

**H.P. Rosenmeier**

**Forsikringshæfte 3  
Korte resuméer  
med kommentarer  
af afgørelser om  
ejerskifteforsikringer fra  
Ankenævnet  
for Forsikring  
i ankenævnets sager  
AF 86019 og fremefter**

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

## **Forord**

Dette hæfte er et led i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på [www.hpros.dk](http://www.hpros.dk).

Hæftet indeholder korte resuméer med kommentarer vedrørende et antal afgørelser om ejerskifteforsikring, som Ankenævnet for Forsikring har truffet i ankenævnets sager fra og med 86019.

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

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

I resuméerne/kommentarerne henvises lejlighedsvis til »det fulde resumé« af vedkommende kendelse. Disse henvisninger sigter til de omtalte mere udførlige resuméer.

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

H.P. Rosenmeier

## Korte resuméer med kommentarer

### AF 86019

Afsagt 8. april 2015

Hus bygget 1955. I 1995 blev kælderen indrettet til beboelse. Samme år godkendte kommunen kælderen som beboelse efter at have besigtiget huset, og kommunen ændrede samtidig BBR's angivelse om boligarealet til at omfatte kælderen.

I 2013 blev huset solgt under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens almindelige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele var bl.a. nævnt gulve under faste tæpper i kælderen. Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen tog forbehold om, at forsikringen ikke dækkede de bygningsdele, der var nævnt i rubrikken.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af vandindtrængen i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at vandindtrængningen ikke gik ud over, hvad der måtte ventes som følge af husets alder og type, og med henvisning til forbeholdet i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet lagde til grund, at kælderen var opført efter gængse byggemetoder i 1955, og at fugtproblemerne skyldtes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Da kælderen efter kommunens besigtigelse var blevet godkendt til beboelse, og da dette fremgik af BBR, fandt nævnet imidlertid, at kælderen skulle være i en sådan stand, at den var egnet til beboelse på sædvanlig vis.

Ankenævnet fandt videre, at forbeholdet i forsikringsvilkårene var af så generel karakter, at ejerskifteforsikringen ikke kunne afvise dækning med henvisning til forbeholdet.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen dækningspligt.

#### **Kommentar**

1) Tilsidesættelsen af forbeholdet i forsikringsvilkårene som af for generel karakter:

Så vidt ses skyldtes afgørelsen, at forbeholdet omfattede *for mange* bygningsdele (efter det foreliggende stort set alle gulve i kælderen og desuden nogle gulve i stueetagen samt tagkonstruktionen, se det fulde resumé). Denne forståelse af afgørelsen er i god overensstemmelse med den måde, som princippet »ikke af generel karakter« tilsyneladende skal forstås på, se de ret udførlige bemærkninger om emnet i kommentaren til AF 84473.

2) Afgørelsen om, at vandindtrængningen i kælderen var dækningsberettigende:

Denne afgørelse synes at være udtryk for følgende: Hvis kælderen i et gammelt hus er indrettet til beboelse, og kommunen efter besigtigelse har godkendt dette og har optaget det i BBR, er det en dækningsberettigende skade, at der er vandindtrængning i kælderen, som forhindrer brugen af kælderen til beboelse. Ejerskifteforsikringen skal derfor dække de foranstaltninger, der er nødvendige for at forhindre vandindtrængningen så meget, at kælderen kan bruges til beboelse. Dette gælder, uanset om vandindtrængningen skyldes, at kælderen er udført i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Hvis dette er rigtigt forstået, er afgørelsen principiel og udtryk for en ændring af praksis, da ankenævnet ikke synes at have udtalt sig således tidligere. Tværtimod er ankenævnets hidtidige praksis tilsyneladende gået ud på, at ejerskifteforsikringen ikke har skullet dække i et tilfælde som beskrevet. Således AF 70899 fra november 2007, der er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2, og som angik et lignende tilfælde. Men den holdning, som AF 70899 er udtryk for, synes altså hermed forladt.

Der er følgende forskelle på AF 70899 og den aktuelle sag: I den gamle sag lagde ankenævnet uden videre til grund, at kælderen var godkendt til beboelse, og der forelå ikke nærmere oplysninger om omstændighederne ved godkendelsen. I den aktuelle sag forelå der derimod sådanne oplysninger, og det var herunder oplyst, at kommunen havde besigtiget huset før godkendelsen og i forbindelse med godkendelsen havde optaget kælderen i BBR's angivelse af boligarealet. Det synes dog umiddelbart vanskeligt at se, at disse forskelle skulle have nogen realitetsbetydning.

Ankenævnets afgørelse i sagen her tager ikke stilling til, *hvilke* foranstaltninger ejerskifteforsikringen skal bekoste i et tilfælde som det foreliggende, og dette må nok henstå som uafklaret indtil videre. Man kunne fx forestille sig, at kælderen kun kan gøres egnet til beboelse ved etablering af et omfangsdræn, og det er vel et spørgsmål, om ejerskifteforsikringen i så fald skal dække dette. En sådan dækningspligt ville i hvert fald forekomme yderst vidtgående, da et manglende nødvendigt omfangsdræn ellers ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.

#### **AF 86324**

Afsagt 2. september 2015

Ejerskifteforsikringen pålagt at bekoste en undersøgelse af, om terrændækket havde sat sig, og hvorledes der i bekræftende fald skulle ske udbedring. Undersøgelsen skulle foretages af en bygningsagkyndig, der var udpeget af parterne i fællesskab.

Herved henvist til, at køber ikke havde bevist, men dog sandsynliggjort, at det var nødvendigt at udbedre terrændækket.

Refereres ikke i øvrigt.

#### **Kommentar**

Kendelsen er medtaget, fordi den viser (endnu) et eksempel på følgende princip:

Køber har bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold, men ejerskifteforsikringen skal bekoste en nærmere undersøgelse, hvis køber sandsynliggør, at der foreligger et sådant forhold.

Dette princip blev vist første gang formuleret udtrykkeligt i AF 83188 fra april 2013. Efter AF 83188 skal ejerskifteforsikringen endda bekoste en undersøgelse, hvis køber »til en vis grad gør det antageligt«, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

#### **AF 86518**

Afsagt 22. april 2015

Hus fra 1934, købt 2014. Sagen angår rustne jernoverliggerne i murværket over vinduer og døre og drejer sig kun om, hvilken afskrivning ejerskifteforsikringen kunne foretage i erstatningen. Forsikringsvilkårene indeholdt nogle afskrivningstabeller, der efter det foreliggende var identiske med de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2.

Ankenævnet fastslog følgende: Jernoverliggerne var således integreret i murværket, at de måtte henregnes som en del af dette, og afskrivningen i erstatningen på grund af alder skulle derfor ske efter afskrivningstabellen for vægkonstruktioner af murværk af tegl, dvs. tabel A. Erstatningen skulle herefter fastsættes til 78 % af udbedringsbeløbet (der var knap 300.000 kr.).

Forsikringsselskabet havde gjort gældende, at afskrivningen skulle ske efter afskrivningstabellen for vægkonstruktioner af metal, dvs. tabel D, hvad der ville have ført til en langt lavere erstatning, men selskabet fik altså ikke medhold heri.

#### **Kommentar**

1) Selvom ankenævnet ikke henviste til de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2, er kendelsen reelt en afgørelse om forståelsen af disse afskrivningstabeller. Kendelsen må således ses som en tilkendegivelse om, at erstatningen for rustne jernoverliggerne skal afskrives efter bilagets tabel A, der gælder for vægkonstruktioner af murværk, fordi jernoverliggerne i murværk skal anses for en del af murværket.

Alt efter temperament kunne man måske opfatte dette som velvilligt over for køberne. En sådan velvillighed kan til gengæld ikke spores i en tidligere afgørelse i materialesamlingen om forståelsen af de bindende af-

skrivningstabeller, dvs. AF 85778 om en udvendig trappe, se kommentaren til denne afgørelse.

2) De bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2 er bygget således op: Først angives »Alder indtil«, og nedenunder følger nogle rubrikker med angivelser af forskellige aldre og erstatningsprocenter for hver af disse aldre.

Huset i sagen var 80 år gammelt ved overtagelsen og blev af ankenævnet tydeligvis placeret i en rubrik i tabel A om huse af alder indtil 90 år med en erstatningsprocent på 78. Den forudgående rubrik i tabellen angår huse af alder indtil 60 år med en erstatningsprocent på 93. Ankenævnets afgørelse indeholder derfor en forudsætning om, at alder indtil 90 år betyder 60-89 år (eller 61-90 år?), og at erstatningsprocenten på 78 gælder for huse i dette aldersspænd. Alle afskrivningstabellerne i bilag 2 til BKDF2 må for så vidt skulle forstås efter tilsvarende principper.

At tabellerne skal forstås sådan, fremgår dog ikke udtrykkeligt af bilaget og er måske heller ikke umiddelbart indlysende. En anden mulig forståelse ville vel være, at erstatningsprocenterne for huse af »mellemliggende« aldre i hvert fald principielt skal fastsættes på grundlag af interpolation, dvs. for et 80-årigt hus under tabel A som i sagen ved interpolation mellem tabellens erstatningsprocenter for huse af alder indtil 60 henholdsvis 90 år. Kommentatorens matematiske kundskaber er begrænsede, men så vidt ses ville en sådan interpolation have ført til fastsættelse af erstatningen i sagen til 83 % af udbedringsudgiften og ikke 78 % som sket, dvs. til op mod 15.000 kr. højere.

Det er dog muligt, at kendelsen ikke skal ses som udtryk for en egentlig stillingtagen til disse spørgsmål, da køber selv gjorde gældende, at tabel A skulle forstås som forudsat af ankenævnet (endda med en tydelig fejllæsning til ugunst for køber, se nærmere det fulde resumé).

#### **AF 86744**

Afsagt 22. april 2015

Hus fra 1857, overtaget i marts 2012.

Sagen angår en stormskade på en gavl som følge af utilstrækkelig forankring af gavlen i forbindelse med etablering af et nyt tag. Købers husforsikring afviste dækning med henvisning til, at den utilstrækkelige forankring var en konstruktionsfejl.

Ejerskifteforsikringen gav udtryk for, at det kun var gavlspidsen, der var stormskadet, og tilsagde at ville dække forankring af gavlspidsen med 15.000 kr. Køber gjorde derimod gældende, at hele gavlen var stormskadet, og at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af hele gavlen, hvilket ifølge et håndværkertilbud ville koste ca. 88.000 kr. Køber henviste til nogle

udtalelser fra husforsikringens taksator om, at hele gavlen var utilstrækkeligt forankret, og at hele gavlen var stormskadet.

Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen at bekoste en undersøgelse til belysning af, hvad der skulle udbedres, og hvad dette ville koste. Undersøgelsen skulle foretages af en bygnings sagkyndig, der var udpeget af køber og ejerskifteforsikringen i fællesskab. Herved bl.a. henvist til, at det efter udtalelserne fra husforsikringens taksator var sandsynliggjort, at den udbedring, som ejerskifteforsikringen havde tilsagt at dække, muligvis ikke var tilstrækkelig.

Se i øvrigt den ordrette gengivelse af ankenævnets udtalelser i det fulde resumé.

#### **Kommentar**

Ankenævnet for Forsikring udøver ikke officialvirksomhed, dvs. at ankenævnet ikke selv fremskaffer de oplysninger, der er nødvendige for at afgøre en sag rigtigt.

Klageren i en sag for ankenævnet eller klagerens rådgiver må derfor selv sørge for, at sagen er så godt oplyst som muligt før indgivelsen af klagen til ankenævnet. Dette gælder ikke mindst i et tilfælde som her, hvor der er uenighed mellem køber og ejerskifteforsikringen om, hvad skaden går ud på, og hvad udbedringen skal omfatte. Hvis en sag ikke er tilstrækkeligt oplyst, risikerer man bl.a., at ankenævnet ikke tager klagen til følge med henvisning til, at køber ikke har løftet sin bevisbyrde for klagens rigtighed. På den anden side er ankenævnet tydeligvis villigt til at lægge enhver fremkommet oplysning til grund.

De oplysninger af en sag, der er tale om, vil typisk være syn- og skønserklæringer eller en anden type sagkyndige erklæringer. Sådanne oplysninger kan være bekostelige at fremskaffe, men en mulig løsning på dette problem kan være, at ejerskifteforsikringen pålægges at afholde udgiften til fremskaffelsen.

I AF 83188 udtalte ankenævnet således, at 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. Kendelsen her indeholder på sin side følgende udtalelse: Hvis køber ikke kan godtgøre en given udbedringsmetode som påkrævet, men dog kan sandsynliggøre, at ejerskifteforsikringens udbedringsmetode muligvis ikke er tilstrækkelig, påhviler det forsikringsselskabet at foretage nærmere undersøgelser. (Sammentrængt gengivet, se i øvrigt det ordrette referat af ankenævnets udtalelser i det fulde resumé).

I AF 78698 pålagde ankenævnet ejerskifteforsikringen at dække udgiften til et syn og skøn. I den omtalte AF 83188 pålagde ankenævnet ejerskifteforsikringen enten at dække udgiften til et syn og skøn eller at udvide for-

sikringens varighed. Kendelsen her pålægger endvidere ejerskifteforsikringen at dække udgiften til en undersøgelse ved en bygningsagkyndig.

Disse emner er også omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10. Som nævnt dér kan det måske i visse sager være en mulighed i første omgang at nedlægge påstand for ankenævnet om, at ejerskifteforsikringen skal pålægges at dække udgiften til et syn og skøn. I hvert fald er ankenævnet tydeligvis ikke fremmed over for en sådan tanke.

### **AF 86763**

Afsagt 22. april 2015

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

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

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

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

#### **Kommentar**

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

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



omstændigheder anledning til at gentage følgende, der også er nævnt i en tidligere kommentar:

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

Sagen kan blive forældet undervejs, og det kan være nødvendigt at klage til Ankenævnet for Forsikring eller anlægge retssag, før sagen er helt moden til det, simpelthen for at få afbrudt den tre-årige forældelse. Anmeldelsen af kravet over for forsikringsselskabet medfører ganske vist en foreløbig afbrydelse af forældelsesfristen i 1 eller 3 år, alt efter om forsikringsselskabet bestrider dækningspligten eller ej, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. *Men bortset herfra afbryder anmeldelsen ikke forældelsen.*

#### **AF 86830**

Afsagt 17. juni 2015

Hus fra 1975 med kælder og omfangsdræn, købt 2006. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning af bl.a. bygningens lovlighed i henhold til forskrifterne på opførelsestidspunktet.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af vandindtrængen i kælderen. Ifølge en skønserklæring skyldtes vandindtrængningen et højt grundvandsspejl med et deraf følgende vandtryk, som normale huskonstruktioner ikke er bygget til at modstå. Det var videre angivet i skønserklæringen, at udbedring var nødvendig, for at bygningens konstruktioner ikke skulle blive yderligere svækket og ødelagt. Udbedringen ville tilsyneladende koste et meget stort beløb, i størrelsesordenen ½ mio. kr. eller mere.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning (bortset fra nogle punkter, der er uden betydning i sammenhængen) og gav følgende begrundelse herfor: Der var ikke forhold ved ejendommens konstruktion, der nedsatte bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder, og normale huskonstruktioner er som anført i skønserklæringen ikke udført til at modstå et vandtryk som det pågældende.

Ankenævnets udtalelser kan gengives således her:

Efter bygningsreglementet på tidspunktet for husets opførelse skulle kældre udføres sådan, at der ikke trænger vand ind. Endvidere var konstruktionen, herunder fugtsikringen af kælderen, når bortsås fra omfangsdræne, utilstrækkelig på grund af de særlige fugtforhold, der nødvendiggjorde en bedre fugtsikring end normale huskonstruktioner fra perioden.

Ejerskifteforsikringen skulle på denne baggrund betale udgifterne til den yderligere fugtsikring, der var nødvendig for, at kælderen blev tør og således svarede til kældre i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. En væsentlig del af udbedringen skulle imidlertid bestå i etablering af eller reparation af dræn rundt om og under kælderen, og denne del af udbedringen var ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da dræn ikke er en del af bygningen. Herved henvist til, at køber kan rette krav mod sælger om afslag i købesummen som følge af utilstrækkelige dræn, jf. Højesterets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2015 s. 962 H.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at genoptage sagen og yde dækning i overensstemmelse med det anførte.

#### **Kommentar**

1) Som det fremgår, henviste ankenævnet til, at kælderen var udført i strid med bygningsreglementet på husets opførelsetidspunkt. Denne henvisning lægger tilsyneladende op til dækningspligt i medfør af ejerskifteforsikringens udvidede dækning af husets lovlighed. Ankenævnets udtalelser i øvrigt synes imidlertid at referere til ejerskifteforsikringens pligtige grunddækning, og resultatet var formentlig blevet ganske det samme, selv om ejerskifteforsikringen ikke havde haft udvidet dækning.

2) Som nævnt gik forsikringsselskabets (Alm. Brand Forsikring A/S) begrundelse for at afvise dækning ud på følgende: Husets konstruktion var i overensstemmelse med den sædvanlige konstruktion for huse af samme type og alder, og sådanne konstruktioner er ikke udført til at modstå et vandtryk som det foreliggende.

Tankegangen bag denne begrundelse forekommer imidlertid svært forståelig. Om et hus er konstrueret rigtigt, må nødvendigvis skulle vurderes ud fra egenskaberne ved den grund, som huset er bygget på. Hvis grunden ikke har sædvanlig bæreevne, er det en dækningsberettigende konstruktionsfejl, at fundamentet er udført uden ekstrarundering. Hvis der som her er et usædvanligt vandtryk fra grunden, er det en dækningsberettigende konstruktionsfejl, at huset ikke er bygget til at modstå dette vandtryk. I tilfælde som disse må det være uden enhver betydning, om konstruktionen er god nok til normale byggegrunde.

3) Som det fremgår: Ejerskifteforsikringen skulle dække den del af udbedringen, der skulle bestå i udførelse af fugtstandsende foranstaltninger i selve huset. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække den del af udbedringen, der skulle bestå i etablering eller udbedring af dræn om eller under huset, da dræn ikke er en del af bygningen. Hertil kan bemærkes:

Det ligger fast, at en ejerskifteforsikring ikke skal dække mangler ved eller manglende omfangsdræn, jf. bl.a. Mangler ved fast ejendom kapitel 8,

afsnit 2.1. Kendelsen er endvidere udtryk for, at ejerskifteforsikringen heller ikke skal dække med hensyn til dræn *under* huset.

Dette synes principielt – om end det er ikke fundet nødvendigt at undersøge, om ankenævnet måtte have udtalt sig således tidligere. Men et dræn under huset skal altså ikke anses for en del af bygningen i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt.

4) Ankenævnets udtalelse med henvisning til UfR 2015 s. 962 H om, at sælger har afslagsforpligtelse med hensyn til dræn:

Af denne dom følger, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen ikke omfatter omfangsdræn, se nærmere materiale-samlingens kommentar til dommen. Ankenævnet forstod endvidere tydeligvis dommen sådan, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse heller ikke omfatter dræn under huset. Dette forekommer dog ikke ganske oplagt.

#### **AF 86902**

Afsagt 17. juni 2015

Hus fra 1975, overtaget i 2012. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod forhold ved grunden, der påvirkede bygningen, dog således at forbedringer ved udbedring, fx etablering af omfangsdræn, ikke var dækket.

Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af fugtindtrængen i kælderen med deraf følgende mug og skimmelsvamp m.m. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med en række begrundelser, herunder at fugtindtrængningen ikke havde været til stede ved købers overtagelse af huset. Forsikrings-selskabet henviste herved til, at køber først havde anmeldt forholdet ca. 1½ år efter overtagelsen. Under sagen fik køber imidlertid fremskaffet en tilstandsrapport fra 1998, der nævnedes fugt i kælderen.

Ankenævnet henviste til, at forsikrings-selskabet ikke havde kommenteret tilstandsrapporten fra 1998, og henviste videre til, at der efter sagens oplysninger var kraftig fugtophobning i kældervæggene. Bl.a. som følge heraf og tilstandsrapporten fra 1998 fandt ankenævnet det bevist, at der på tidspunktet for købers overtagelse var fugt i kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Se i øvrigt referatet af ankenævnets udtalelser i det fulde resumé.

Ankenævnet pålagde videre forsikrings-selskabet at bekoste en undersøgelse ved en bygnings-sagkyndig, der skulle udpeges af parterne i fællesskab, og på grundlag af denne undersøgelse at tage stilling til dæknings-omfanget. Herved udtalt, at en udbedring, der skulle bestå i reparation af et eventuelt dræn om og under huset, ville være omfattet af den udvidede

dækning, men at en udbedring, der skulle bestå i etablering af et dræn, ikke ville være omfattet af den.

#### **Kommentar**

1) Ankenævnet for Forsikring har traditionelt været afvisende over for at pålægge en ejerskifteforsikring at dække, at der trænger fugt ind i kælderen i ældre huse. Et markant eksempel er AF 70899 fra 2007, der er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2.

Kommentatoren kan imidlertid ikke frigøre sig for en fornemmelse af, at der er ved at ske en opblødning i ankenævnets praksis på dette punkt. Sagen her og AF 86019 fra april 2015, der angik et hus fra 1955, kunne godt pege i denne retning. Se også kommentaren til den sidstnævnte kendelse. Fremtiden skal imidlertid vise, om denne fornemmelse er rigtig.

2) Ankenævnets pålæg til forsikrings-selskabet om at bekoste en undersøgelse ved en bygningssagkyndig:

Ankenævnet gav et lignende pålæg i AF 86744 fra april 2015. I AF 83188 fra april 2013 fremsatte ankenævnet endvidere nogle generelle udtalelser om, at en ejerskifteforsikring under visse omstændigheder skal bekoste en undersøgelse.

Pålæggene om bekostning af en undersøgelse i AF 86744 og sagen her blev meddelt ex officio, og kommentatoren har ikke kendskab til tilfælde, hvor et pålæg til ejerskifteforsikringen om bekostning af en undersøgelse er givet efter påstand fra køber. En sådan påstand kunne imidlertid godt tænkes være det rigtige i visse tilfælde. Emnet er også omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

3) Som nævnt gjorde forsikrings-selskabet (Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S) gældende, at fugtindtrængningen ikke var til stede ved overtagelsen, fordi køber først anmeldte den ca. 1½ år efter overtagelsen. Der må heri ligge en forudsætning om følgende: Hvis en fugtindtrængning i kælderen er til stede ved overtagelsen, vil køber vil opdage og anmelde den nogenlunde hurtigt efter overtagelsen.

Efter kommentatorens opfattelse er denne forudsætning imidlertid ikke realistisk. Endvidere forekommer det bemærkelsesværdigt, at forsikrings-selskabet ikke frafaldt synspunktet, efter at køber havde fremskaffet en tidligere tilstandsrapport, hvor der var angivet fugt i kælderen. Det synes at fremgå af kendelsen, at køber fremlagde den tidligere tilstandsrapport med et indlæg for ankenævnet af 19. januar 2015, og at forsikrings-selskabet ikke afgav yderligere indlæg derefter.

#### **AF 86985**

Afsagt 2. december 2015

Ejerskifteforsikringen pålagt at dække udgiften til en sagkyndig undersøgelse af, om der forelå en dækningsberettigende skade i form af nedsat brugbarhed af husets beboelsesrum på grund af skimmelsvampeangreb i loftrummet.

Herved henvist til, at det efter en erklæring, som køber havde indhentet fra en civilingeniør, og efter sagens oplysninger i øvrigt var tilstrækkelig antageliggjort, at der kunne være tale om en sådan skade. Erklæringen fra civilingeniøren gik ud på, at der var omfattende angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen med påvirkning af indeklimaet til følge.

Også henvist til, at forsikringsselskabet efter det oplyste ikke havde fundet anledning til at lade en taksator besigtige de hævdede problemer med skimmelsvamp.

Desuden udtalt følgende: Det er forsikringstageren, der skal bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal forsikringsselskabet bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Omfatter også et krav fra køber om dækning af udgiften til etablering af ventilation i tagkonstruktionen, hvilket ikke refereres nærmere.

#### **Kommentar**

1) Kendelsen er medtaget, fordi den er en illustration af følgende princip: Køber har bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold, men ejerskifteforsikringen skal bekoste en nærmere undersøgelse, hvis køber sandsynliggør, at der foreligger et sådant forhold.

