

AF 87583

Afsagt 7. oktober 2015

Kort resumé

Angår defekte tagplader af asbestfri eternit. Sagen var omfattet af reglerne fra før reformen af huseftersynsordningen i 2012, herunder reglen i BKDF om nyværdierstatning med mulighed for forbedringsfradrag ved forringelse på mere end 30 % på grund af slid og ælde.

Ejerskifteforsikringen anerkendte erstatningspligten, men foretog et forbedringsfradrag på 40 % på grundlag af forholdet mellem tagpladernes alder og forventede levetid.

Ankenævnet pålagde imidlertid forsikringsselskabet ikke at foretage noget forbedringsfradrag. Ankenævnet henviste herved til, at selskabet ikke havde anført konkrete forhold til støtte for den hævdede forringelse af tagpladerne på grund af slid og ælde.

Kommentar

Som nævnt var sagen omfattet af de tidligere regler i BKDF om nyværdierstatning med 30 %-klausul, se om dem Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.1. Disse regler gælder for ejerskifteforsikringer fra før 1. maj 2012 og vil stadig have betydning i en del år.

Ankenævnets afgørelse skal tilsyneladende forstås således: Ved fastsættelsen af et eventuelt forbedringsfradrag efter de tidligere regler er det ikke nok at slå op i en levetidstabel. Der skal også foretages en konkret vurdering af den bygningsdel, der er tale om.

I Mangler ved fast ejendom kapitel 9, afsnit 1.1 er gjort følgende gældende: Forbedringsfradrag under de tidligere regler bør fastsættes med varsomhed, og det kan ikke være nok at slå op i en levetidstabel. Der bør også være et væsentligt element af rimelighedsvurdering i fastsættelsen, og generelt bør forbedringsfradrag nok fastsættes i underkanten.

Ankenævnets afgørelse synes at være i overensstemmelse hermed.

(I øvrigt optrådte der ingen egentlig levetidstabel i sagen, hvilket dog ikke synes at have haft betydning).

Det er interessant nok at bemærke, at der skulle være sket nedskrivning i erstatningen, hvis sagen havde været omfattet af de nugældende regler i BKDF2. Asbestfri eternitplader er omfattet af tabel I i bilag 2 til BKDF2, og i henhold til denne tabel skulle der tilsyneladende have været foretaget nedskrivning med 7 %.

Fuldt resumé

Sommerhus købt i 2006. Ejerskifteforsikringen var tegnet for 10 år. I overensstemmelse med de tidligere regler i BKDF indeholdt forsikringsvilkårene en sædvanlig klausul om nyværdierstatning med fradrag på grund af slid og ælde ved forringelse på mere end 30 %.

Tagbelægningen bestod af asbestfri eternitplader, der var oplagt i 2001. I 2013 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var forskellige skader på tagpladerne. Producenten af tagpladerne leverede vederlagsfrit nye tagplader i henhold til en 15-årig garanti, sådan at køber selv skulle stå for oplægningen af de nye tagplader.

Udgiften til oplægningen af de nye tagplader var ca. 41.000 kr. Ejerskifteforsikringen anerkendte principielt dækningspligten for denne udgift, men foretog et forbedringsfradrag på 40 %. Konsekvensen var, at der efter fradrag af selvrisiko ikke ville komme noget beløb til udbetaling. Forsikringsselskabet gav følgende begrundelse for forbedringsfradraget:

Forsikring & Pensions levetidstabeller indeholder ikke retningslinjer for asbestfri eternittagplader. I nogle artikler på www.bolius.dk var imidlertid angivet, at sådanne tagplader bør have en levetid på 20-30 år. På tidspunktet for anmeldelsen til ejerskifteforsikringen var tagpladerne 12-13 år gamle, hvilket på grundlag af en levealder på 30 år førte til nedskrivningen med 40 %. (www.bolius.dk er et websted, der drives af foreningen Realdania).

Ankenævnet udtalte:

Forsikringsselskabet havde foretaget en lineær afskrivning ud fra den skønnede levetid for tagpladerne, men havde ikke anført konkrete forhold til støtte for tagets værdiforringelse. Selskabet havde på den baggrund ikke bevist, at taget var forringet med mere end 30 % på grund af slid og ælde og var derfor ikke berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at anerkende, at taget ikke var forringet med mere end 30 % og at beregne erstatningen på dette grundlag.