

Kort resumé

Hus fra 1934, købt 2014. Sagen angår rustne jernoverliggerne i murværket over vinduer og døre og drejer sig kun om, hvilken afskrivning ejerskifteforsikringen kunne foretage i erstatningen. Forsikringsvilkårene indeholdt nogle afskrivningstabeller, der efter det foreliggende var identiske med de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2.

Ankenævnet fastslog følgende: Jernoverliggerne var således integreret i murværket, at de måtte henregnes som en del af dette, og afskrivningen i erstatningen på grund af alder skulle derfor ske efter afskrivningstabellen for vægkonstruktioner af murværk af tegl, dvs. tabel A. Erstatningen skulle herefter fastsættes til 78 % af udbedringsbeløbet (der var knap 300.000 kr.).

Forsikringsselskabet havde gjort gældende, at afskrivningen skulle ske efter afskrivningstabellen for vægkonstruktioner af metal, dvs. tabel D, hvad der ville have ført til en langt lavere erstatning, men selskabet fik altså ikke medhold heri.

Kommentar

1) Selvom ankenævnet ikke henviste til de bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2, er kendelsen reelt en afgørelse om forståelsen af disse afskrivningstabeller. Kendelsen må således ses som en tilkendegivelse om, at erstatningen for rustne jernoverliggerne skal afskrives efter bilagets tabel A, der gælder for vægkonstruktioner af murværk, fordi jernoverliggerne i murværk skal anses for en del af murværket.

Alt efter temperament kunne man måske opfatte dette som velvilligt over for køberne. En sådan velvillighed kan til gengæld ikke spores i en tidligere afgørelse i materialesamlingen om forståelsen af de bindende afskrivningstabeller, dvs. AF 85778 om en udvendig trappe, se kommentaren til denne afgørelse.

2) De bindende afskrivningstabeller i bilag 2 til BKDF2 er bygget således op: Først angives »Alder indtil«, og nedenunder følger nogle rubrikker med angivelser af forskellige aldre og erstatningsprocenter for hver af disse aldre.

Huset i sagen var 80 år gammelt ved overtagelsen og blev af ankenævnet tydeligvis placeret i en rubrik i tabel A om huse af alder indtil 90 år med en erstatningsprocent på 78. Den forudgående rubrik i tabellen angår huse af alder indtil 60 år med en erstatningsprocent på 93. Ankenævnets afgørelse indeholder derfor en forudsætning om, at alder indtil 90 år betyder 60-89 år (eller 61-90 år?), og at erstatningsprocenten på 78 gælder for huse i dette aldersspænd. Alle afskrivningstabellerne i bilag 2 til BKDF2 må for så vidt skulle forstås efter tilsvarende principper.

At tabellerne skal forstås sådan, fremgår dog ikke udtrykkeligt af bilaget og er måske heller ikke umiddelbart indlysende. En anden mulig forståelse ville vel være, at erstatningsprocenterne for huse af »mellemliggende« aldre i hvert fald

principielt skal fastsættes på grundlag af interpolation, dvs. for et 80-årigt hus under tabel A som i sagen ved interpolation mellem tabellens erstatningsprocenter for huse af alder indtil 60 henholdsvis 90 år. Kommentatorens matematiske kundskaber er begrænsede, men så vidt ses ville en sådan interpolation have ført til fastsættelse af erstatningen i sagen til 83 % af udbedringsudgiften og ikke 78 % som sket, dvs. til op mod 15.000 kr. højere.

Det er dog muligt, at kendelsen ikke skal ses som udtryk for en egentlig stillingtagen til disse spørgsmål, da køber selv gjorde gældende, at tabel A skulle forstås som forudsat af ankenævnet (endda med en tydelig fejllæsning til ugunst for køber, se nærmere det fulde resumé).

Fuldt resumé

Hus fra 1934, købt 2014. Sagen angik rustne jernoverliggerne over vinduer og døre. Ejerskifteforsikringen anerkendte dækningspligten, og sagen drejede sig alene om, hvilken afskrivning der kunne foretages i erstatningen. Udbedringsudgiften var knap 300.000 kr.

Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt nogle afskrivningstabeller, der efter det foreliggende var identiske med afskrivningstabellerne i bilag 2 til BKDF2, herunder med følgende angivelser: Vægkonstruktioner af murværk af tegl skulle afskrives efter tabel A, mens vægkonstruktioner af metal skulle afskrives efter tabel D.

Ejerskifteforsikringen gjorde gældende, at jernoverliggerne skulle anses for vægkonstruktioner af metal, og at erstatningen derfor skulle afskrives efter tabel D, hvilket ville føre til nedskrivning af erstatningen til 23 %. Køber gjorde gældende, at jernoverliggerne skulle anses som en del af murværket, og at erstatningen derfor skulle afskrives efter tabel A, hvilket ifølge køber ville føre til en nedskrivning af erstatningen til 77 %.

Ankenævnet fandt, at jernoverliggerne var således integreret i murværket, at de måtte henregnes som en del af dette. Ankenævnet henviste videre til, at erstatningen for murværk af tegl ved en alder på 80 år efter tabel A skal nedskrives til 78 % af udbedringsomkostningerne. Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at anerkende, at køber var berettiget til 78 % erstatning efter fradrag af selvrisiko.

(De relevante dele af afskrivningstabel A går ud på følgende: Alder indtil 60 år: 93 % erstatning. Alder indtil 90 år: 78 % erstatning).