Dette princip må efterhånden anses for cementeret. Se om emnet også AF83188 fra april 2013, der er den principielle afgørelse, og AF 86324 fra september 2015.

Af sproglige nemhedsgrunde er ovenfor brugt formuleringen, at køber »sandsynliggør«, at der foreligger et dækningsberettigende forhold. Denne formulering er formentlig dækkende, selvom ankenævnet i kendelsen her bruger formuleringen, at køber »gør det antageligt«, og i AF 83188 brugte formuleringen, at køber »til en vis grad gør det antageligt«. I AF 86324 brugte ankenævnet formuleringen, at køber havde »sandsynliggjort«, at der forelå den påberåbte skade.

2) Forsikringsselskabet (Dansk Boligforsikring A/S) havde afvist at dække, men på en udenforstående virker forsikringsselskabets begrundelse herfor ikke helt let forståelig. Det skønnes, at begrundelsen kan sammenfattes således: Skimmelsvampen var ikke omfattet af købers skadesanmeldelse, der angik fugt i tagkonstruktionen på grund af utilstrækkelig ventilation, hvil-

ket forsikringsselskabet havde afvist at dække. Der var endvidere ikke foretaget undersøgelse af husets indeklima, og det var ikke sandsynliggjort, at indeklimaet var påvirket i et omfang, der gjorde huset uanvendeligt.

Forsikringsselskabet anså tilsyneladende erklæringen om skimmelsvamp fra købers civilingeniør som irrelevant. I hvert fald havde erklæringen øjensynligt ikke givet selskabet anledning til selv at undersøge forholdet, hvilket ankenævnet også påpegede. Grunden hertil synes ikke at fremgå. Som omtalt i det fulde resumé gav forsikringsselskabet på den anden side udtryk for, at selskabet ikke betvivlede civilingeniørens kompetence.

### **AF 87289**

Afsagt 17. juni 2015

Hus fra 1968 med kælder, overtaget i januar 2010. I 2008-2009 havde sælger som selvbygger indrettet kælderen til beboelse og indlagt gulvvarme både i stueetagen og kælderen. I forbindelse hermed havde sælger lagt betonlag på gulvene begge steder.

Tilsyneladende fordi køber havde konstateret fugt i kælderen, fik køber huset gennemgået af en bygningskonsulent, der i nogle erklæringer udtalte følgende: Der var relativt høj fugt i kælderen. Den primære årsag var, at sælger ved sin udstøbning af betonlaget på gulvene i kælderen ikke havde etableret et kapillarbrydende lag, hvilket var i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Også sælgers udførelse af betonlaget i stueetagen var i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, fordi der manglede isolering m.m. i etageadskillelsen, hvilket bl.a. på sigt kunne medføre forskellige skader.

Sagen angår et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække de nævnte forhold. Køber gjorde gældende, at forholdene gjorde huset usælgeligt. Ifølge køber havde fugten i kælderen desuden medført et sådant angreb af skimmelsvamp, at køber havde måttet fraflytte huset.

Ankenævnets udtalelser kan sammenfattes således:

Vedrørende gulvene i stueetagen: Ejerskifteforsikringen var tegnet uden udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger, og det afgørende var derfor, om der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det var imidlertid ikke bevist, at der var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Herved henvist til, at der var gået ca. 6 år siden konstruktionens udførelse, uden at der var konstateret andet end nogle nærmere angivne bagatelagtige forhold i forbindelse med etageadskillelsen.

Vedrørende gulvene i kælderen: Det var en byggeteknisk fejl i forhold til almindelig god byggeskik på udførelsestidspunktet, at sælger havde udført terrændækket i kælderen uden kapillarbrydende lag og isolering. I en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før købers overtagelsen var

ombygget med indlæggelse af gulvvarme, og hvor kælderen fremstod som renoveret i nutidig standard, skulle kælderen skulle endvidere bedømmes ud fra tidspunktet for sælgers udførelse af renoveringen og ikke (som hævdet af ejerskifteforsikringen) ud fra husets opførelsetidspunkt i 1968.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at terrændækkonstruktionen i kælderen udgjorde en dækningsberettigende skade, men pålagde ikke dækningspligt for gulvene i stueetagen.

#### **Kommentar**

1) Ankenævnet pålæg af dækningspligt for kælderen illustrerer flere forhold:

a) Afgørelsen kan tilsyneladende ses som en illustration af, at nye bygningsdele, der er tilført huset ved en modernisering, her et nyt terrændæk i kælderen, skal bedømmes efter forholdene på moderniseringens tidspunkt. Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 1.1. Afgørelsen synes ganske vist nærmest at fremtræde som en konkret rimelighedsafgørelse, men dette ændrer næppe ved, at afgørelsen kan ses som udtryk for det anførte.

b) En ulovlig bygningsindretning kan være udtryk for en dækningsberettigende byggeteknisk fejl med den konsekvens, at det er uden betydning, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger (nu bortset fra ulovlige installationer). Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2.

c) Afgørelsen synes at indgå i det samlede billede af en mulig øget velvilighed hos Ankenævnet for Forsikring over for at anse vandindtrængen i kælderen i ældre huse for dækningsberettigende, se om emnet bl.a. kommentaren til AF 86902 fra juni 2015. I sagen her kan det dog godt have spillet en rolle, at vandindtrængningen ifølge køber havde medført et angreb af skimmelsvamp, der gjorde huset ubeboeligt. Som nævnt synes afgørelsen nærmest at fremtræde som en konkret rimelighedsafgørelse.

2) Afgørelsen om, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække med hensyn til gulvene i stueetagen:

Denne afgørelse er udtryk for ankenævnets faste praksis, om at en byggefejl, i Mangler ved fast ejendom kaldet en skade i betydning 2, ikke skal dækkes, hvis den ikke har fremkaldt skade i den almindelige betydning af dette ord, i Mangler ved fast ejendom kaldet en skade i betydning 1. »Er det ikke faldet ned, skal det ikke dækkes.«

Sagen kunne måske nok føre til overvejelser med hensyn til, om denne praksis altid er lige rimelig.

En skjult byggefejl, der har ikke fremkaldt anden skade, opdages formentlig typisk ved et destruktivt indgreb ved en ombygning. I et sådant til-

fælde er det måske ikke så belastende for køber at udbedre byggefejlen i forbindelse med ombygningen.

Det var imidlertid ikke en sådan situation, der forelå i sagen her. Køber havde tilsyneladende blot fået kendskab til fejludførelsen af gulvene i stueetagen ved sin bygningskonsulents undersøgelse, og køber er utvivlsomt nødt til at oplyse om fejludførelsen ved et eventuelt videresalg af huset. Dette vil naturligvis trykke salgsprisen, og paradoksalt nok havde køber derfor været bedre tjent med, at bygningskonsulenten ikke havde undersøgt gulvene i stueetagen.

I hvert fald er afgørelsen en markant illustration af, at tegning af ejerskifteforsikring ikke er en garanti mod alle fejl, og at ejerskifteforsikringerne ikke dækker alt det, som folk forestiller sig.

3) Ankenævnet lagde tydeligvis erklæringerne fra købers bygningskonsulent til grund for sine afgørelser i sagen. Dette illustrerer følgende, der også er nævnt i tidligere kommentarer: Ankenævnet oplyser ikke en sag ex officio, men ankenævnet er til gengæld villigt at lægge vægt på enhver fremkommen oplysning. Det gælder derfor om at få en sag for ankenævnet oplyst mest muligt.

#### **AF 87508**

Afsagt 17. juni 2015

Angår 12 forskellige forhold ved elinstallationen i et ældre hus, der senere var moderniseret. Ifølge et tilbud, som køber havde indhentet, udgjorde udbedringsudgiften knap 41.000 kr. Huset var overtaget i 2014, hvorfor ejerskifteforsikringen var omfattet af BKDF2 med deraf følgende dækningspligt for mangler og ulovligheder ved elinstallationer.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med sædvanlig bagatelgrænse på 5.000 kr. og sædvanlig selvrisiko på 5.000 kr. i henhold til BKDF2. Forsikrings-selskabet gjorde bl.a. gældende, at en række af de 12 forhold skulle anses for særskilte forhold, der ikke var dækningsberettigende, fordi udbedringsgiften for hvert enkelt af dem lå under bagatelgrænsen på 5.000 kr. Ifølge forsikrings-selskabet ville der herefter og efter fradrag af selvrisiko kun komme et erstatningsbeløb på 2.500 kr. til udbetaling.

Ankenævnet pålagde imidlertid forsikrings-selskabet at genoptage sagsbehandlingen, således at der kun måtte fratrækkes én selvrisiko. Herved henvist til følgende: Forsikringsbetingelserne måtte forstås sådan, at ejerskifteforsikringen også i en situation som den foreliggende indeholder en reel forsikringsdækning ved ulovlige elinstallationer. En bygnings elinstallationer må endvidere i forhold til ejerskifteforsikringen anses som et samlet hele, således at der kun kan gøres én gang selvrisiko og én samlet bagatelgrænse pr. bygning gældende.



Se i øvrigt det ordrette referat af ankenævnets udtalelser i det fulde resumé.

#### **Kommentar**

Kendelsen ses at være som en principiel tilkendegivelse om følgende:

Hvis en ejerskifteforsikring er omfattet af BKDF2 og derfor skal dække mangler og ulovligheder ved elinstallationen, skal elinstallationen i en bygning ses som en helhed, også selvom der er flere forskellige mangler eller ulovligheder ved den. Der må derfor pr. bygning kun beregnes ét bagatelbeløb og fratrækkes én selvrisiko for elinstallationen.

Ifølge ankenævnets resumé af kendelsen har forsikringsselskabet (Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur) tilkendegivet, at selskabet ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

Dette må skyldes, at forsikringsselskabet er indstillet på at tage en retsag om berettigelsen af den omtalte tilkendegivelse fra ankenævnet. Konsekvensen af selskabets synspunkt synes imidlertid at være, at forsikringsdækningen for elinstallationer efter BKDF2 ofte vil være uden egentlig realitet, hvilket ankenævnet også antydede. Efter kommentatorens vurdering kan man ikke forvente, at domstolene vil tilslutte sig et synspunkt med denne konsekvens.

#### **AF 87583**

Afsagt 7. oktober 2015

Angår defekte tagplader af asbestfri eternit. Sagen var omfattet af reglerne fra før reformen af huseftersynsordningen i 2012, herunder reglen i BKDF om nyværdierstatning med mulighed for forbedringsfradrag ved forringelse på mere end 30 % på grund af slid og ælde.

Ejerskifteforsikringen anerkendte erstatningspligten, men foretog et forbedringsfradrag på 40 % på grundlag af forholdet mellem tagpladernes alder og forventede levetid.

Ankenævnet pålagde imidlertid forsikringsselskabet ikke at foretage noget forbedringsfradrag. Ankenævnet henviste herved til, at selskabet ikke havde anført konkrete forhold til støtte for den hævdede forringelse af tagpladerne på grund af slid og ælde.

#### **Kommentar**

Som nævnt var sagen omfattet af de tidligere regler i BKDF om nyværdierstatning med 30 %-klausul, se om dem Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.1. Disse regler gælder for ejerskifteforsikringer fra før 1. maj 2012 og vil stadig have betydning i en del år.

Ankenævnets afgørelse skal tilsyneladende forstås således: Ved fastsættelsen af et eventuelt forbedringsfradrag efter de tidligere regler er det ikke

nok at slå op i en levetidstabel. Der skal også foretages en konkret vurdering af den bygningsdel, der er tale om.

I Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.1 er gjort følgende gældende: Forbedringsfradrag under de tidligere regler bør fastsættes med varsomhed, og det kan ikke være nok at slå op i en levetidstabel. Der bør også være et væsentligt element af rimelighedsvurdering i fastsættelsen, og generelt bør forbedringsfradrag nok fastsættes i underkanten.

Ankenævnets afgørelse synes at være i overensstemmelse hermed.

(I øvrigt optrådte der ingen egentlig levetidstabel i sagen, hvilket dog ikke synes at have haft betydning).

