681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 57.189:

xxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets behandling af nogle anmeldte skader.

Det omhandlede hus er bygget i 1825.

Af tilstandsrapporten fremgår det:

"**Bygningsbeskrivelse**
Boligtype: *Enfamilieshus*
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	*Beboelse*	*1825*	*1*	*166*	*0*	*196*	*0*	*30*
B	*Udhus*			*20*				

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter."

I "Andre bygningsoplysninger" er det imidlertid anført:
"*De anførte arealer er som nævnt fra BBR-ejermeddelelse og er ikke korrekte vedr. boligareal. De rigtige opvarmede arealer er opmålt i forbindelse med energimærkning*

og er opmålt til: Bebygget boligareal 93m², udnyttet tagetage 52m². Samlet boligareal 145 m²."

1. Skader på bindingsværk

I tilstandsrapporten hedder det endvidere:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**…**
…						
3. Yder- og indervægge					1	
…						

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	***3.0 Fundamenter/sokler***		
	3.1 Facader/gulve	***K2***	***Udv. eternitpladebeklædning er uregelmæssig og har revner og skår, og der er stedvise løse linier med trænedbrud især i nederste del. Bagvedliggende bindingsværk kan ikke besigtiges pga udv. og indv. beklædning, men bagved løse lister på vestgavl ses trænedbrud. Ydervægge, især i vejfacade, har diverse skævheder."***

Selskabet har erkendt, at en del af træværket skal udskiftes. Under henvisning til husets alder. Til det i tilstandsrapporten anførte vil selskabet dog fratrække 75 %, således at man accepterer en erstatning på 15.000 kr., hvilket beløb er mindre end selvrisikoen.

Der er efter det oplyste indhentet et tilbud på 64.650 kr. for udbedring af bindingsværket.

Klageren bestrider, at det skal ske afskrivning.

2. Uanvendelig tagetage

Klageren gør gældende, at bjælkerne i etageadskillelsen er så svage, at tagetagen ikke kan anvendes.

Selskabet påberåber sig, at det ifølge BBR-meddelelsen kun er 30 m² af den 125 m² store tagetage, der er udnyttet. Selskabet gør gældende, at bærerevnen er tilstrækkelig til denne udnyttelsesgrad, og at en vis nedbøjning af etagebjælkerne er forventelig efter husets alder.

Klageren gør gældende, at han har købt et hus i 1½ plan, og at tagetagen er ubeboelig.

Det fremgår af sagens akter, at parterne er nået til enighed om et forhold, der vedrører fugt på toilettet.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"Fradrag for værdiforringelse

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn tagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at kritisere den af selskabet foretagne afskrivning på bindingsværk.

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten har klageren med føje kunnet gå ud fra, at tagetagen kunne udnyttes med 52m². Såfremt etageadskillelsen ikke kan bære dette beboelsesareal, foreligger der efter nævnets opfattelse en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade, hvis etageadskillelsen ikke kan bære udnyttelse af et boligareal på 52m².

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen

4. 57.189

formand