

AF 92065

Afsagt 29. august 2018

Hus købt i 2015. I 2017 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var et hul i en skotrende. Forsikringselskabet tilbød en såkaldt kulancemæssig dækning, der tilsyneladende ville udbedre fejlen, men køber ønskede en såkaldt normal dækning. Ankenævnet gav ikke køber medhold, bl.a. med henvisning til, at forholdet var anmeldt ca. to år efter overtagelsen af huset, og at der i medfør af forsikringsbetingelserne påhvilede køber en almindelig vedligeholdelsespligt.

Kommentar

Kendelsen refereres ikke egentligt og er kun medtaget, fordi den kan give anledning til de følgende bemærkninger.

Som nævnt henviste ankenævnet til en angivelse i forsikringsbetingelserne om, at der påhvilede køber en almindelig vedligeholdelsespligt. Det drejer sig om den almindelige standardklausul i punkt 6, litra f, i bilag 1 til BKDF2, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der skyldes sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af forholdet er sket skade eller nærliggende risiko for skade. Denne standardklausul er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 6.1, hvor det sammenfattende gøres gældende, at det er svært at se noget reelt indhold i den.

Men kendelsen kan give anledning til nogle bemærkninger om den almindelige betingelse om, at et dækningsberettigende forhold skal være til stede ved købers overtagelse af huset. Denne betingelse hænger utvivlsomt først og fremmest sammen med, at hele huseftersynsordningen sigter til defekter, der forelå ved købet. Det grundlæggende koncept i huseftersynsordningen går ud på, at tilstandsrapporten skal advare køber om synlige defekter, der forelå ved huseftersynet, og at ejerskifteforsikringen skal dække ikke-synlige defekter, der forelå ved huseftersynet. Dette er enkelt nok.

Retstilstanden forekommer imidlertid mere diffus med hensyn til defekter, der først er opstået efter overtagelsen, men som har årsag i et forhold, der forelå da. Men det er muligvis rigtigt at sige, at det afhænger af en skønsmæssig rimelighedsvurdering i det enkelte tilfælde, om sådanne defekter er dækningsberettigende.

Kendelsen her kan netop ses som udtryk for en sådan konkret rimelighedsvurdering, der går ud på følgende: Selvom en skades årsag forelå ved overtagelsen, er skaden ikke dækningsberettigende, hvis den kun er, hvad køber må forvente at skulle udbedre selv som led i sin almindelige løbende vedligeholdelse af huset, i hvert fald hvis skaden først er opstået nogen tid efter overtagelsen. Dette er vel også rimeligt nok.

Se desuden bemærkningerne om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1.

Resumé

Findes ikke nødvendigt.