

AF 70962

Afsagt 1. oktober 2007

### Kort resumé

*Erstatning for totalskadede rådangrebne vinduer og døre i 13 år gammelt parcelhus skulle aldersreduceres ud fra, hvad køber måtte forvente, og skulle herefter skønsmæssigt reduceres med 50 %.*

### Kommentar

1) Forbedringsfradraget på 50 % svarer vel meget godt til, hvad køber måtte forvente. I hvert fald vinduer har en ret begrænset levetid i vore dage.

2) Forsikringsselskabet henviste til, at vinduerne og dørene var i meget dårlig stand som følge af dårlig vedligeholdelse. Forsikringsselskabet fik imidlertid ikke medhold i sit synspunkt om, at forholdet skulle have betydning for dækningspligtens omfang, dvs. erstatningens størrelse.

De to BKDF'er indeholder ganske vist en regel om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der skyldes manglende vedligeholdelse, jf. 6. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra f i bilag 1 til BKDF. Disse regler er imidlertid formuleret sådan, at de synes uden egentlig betydning, og de spiller da tilsyneladende heller ikke nogen egentlig rolle i praksis.

BKDF'erne indeholder også en regel om, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, der alene skyldes udløb af den sædvanlige levetid for bygningsdele m.m., altså *udtjente* bygningsdele, jf. 7. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra g i bilag 1 til BKDF2. At en bygningsdel er udtjent, betyder imidlertid, at den *sædvanlige* levetid for bygningsdele af den pågældende type er udløbet. Dette fremgår også af formuleringen af de nævnte regler. Det er derfor uden betydning, om levetiden for den *konkrete* bygningsdel af en eller grund er udløbet tidligere.

### Resumé

Parcelhus fra 1992, solgt i 2004. I efteråret 2005 konstaterede køber omfattede rådangreb i vinduer og døre i en udestue og en karnap. Forholdene var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Nogle af rådangrebene kunne udbedres ved reparation, medens andre af dem krævede udskiftning af de pågældende vinduer og døre. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten og anerkendte at betale fuldt ud for reparationerne. Ejerskifteforsikringen foretog derimod en »aldersnedskrivning« på de døre og vinduer, der skulle udskiftes, med henvisning til, at de pågældende døre og vinduer var i meget dårlig stand som følge af dårlig vedligeholdelse.

Ankenævnet udtalte, at køber hverken visuelt eller efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde haft grund til at antage, at vinduerne [og dørene?] var tjenlige til udskiftning. Afskrivningen måtte derfor fastsættes til, hvad køber havde haft grund til at forvente, og kunne herefter skønsmæssigt fastsættes til 50 % på de udskiftede partier. Erstatningen skulle fastsættes på grundlag af et nyt tilbud med hensyntagen til en eventuel almindelig

prisstigning, da forsikringselskabet ikke havde afregnet kontant, men havde afventet, at udbedring var foretaget.