

AF 80982

Afsagt 30. april 2012

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen dækkede udskiftning af forskellige bygningsdele som følge af skimmelsvamp og ønskede at foretage forbedringsfradrag i erstatningen for nogle af bygningsdelene, nemlig nogle trægulve. Forbedringsfradraget var imidlertid uberegtiget, da værdiforringelsen af trægulvene udgjorde mindre end 30 % af værdien af den samlede dækningsberettigende skade. Herved henvist til UfR 2006 s. 554/2 H.

Kommentar

Den dom, som ankenævnet henviste til, anses for at indeholde en principiel tilkendegivelse om forsikringer med klausul om, at erstatningen beregnes som nyværdierstatning, men således at erstatningen kan nedsættes, hvis det skadesramte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 %. Ejerskifteforsikringen i sagen indeholdt en sådan klausul. (De bindende regler i den tidligere bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, BKDF, indeholdt en tilsvarende klausul, jf. punkt 6, 2. led, i bilaget til BKDF).

Den principielle tilkendegivelse i dommen går ud på følgende: Hvis det dækningsberettigende forhold angår flere bygningsdele, skal værdiforringelsen beregnes på grundlag af den samlede værdi af disse bygningsdele. At en eller flere af de skadesramte bygningsdele er forringet med mere end 30 %, kan altså opvejes af, at de andre skadesramte bygningsdele er forringet med mindre end 30 % eller slet ikke er forringet. Det var netop noget sådant, der var tale om i sagen.

I sammenhængen kan imidlertid bemærkes: Den nugældende bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, BKDF2, indeholder ikke en klausul om forringelse med 30 %, og dommens tilkendegivelse finder derfor ikke anvendelse på ejerskifteforsikringer, der er udstedt på grundlag af den. BKDF2 indeholder til gengæld nogle bindende afskrivningstabeller. Hvis BKDF 2 havde været gældende i sagen, skulle der formentlig være foretaget et forbedringsfradrag på trægulvene på 32 % i medfør af tabel 1 og tabel E i bilag 2 til BKDF2 (idet der tilsyneladende var tale om parketgulve og derfor det, der i bilaget omtales som »lameltrægulve«).

Resumé

Hus fra 1980 købt 2006. I 2010 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at huset var angrebet af skimmelsvamp. Årsagen var fugtindtrængen gennem gulvene som følge af forkert isolering og manglende membran samt utætte afløb. Husforsikringen dækkede de utætte gulvafløb.

Ejerskifteforsikringen dækkede de øvrige skader. Der var tale om ret betydelige udbedringsforanstaltninger, som bl.a. omfattede udskiftning af forskellige bygningsdele, herunder nogle trægulve.

Ejerskifteforsikringen var tegnet med en sædvanlig klausul om nyværdierstatning, men således at erstatningen kunne nedsættes, hvis det skadesramte på grund af slid og ælde var forringet med mere end 30 %. Klagen til ankenævnet var foranlediget af, at ejerskifteforsikringen ville foretage et forbedringsfradrag på 40 % i udgiften til etablering af nye trægulve.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde lidt omformuleret):

Trægulvenes værdi var forringet som følge af slid og ælde. Dette gjorde sig derimod ikke gældende for de øvrige bygningsdele, der skulle udskiftes, og grunden til, at de skulle udskiftes, var alene angrebet af skimmelsvamp. Værdiforringelsen af trægulvene udgjorde efter det foreliggende mindre end 30 % af den samlede dækningsberettigende skade, og ejerskifteforsikringen var derfor ikke berettiget til at foretage forbedringsfradrag for trægulvene, jf. også dommen i UfR 2006 s. 544/2 H.