge i ældre fritidshus, da det ikke var bevist, at en skade eller skadesrisiko var til stede ved overtagelsen; forholdet skyldtes tilsyneladende en ny gulvbelægning, som køber havde pålagt nogle år efter købet), AF 80259 (nogle lyskasser ud for kælderen i et ældre hus var en del af huset og var derfor omfattet af ejerskifteforsikringen; nogle revner ved lyskasserne gik ikke ud over, hvad køber måtte vente som følge af en angivelse i tilstandsrapporten om revner, men ejerskifteforsikringen skulle bekoste lyskassernes tilslutning til omfangsdrænet, hvis der var et omfangsdræn), AF 80342 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække forskellige forhold ved gulvbjælkerne i et ældre hus), AF 80853 (vandindtrængen gennem nye kældergulve i ældre hus, sagen afvist som bevismæssigt uegnet, da ankenævnet ikke på det foreliggende grundlag kunne konstatere nogle nærmere angivne forhold), AF 80035 (ejerskifteforsikringen skulle dække nogle sætningsskader i et ældre hus, da karakteren UN i tilstandsrapporten ikke angik huset som helhed, og da et forbehold i forsikringsvilkårene ikke kunne fortolkes udvidende), AF 81286 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at facaderne på et gammelt hus var blevet fejlbehandlet nogle få år før salget, men skulle kun dække udbedring af partielle skader, da køber må forvente en klar vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede), AF 81598 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at et ældre hus ikke kunne hulmursisoleres), AF 82205 (gammelt hus ombygget i en sådan grad, at der reelt var tale om et nyt hus, ejerskifteforsikringen skulle i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger dække, at der manglede dampspærre), AF 82375 (gammelt hus med nyere ydermure, ejerskifteforsikringen skulle ikke dække, at der ikke var fugtspærre mellem de nye ydermure og fundamentet, da det ikke var godtgjort, at ommuringen af murene skulle have opfyldt reglerne på ommuringens tidspunkt), AF 82631 (det var en dækningsberettigende skade, at nogle udvendige rækværker ved et gammelt hus, der var opsat af sælger, var udført af et helt uegnet materiale, hvilket havde bevirket, at rækværkerne var rådne), AF 82680 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække fejl ved nyere gulv og nyere badeværelse i ældre hus, da fejlene ikke havde fremkaldt skade eller nærliggende risiko for skade), AF 82885 (angår</p>
--	--

	<p>forskellige spørgsmål vedrørende et hus fra 1913, herunder forholdet mellem skadesbegrebet og en udvidet dækning mod ulovligheder), AF 83654 (ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af utæt gavl i ældre hus, da forholdet havde været til stede ved overtagelsen og gik ud over, hvad køber måtte forvente også efter husets alder), AF 83713 (angår forskellige spørgsmål ved et ældre hus, hvor tagetagen på et tidspunkt var blevet indrettet til beboelse , AF 83884 (ejerskifteforsikring med udvidet dækning for installationers funktion og lovlighed dækkede fejl ved elinstallationen i hus fra 1935, godkendt et forbedringsfradrag på 80 %, da elinstallationen antagelig var den oprindelige; forbedringsfradraget bevirkede sammen med selvriskoen, at der ikke kom noget beløb til udbetaling), AF 83936 (om ejerskifteforsikringens dækningspligt i anledning af, at der manglede gulvvarme i et køkken fra 1978 i et hus fra 1901), AF 84180 (ejerskifteforsikringen skulle dække rust i en vinduesoverligger i et hus fra 1935), AF 84267 (ejerskifteforsikringen skulle dække rust i nogle vinduesoverligger i et hus fra 1937), AF 84392 (ejerskifteforsikringen skulle dække, at jernoverliggerne i hus fra 1936 rustede, dog med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, som køber måtte forvente efter tilstandsrapportens oplysninger), AF 84436 (fugt i gulv i hus fra 1966 med skimmelsvamp til følge, årsagen var, at der på et tidspunkt var lagt et diffusionstæt gulv oven på det eksisterende gulv, ejerskifteforsikringen skulle dække optagning af den nye gulvbelægning samt afrensning), AF 84470 (angår utilstrækkelig funktion af gulvvarmeanlægget i en tilbygning fra 1970'erne til et hus fra 1923), AF 84672 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække forventede restsætninger i et hus fra 1950, da de ikke var af et sådant omfang i forhold til tidshorizonten, at de udgjorde en dækningsberettigende skade, dissens), AF 84210 (angår forskellige spørgsmål om dækningspligten for ejerskifteforsikringen for fugt i tagkonstruktionen og fejl ved elinstallationen i hus fra 1895, ejerskifteforsikringen var omfattet af BDKDF2), AF 84547 (angår forskellige fejl ved modernisering og nyindretning af en ældre tilbygning til et hus fra 1912, ejerskifteforsikringen skulle dække en af fejlene, der havde fremkaldt begyndende skade, men skulle ikke dække de øvrige fejl), AF 84624 (ikke dækningspligt for fugtindtrængen i kælderen i hus fra 1944, kælderen var tilsyneladende indrettet til beboelse) , AF 84922 (hus fra 1927, ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt for afskalning af puds på facaderne, da en køber ikke kan forvente, at facader er vedligeholdt optimalt gennem årene, da der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og da afskalninger forekommer efter en årrække, selvom grundbehandlingen er korrekt), AF 84884 (efter sagens oplysninger lag til grund, at et nyere tag på et ældre hus havde skullet overholde byggesreglerne på udførelsestidspunktet, og ejerskifteforsikringen herefter pålagt dækningspligt i medfør af en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, dissens), AF 85285 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække rust i en vinduesoverligger i et hus fra 1933, konstateret ca. 9 år efter købet) , AF 85407 (ikke dækningspligt i anledning af, at ca. 10 år gamle vinduer og udvendige døre i et ældre hus var opsat uden gummifuger, hvilket efter det foreliggende var en byggefejl), AF 85621 (angår nyere isolering i et gammelt hus opsat indvendigt på ydervæggene og dækket af gipsplader, ejerskifteforsikringen skulle dække et stort antal sorte pletter på gipspladerne som følge af kuldebroer fra de skruer, som gipspladerne var skruet til et stålskelet med, forholdet var efter det foreliggende udtryk for en fejlkonstruktion), AF 85778 (angår skade på en udvendig trappe til et hus fra 1942, ejerskifteforsikringen anerkendte</p>
--	--

	<p>dækningspligten, men reducerede dækningsbeløbet til 78 % i medfør af en tabel som afskrivningstabellen for udvendigt murværk i BKDF2, hvilket ankenævnet ikke fandt grundlag for at kritisere, da trappen måtte anses for en del af murværket), AF 85783 (hus fra 1947, tilstandsrapporten indeholdt forskellige angivelser om sætningsrevner, men angav også, at sætningerne skønnedes opstået kort efter husets opførelse, og at de vurderedes til at være uden betydning for husets stabilitet; der kunne imidlertid ventes yderligere sætninger, hvorfor forholdet var klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten), AF 86019 (Hus fra 1955 med kælder indrettet til beboelse i 1995, ejerskifteforsikringen skulle dække vandindtrængen i kælderen, selvom den skyldtes husets oprindelige konstruktion, da kælderen efter kommunens besigtigelse var godkendt til beboelse og optaget i BBR's angivelse af boligarealet, hvorfor kælderen skulle være i en sådan stand, at den var egnet til beboelse på sædvanlig vis), AF 86830 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængning i kælderen i et hus fra 1975, da kælderen fugtsikring var utilstrækkelig som følge af et højt vandtryk, udbedringen skulle dog ikke omfatte dræn rundt om eller under huset, da dræn ikke er en del af bygningen), AF 86902 (ejerskifteforsikringen skulle dække fugtindtrængen i kælderen i et hus fra 1975 med kraftig fugtophobning til følge), AF 87289 (ejerskifteforsikringen pålagt at dække fugtindtrængen i kælderen i hus fra 1968, fugtindtrængningen skyldtes en byggeteknisk fejl ved sælgers indretning af kælderen til beboelse og etablering af gulvvarme kort før salget; ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække en byggefejl i etageadskillelsen ved sælgers etablering af gulvvarme kort før salget, da det ikke var bevist, at denne byggefejl havde fremkaldt skade eller voldte nærliggende risiko for skade, det var uden betydning, om fejlen var udtryk for et forhold i strid med bygningsreglementet, da ejerskifteforsikringen var tegnet uden udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger), AF 88270 (ejerskifteforsikringen skulle dække massivt angreb af skimmelsvamp bag forsatsvægge i hus fra 1892, skimmelsvampen skyldtes forsatsvæggene, der var opsat i 1999), AF 88456 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække vandindtrængen i kælderen i hus fra 1942, da vandindtrængen i kældre fra den tid er et almindeligt accepteret forhold, det var uden betydning, at det i tilstandsrapporten var angivet, at kælderen var tør ved besigtigelsen), AF 92306 (ejerskifteforsikringen skulle dække væsentligt nedsat funktion af centralvarmeanlægget i et ældre hus som følge af radiatorskjulere opsat af en tidligere ejer)</p>
<p>Æstetiske forhold, se rubrikken kosmetiske forhold</p>	
<p>Årsager</p>	<p>UfR 2010 s. 3165 H (ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende sætnings-skader, der havde udviklet sig efter købet, bl.a. fordi sætningsskadernes årsag, dvs. fejlundering, var til stede ved overtagelsen), AF 69352 (kommentaren indeholder nogle bemærkninger om forholdet mellem skader og deres årsager), AF 78953 (som begrundelse for ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for sætninger bl.a. henvist til, at hovedårsagen ikke kunne antages at have været til stede ved købers overtagelse af ejendommen), AF 78969 (indeholder en forudsætning om, at en skade er dækningsberettigende, hvis dens årsag er en byggefejl, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen), AF 82631 (ejerskifteforsikringen pålagt dækningspligt for råd i nogle rækværker, der var opsat af sælger, da rækværkerne var udført af et helt uegnet materiale; indeholder tilsyneladende en forudsætning om, at det var uden betyd-</p>

	<p>ning, om rækværkerne havde været rådne ved overtagelsen, da årsagen til rådangrebet var til stede ved denne), AF 88270 (angår skimmelsvamp bag forsatsvægge, belyser spørgsmålet, om det er nok for dækningspligt, at en senere skades årsag var til stede ved overtagelsen, se kommentaren), AF 89865 (ejerskifteforsikringen skulle ikke dække defekter ved et 14 år gammelt gasfyr, da det ikke var bevist, at der ved overtagelsen var en sådan nærliggende risiko for skade, at ejerskifteforsikringen af den grund kunne pålægges at betale for udskiftning af fyret)</p>
--	--