

AF 85886

Afsagt 13. november 2014

Kort resumé

Hus fra 1973 med tilbygning fra 1979, købt og overtaget i 2013. Tagbelægningen, der var den oprindelige, bestod af bølgeeternit. Tilstandsrapporten nævnte nedbrydning i tagpladerne med karakteren K1, men angav tagets forventede restlevetid til 10 år eller mere.

Kort efter overtagelsen konstaterede købers tømrer vandgennemgang gennem nogle tagplader og gav udtryk for, at hele tagbelægningen skulle udskiftes inden for 1-2 år. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til en angivelse i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede restlevetid, og med henvisning til et forbehold i forsikringsvilkårene om, at forsikringen ikke dækkede skader i forbindelse med en række forskellige angivelser i tilstandsrapporten.

Som følge af angivelsen i forsikringsvilkårene om ikke-dækning for fejlagtig af angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede restlevetid fandt ankenævnet ikke grundlag pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt alene på baggrund heraf. Ankenævnet tilsidesatte imidlertid det omtalte forbehold i forsikringsvilkårene, fordi det var af så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med reglerne om forbehold. Ankenævnet fandt videre, at tilstandsrapportens angivelser om tagbelægningen var udtryk for, at forholdet var klart forkert beskrevet. Der forelå herefter en dækningsberettigende skade.

Der var imidlertid ikke grundlag for at gå ud fra, at skaden ikke som hævdet af ejerskifteforsikringen skulle kunne udbedres ved udskiftning af nogle få tagplader for et yderst beskedent beløb, og ejerskifteforsikringen var berettiget til at foretage afskrivning også på mindre udgifter. Ejerskifteforsikringen var herefter berettiget til at afskrive udbedringsudgiften til 63 % i medfør af den relevante afskrivningstabel i BKDF2 og derefter foretage fradrag af selvrisko, hvorfor der ikke kom noget beløb til udbetaling til køber.

(Dissens bl.a. for, at ejerskifteforsikringen ikke var berettiget til at foretage afskrivning før fradrag af selvrisko).

Kommentar

1) Denne kendelse er næppe særlig interessant i sig selv og er egentlig kun medtaget, fordi den ses at indeholde en principiel tilkendegivelse om følgende: Afskrivning i henhold til de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2 kan også foretages på mindre udgifter og kan ske før fradrag af selvrisko.

Umiddelbart kunne man vel synes, at dette er ret selvfølgelig. At ankenævnet i det hele taget fremkom med tilkendegivelsen, dækker tydeligvis

over indre uenighed i ankenævnet, se nærmere kendelsens s. 10-11. I øvrigt kan bemærkes:

2) Den, der købet et 40-årigt hus med den oprindelige tagbelægning af eternitplader, må utvivlsomt være forberedt på, at huset skal have nyt tag, men køber i sagen her blev tydeligvis vildledt af tilstandsrapportens angivelse af tagets forventede restlevetid til 10 år eller mere. Det egentlige problem i en sag som denne synes derfor at være tilstandsrapportens rubrik om forventet restlevetid for taget.

Denne rubrik kom ind i tilstandsrapporten som led i reformen af huseftersynsordningen pr. 1. maj 2012 med det formål at øge informationsniveauet. Efter omstændighederne synes rubrikken imidlertid at kunne have den modsatte effekt, da køber ikke kan støtte nogen som helst ret på angivelserne i rubrikken. Se om emnet også de udførlige bemærkninger i kommentaren til DBB 13130.

Tilstandsrapportens rubrik om forventet restlevetid for taget er tilsyneladende en slags »fælde« i stil med rubrikken om oplysninger til ejerskifteforsikring. Der synes i hvert fald at være noget her, som købers rådgiver bør være på vagt overfor.

3) Tilsidesættelse af forbeholdet i forsikringsvilkårene som for generelt: Forbeholdet omfattede øjensynligt *for mange* forskellige forhold.

