

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Ankenævnssager afslører behov for domspraksis

To konkrete sager fra Forsikringsankenævnet viser, at forsikringsbranchen jagter en bred fortolkning af reglerne for ejerskifteforsikring for dermed at slippe billigere, når skaderne opdages



Af Niels Nørgaard Rasmussen, advokat (L) Elvang & Partnere nr@elvang.dk

Når der handles fast ejendom, er der mulighed for, fra sælgers side, at opnå generel ansvarsfrihed for fysiske bygningsmangler ved den solgte ejendom. Forudsætningen er, at sælger blandt andet fremlægger tilstandsrapport på ejendommen og tilbud på ejerskifteforsikring, der dækker skjulte og ikke oplyste skader på ejendommen. Denne mulighed har eksisteret siden 1996, hvor lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom trådte i kraft.

Loven er løbende blevet justeret og undergik med virkning fra 1. maj 2012 en større ændring, der bl.a. indebar, at ejerskifteforsikrings-selskabets mulighed for at foretage afskrivning på skaderamte bygningsdele er væsentligt ændret.

Udgangspunktet er i dag som tidligere, at ejerskifteforsikringen skal dække til nyværdi, det vil sige uden hensyntagen til, at forsikringstageren dermed får erstattet gammelt med nyt.

Forsikringspolicer indgæet pr. 1. maj 2012 og

herefter skal dække i henhold til nogle fastsatte minimumsregler for forsikringsdækning og nogle faste afskrivningstabeller for bestemte bygningsdele. Der kan kun foretages afskrivning på bygningsdele, der er anført i tabellerne. Alle andre bygningsdele skal erstattes til nyværdi uanset bygningsdelens alder.

Af denne årsag har forsikringsselskaberne interesse i at fortolke afskrivningstabellerne bredt, mens husejeren har interesse i det modsatte.

Forsikringsankenævnet har ved forskellige lejligheder haft lejlighed til at vurdere kriterierne for, hvornår en bygningsdel kan anses for omfattet af tabellerne.

Rustne jernoverliggerer

I Forsikringsankenævnskendelse nr. 86518 fra 22. april 2015, konstaterede køberen af en ejendom fra 1934 rustne jernoverliggerer i tegl over ejendommens døre og vinduer. Ejendommen var på købstidspunktet 80 år gammel.

Forsikringsselskabet påberåbte sig afskrivningstabellen gældende for vægge af metal, hvor afskrivningen var angivet til 77 pct. Husejeren påberåbte sig tabellen for murværk (tegl), hvor

afskrivningen var angivet til 22 pct. Udbedringsomkostningerne var af husejeren opgjort til 295.950 kr. Forskellen mellem den ene og den anden opgørelse ville derfor udgøre 162.772 kr.

Forsikringsankenævnet gav husejeren medhold. Forsikringsankenævnet lagde til grund, at jernoverliggerer er således integreret i murværket, at de må henregnes som en del af murværket.

Flertal gav forsikringsselskabet medhold

I en anden Forsikringsankenævnskendelse nr. 85778 fra 13. november 2014 konstaterede køberen af en ejendom fra 1942, at den til ejendommen tilhørende hovedtrappe var fejlbehæftet. Ved vurderingen af om trappen skulle erstattes med nyværdi, det vil sige uden afskrivning, var det afgørende om trappen måtte betragtes som en bygningsdel, der var anført i afskrivningstabellerne eller ej.

Efter en konkret vurdering gav Forsikringsankenævnets flertal forsikringsselskabet medhold i, at trappen kunne afskrives som værende en del af teglstensydermuren.

Flertallet af nævnsmedlemmerne fandt det ikke godtgjort, at trappen skulle være opført senere

end selve huset, og at trappen, der som en oprindelig bygningsdel var integreret i bygningskonstruktionen, derfor måtte henregnes til murværket.

Mindretallet fandt, at trappen var en selvstændig bygningsdel og dermed ikke en del af murværket. Da trapper ikke kan genfindes i tabellerne, var mindretallets opfattelse, at forsikringsselskabet skulle erstatte til nyværdi uden afskrivning.

Afgørelse blev truffet i overensstemmelse med flertallets opfattelse.

Afgørelserne viser, at det ikke altid er ganske entydigt, om en fejlbehæftet bygningsdel skal erstattes til nyværdi, eller om der skal ske afskrivning i henhold til afskrivningstabellerne.

Det lader dog til, at aktuel ankenævnspraksis peger i retning af, at der lægges vægt på, om den skaderamte bygningsdel udgør en større eller mindre bestanddel af en bygningsdel, der omfattes af tabellerne. Den sidstnævnte Forsikringsankenævnskendelse, hvor der var uenighed blandt nævnsmedlemmerne, viser splittelsen, at det i sådanne sager vil være relevant at få dem prøvet ved domstolene. ■