

**AF 71360**

Afsagt 3. marts 2008

### **Kort resumé**

*Efter oplysningerne om huset i tilstandsrapporten havde køber ikke grund til at forvente, at husets bindingsværk var så skadet, at ejerskifteforsikringen allerede 4 år efter overtagelsen kunne afskrive 40 % på erstatningen herfor. En eventuel afskrivning måtte fastsættes til mindre end 30 %, og da ejerskifteforsikringen var en nyværdiforsikring vedrørende forringelser op til 30 %, var forsikringsselskabet herefter ikke berettiget til at afskrivning.*

### **Kommentar**

Efter BKDF (punkt 5 i bilaget til BKDF) skal erstatningen fra ejerskifteforsikringen beregnes som nyværdierstatning, medmindre det beskadigede som følge af slid og ælde er forringet med mere end 30 %.

Det er denne regel, der danner grundlaget for de hyppige forbedringsfradrag i ankenævnets afgørelser, dvs. afgørelser om, at ejerskifteforsikringen nok skal dække en skade, men kun skal dække den med en eller anden procentdel. 30 %-reglen betyder imidlertid, at forbedringsfradrag på under 30 % ikke kan forekomme, og de forbedringsfradrag, der optræder i ankenævnets afgørelser, er da også næsten altid højere. (Et sjældent eksempel på et forbedringsfradrag på 30 % er AF 73608). Hvis der er flere dækningsberettigende skader, skal spørgsmålet om forringelse med mere end 30 % i øvrigt vurderes for alle skaderne under ét, se kommentaren til AF 74342.

Om det beskadigede er forringet med mere end 30 %, afhænger i høj grad af en skønsmæssig vurdering. I afgørelsen her har ankenævnet tilkendegivet, at der ved vurderingen skal tages hensyn til, hvad køber med rimelighed måtte forvente.

Heri må ligge, at fastsættelsen af forbedringsfradrag under BKDF ikke alene er et rent teknisk spørgsmål på grundlag af levetidstabeller, men at der ved fastsættelsen af forbedringsfradrag skal eller kan tages hensyn til, hvad køber med rimelighed måtte forvente. Dette træder dog normalt ikke frem i ankenævnets begrundelser for fastsættelse af forbedringsfradrag under BKDF.

Se nærmere om forbedringsfradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1. Som det også fremgår af afsnit bogens kapitel 9, 1.2, er principperne for fastsættelse af forbedringsfradrag under BKDF2 i øvrigt helt anderledes end under BKDF.

### **Resumé**

Hus fra 1921 opført i bindingsværk, solgt 2002. Tilstandsrapporten angav, at huset var totalrenoveret, og gav bl.a. ydervæggene karakteren IB. I 2006 konstaterede køber, at bindingsværket havde omfattende rådskader, der havde været skjult af nogle plader. I vilkårene for ejerskifteforsikringen var angivet, at erstatning beregnedes som nyværdierstatning, men at erstatnin-

gen kunne reduceres, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde var forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, men reducerede erstatningen med 40 % med henvisning til, at bindingsværks levetid er 150-200 år, og at huset var 85 år gammelt.

Ankenævnet udtalte, at køber efter oplysningerne i tilstandsrapporten, herunder at huset var totalrenoveret, ikke havde grund til at antage, at dele af bindingsværket var så skadet, at ejerskifteforsikringen 4 år efter overtagelsen var berettiget til at afskrive 40 % på erstatningen. Da en eventuel afskrivning måtte udgøre mindre end 30 %, var forsikringsselskabet ikke berettiget til afskrivning.