Det er interessant nok at bemærke, at der skulle være sket nedskrivning i erstatningen, hvis sagen havde været omfattet af de nugældende regler i BKDF2. Asbestfri eternitplader er omfattet af tabel I i bilag 2 til BKDF2, og i henhold til denne tabel skulle der tilsyneladende have været foretaget nedskrivning med 7 %.

#### **AF 87880**

Afsagt 2. december 2015

Hus fra 1986, købt 2013. Tilstandsrapporten indeholdt nogle angivelser med karakteren K3, men det var et led i købsaftalen, at sælger skulle udbedre de pågældende forhold. Dette skete, og efter udbedringen blev der udstedt en allonge til tilstandsrapporten om, at K3-angivelserne udgik. Allongen blev udstedt efter købsaftalens indgåelse. På grundlag af allongen blev der i tilbuddet om ejerskifteforsikring indsat en klausul om, at allongen indgik i indtegningsgrundlaget for ejerskifteforsikringen. Køber tegnede derefter ejerskifteforsikringen.

I 2014 dækkede ejerskifteforsikringen en vandindtrængen med fradrag af selvrisiko. Denne vandindtrængen skyldtes ukorrekt samling af undertaget ved nogle ovenlysvinduer, som sælger havde opsat i 2007.

Tilsyneladende ret kort efter udbedringen konstaterede køber, at der nu skete vandindtrængen ved nogle taghætter, som sælger havde flyttet ved opsætningen af ovenlysvinduerne. Køber indhentede en erklæring fra en bygningsagkyndig om årsagen. I erklæringen var angivet, at vandindtrængningen skyldtes ukorrekt samling af undertaget ved taghætterne, og at der var tale om nøjagtig samme skade som ved opsætningen af ovenlysvinduerne.

Sagen angik et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække vandindtrængningen ved taghætterne og en skade ved afløb fra undertag til tagrende.

Med hensyn til vandindtrængningen ved taghætterne fremsatte forsikringsselskabet en række forskellige synspunkter over for ankenævnet, se nærmere det fulde resumé.

Blandt disse synspunkter var følgende: Forholdet var omfattet af en af angivelserne i tilstandsrapporten med karakteren K3. Det var endvidere uden betydning, at K3-angivelserne var udgået ved allongen til tilstandsrapporten, og at der derefter var blevet indsat en klausul i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen om, at allongen var en del af indtegningsgrundlaget for forsikringen. Dette skyldtes, at allongen var udstedt efter købsaftalen, hvorfor den var uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt. Indsættelsen af den omtalte klausul i forsikringsvilkårene hang endvidere sammen med, at køber ikke havde oplyst, at allongen var udstedt efter købsaftalen, og at forsikringsselskabet ved en fejl ikke havde fået dette afklaret før klausulens indsættelse.

Forsikringsselskabet gjorde også bl.a. gældende, at vandindtrængningen muligvis var dækket af garanti fra en håndværker m.m.

Med hensyn skaden ved afløb fra undertaget gjorde forsikringsselskabet bl.a. gældende, at forholdet hørte under husforsikringen.

Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen dækningspligt på begge punkter.

Med hensyn til vandindtrængningen ved taghætterne bl.a. udtalt: Forsikringsselskabet kunne ikke påberåbe sig angivelsen med K3 i tilstandsrapporten, da den efterfølgende allonge, hvor angivelsen udgik, var en del af indtegningsgrundlaget for ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet havde endvidere ikke sandsynliggjort, at forholdet var dækket af tredjemands garanti. Desuden udtalt, at der ikke (som hævdet af forsikringsselskabet) skulle ske fradrag af selvrisiko, da der var tale om samme skadesårsag som for skaden ved ovenlysvinduerne, dvs. samme udførelsesfejl.

Med hensyn til skaden ved afløbet fra undertaget bl.a. henvist til, at forsikringsselskabet ikke havde sandsynliggjort, at der kunne være dækning under husforsikringen. Herved henvist til, at skaden angik en konstruktionsfejl.

Ankenævnet pålagde desuden ejerskifteforsikringen at dække købers udgift til den bygnings sagkyndiges erklæring, da det havde været nødvendigt og rimeligt for køber at indhente erklæringen.

#### **Kommentar**

Kommentarens punkt 1 er ændret den 17. april 2016.

1) Som nævnt henviste forsikringsselskabet bl.a. til, at der skulle lægges vægt på en K3-angivelse i tilstandsrapporten, selvom denne angivelse var udgået ved en senere allonge, der i henhold til en klausul i forsikringsvilkå-

rene indgik i grundlaget for ejerskifteforsikringen. Ankenævnet gav imidlertid ikke forsikringsselskabet medhold i dette synspunkt.

Se kommentaren til AF 88281, der indeholder en gennemgang af den problematik, der er tale om.

2) Ankenævnets afgørelse om, at der ikke måtte beregnes (ny) selvrisiko ved udbedringen af vandindtrængningen ved taghætterne:

Som omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 5 må der kun beregnes én selvrisiko for flere skader, der har samme årsag. Det er uden betydning, om skaderne angår forskellige bygningsdele (her ovenlysvinduer og taghætter), hvilket forsikringsselskabet havde påberåbt sig.

3) Ankenævnets udtalelse om, at forsikringsselskabet ikke havde sandsynliggjort, at forholdet ved taghætterne var dækket af tredjemands garanti:

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, jf. punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2. Reglen er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 8. En sådan garanti vil typisk være garanti fra sælger, hvilket der ikke var tale om i sagen. Det kan imidlertid efter omstændighederne også være en garanti fra andre, fx den håndværker, der har udført den skadede bygningsdel.

Følgende synes imidlertid at være ankenævnets holdning: Et forsikringsselskab, der påberåber sig en garanti fra en håndværker, skal bevise eller i hvert fald sandsynliggøre, at der foreligger en sådan garanti. Således kendelsen her og AF 84978 fra marts 2014.

Heri må ligge følgende: Forsikringsselskabet skal kunne henvise til nogenlunde konkrete oplysninger om, at der foreligger en garanti. Det er derimod ikke nok, at forsikringsselskabet generelt gør gældende, at der kan foreligge en garanti, hvilket forsikringsselskabet i sagen tydeligvis blot havde gjort.

4) Af overskuelighedsgrunde ikke yderligere kommentarer, selvom sagen godt kunne give anledning til det.

#### **AF 88115**

Afsagt 2. december 2015

Angår fugtoptrængen i gulve som følge af en forkert gulvkonstruktion i et hus fra 1969, købt i efteråret 2014.

Vilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt de følgende to forbehold:

Forbehold 1: »Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstands-

rapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.«

Forbehold 2: »Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A, punkt 1.5, 4.1, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.2, 8.1 og 8.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.«

Se det fulde resumé om de punkter i tilstandsrapporten, der nævnes i forbehold 2. Som det fremgår dér, synes de at angå de en væsentlig del af huset, således tilsyneladende bl.a. alle gulve og vægge.

Ankenævnet tilsidesatte begge forbehold med begrundelse, at de var af generel karakter, og at forbehold 1 desuden var uklart.

Tilstandsrapporten indeholdt en forkert angivelse af, at nogle gulve var dækket af faste tæpper. Angivelsen var tydeligvis ved en fejl blevet overført fra en tidligere tilstandsrapport. Forsikringsselskabet gjorde gældende, at købers indsendelse af tilstandsrapporten til forsikringsselskabet var ensbetydende med, at køber havde afgivet urigtige oplysninger ved forsikringstegningen som følge af den forkerte angivelse i tilstandsrapporten.

Ankenævnet gav ikke forsikringsselskabet medhold i dette synspunkt og henviste herved til følgende: Reglerne i forsikringsaftalelovens § 4-6 om forsikringstagerens urigtige oplysninger ved forsikringstegningen finder ikke anvendelse på fejl i tilstandsrapporten, da tilstandsrapporten ikke er udstedt af forsikringstageren. Reglen i lovens § 7 om forsikringstagerens tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved grov uagtsomhed vil efter omstændighederne kunne finde anvendelse ved sådanne fejl, men der var ikke grundlag for at gå ud fra, at køber havde udvist grov uagtsomhed.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at dække fugtoptrængningen.

#### **Kommentar**

1) Tilsidesættelsen af de to forbehold i forsikringsvilkårene:

Forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring skal opfylde følgende betingelser for at være gyldige: De skal 1. angå bestemte bygningsdele, 2. have udgangspunkt i tilstandsrapporten (elinstallationsrapporten og må 3. ikke være af generel karakter. Se om emnet de ret udførlige bemærkninger i kommentaren til AF 84473. Som også nævnt dér synes betingelse 3 om ikke-generel karakter navnlig at sigte til, at der ikke må tages forbehold om en større del af huset.

Realiteten med hensyn til forbehold 1 i sagen var tydeligvis, at dette forbehold ikke opfyldte betingelsen om, at forbehold skal angå bestemte, dvs. konkret angivne bygningsdele. Forbehold 2 er på sin side et typeeksempel

på et forbehold, der er af generel karakter, fordi det angår en større del af huset.

Ankenævnet har tidligere tilsidesat sådanne forbehold fra forsikrings-selskabet i sagen (Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S), jf. de nedennævnte kendelser fra ankenævnet, som ankenævnet også henviste til i kendelsen her, og som alle angår ejerskifteforsikringer i dette forsikrings-selskab.

Et forbehold som forbehold 1 blev tilsidesat i AF 87522 fra september 2015 med begrundelse ganske som begrundelsen for at tilsidesætte forbehold 1 i den aktuelle sag. Forbehold i stil med forbehold 2 blev tilsidesat i AF 84782 fra marts 2014, AF 85837 fra december 2014, AF 85886 fra november 2014, AF 87522 fra september 2015 og AF 87634 fra september 2015, med stort set enslydende begrundelser svarende til begrundelsen for tilsidesættelsen af forbehold 2 i den aktuelle sag.

Forsikringstilbuddet i den aktuelle sag må være udstedt efter kendelsen i AF 84782, men denne kendelse gav tilsyneladende ikke forsikrings-selskabet anledning til at revidere sin praksis med hensyn til forbehold. På trods af AF 84782 og de andre kendelser fra 2014 påberåbte forsikrings-selskabet sig endvidere forbehold 2 i den aktuelle sag over for ankenævnet, selvom forsikrings-selskabet som følge af disse kendelser klart måtte regne med, at forbeholdet ville blive tilsidesat. (De to kendelser fra 2015 synes afsagt efter forsikrings-selskabets afgivelse af indlæg i den aktuelle sag).

2) Forsikrings-selskabets synspunkt om, at køber gav urigtige oplysninger ved forsikringstegningen ved at indsende tilstandsrapporten til forsikrings-selskabet, selvom tilstandsrapporten indeholdt en urigtig oplysning om faste tæpper (som nævnt tog ankenævnet ikke synspunktet til følge):

Forsikringsaftaleloven indeholder i § 4-10 nogle ret komplicerede regler om betydningen af urigtige oplysninger ved en forsikringstegning. Disse regler skal ikke gennemgås her. Under alle omstændigheder virker forsikrings-selskabets synspunkt ret forbavsende. Det synes at forudsætte, at køber har pligt til en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten, hvad køber imidlertid oplagt ikke har. I øvrigt er det svært at se, hvilken betydning fejlen i tilstandsrapporten skulle have for sagen.

## **AF 88270**

Afsagt 16. december 2015

Hus fra 1892 overtaget i januar 2012.

Pålagt ejerskifteforsikringen at dække udbedring af angreb af skimmelsvamp bag forsatsvægge ved ydermure, da skimmelsvampen nedsatte husets brugbarhed nævneværdigt, og da der på overtagelsestidspunktet i hvert fald forelå nærliggende risiko for skade som følge af forsatsvæggene.

Desuden pålagt ejerskifteforsikringen at dække købers udgift til en bygningsagkyndig og rimelige advokatudgifter m.m. (Dissens).

Årsagen til skimmelsvampen var efter det foreliggende, at forsatsvæggene forhindrede luftcirkulation fra ydermurene og bevirkede dannelse af kondens. Forsatsvæggene var opsat i 1999, og det fremgår, at sådanne forsatsvægge i hvert fald efter nutidig viden ikke bør anvendes ved mure af den pågældende type. Ankenævnet lagde imidlertid til grund, at forsatsvæggene var opsat i overensstemmelse med gængs byggeskik på opsættelsestidspunktet.

