

AF 70865

Afsagt 5. november 2007

Kort resumé

Ved fastsættelse af levetiden for et stråtag, hvis udskiftning ejerskifteforsikringen skulle dække, skulle der gås ud fra gennemsnitslevetiden, der kunne ansættes til 45 år. Da taget var 17-18 år gammelt, skulle forsikringen herefter dække 60 % af udgiften.

Kommentar

Afgørelsen illustrerer principperne for vurdering af den forventede restlevetid for en bygningsdel i forbindelse med beregning af forbedringsfradrag efter BKDF ved udbedring af en skade på bygningsdelen. Afgørelsen må vel siges at indeholde en principiel tilkendegivelse om følgende: Den restlevetid, der skal lægges til grund, skal være gennemsnitslevetiden.

Se om forbedringsfradrag under BKDF Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.1.

(Forbedringsfradrag under BKDF2 beregnes efter helt andre principper, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.2).

Resumé

Angik en gammel ejendom med stråtag, der var delvis utæt. Udbedringen skulle bestå i udskiftning af de utætte dele af taget. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, og sagen angik uenighed mellem køber og ejerskifteforsikringen om erstatningens størrelse.

Ankenævnet lagde til grund, at de utætte dele af taget var pålagt 17-18 år før konstateringen af utæthederne. Ankenævnet fandt videre, at der vurderingen af levetiden burde gås ud fra en gennemsnitslevetid og ikke en minimumslevetid. Gennemsnitslevetiden kunne fastsættes til 45 år, og værdiforringelsen kunne herefter fastsættes til 40 %. Det pålagdes herefter ejerskifteforsikringen at dække 60 % af udbedringsudgiften. Ankenævnet havde ikke grundlag for at tilsidesætte forsikringsselskabets opgørelse af udbedringsudgiften (170.000 kr.).