

Kort resumé

Angivelse i tilstandsrapporten om, at pudsearbejdet på et gammelt hus ikke var helt færdigt, fritog ikke ejerskifteforsikringen fra at skulle dække, at pudsearbejdet grundlæggende var udført forkert, og angivelse i tilstandsrapporten af, at der var udført selvbyggerarbejde uden angivelse af omfanget heraf, fritog ikke ejerskifteforsikringen fra at skulle dække fejl ved selvbyggerarbejdet. Erstatningen fastsat til 1/3 ud fra et forbedringssynspunkt, og da køber måtte forvente udgift til færdiggørelse.

Kommentar

Ankenævnet er generelt tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen at dække defekter ved puds på de udvendige mure på gamle ejendomme. Her var dog et tilfælde, hvor ejerskifteforsikringen principielt skulle dække.

Dækningen var dog ikke så meget værd, når det kom til stykket, fordi den kun skulle ske med 1/3. Det er ikke ganske vist ikke usædvanligt, at ankenævnet foretager meget høje fradrag i erstatningen ved gamle ejendomme. Dette kunne imidlertid føre til at stille spørgsmålet om, hvad køberne af gamle ejendomme egentlig fik ud af at tegne ejerskifteforsikringen, mens BKDF var gældende. (Under BKDF2 gælder et helt andet system for forbedringsfradrag, se Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.2).

Fradragnet i sagen her var i øvrigt til dels et fradrag af den type, som jeg kalder udligningsfradrag, se om denne type fradrag nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 2.

Resumé

Angik en ejendom fra 1923. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at pudsearbejde i facader og gavle ikke var gjort helt færdigt. Efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid, at der var forskellige fejl ved nogle udvendige pudslag. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med hen syn til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og med henvisning til, at det i tilstandsrapporten var angivet, at der var udført selvbyggerarbejde på ejendommen.

Ankenævnet udtalte, at køber efter formuleringen af angivelsen i tilstandsrapporten havde grund til at forvente, at pudsearbejdet i det mindste var halvt færdigt, men at køber ikke havde haft grund til at forvente, at pudsearbejdet grundlæggende var udført forkert. At der var givet oplysning om selvbyggerarbejde uden nærmere beskrivelse af omfanget, fritog ikke ejerskifteforsikringen for ansvar for fejl ved selvbyggerarbejdet. Det pålagdes herefter ejerskifteforsikringen at dække renovering af det pudsede, dog kun med 1/3 ud fra et forbedringssynspunkt, og da køber måtte vente at få udgifter til færdiggørelse af pudsearbejdet.