#### **Kommentar**

1) Afgørelsen synes at indgå i et samlet billede af følgende: Ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af et angreb af skimmelsvamp, hvis angrebet har et vist kvalificeret niveau. Dette var tilfældet i sagen her. Som nævnt i det fulde resumé karakteriserede købers bygningsagkyndige angrebet som massivt og med helbredsproblemer for sensible personer til følge og gav desuden udtryk for, at forholdene ville blive værre, hvis der ikke skete udbedring.

Der skal næppe lægges noget særligt i ankenævnets henvisning til, at angrebet havde nedsat bygningens brugbarhed »nævneværdigt«. Denne henvisning sigter tydeligvis til definitionen af skadebegrebet i de to BKDF'er. Denne definition siger imidlertid ikke noget egentligt i sig selv, og det afgørende er, hvordan den bliver anvendt og forstået i ankenævnets praksis. Emnet er berørt i Mangler ved fast ejendom kapitel 5, afsnit 1, og skadebegrebet omtales i bogens kapitel 6, afsnit 3 og 4.

2) Afgørelsen om, at det dækningsberettigende forhold var til stede ved købers overtagelse af huset, i hvert fald i form af nærliggende risiko for skade:

Det er en betingelse for ejerskifteforsikringens dækningspligt, at det forhold, der er tale om, var til stede ved købers overtagelse af huset, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1. Det synes endvidere muligt, at angrebet af skimmelsvamp i sagen først havde fået det kritiske omfang efter købers overtagelse, og som nævnt i det fulde resumé gjorde forsikringsselskabet også bl.a. dette gældende. Ankenævnets pålæg af dækningspligt ses herefter at berøre følgende principielle spørgsmål i forbindelse med den omtalte betingelse:

Er en skade dækningsberettigende, selvom den ikke har vist sig ved overtagelsen, blot dens årsag forelå ved overtagelsen?

Efter kommentatorens opfattelse må dette spørgsmål besvares bekræftende, hvis årsagen er en bygge- eller konstruktionsfejl. Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.1. Her var der ikke tale om en

bygge- eller konstruktionsfejl, men om en såkaldt udviklingskade, dvs. opsætning af forsatsvægge, der senere har vist sig u hensigtsmæssige. Udviklingskader medfører imidlertid muligvis dækningspligt i samme omfang som bygge- og konstruktionsfejl.

Som nævnt blev ankenævnets pålæg af dækningspligt bl.a. begrundet med, at der på overtagelsestidspunktet i hvert fald forelå nærliggende risiko for skade som følge af forsatsvæggene. Reelt er dette vel det samme som at sige, at skaden var dækningsberettigende, fordi dens årsag var til stede ved overtagelsen.

Ejerskifteforsikringen skal dække nærliggende risiko for skade, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 6, men som også nævnt dér synes der ikke at være den store realitet i dette. Afgørelsen her giver på den anden side tilsyneladende begrebet nærliggende risiko for skade et reelt indhold i stil med følgende: I visse tilfælde, hvor en skade først er opstået efter overtagelsen, forelå der ved overtagelsen nærliggende risiko for skade, hvis årsagen til den senere skade var til stede da.

Det forekommer imidlertid vanskeligt at overse, *hvilke* tilfælde det drejer sig om, og rækkevidden af ankenævnets afgørelse på dette punkt synes usikker. Afgørelsen skal muligvis ses som en konkret rimelighedsafgørelse. Den kan imidlertid også være udtryk for en bevægelse i retning af øget velvillighed over for anse forhold ved ældre huse for dækningsberettigede. Fornemmelsen heraf bestyrkes vel også af, at afgørelsen blev afsagt med dissens. En mulig bevægelse som omtalt har kunnet spores i andre sager, se kommentaren til AF 86902.

#### **AF 88281**

Afsagt 2. december 2015

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

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



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

#### **Kommentar**

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

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

I øvrigt bemærkes:

1) Som nævnt i det korte resumé traf ankenævnet bl.a. afgørelse om, at ejerskifteforsikringen ikke kunne afvise dækning med begrundelse, at køber ved forsikringstegningen havde haft kendskab til fejlen. Denne afgørelse skal ikke omtales nærmere.

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

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

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

Både i AF 87880 og i kendelsen her traf ankenævnet afgørelse om, at forsikringsselskabet ikke kunne gøre dette. Nogle tidligere kendelser fra ankenævnet peger imidlertid i en anden retning. Dette gælder således anke-

nævnets kendelse i AF 77967 (fra februar 2011), som forsikringsselskabet i den aktuelle sag henviste til, og AF 63689 (fra december 2004), som forsikringsselskabet i AF 87880 henviste til.

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

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

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

Afgørende for en ejerskifteforsikrings dækningspligt er naturligvis det grundlag, der forelå for forsikringsselskabet ved afgivelsen af forsikringstilbuddet. Det giver derfor sig selv, at en allonge til tilstandsrapporten er uden betydning for dækningspligten, hvis allongen er udstedt efter forsikringstilbuddet og forsikringsselskabet ikke har revideret forsikringstilbuddet efter allongen. Dette må gælde uanset, om allongen er afgivet før eller efter købsaftalen.

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

AF 63689 og Af 63967 synes imidlertid at give udtryk for, at et forsikringsselskab ikke er bundet af et revideret forsikringstilbud på grundlag af en allonge, hvis allongen er udstedt efter købsaftalen. Dette bygger tilsyne-

ladende på LFFE § 2, stk. 2, hvorefter køber skal have modtaget tilstandsrapporten og tilbuddet om ejerskifteforsikring før købsaftalens indgåelse.

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

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

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

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

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

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

Både i sagen her og i den samtidige AF 87880 traf ankenævnet da også afgørelse om, at et revideret forsikringstilbud på grundlag af en allonge efter købsaftalen var bindende for forsikringsselskabet, og at selskabet derfor ikke kunne påberåbe sig anmærkningerne i den oprindelige tilstandsrapport. Begrundelserne herfor i de to kendelser fremtræder imidlertid som konkrete begrundelser og ikke som udtryk for en principielt anden holdning end holdningen i AF 63689 og AF 77967. I kendelsen her fremtræder

begrundelsen således som udslag af en samlet vurdering på grundlag af alle sagens omstændigheder, se nærmere det fulde resumé. I AF 87880 var det afgørende, at det nye forsikringstilbud udtrykkeligt angav, at allongen indgik i grundlaget for tilbuddet.

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

#### **AF 88345**

Afsagt 2. december 2015

*Købers krav om dækning fra ejerskifteforsikringen var ikke forældet, da forsikrings-selskabet hverken havde anerkendt eller afvist kravet, hvorfor den foreløbige afbrydelse af forældelsen efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, ikke var ophørt. Af nærmere angivne grunde havde køber heller ikke udvist retsfortabende passivitet.*

#### **Kommentar**

Som det fremgår af resuméet nedenfor, er der unægtelig tale om en særegen sag. Bl.a. gik der op mod 7 år fra nogle taksatorbesigtigelser, til der skete mere, dvs. ved at køber henvendte til forsikringsselskabet igen.

Afgørelsen har været overset, og henvisningen til den med resumé og kommentar er indlagt i materialesamlingen i august 2018.

I øvrigt kan bemærkes:

1) Afgørelsen om, at købers krav ikke var forældet, viser, at reglen i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, medfører følgende: Købers fremsættelse af et dækningskrav over for ejerskifteforsikringen udløser en såkaldt foreløbig afbrydelse af kravets forældelse, indtil forsikringsselskabet har taget stilling til kravet.

Hvad der i øvrigt ligger i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, skal ikke omtales nærmere her. Der henvises til omtalen af emnet i kommentaren til ankenævnets afgørelse i AF 91506, der er indlagt i materialesamlingen samtidig hermed.

2) Afgørelsen om, at købers krav ikke var bortfaldet ved passivitet, må ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Det centrale på dette punkt kan måske udtrykkes således: I virkeligheden var det forsikringsselskabet, der havde udvist passivitet ved ikke at tage kontakt til køber.

#### **Resumé**

Hus købt ca. juni 2004. Køber tegnede ejerskifteforsikringen for 10 år.

I februar 2007 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen skade på ovenlysvinduer og undertag. Forsikringsselskabets taksator besigtigede huset nogle gange i 2007 og aftalte med køber, at der skulle ske genbesigtigelse i foråret 2008. Denne genbesigtigelse fandt ikke sted, og forsikringsselskabet gav følgende begrundelse

herfor: Det var aftalt med køber, at køber skulle tage initiativet til genbesigtigelsen, og køber havde ikke gjort dette.

Det fremgår, at forsikringsselskabet i februar 2009 noterede sagen som afsluttet. I øvrigt skete der ikke mere, før køber i maj 2014 henvendte sig til forsikringsselskabet og bad om en ny besigtigelse. Grunden til, at køber ikke havde gjort dette tidligere, var ifølge køber en udtalelse fra taksatoren om, at der var god tid til at få belyst skaden, fordi ejerskifteforsikringen var tegnet for 10 år.

I august 2014 afviste forsikringsselskabet dækning med henvisning til, at købers krav var forældet i medfør af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. pkt. (Efter denne bestemmelse løber der en særlig treårig forældelse fra forsikringsselskabets anerkendelse af dækningspligt med samtidig anmodning om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af erstatningens størrelse).

I august 2015 klagede køber til ankenævnet, hvis udtalelser sammentrængt kan gengives således:

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, at forældelsen afbrydes foreløbigt ved rettidig anmeldelse af skaden til forsikringsselskabet. Spørgsmålet var herefter, om den suspension af forældelsen, der var indtrådt ved skadeanmeldelsen, var ophørt, og om forældelse herefter var indtrådt ved købers klage til ankenævnet.

Ankenævnet fandt videre, at forsikringsselskabet ikke som hævdet havde bevist, at selskabet havde givet en meddelelse som omhandlet i § 29, stk. 5, 2. pkt. Da selskabet hverken havde anerkendt eller afvist købers krav, havde selskabet herefter været uberettiget til at afvise kravet som forældet.

Ankenævnet fandt desuden, at køber ikke havde udvist retsfortabende passivitet. Herved henvist til forskellige forhold, herunder at forsikringsselskabet i februar 2009 havde lukket sagen uden at forhøre sig hos køber om årsagen til, at han ikke var vendt tilbage.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at genoptage sagsbehandlingen.

#### **AF 88456**

Afsagt 20. januar 2016

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække vandindtrængen i kælderen i et hus fra 1942, da (sammentrængt gengivet) vandindtrængen i kældre fra den tid må anses for et almindeligt accepteret forhold.

Kælderen var øjensynligt ikke indrettet til beboelse.

#### **Kommentar**

Afgørelsen er på sin vis uinteressant, men er medtaget, fordi den kan give anledning til de følgende bemærkninger.

En køber af et gammelt hus må forvente, at der sker vandindtrængen i kælderen, og ejerskifteforsikringen skal derfor ikke dække foranstaltninger til modvirkning af en sådan vandindtrængen. Dette gælder i hvert fald, hvis kælderen som her ikke er indrettet til beboelse ved købet.

Men også selvom kælderens er indrettet til beboelse ved købet, har det samme været gældende, i hvert fald efter ankenævnets tidligere praksis. Den ledende afgørelse herom er AF 70899 fra november 2007, der er omtalt i *Mangler ved fast ejendom* kapitel 6, afsnit 5.2. Der synes imidlertid at være en opblødning af ankenævnets praksis på dette punkt på vej, se AF 86019 fra april 2015 og kommentaren til denne afgørelse.

#### **AF 88697**

Afsagt 6. april 2016

Hus fra 1980, købt 2015. Sagen angår, om ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af skimmelsvamp i et skur. Skimmelsvampen skyldtes ifølge køber, at sælger havde isoleret skuret m.m. med deraf følgende nedsat ventilation. Ifølge sin oplysning havde køber regnet med at bruge skuret til opbevaring af tøj ol., men turde ikke gøre dette som følge af skimmelsvampen.

Ankenævnet fastslog, at angrebet af skimmelsvamp ikke var dækningsberettigende. Bl.a. henvist til, at skimmelsvamp i et skur som udgangspunkt ikke er en dækningsberettigende skade, og at en skuffelse af købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af skuret ikke kunne føre til at anse forholdet for dækningsberettigende.

