

AF 75237

Afsagt 6. juli 2009

Kort resumé

Hus fra 1964. Tilstandsrapporten angav forskellige defekter ved en gavl. Køber havde imidlertid ikke grund til at forvente, at det var nødvendigt at ommure gavlen, hvorfor ejerskifteforsikringen skulle dække ommuringen, dog med afskrivning på 50 %.

Kommentar

Reduktionen med 50 % af dækningspligten må være udtryk for det, som jeg kalder »udligningsfradrag« med henblik på, at forsikringsdækningen kun skulle bringe ejendommen op på det niveau, som køber med rimelighed kunne forvente, at den havde. Se om sådanne fradrag Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 2.

Resumé

Hus fra 1964. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at der var mindre overfladeskader ved flere mursten, og med karakteren K2 angivet, at der var defekte overliggere på en gavl. Ca. 4 år efter overtagelsen konstaterede køber, at mange mursten i den omtalte gavl var defekte, og at gavlen skulle ommures. Årsagen var en uhensigtsmæssig overfladebehandling. Efter det foreliggende havde angivelserne i tilstandsrapporten været dækkende, idet skaderne i murstenene havde udviklet sig siden huseftersynet. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. I forbindelse med ommuringen skulle to defekte overliggere udskiftes.

Ankenævnet udtalte, at køber ikke efter angivelserne i tilstandsrapporten havde grund til at forvente, at hele gavlen skulle ommures. Ejerskifteforsikringen skulle derfor anerkende ommuringen af gavlen som dækningsberettigende, dog med afskrivning på 50 % samt fradrag af materialepris for de to overliggere. Det fremgår ikke, hvad afskrivningen på 50 % byggede på.