Se i øvrigt om forbehold i forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringer Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8, og de supplerende bemærkninger i kommentaren til AF 84473.

Resumé

Refereres kun oversigtligt.

Hus fra 1973 med tilbygning fra 1979, købt 2013. Tagbelægningen, der var den oprindelige, bestod af eternitbølgeplader. I tilstandsrapporten var den forventede restlevetid for taget angivet til 10 år eller længere. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægningen og enkelte tagplader med overfladerevner. Desuden var med karakteren K3 angivet stedvise utætheder ved tagrygninger og et par rygninger med revner og med karakteren K1, at nogle remender manglede ventileret afdækning.

I vilkårene for ejerskifteforsikringen var bl.a. angivet, at forsikringen ikke dækkede fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for taget.

Desuden indeholdt vilkårene et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateredes eller udbredte sig fra en længere række nærmere angivne forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår kun delvis af kendelsen, hvilke angivelser i tilstandsrapporten der var tale om, men det fremgår, at forbeholdet i hvert fald sigtede til de ovenfor nævnte angivelser med en karakter og til nogle oplysninger fra sælger om, at taget ikke havde været utæt m.m.

I forbindelse med nogle renoveringsarbejder konstaterede købers tømrer vandgennemgang gennem nogle af tagpladerne, og tømreren gav over for

køber udtryk for, at alle tagpladerne skulle udskiftes inden for 1-2 år. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til de ovenfor nævnte angivelser i forsikringsvilkårene. Ejerskifteforsikringen tilkendegav desuden, at udbedring i givet fald skulle ske ved udskiftning af nogle få tagplader til en udgift af 7.000 kr. inkl. moms.

Ankenævnet udtalte (af overskuelighedsgrunde stærkt sammentrængt og til dels omformuleret gengivet):

Som følge af angivelsen i forsikringsvilkårene om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for taget, var der ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen dækning alene på baggrund heraf.

Forbeholdet i forsikringsvilkårene angik hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og var af så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med § 1 i BKDF2.

Det var alene skaden på tagfladerne, ikke rygningen, som klagen angik, og i tilstandsrapporten var nævnt nogle forhold vedrørende tagpladerne med karakteren K1 (se ovenfor). Det måtte endvidere lægges til grund, at der ved købers overtagelse af ejendommen bestod en nærliggende risiko for, at forholdet vedrørende tagfladerne, der blev konstateret af købers tømrer kort efter overtagelsen, ville udvikle sig til en skade inden for en kortere periode. Ankenævnet fandt herefter, at forholdet vedrørende tagbelægningen var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at utætheden i taget herefter udgjorde en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet havde ikke grundlag for at fastslå, at skaden ikke som anført af forsikringsselskabet ville kunne udbedres for 7.000 kr. inkl. moms. Erstatningen skulle herefter udgøre 7.000 kr.

Af nærmere angivne grunde må de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF forstås således: Forsikringsselskabet er berettiget til at foretage afskrivning også på mindre udgifter og er berettiget til at foretage afskrivning før fradrag af selvrisiko. I overensstemmelse med den relevante afskrivningstabel (der var gentaget i forsikringsvilkårene) havde forsikringsselskabet herefter været berettiget til at afskrive erstatningsbeløbet til 63 % (dvs. 4.410 kr.) og derefter fradrage selvrisiko (med 5.000 kr.).

Der kom herefter ikke noget beløb til udbetaling, hvorfor køber ikke fik medhold i klagen.

(Dissens fra et mindretal, der ikke fandt det godtgjort, at skaden kunne udbedres for 7.000 kr., særligt henset til købers oplysninger om, at taget ville skulle udskiftes inden for 1-2 år, og at taget ikke som forudset ville kunne holde i +10 år som oplyst i tilstandsrapporten. Mindretallet fandt endvidere ikke, at ejerskifteforsikringen var berettiget til at foretage afskrivning før fradrag af selvrisiko).