#### **Kommentar**

Umiddelbart forekommer denne sag måske bagatelagtig og interesseløs. Afgørelsen er imidlertid medtaget, fordi den er en markant demonstration af følgende, der er omtalt ret udførligt i *Mangler ved fast ejendom* kapitel 6, afsnit 5.2:

Købers individuelle forventninger medfører ikke dækningspligt for ejerskifteforsikringen.

Det er måske ikke noget problem i sig selv. Det er derimod et problem, at køberne ikke altid forstår, at det er sådan. I sagen her havde sælger øjensynligt indrettet ejendommens skur til brug af mere end sædvanligt for skure. Køber havde derfor en berettiget forventning om, at skuret kunne bruges som indrettet, og også en berettiget forventning om, at indretningen ikke havde medført problemer med skimmelsvamp på ejendommen. Men disse forventninger var altså ikke-dækningsberettigende individuelle ønsker.

At et forhold som i sagen ikke er dækningsberettigende, kan efter kommentatorens opfattelse ikke læses ud af BKDF2 og dermed af de sædvanlige vilkår for ejerskifteforsikringer. Som også omtalt i *Mangler ved fast ejendom* kapitel 6, afsnit 1, kræver det et indgående kendskab til ankenævnets praksis at forstå, hvad ejerskifteforsikringernes dækningspligt egentlig går ud på, dvs. specialviden.

## AF 89267

Afsagt 14. september 2016

Hus fra 2008, købt 2013. I 2015 opdagede køber porøse fuger i nogle udvendige facader, og det blev konstateret, at der var tale om begyndende nedbrud i fugerne med kraftig opfugtning til følge. Udbedringen skulle ske ved omfugning. Årsagen var den anvendte mørteltype i kombination med, at huset ikke havde tagudhæng. På opførelsestidspunktet var det ikke ualmindeligt at bruge denne mørtel ved huse uden tagudhæng, men det er senere blevet i strid med god byggeskik at gøre det.

Ejerskifteforsikringen tilbød at dække halvdelen af udbedringsudgiften og gjorde herved gældende at, at forholdet ikke var en dækningsberettigende skade, fordi der var tale om et forventeligt forhold for en konstruktion som den anvendte.

Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen fuld 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.

### Kommentar

1) Problemerne skyldtes tilsyneladende en såkaldt udviklingsskade, dvs. en byggemetode, der var accepteret på udførelsestidspunktet, men som senere har vist sig uhensigtsmæssig. Afgørelsen må tages som udtryk for, at udviklingsskader er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt. AF 88270 fra december 2015 kan formentlig ses som et andet eksempel på det.

2) Afgørelsen er vist ret oplagt. Den er medtaget, fordi forsikringsselskabets (Gjensidige Forsikring) begrundelse for ikke at dække fuldt ud giver anledning til nogle bemærkninger. Denne begrundelse gik sammenfattende ud på, at køber måtte forvente problemerne som følge af husets konstruktion, og at huset derfor ikke afveg fra »tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand«, jf. de to BKDF'ers definition af skadebegrebet.

Forsikringsselskabet fik ikke medhold i dette synspunkt, og efter kommentatorens opfattelse vender synspunktet da også ligesom skadebegrebet på hovedet. Kernen i skadebegrebet er, at en defekt, som køber ikke med rimelighed kan forvente, er en dækningsberettigende skade, og det forekommer oplagt, at køber ikke med rimelighed kan forvente defekter som dem, der var tale om her. Men synspunkter af type som forsikringsselskabets optræder øjensynligt lejlighedsvis. AF 86830 fra juni 2015, hvor forsikringsselskabet (et andet) heller ikke fik medhold, viser et noget lignende eksempel.

#### **AF 89864**

Afsagt 29. marts 2017

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække defekter ved et 14 år gammelt gasfyr, da køber ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en sådan nærliggende risiko for skade, at ejerskifteforsikringen af den grund kunne pålægges at betale for en udskiftning af fyret.

Herved bl.a. henvist til følgende: Køber havde først konstateret defekterne knap 8 måneder efter overtagelsen, og køber havde ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var behov for særligt forebyggende foranstaltninger.

#### **Kommentar**

1) Gasfyr synes omfattet af afskrivningstabel J i bilag 2 til BKDF2, og efter denne tabel skal erstatningen for et gasfyr af alder som i sagen udgøre 63 % af udbedringsudgiften.

2) Sagen er medtaget i materialesamlingen, fordi den belyser, hvad der skal forstås ved betingelsen om, at det dækningsberettigende forhold skal have været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. punkt 5 i bilag 1 til BKDF2.

Det springende punkt i sammenhængen er, om en skade skal dækkes, selvom den først har optrådt efter overtagelsen, blot dens årsag forelå ved overtagelsen. Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7. Kommentatoren oplever det som særdeles vanskeligt at få fat ankenævnets praksis på dette punkt, men bl.a. en sag som denne kunne give anledning til de følgende bemærkninger:

Det kunne godt se ud til, at ankenævnet er modvilligt over for at tillægge det betydning, om årsagen til en skade som omtalt forelå ved overtagelsen. I stedet er ankenævnet kommet ind på at forholde sig til, om der ved overtagelsen forelå nærliggende risiko for, at der ville opstå en skade efter overtagelsen. En sådan nærliggende risiko er jo dækningsberettigende, jf. punkt 5 i bilag 1 til BKDF2.

Som også omtalt i tidligere kommentarer kunne konstateringen af en sådan nærliggende risiko ganske vist synes at være det samme som at sige, at skadens årsag forelå ved overtagelsen. Der er imidlertid den forskel, at konstruktionen »nærliggende risiko« giver ankenævnet mulighed for et mere frit skøn. Om en skades årsag forelå før overtagelsen eller ej, er i sig selv et simpelt spørgsmål, som typisk vil kunne besvares objektivt. Om et forhold ved overtagelsen har medført nærliggende risiko for skade, er derimod et mere diffust spørgsmål, hvis besvarelse indeholder et væsentligt element af et konkret skøn.

En sag som den foreliggende synes at bekræfte disse fornemmelser. Selvom ankenævnets begrundelse er ret udførlig, er det faktisk svært at få øje



på den egentlige reale grund til, at ejerskifteforsikringen i sagen ikke skulle dække. Afgørelsen synes at være en konkret rimelighedsafgørelse.

Kommentatoren ser sig indtil videre ikke i stand til at komme emnet nærmere.

#### **AF 90096**

Afsagt 14. juni 2017

Hus fra 1972 solgt 2016. Efter overtagelsen tog køber et parketgulv op for at udskifte det, og det blev herefter konstateret, at gulvkonstruktionen var angrebet af skimmelsvamp. Det forsikringselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, gav tilsagn om dækning af udbedring af gulvkonstruktionen, men kun med 48 % i medfør af afskrivningstabellen for lameltrægulve i bilag 2 til BKDF2.

Ankenævnet pålagde imidlertid forsikringselskabet ikke at foretage afskrivning i dækningen for udbedring af gulvkonstruktionen. Ankenævnet henviste herved til, at strøgulvkonstruktioner ikke er nævnt i bilagets afskrivningstabeller, og at der ikke skal ske afskrivning for bygningsdele, der ikke er nævnt dér. (Ankenævnets udtalelser må kunne gengives således). Også henvist til, at den underliggende gulvkonstruktion ikke var således integreret med lameltrægulvet, at den måtte anses for en del af dette.

Ifølge angivelse på ankenævnets websted har forsikringselskabet (Qudos Insurance v/Frida Forsikring Agentur A/S) tilkendegivet, at selskabet ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

#### **Kommentar**

Forsikringselskabets synspunkt om, at der skulle ske afskrivning, se nærmere den udførlige gengivelse af synspunktet i kendelsen:

Kommentatoren må tilstå, at dette synspunkt forekommer ham ubegribeligt. Bilag 2 til BKDF2 skal utvivlsomt forstås sådan, at der ikke skal ske afskrivning for bygningskonstruktioner, som ikke er nævnt i bilaget, hvilket ankenævnet jo også gav udtryk for. Strøgulvkonstruktioner er netop ikke nævnt i bilaget, og der skal derfor ikke ske afskrivning for dem. Det ses heller ikke, hvordan man skulle kunne indplacere strøgulvkonstruktioner under den afskrivningsberettigende kategori lameltrægulve, sådan som forsikringselskabet gjorde det.

Grunden til at der ikke skal afskrives på de bygningskonstruktioner, som ikke er nævnt i bilag 2 til BKDF2, må være, at disse bygningskonstruktioner normalt ikke er udsat for forringelse ved slid og ælde. Dette gælder således netop for strøgulvkonstruktioner, og den manglende omtale af dem i bilaget kan allerede derfor kun forstås sådan, at der ikke skal afskrives på dem.

Denne forståelse bestyrkes reelt også af ankenævnets kendelse af 30. april 2012 i AF 90982, der ganske vist var omfattet af den tidligere regel om

forbedringsfradrag for forringelser over 30 %, men som i øvrigt angik et lignende tilfælde. I 2012-kendelsen fastslog ankenævnet, at der ikke skulle ske forbedringsfradrag ved udbedring af et angreb af skimmelsvamp i en strøgulvkonstruktion, da angrebet ikke skyldtes slid.

#### **AF 90187**

Afsagt 20. marts 2017

Angår et krav fra køber om, at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af et gulvvarmeanlæg, der ikke virkede.

Forsikringsselskabet tilsagde at ville betale for opsætning af nogle radiatorer, men afviste dækning i øvrigt. Køber anlagde herefter retssag mod sælger med påstand om erstatning som følge af grov uagtsomhed hos sælger. Retssagen kom til landsretten, hvor sælger blev frifundet.

Køber klagede derefter til ankenævnet, der imidlertid konstaterede, at købers krav om yderligere dækning end den tilsagte var forældet. Herved bl.a. henvist til (sammentrængt gengivet), at der var gået mere end tre år fra købers kendskab til kravet, og at køber ikke skriftligt havde underrettet forsikringsselskabet om retssagen og opfordret forsikringsselskabet til at varetage sine interesser under den, jf. forældelseslovens § 22

#### **Kommentar**

Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, fremgår, at købers krav mod en ejerskifteforsikring forældes efter reglerne i forældelsesloven. Kravet forældes således efter 3 år fra det tidspunkt, hvor køber fik kendskab til kravet, dog senest efter 10 år, jf. forældelseslovens § 3.

Forældelsen afbrydes ved anlæg af retssag mod forsikringsselskabet, forældelseslovens § 16, stk. 1. Klage til Ankenævnet for Forsikring afbryder også forældelsen (samme bestemmelse, der må forstås sådan).

Købers anmeldelse af kravet over for forsikringsselskabet afbryder derimod ikke forældelsen. I store og komplicerede sager med et langvarigt forløb og forskellige tekniske undersøgelser kan køber derfor komme ud for, at kravet falder for den treårige forældelse undervejs, medmindre køber har fået forældelsen afbrudt forinden.

Det afbryder således ikke forældelsen, at køber som i sagen sætter opretholdelsen af sit krav mod forsikringsselskabet i bero på udfaldet af en retssag mod sælger. I denne forbindelse skal opmærksomheden imidlertid henledes på forældelseslovens § 22, som ankenævnet også henviste til. Af denne bestemmelse følger:

Når flere skyldnere hæfter solidarisk for samme forhold, afbryder et sagsanlæg mod en af skyldnerne også forældelsen af kravet mod de andre skyldnere, hvis de skriftligt er blevet underrettet om sagsanlægget og er blevet opfordret til at varetage deres interesser under retssagen.

§ 22 bruger ganske vist ikke formuleringen, at forældelsen afbrydes, men siger derimod, at kravet mod de andre skyldnere under de nævnte forudsætninger tidligst forældes 1 år efter afslutningen af retssagen. Det synes imidlertid dækkende at gengive bestemmelsen som gjort.

