

AF 77090

Afsagt 4. oktober 2010

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til omgørelse af en håndværksmæssigt ukorrekt vandskuring af facaderne på et få år gammelt hus, uanset at der var tale om et kosmetisk forhold, da forholdet medførte, at huset kom til at fremstå som dårligt vedligeholdt. Ejerskifteforsikringen skulle dog kun dække med 60 % som følge af en angivelse i tilstandsrapporten om kosmetiske skader og sparet vedligeholdelse.

Kommentar

1) Sagen minder meget om AF 76252, der også pålagde ejerskifteforsikringen at dække omgørelse af vandskuring. I AF 76252 blev der dog ikke foretaget fradrag i erstatningen i modsætning til i sagen her. Det er umiddelbart vanskeligt at få øje på nogen afgørende grund til denne forskel, da de to sager næsten var identiske.

I begge sager var der indhentet en udenretlig skønserklæring, og i begge sager blev angivelserne i skønserklæringen lagt til grund for ankenævnets afgørelse. Dette illustrerer, at det efter omstændighederne tilsyneladende kan være afgørende for udfaldet af en sag for ankenævnet, om sagen er fuldt oplyst ved syn og skøn. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

2) Kosmetiske forhold skal ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. En sag som denne viser vel, at begrebet kosmetiske forhold kun sigter til bagatelagtige, betydningsløse forhold. Se også fremstillingen om emnet i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 4.

Resumé

Hus fra 2002 købt i 2008. Huset havde vandskurede facader. I tilstandsrapporten var med karakteren K0, at facaderne havde nogle kosmetiske misfarvninger. Kort efter overtagelsen konstaterede køber forskellige mangler ved ejendommen. Køber fik i den anledning foretaget udenretligt syn og skøn, og i skønserklæringen udtaltes, at vandskuringen var udført håndværksmæssigt ukorrekt, og at huset derfor ikke havde et tilfredsstillende udseende. Det var videre angivet, at vandskuringen burde udføres på ny fra bunden. Udgiften hertil blev anslået til 290.000 kr. + moms. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til, at der var tale om kosmetiske forhold.

Ankenævnet udtalte vedrørende vandskuringen (lidt sammentrængt gengivet): Selvom forholdet vedrørende vandskuringen i tilstandsrapporten og skønserklæringen var angivet som overvejende kosmetisk, havde køber efter karakteren K0 i tilstandsrapporten anledning til at antage, at forholdet kunne repareres. Køber skulle endvidere ikke tåle forholdet, da der var tale om et nyt hus med dokumenterede fejl ved udførelsen, og da resultatet var, at facaderne kom til at fremstå som dårligt vedligeholdt. Ejerskif-

teforsikringen skulle herefter dække, dog kun med 60 % som følge af tilstandsrapportens angivelse om kosmetiske misfarvninger og som følge af sparet vedligeholdelse.

Sagen angår også nogle forhold vedrørende gulve. Disse forhold er ikke omtalt i resuméet.