

AF 74290

Afsagt 2. marts 2009

Kort resumé

Som følge af angivelserne i tilstandsrapporten og i et »Kvalitetsmærke«, der indgik som tillæg til tilstandsrapporten, skulle erstatningen for et ca. 50-årigt eternittag, der skulle udskiftes, skønsmæssigt kun aldersreduceres med 50 %.

Kommentar

Er et eksempel på, at angivelserne i et tillæg til tilstandsrapporter, her med betegnelsen »Kvalitetsmærke«, har betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt under forudsætning af, at tillægget er indgået i grundlaget for ejerskifteforsikringen. Dette vil være tilfældet, hvis tillægget er udstedt som led i et samarbejde mellem ejendomsmægleren, den bygningssagkyndige og forsikringsselskabet.

Se om tillæg til tilstandsrapporter Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 12 og kapitel 10, afsnit 5.

Resumé

Hus fra 1956 med eternittag købt 2004. Ejerskifteforsikringen indeholdt en klausul om, at hvis det skaderamte på grund af slid og ælde var forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, skulle erstatningen fastsættes i forhold til forringelsen, ligesom det var angivet, at SKAFOR's levetidstabeller kunne anvendes ved skadeopgørelsen. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at tagpladerne var begroet med alger og mos, og at der var revnedannelser i tagpladernes overflade. Tagbelægningen var efter det foreliggende omtalt med betegnelsen »god« i et »Kvalitetsmærke«, der indgik som en del af tilstandsrapporten. Nogle år efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at taget var utæt og skulle skiftes. Det fremgår ikke, hvornår tagpladerne var oplagt, og om de havde udstået deres forventede levetid, men det synes at fremgå, at tagpladernes dårlige stand eventuelt skyldtes manglende vedligeholdelse i form af afrensning. Ejerskifteforsikringen afslog dækning. Efter at køber havde protesteret herimod, erkendte ejerskifteforsikringen at dække, men ville reducere erstatningen med 80 %. Senere tilkendegav forsikringsselskabet at ville reducere erstatningen med 73 % og senere endnu med 67 %. Køber klagede til ankenævnet og gjorde gældende, at der ikke skulle ske fradrag i erstatningen.

Ankenævnet fandt det godtgjort, at taget var værdiforringet med mere end 30 %. Henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten og Kvalitetsmærket fandt ankenævnet dog, at køber ikke havde grund til, at forvente, at tagpladerne var så nedslidte, at han måtte tåle en afskrivning på 67 %, hvorfor afskrivningen skønsmæssigt skulle fastsættes til 50 %.