De solidarisk hæftende skyldnere, der er tale om i sammenhængen, er sælger og det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen er tegnet i. Hvis køber sætter sit krav mod forsikringsselskabet i bero på udfaldet af en retssag mod sælger, bør køber altså *underrette forsikringsselskabet om sagsanlægget mod sælger og opfordre selskabet til at varetage sine interesser under retssagen.*

En anden mulighed i situationen er vel også at klage til Ankenævnet for Forsikring og bede ankenævnet sætte sagen i bero på udfaldet af retssagen mod sælger. Kommentatoren har dog ikke kendskab til, om ankenævnet vil acceptere at foretage en sådan udsættelse.

#### **AF 90541**

Afsagt 27. september 2017

Hus fra 1968, købt i 2016. Huset havde de originale vinduer. Sagen angik råd i nogle af vinduerne og i træværk under dem. Årsagen var forkeret monterede sålbænke af zink.

Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten for vinduerne, men foretog afskrivning efter afskrivningstabellen for vinduer, hvilket efter fradrag af selvrisko ville føre til, at der ikke kom nogen erstatning til udbetaling. Med hensyn til rådgørelsen i det underliggende træværk henviste ejerskifteforsikringen køber til at rette henvendelse til sin husforsikring.

Ankenævnets udtalelser kan her gengives således:

Vedrørende vinduerne: Konstruktionen med sålbænke var en så integreret del af vinduerne, at der som udgangspunkt skulle ske afskrivning efter afskrivningstabellen for vinduer. Udbedringen kunne imidlertid ikke antages at medføre en sådan levetidsforøgelse, at der skulle ske afskrivning. (Udbedringen skulle ske ved afmontering af sålbænkene, udskæring under vinduerne, korrekt genmontering af sålbænkene samt fugning).

Vedrørende træbeklædningen under vinduerne:

Udtalt, at afskrivning i erstatningen skulle ske efter afskrivningstabellen for vægkonstruktioner med behandlet træbeklædning.

Videre udtalt (sammentrængt gengivet, se også referatet af udtalelserne i det fulde resumé): Ved skader, som antageligt er dækningsberettigende over husforsikringen, og dermed antageligt i sidste ende vil skulle afholdes af husforsikringen, kan ejerskifteforsikringen henvise køber til at anmelde

kravet for husforsikringen. I en situation som den foreliggende, dvs. hvor husforsikringen lige som ejerskifteforsikringen er subsidiær i forhold til anden forsikring, er forsikringsselskabet for ejerskifteforsikringen imidlertid alene berettiget til at gøre forsikringsdækningen betinget af underretning om købers eventuelle husforsikring og må herefter selv må henvende sig til husforsikringen med et eventuelt regreskrav.

Også udtalt, at der kun måtte beregnes én selvrisko.

#### **Kommentar**

##### 1) Vinduerne:

Afgørelsen ses at indfortolke følgende i de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2: Afskrivningstabellerne forudsætter, at der sker en forbedring ved udbedring af den defekt, der er tale om. Hvis der ikke sker nogen forbedring, skal der ikke afskrives trods afskrivningstabellerne.

I sagen ville der ikke ske nogen forbedring af vinduerne, og der kunne derfor ikke afskrives i erstatningen for dem. Dette skyldtes øjensynligt, at udbedringen ikke skulle bestå i udskiftning af vinduerne, men kun i fjernelse af mindre rådangreb i bunden af dem og i øvrigt af udbedring af sølbænkene.

##### 2) Rådangrebet under vinduerne:

a) Som nævnt fastslog ankenævnet, at den relevante afskrivningstabel var tabellen for vægkonstruktioner med behandlet træbeklædning.

##### b) Forholdet mellem ejerskifteforsikringen og husforsikringen:

Rådangrebet var meget muligt omfattet af dækningspligten for købers husforsikring, og efter punkt 6, litra e i bilag 1 til BKDF2 er ejerskifteforsikringen subsidiær i forhold til anden forsikring. Forsikringsvilkårene i sagen indeholdt også en klausul om dette. Der var imidlertid det særlige i sagen, at forsikringsvilkårene for husforsikringen ligeledes indeholdt en klausul om subsidiaritet i forhold anden forsikring (hvis dette ellers er noget særligt for husforsikringer).

Ankenævnets udtalelser skal tilsyneladende forstås således:

Hvis vilkårene for husforsikringen ikke havde indeholdt klausulen om subsidiaritet i forhold til anden forsikring, kunne ejerskifteforsikringen have henvist køber til at anmelde skaden til husforsikringen. Som følge af klausulen i husforsikringen var ejerskifteforsikringen imidlertid nødt til at anerkende dækningspligten og kunne så eventuelt søge regres hos husforsikringen. I øvrigt var det formentlig husforsikringen, der skulle dække i sidste ende.

##### 3) Udtalelsen om, at der kun måtte beregnes én selvrisko:

Udtalelsen er udslag af det almindelige princip om, at der kun må beregnes én selvrisko for flere skader med samme årsag, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 5. I sagen her forelå der flere skader, dels

skaderne i vinduerne, dels skaderne i det underliggende træværk, men skaderne havde samme årsag, nemlig den forkerte montering af sålbænke-

## **AF 91506**

Afsagt 9. maj 2018

*Sætninger i betondæk. I januar 2014 gav ejerskifteforsikringen tilsagn om en bestemt udbedring og i oktober 2014 om dækning af denne udbedring med ca. 57.000 kr. I oktober 2017 rejste køber yderligere krav over for selskabet og klagede samme måned til ankenævnet. Bl.a. konstateret, at yderligere krav var forældede.*

### **Kommentar**

Denne kommentar er reelt blevet til en lille artikel og er derfor af overskuelighedsgrunde opstillet sådan.

### **1. Ankenævnets tilkendegivelser i sagen**

Disse tilkendegivelser kan opsummeres således:

a) Forsikringselskabet havde givet tilsagn om udbedring for et beløb på ca. 57.000 kr. Købers krav på dækning af denne udbedring med dette beløb var ikke forældet, da kravet var omfattet af den 10-årige forældelse efter forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 4, af fordringer, hvis eksistens og størrelse er skriftligt anerkendt.

b) Købers yderligere krav var forældede. Ankenævnet begrundede dette med, at yderligere krav var faldet for den særlige treårige forældelse efter § 29, stk. 5, 2. pkt., i FAL (forsikringsaftaleloven), se om denne forældelse afsnit 4, b nedenfor. Resultatet kunne formentlig også have været begrundet med, at yderligere krav var forældet som følge af, at forsikringselskabet måtte anses for at have afvist dem, se afsnit 4, a nedenfor om forældelse efter en sådan afvisning.

### **2. Indledende bemærkninger i øvrigt**

Afgørelsen har givet anledning til de nedenstående bemærkninger om reglerne om forældelse af ejerskifteforsikrings dækningspligt. Disse bemærkninger erstatter fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 7.2.2.

De omtalte regler er ikke let tilgængelige, bl.a. fordi FAL § 29, stk. 5, komplicerer dem betydeligt. Hertil kommer, at de centrale regler om forældelse, dvs. reglerne i forældelsesloven, unægtelig ikke er let tilgængelige i sig selv. Men bemærkningerne nedenfor er forhåbentlig nogenlunde rigtige – og også nogenlunde forståelige.

Det skal fremhæves, at bemærkningerne nedenfor udelukkende angår reglerne om forældelse. Passivitet hos køber kan efter omstændighederne

medføre bortfald af et krav, der ikke er forældet, men dette skal ikke omtales nærmere her. Det skal også fremhæves, at bemærkningerne ikke tilsigter at omtale samtlige enkeltheder inden for emnet, men først og fremmest angår hovedpunkterne.

### **3. Forældelsesloven finder anvendelse**

En ejerskifteforsikrings dækningspligt forældes principielt efter forældelsesloven, jf. FAL § 29, stk. 1. Dette betyder følgende:

#### *3.1. Forældelseslovens forældelsesfrist finder anvendelse*

Dækningspligten forældes derfor tre år efter, at køber kendte eller burde kende det forhold, der er tale om, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2. (En absolut reklamationsfrist på 10 år i henhold til forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 4, må være uden relevans for ejerskifteforsikringer).

FAL § 29, stk. 5, 2. pkt., fastsætter dog en særlig treårig forældelse i visse situationer, se herom afsnit 4, b nedenfor.

#### *3.2. Forældelseslovens regler om afbrydelse af forældelse finder også anvendelse*

Forældelsesloven opererer med to former for afbrydelse, som loven kalder afbrydelse henholdsvis foreløbig afbrydelse. Det, som loven kalder afbrydelse, benævnes i det følgende egentlig afbrydelse.

Egentlig afbrydelse sker ved skyldnerens erkendelse eller ved sagsanlæg eller visse andre retsskridt, forældelseslovens § 15-18. Egentlig afbrydelse fører til, at der løber en ny forældelse fra et nærmere angivet tidspunkt, forældelseslovens § 19.

Foreløbig afbrydelse går på sin side ud på, at forældelse tidligst indtræder et år efter en bestemt begivenhed, fx afvisning af et sagsanlæg eller en afgørelse fra en administrativ myndighed. Se nærmere forældelseslovens § 20-22. Det synes ikke muligt at give en mere informativ generel beskrivelse af begrebet foreløbig afbrydelse, da begrebet sigter til en række uligeartede situationer.

En klage til Ankenævnet for Forsikring medfører tilsyneladende en egentlig afbrydelse af forældelsen, hvis ankenævnet pålægger ejerskifteforsikringen dækningspligt med et bestemt beløb, og ankenævnets afgørelse herom er bindende, jf. formuleringen »voldgiftskendelse eller anden bindende afgørelse, der fastslår fordringens eksistens og størrelse« i forældelseslovens § 16, stk. 1. En ankenævnsafgørelse, der helt eller delvist pålægger et forsikringsselskab dækningspligt, synes at være bindende, medmindre selskabet inden 30 dage tilkendegiver, at det ikke ønsker at være bundet af afgørelsen, jf. § 17, stk. 5, i ankenævnets vedtægter.

Hvis en afgørelse fra ankenævnet om at pålægge dækningspligt ikke er bindende, eller hvis afgørelsen går ud på ikke at pålægge dækningspligt, medfører klagen til ankenævnet derimod en foreløbig afbrydelse, således at forældelse tidligst indtræder et år efter afgørelsen, forældelseslovens § 21, stk. 2, 1. pkt., jf. stk. 3. Det samme må gælde, hvis ankenævnets afgørelse går ud på at pålægge dækningspligt uden at tage stilling til erstatningens størrelse.

Forældelseslovens regler om afbrydelse af forældelse suppleres af nogle regler i FAL § 29, stk. 5, se om disse regler straks nedenfor.

#### **4. Afbrydelse af forældelsen efter FAL § 29, stk. 5**

Forældelsesloven indeholder ingen regel, hvorefter købers fremsættelse af krav over for forsikringsselskabet fører til afbrydelse af forældelsen. På dette punkt medfører FAL § 29, stk. 5, imidlertid en ændring, der overordnet kan sammenfattes således:

Købers anmeldelse af et dækningskrav over for forsikringsselskabet medfører en foreløbig afbrydelse af forældelsen, indtil forsikringsselskabet har taget stilling til kravet. Ifølge forarbejderne til § 29, stk. 5, er formålet at undgå, at købers krav bliver forældet, medens sagen verserer for forsikringsselskabet.

Hvad der i øvrigt sker med forældelsen af ejerskifteforsikringens dækningspligt efter købers anmeldelse af kravet til forsikringsselskabet, afhænger af omstændighederne. Der er i hvert fald de følgende muligheder (eksemplerne forudsætter, at køber har anmeldt kravet over for forsikringsselskabet før udløbet af forældelseslovens forældelsesfrist):

a) Forsikringsselskabet afviser dækning:

Forældelsen indtræder i så fald tidligst et år efter afvisningen, jf. FAL § 29, stk. 5, 1. pkt. Dette er ensbetydende med, at forældelseslovens treårige forældelse løber videre, som om den ikke havde været afbrudt, men dog tidligst udløber et år efter afvisningen.

En tilkendegivelse fra forsikringsselskabet om at dække en bestemt udbedring må i hvert fald normalt skulle forstås som afvisning af at dække yderligere udbedring, således at et krav fra køber om dækning af yderligere udbedring forældes som omtalt.

b) Forsikringsselskabet anerkender dækningspligten, men anmoder om yderligere oplysninger til brug for fastsættelsen af erstatningens størrelse, typisk ved at bede køber indhente tilbud fra en håndværker:

Købers krav på at få dækket det anerkendte forhold forældes på tre år efter selskabets omtalte tilkendegivelse, jf. FAL § 29, stk. 5, 2. pkt. Af forarbejderne til denne bestemmelse fremgår, at dens formål er at beskytte forsikringsselskabet mod, at sagen bliver trukket i langdrag.

Køber har altså tre år til at indhente de oplysninger, som forsikrings-selskabet har bedt om. Når køber har indhentet disse oplysninger, kan det vise sig, at køber og forsikrings-selskabet ikke kan blive enige om erstatningens størrelse. I så fald er forældelsen af købers krav om højere erstatning end anerkendt af selskabet vel omfattet af reglen i § 29, stk. 5, 1. pkt., om at forældelse tidligst indtræder et år efter selskabets afvisning af købers krav, jf. punkt a ovenfor. Det må dog være en forudsætning herfor, at kravet om højere erstatning er fremsat før udløbet af treårsfristen i henhold til § 29, stk. 5, 2. pkt., hvilket ankenævnets udtalelser i den aktuelle sag også synes at vise.

c) Forsikrings-selskabet har ikke taget stilling til købers krav ved udløbet af forældelseslovens forældelsesfrist:

Det må antages, at købers krav ikke er forældet trods forældelsesfristens udløb. Som nævnt medfører FAL § 29, stk. 5, at købers fremsættelse af kravet over for forsikrings-selskabet udløser en foreløbig afbrydelse af forældelsen, indtil forsikrings-selskabet har taget stilling til kravet. Så længe selskabet ikke har taget en sådan stilling, er forældelsen derfor stadig afbrudt.

Således AF 88345: Forsikrings-selskabet havde hverken anerkendt eller afvist dækning, og den foreløbige afbrydelse af forældelsen i medfør af FAL § 29, stk. 5, var derfor ikke ophørt.

d) Forsikrings-selskabet anerkender (skriftligt) dækning med et bestemt beløb:

Denne situation er ikke omfattet af FAL § 29, stk. 5, og er reelt også uinteressant i relation til spørgsmålet om forældelse. Men formelt forældes købers krav på at få den tilsagte dækning med det tilsagte beløb på 10 år i medfør af forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 4. Den aktuelle sag omfattede bl.a. et sådant tilfælde, se afsnit 1, a ovenfor.

## **5. Fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom**

Som omtalt erstatter de ovenstående bemærkninger fremstillingen om forældelse af ejerskifteforsikringens dækningspligt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 7.2.2.

I Mangler ved fast ejendom udtales, at købers anmeldelse af kravet til forsikrings-selskabet ikke afbryder den treårige forældelse efter forældelsesloven. Som det imidlertid er fremgået af afsnit 4 ovenfor, er denne udtalelse ikke dækkende, idet anmeldelsen af kravet medfører en foreløbig afbrydelse af forældelsen.

I Mangler ved fast ejendom fremsættes desuden en advarsel om følgende: I komplicerede sager med et langvarigt undersøgelsesforløb risikerer køber, at kravet falder for den treårige forældelse, medens sagen verserer for forsikrings-selskabet. Som det ligeledes er fremgået, er denne udtalelse



imidlertid forkert. Forældelsen er afbrudt, så længe forsikringsselskabet ikke har taget stilling til kravet, og der kan derfor ikke indtræde forældelse forinden.

Men der er alligevel en kerne af relevans bag den omtalte advarsel. Som omtalt i afsnit 4, a ovenfor løber forældelsen videre, når forsikringsselskabet har afvist dækning, eventuelt med en forlængelse på op til et år i medfør af FAL § 29, stk. 5, 1. pkt. Hvis køber ønsker at fastholde kravet efter forsikringsselskabets afvisning af dækning, kan køber derfor blive nødt til at få forældelsen afbrudt ved at anlægge retssag mod forsikringsselskabet eller ved at klage til Ankenævnet for Forsikring.

Det afbryder derimod ikke forældelsen i den beskrevne situation, at køber fx iværksætter yderligere undersøgelser med henblik på en ny henvendelse til forsikringsselskabet.

Det afbryder heller ikke forældelsen i situationen, hvis køber efter forsikringsselskabets afvisning af kravet forsøger sig med en retssag mod sælger. I et sådant tilfælde kan køber imidlertid afbryde forældelsen foreløbigt ved at underrette forsikringsselskabet om retssagen og opfordre selskabet til at varetage sine interesser under den, jf. forældelseslovens § 22. Se nærmere materialesamlingens kommentar til AF 90187 (der i øvrigt ligesom Mangler ved fast ejendom indeholder en forkert udtalelse om, at købers anmeldelse af kravet over for forsikringsselskabet ikke afbryder forældelsen).

Desuden er en anden advarsel måske på sin plads. Som omtalt i afsnit 3.2 ovenfor medfører en klage til Ankenævnet for Forsikring kun en foreløbig afbrydelse af forældelsen, bl.a. hvis ankenævnet pålægger dækningspligt uden at tage stilling til erstatningens størrelse, hvilket ofte sker. Som ligeledes omtalt løber forældelsen i så fald videre efter ankenævnets afgørelse, men således, at den tidligst indtræder et år efter afgørelsen. Hvis køber i et sådant tilfælde ikke kan blive enig med forsikringsselskabet om erstatningens størrelse, kan det derfor tilsyneladende blive nødvendigt for køber at få afbrudt forældelsen ved at anlægge retssag eller indgive en ny klage til ankenævnet. Forholdet synes dog ikke at volde problemer i praksis.

### **Resumé**

Hus fra 1963, købt 2009. Køber tegnede ejerskifteforsikringen for 10 år. I 2013 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at et betondæk under et parketgulv havde sat sig. Efter et forløb med flere taksatorrapporter og købers indhentning af en ingeniørrapport tilsagde forsikringsselskabet ved brev af 8. januar 2014 at ville dække en udspartling af betondækket. Selskabet bad samtidig køber indhente et tilbud på udførelsen.

I september 2014 indsendte køber til forsikringsselskabet et håndværkertilbud lydende på ca. 125.000 kr. Det meste af beløbet angik optagelse af parketgulvet og lægning af et nyt parketgulv. Ved brev af 28. oktober 2014 til køber gav selskabet

*Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 86019 og fremefter*

herefter tilsagn om at dække med ca. 57.000 kr. efter fradrag for forbedringer og selvrisiko.

Derefter skete der ikke mere, tilsyneladende fordi køber nu havde fået et barn og derfor havde fået andet at tænke på.

11. oktober 2017 henvendte køber sig imidlertid til forsikringsselskabet og bad om et møde, øjensynligt til drøftelse af udbedringen og dens omfang og forbedringsfradragets størrelse. Forsikringsselskabet afviste at beskæftige sig yderligere med sagen og henviste til, at krav ud over den tilsagte erstatning var forældet.

27. oktober 2017 klagede køber til ankenævnet, hvor sagen kun drejede sig om spørgsmålet om forældelse.

Ankenævnets udtalte (lidt sammentrængt gengivet):

Købers krav var som udgangspunkt underlagt en treårig forældelsesfrist, der løb fra det tidspunkt, hvor køber havde konstateret skaderne, jf. forældelseslovens § 2 og 3. Krav, som forsikringsselskabet havde afvist at dække, var forældede før købers indbringelse for ankenævnet.

Krav i anledning af skader, som selskabet havde anerkendt at dække, blev derimod forældet efter forældelseslovens § 5 og forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. pkt. Efter forældelseslovens § 5 gælder en 10-årig forældelsesfrist, når fordringens eksistens og størrelse er skriftligt anerkendt, hvorved fordringen har fået et særligt retsgrundlag. Forsikringsselskabet havde anerkendt, at det skriftlige tilsagn den 28. oktober 2014 til køber om at dække med ca. 57.000 kr. således var undergivet en 10-årig forældelsesfrist og derfor ikke var forældet.

Yderligere krav, der hverken var anerkendt af forsikringsselskabet eller opgjort størrelsesmæssigt, kunne ikke henføres under den 10-årige forældelse.

Efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. pkt., er krav i anledning af en skade, som forsikringsselskabet har anerkendt som dækningsberettigende, men hvor selskabet beder om yderligere oplysninger for at opgøre erstatningen, underlagt en treårig forældelse, der løber fra selskabets anerkendelse af skaden. Forsikringsselskabet havde anerkendt dækningspligten ved brevet af 8. januar 2014, og krav, som den anerkendte skade gav anledning til, var herefter forældet tre år efter dette brev, dog ikke for beløbet ca. 57.000 kr., der som nævnt var undergivet en 10-årig forældelse.

Ankenævnet konkluderede herefter, at nævnet ikke kunne kritisere forsikringsselskabet afvisning af at dække ud over med beløbet ca. 57.000 kr. med henvisning til, at købers yderligere krav var forældet.

## **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. Forsikringsselskabet 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.

### **AF 92306**

Afsagt 29. august 2018

*Hus fra 1911, købt 2018. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække, at centralvarmeanlægget ikke gav tilstrækkelig varme som følge af nogle radiatorskjulere, som en tid-*

Forsikringshæfte 2. Resuméer med kommentarer af afgørelser om ejerskifteforsikringer fra Ankenævnet for Forsikring i ankenævnets sager AF 86019 og fremefter

ligere ejer havde opsat. Herved henvist til, at ejerskifteforsikringen skal dække manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer, og at dette også omfatter situationer, hvor varmeinstallationen er blevet indbygget på en sådan måde, at selve varmeinstallationen ikke er i stand til at afgive den fornødne varme.

#### **Kommentar**

Ankenævnets afgørelse gik efter sit indhold ud på at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt »i henhold til aftalegrundlaget«. Det fremgår imidlertid tydeligt, at dette skal forstås som angivet ovenfor.

Efter punkt 2, b, i bilag 1 til BKDF2 skal ejerskifteforsikringen dække bl.a. manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer. Kendelsen er en principiel afgørelse om, at denne dækningspligt også omfatter tilfælde, hvor varmeinstallationens funktion er nedsat som følge af uhensigtsmæssige radiatorskjulere. Det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, havde gjort gældende, at dækningspligten ikke omfatter en sådan situation.

Efter kommentatorens umiddelbare opfattelse er resultatet nærmest oplagt og forsikringsselskabets modstående synspunkt nærmest ubegribeligt. Det fremgår i øvrigt, at forsikringsselskabet til at begynde med anså forholdet for dækningsberettigende, men senere skiftede standpunkt.

#### **Resumé**

Hus fra 1911, købt 2018. Straks efter indflytningen konstaterede køber, at centralvarmeanlægget ikke gav tilstrækkelig varme. Det fremgår, at en tidligere ejer (sælger?) som led i sammenlægning af to rum havde fjernet radiatorerne i begge rum, og i øvrigt havde opsat radiatorskjulere. Købers tekniske rådgiver anslog i en erklæring, at radiatorskjulere medførte en reduktion i varmeydelse på langt over 50 %.

Det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, var efter det foreliggende enig i, at radiatorskjulere medførte reduktion i varmeydelsen. Selskabet gjorde imidlertid gældende, at forholdet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, og gjorde videre gældende, at dækningen omfattede opsætning af en radiator i det rum, hvor der ikke var en radiator, samt opsætning af rumtermostater på radiatorerne til en samlet udgift på ca. 18.000 kr. Selskabet tilbød dog en samlet erstatning på 30.000 kr., da selskabet ved en fejl tidligere havde givet køber tilsagn om dækning af ændring af radiatorskjulere for dette beløb.

Køber ønskede heroverfor en samlet erstatning på anslået ca. 53.000 kr., herunder til dækning af opsætning af nye radiatorskjulere.

Det centrale i ankenævnets udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Ankenævnet henviste til, at ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installation og lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. (Forholdet fremgår af punkt 2, b, i bilag 1 til BKDF2). Ankenævnet fandt videre, at dette også omfatter situationer, hvor varmeinstallationen er blevet indbygget på en sådan måde, at selve varmeinstallation herefter ikke er i stand til at afgive den fornødne varme til bygningens rum.

Efter sagens oplysninger fandt ankenævnet fandt videre, at radiatorskjulerne var årsag til den væsentligt nedsatte varmfunktion.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at dække købers krav i henhold til aftalegrundlaget.