688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.513:

xxxx xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag samt fugt i ydervægge.

Klagerne konstaterede kort efter overtagelsen af ejendommen, at husets tag var utæt og tilkaldte derfor en smed. Taget har været forsøgt repareret flere gange, og smeden udtalte i forbindelse med besigtigelsen, at tagets alder var ca. 15 år. Selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende og var enig i, at det ikke var tilstrækkeligt blot at foretage reparation af taget. Klagerne indhentede herefter tilbud dateret den 1/2 2002 på oplægning af nyt tag. Pris i alt 166.100 kr. Klagerne konstaterede endvidere, at ydermurene ikke var hulmurisoleret. Klagerne har afslutningsvis anført følgende i klageskrivelsen:

> "Kort efter overtagelsen af vores hus, beliggende … kunne vi konstatere at taget var utæt, der kom vand på gulvet i badeværelset, se bilag ... Vi tog kontakt til en smed, T.E., som gennemgik/besigtigede vores tag. Taget var utæt af forskellige årsager bl.a. dårlig kitning, se vedlagte bilag … og der var forsøgt repareret/tætnet med silikone flere steder, se vedlagte … T.E. vurderer tagets alder til ca. 15 år, bl.a. fordi da

den engang eksisterende skorsten blev fjernet, da findes ingen tegn på reparationer af taget (gamle og nye plader sammen.) …

Vi har forsøgt at opnå enighed med Ejerskifteforsikringen, hvilket ej er lykkedes, hvorfor vi nu anker sagen til jer. Vores tilbud lyder på 85.000 kr. med en selvrisiko på 5.000 kr., altså en udbetaling på 80.000 kr. kontra de faktiske priser/tilbud på et lignende tag + hulmursisolering = 175.455 kr. incl. moms."

Selskabet har ved skrivelse af 8/3 2002 til klagernes daværende advokat anført:

"Mange tagplader ligger og gaber lidt forårsaget af deres alder. Det er en normaltilstand for tage af denne type med den meget ringe hældning, og det vurderes at restlevetiden svarer til ca. 30%.

Såfremt der ikke kan findes en håndværker, der vil påtage at tætne taget og det vælges at udskifte det, vil det betyde at ejerskifteforsikringen dækker 30% af omkostningerne og Deres klient afholder de andre 70%."

Selskabet har efterfølgende ved skrivelse af 24/6 2002 - ligeledes til klagernes daværende advokat - anført:

"Vi kan sige at vi ikke agter at nedsætte erstatningen til 20% som angivet i levetidstabellen for et tag, der er 43 år gammelt.

Tagets tilstand er alderen taget i betragtning i den bedre del vi står ved vort tilbud på en erstatning svarende til 30% af tagets nyværdi.

Tagets areal er på ca. 100 m². Det er vor erfaring at en udskiftning af et sådant tag kan gøres for ca. 800 kr./m² excl. moms svarende til ca. 100.000 kr. incl. moms. Denne pris omfatter også reparationer af lægter i et mindre omfang.

En kontanterstatning vil da blive 30.000 kr. fratrukket 5.000 kr. eller 25.000 kr. til udbetaling."

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 4/3 2003 til nævnet anført følgende vedrørende den anmeldte fugtskade i ydervæggene:

"Forsikringstager anmelder fugt i ydervægge. Dette kunne også konstateres ved vores besigtigelse, men ikke i et omfang der kan betragtes som en skade. Den lette opfugtning som kunne måles i ydervæggene kommer højst sandsynligt fra kuldebroer som er opstået pga. den mangelfulde isolering. I huse fra 1959 er det ikke unormalt at konstatere kuldebroer og i det hele taget et dårligt isoleringsniveau. Vi mener derfor ikke dette hus er dårligere end andre huse fra samme årstal."

Klagerne har ved skrivelses af 14/3 2003 til nævnet bemærket:

"Da M.W. var her og besigtige skaderne, var han selv i tvivl om hjørnet ude i køkkenet. Forstået på den måde, at det skulle være mystisk hvis et indadvendt hjørne i 'læ' skulle kunne give mugpletter på vores træting, grundet manglende hulmursisolering. Men da vi købte huset meldes der ikke om fugtproblemer af nogen art, og ej om at det er normalt at huse fra 1959 er dårligt isoleret. Tværtimod så var det nærmest i tip top."

Sekretariatet har bedt klagerne indhente endnu et tilbud på oplægning af nyt tag. Prisen i henhold til dette lyder på i alt 199.320,00 kr.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Ad tag:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at selskabet er forpligtet til at betale reparationsudgifterne i henhold til tilbud af 1/2 2002, medmindre selskabet kan sandsynliggøre, at det omfatter arbejder, der ikke er omfattet af forsikringen, eller at reparatøren har beregnet sig en pris, der er ubillig. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at sådanne omstændigheder foreligger.

Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at taget var i en sådan tilstand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning ud over 40 %.

Ad ydervægge:

Da nævnet er enig med selskabet i, at manglende hulrumsisolering ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning herfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal yde klagerne erstatning svarende til 60 % af tilbud af 1/2 2002.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen