

AF 85778

Afsagt 13. november 2014

Kort resumé

Angår skade på en udvendig trappe til et hus fra 1942. Ejerskifteforsikringen var omfattet af BKDF2. Forsikringselskabet anerkendte dækningspligten og nedsatte den ansatte udbedringsudgift til 78 % i medfør af en afskrivningstabel som afskrivningstabellen for udvendigt murværk i BKDF2.

Ankenævnet fandt efter en konkret vurdering, at trappen som en oprindelig bygningsdel var således integreret i bygningskonstruktionen, at den måtte henregnes til murværket, og ankenævnet kunne herefter ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen alene havde anerkendt at udbetale 78 % af dækningsbeløbet. (Dissens for at anse trappen for en selvstændig bygningsdel med den konsekvens, at der ikke kunne afskrives på udbedringsudgiften).

Kommentar

De bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2 nævner ikke udvendige trapper, og det ser derfor umiddelbart ud til, at der ikke kan afskrives på udbedringsudgiften for skader på dem. Dette er imidlertid uden betydning, hvis en udvendig trappe som her skal anses for en del af det udvendige murværk, der er omfattet af afskrivningstabellerne. Ankenævnet henviste ganske vist til en konkret vurdering på dette punkt, men det fremgår ikke, hvad der sigtes til. Efter afgørelsen her kunne realiteten måske godt være, at udvendige trapper til gamle huse skal anses for en af murværket med deraf følgende mulighed for afskrivning. Fremtiden skal imidlertid vise, om dette er rigtigt.

Ankenævnet tog ikke stilling til udbedringsudgiftens størrelse, hvilket egentlig kan undre lidt, da sagen tilsyneladende først og fremmest drejede sig om den. Ejerskifteforsikringens dækningstilbud gik ud på 78 % af et udbedringsbeløb på 10.000 kr. med fradrag af selvrisiko 5.000 kr., hvorimod udbedringsudgiften ifølge køber var i størrelsesordenen 50.000 kr.

En sag som denne kan som så mange andre sager nok give anledning til spekulationer over, hvad køber af et gammelt hus egentlig får ud af at tegne ejerskifteforsikringen. Spørgsmålet herom bliver ikke nemmere at svare på, hvis Ankenævnet for Forsikring fortolker de bindende afskrivningstabeller i BKDF2 til ugunst for køber, hvilket afgørelsen her godt kan ses som udtryk for.

Men i visse tilfælde har ankenævnet ganske vist statueret dækningspligt med hensyn til gamle huse, se rubrikken »Ældre huse« i materialesamlingens emneregister om ejerskifteforsikringer.

Resumé

Hus fra 1942, købt med overtagelsesdag 1. august 2012. Sagen angår dels en skade på en udvendig trappe, dels en gavl. Kun den udvendige trappe og de dele af sagens omstændigheder, der har betydning på dette punkt, om-

tales i referatet. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten for trappen, og sagen for ankenævnet angik dækningsbeløbets størrelse.

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholdt afskrivningstabeller efter det foreliggende i overensstemmelse med bilag 2 til BKDF2.

Skaden på den udvendige trappe bestod ifølge en ingeniørerklæring, som køber havde indhentet, af udbuling, sætningsskader og revner. Køber havde endvidere indhentet to håndværkertilbud på etablering af en ny trappe, lydende på henholdsvis ca. 49.000 kr. og ca. 54.000 kr. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, men ansatte udbedringsudgiften til 10.000 kr. Ejerskifteforsikringen tilbød at erstatte dette beløb med 78 % i medfør af en afskrivningstabel, der efter det foreliggende svarede til tabellerne 1 og A i BKDF2 om afskrivning vedrørende udvendigt murværk. Herfra skulle yderligere gå selvrisko med 5.000 kr.

Ankenævnets udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Efter en konkret vurdering fandt ankenævnet, at trappen som en oprindelig bygningsdel var således integreret i bygningskonstruktionen, at den måtte henregnes til murværket. Ankenævnet kunne herefter ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen alene havde anerkendt at udbetale 78 % af dækningsbeløbet. Desuden bemærket, at der med indførelsen af bindende afskrivningstabeller er givet forsikringsselskaberne hjemmel til også at foretage afskrivning på mindre udbedringsudgifter. Køber fik herefter ikke medhold.

(Dissens fra et af ankenævnets medlemmer, der fandt, at der ikke var grundlag for at afskrive på erstatningen, da trappen udgjorde en selvstændig bygningsdel og ikke var en integreret del af murkonstruktionen).