732 /05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.566:

xxxxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at betale 75 % af udbedringsomkostningerne.

Det fremgår af den i sagen fremlagte taksatorrapport, at taget er lagt med en for lille hældning. Det fremgår ligeledes af den for ejendommen udfærdigede tilstandsrapport, at tagets hældning er lavere end den, der anbefales af tagproducenten. Endelig så fremgår det af tillægget til tilstandsrapporten, at tagets forventede restlevetid udgør 5-10 år.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 10/8 2001 fremgår bl.a.:

"K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.2 Tagfald	*K1*		*Taghældning på eternittage er mindre end anbefalet af producenten.*"

Af tillægget fremgår bl.a.:

"

Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…	…	…
Tagbeklædning	5-10 år	Fra 1993 - med 15 års garanti.

"

Klagerens advokat har i skrivelse af 13/8 2004 til selskabet gjort gældende, at det af policen for forsikringen fremgår, at tilbuddet alene er baseret på tilstandsrapporten, og ikke tillægget. Videre hedder det i nævnte skrivelse til selskabet:

"Restlevetidsvurderingen i henhold til tillægget kan derfor ikke anvendes.

Det er oplyst, at sædvanlig lang levetid på eternitplader er 40-50 år, mens de pågældende tagplader alene er ca. 10 år gamle (oplagt i 1994).

Reduktion for restlevetid bør således alene ansættes til 25 %.

Det bemærkes endvidere, at der er udført et betydeligt antal rækkehuse i det pågældende område, hvor et stort antal af disse tage har en alder overstigende 30 år.

Samtlige disse tage har samme hældning, idet der er tale om et fuldstændig ens rækkebyggeri, hvilket givet anledning til, at den byggesagkyndige alene har givet kategorien K1 i tilstandsrapporten.

Det fremhæves endvidere, at selskabet ved forsikringstegningen ikke har taget noget forbehold for dækning af tag."

3. 65.566

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey over for nævnet anført, at klageren via tilstandsrapporten blev gjort opmærksom på tagets begrænsede restlevetid som følge af dets lave hældning. Endelig oplyser selskabet, at Dansk Eternit har oplyst, at levetiden for et tag med korrekt hældning er 35-45 år. Herefter finder selskabet, at en erstatning svarende til 40 % af udbedringsomkostningerne er rimelig.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1. Tilstandsrapporten

Forsikringen er udstedt på baggrund af den udarbejdede Tilstandsrapport. Tilstandsrapporten betragtes som et tillæg til policen.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at klageren i forbindelse med tegningen af forsikringen har modtaget et OBHI-tillæg til tilstandsrapporten.

Det er nævnets opfattelse, at i de tilfælde, hvor klagerens erhvervelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen er sket på baggrund af oplysningerne i en tilstandsrapport og et tillæg hertil, må en vurdering af, hvorvidt et anmeldt forholder er dækningsberettiget, skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.

Nævnet har gennemgået sagen og finder herefter, at en helhedsvurdering af tilstandsrapporten og OBHI-tillægget burde have givet klagerne en behørig advarsel om tagets tilstand og finder derfor ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen