

Den 3. oktober 2011 blev i sag nr. 79.361:

XXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXX X
 XXXX XXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
 Midtermolen 7
 2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har nedskrevet erstatningen med 80 % i forbindelse med en anerkendt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har henvist til, at nedskrivningen er foretaget i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Ejendommen, der er opført i 1900 og angiveligt gennemrestaureret som nyt hus i 1998/99, blev overtaget af klageren på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/9 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

A Beboelse

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

K2

Enkelt nedfalden tagsten ved ovenlysvindue, enkelte ligger lidt skæve ved ovenlysvindue samt enkelt nedfalden rygningsten ved nordgavl mod vej. Rygningsmørtel er revnet og nedfalden

Note: Tagsten bør tilrettes af hensyn til undertaget. Rygningsmørtel bør udbedres.

K1 Stråtaget er mosbegrøet og lettere slidt på tagflade mod nord (mod vej).

Note: Mos holder på fugt og medfører nedbrydning i stråmaterialet. Tagets tykkelse gør dog at der p.t. ikke er umiddelbar risiko for utætheder.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

K0: Kosmetiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.

K1: Mindre alvorlige skader

(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

K2: Alvorlige skader

En note er den bygnings sagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse til selskabet af 30/3 2010:

"Vi oplevede natten til lørdag d. 27/3 - 2010, under et regnvejr, at det begyndte at dryppe ind i vores mellemgang som forbinder de 2 bygninger vores hus består af. Der er ved nærmere eftersyn et stykke mellem en tagrende og en skotrende et område på ca. 20 cm hvor vandet kan løbe ned og ind i husets væg/loft. Der har formentligt været et stykke plast eller tagpap til afdækning af området, men dette syntes ødelagt/manglende ved vores 'usagkyndige' observation. Vandet er løbet ind og givet skjolder/råd på træværk ved afdækning over dør. Området har fra vores overtagelse og indtil for nyligt været overdækket med presenning grundet tækkearbejde på tilstødende tag, hvormed problemet først er registreret nu. Desuden har den tilstødende tagrende været fyldt med skidt indtil sidste uge, hvor den blev tømt og medførte at vandet kunne løbe væk i retning af skadesområdet, hvilket før formentligt ikke har været muligt grundet skidt."

Selskabets skadekonsulent besigtigede på baggrund af anmeldelsen ejendommen den 8/4 2010 og har i rapport af 13/4 2010 bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne der konstateres manglende tagbelægning eller skotrendemateriale ved tagrendeafslutning til/ved beboelsernes sammenbygning, med vandindtrængning på loft og væg til følge.

Forholdet kan ikke anerkendes som en på forsikringen dækket skade. Opmærksomheden henledes på, at der for skaden gælder en selvrisko på kr. 5.000,00."

Klageren indsendte efterfølgende overslag på udbedring, der beløb sig til ca. 10.400 kr. Den tilbudsgivende tømrermester havde i tilbuddet af 21/6 2010 anført, at skotrenden ved stuehus/sammenbygning ikke var lavet efter gældende lovgivning/normer.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har i brev af 13/8 2010 til selskabet bl.a. anført:

"- I Maj får [klager] en blikkenslager ud og ser på skaden. Denne angiver at afdækningen i skotrenden er en fejlkonstruktion og at der skal en tømrer ud for at lave et underlag hvorpå blikkenslageren kan lægge en kobberafdækning (kobber idet resten af husets tagrender er opbygget i kobber).

- [Klager] kontakter herefter ... for at informere om at problemet er væsentligt større end blot at forlænge tagrende og at der ifølge blikkenslageren er tale om en fejlkonstruktion. ... beder [klager] om at indhente et samlet tilbud på tømrer og blikkenslager. ... angiver i denne telefonsamtale at han også vurderer skaden som en konstruktionsfejl.

- I Juni har [klager] tømrerfirmaet ... APS ude til at lave et tilbud. De har et samarbejde med en blikkenslager og kan derfor lave et samlet overslag på prisen. Da de ser opbygningen af skotrende og afdækning er deres konklusion, ligesom den første blikkenslager, at der er tale om konstruktionsfejl af skotrenden.

- [Klager] modtager 21.06.2010 et samlet prisoverslag på udbedring af skaden (bilag ...). En overslagspris på 10.400 kr. Altså et beløb væsentligt over forsikringens selvrisiko.

[Klager] kontakter herefter ... for at informere ham om dette - samtidigt sendes tilbuddet til informerer i denne telefonsamtale om at han syntes prisen er høj, og han vil sammenligne med et tilbud han vil indhente. I samme samtale informerer ... at skaden vil blive nedskrevet med 80%, idet plastik kun har en begrænset levetid. [Klager] er uforstående overfor hvad plastik skal inddrages i sagen for. ... angiver at da den eksisterende afdækning har bestået af plastik er det dette materiale der takseres efter. Dette også selvom konstruktionen med plastik er en fejlkonstruktion hvor der mangler en korrekt ydre afdækning.

- I slut juni/start juli kontakter [klager] 2 gange ... for at høre hvorvidt han har fået indhentet et nyt tilbud. Hver gang beder [klager] ... om at forklare hvorfor det er plastik der bruges til takseringen, når der er tale om fejlkonstruktion som ... også selv vedholder at der er tale om. Men ... fastholder nedskrivningen på 80%. Hvilket dog ikke er nævnt i den oprindelige skadesrapport. [Klager] forsøger gentagne gange at læse sig frem til hvor i forsikringsbetingelserne der står at en fejlkonstruktion skal nedskrives efter det brugte materiale. Dette kan dog for en usagkyndig som [klager] ikke findes.

...

Dermed er vi nået til sagens nuværende sted. Min klage går på at jeg ikke mener skaden skal nedskrives med 80% grundet levetiden på plastik. Dette begrundes med at konstruktionen er således, at der burde have været en yderligere afdækning i form af kobber, og at der derfor er tale om fejlkonstruktion/mangel, og plastik ikke burde figurere som det endelige afsluttende lag."

I brev af 27/9 2010 til klageren har selskabet fastholdt sin afgørelse om nedskrivning med 80 %.

Over for nævnet har klageren i klageskema underskrevet den 8/11 2010 krævet, at selskabet erstatter fuldt ud uden afskrivning, dog med fradrag af selvriskoen på 5.000 kr., og har til støtte for sit krav bl.a. anført:

"Undertegnede klager over det forhold at taksator nedskriver erstatningen på baggrund af materialet plastik, som kun har funktion som 'dampspærre' - sagens/klagens reelle problem er manglende tagbeklædning/skotrende materiale, og dermed nærmere en konstruktionsfejl, hvilket efter alt fornuft ikke kan nedskrives med 80% grundet kort levetid. Men taksator og alm. Brand fastholder at nedskrive erstatningsbeløbet med 80% på baggrund af det materiale der ses yderligst i konstruktionen. Reelt burde det yderste lag have været enten en kobber inddækning, da resten af husets tagrende og afdækninger er i kobber eller i mindste fald zink, hvilket ikke bør kunne nedskrives i værdi efter kun 10-11 år. Det bør nævnes at hele huset er gennemrestaureret som nyt hus i 1998/99, og det i ejerskifterapporten (bilag ...) angivne år for opførelse af huset står altså ikke overens med husets generelle kvalitet og byggemetoder."

Selskabet har over for nævnet i brev af 9/12 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi har anerkendt dækning for det anmeldte forhold, fordi der er konstateret utætheder i skotrendebelægningen, som er udført i et sort plastfolie-materiale.

Vores kunde er uenig i, at der kan foretages værdiforringelse, fordi plasticmaterialet erstattes med en ny skotrende af kobber.

I henhold til vores forsikringsbetingelser under afsnit 2, punkt 14.1, har vi ret til at gøre afskrivning gældende, hvis det beskadigede er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Ud fra en konkret vurdering baseret på alder, udseende og vedligeholdelsesstand på plasticmaterialet, som vores kundes skotrende består af, er det vores vurdering, at skotrenden er værdiforringet med 80 % i forhold til nyværdien. Vi kan således kun tilbyde dækning for 20 % af prisen på en ny skotrende.

Skotrenden kan ikke genmonteres i plastic, men skal i stedet udføres i kobber. Vi har således tilbudt 20 % dækning af en ny kobber-skotrende, også selvom kobber er et dyrere materiale end plastic.

Såfremt nævnet måtte give vores kunde ret i, at der ikke skal foretages afskrivning, er det vores vurdering, at vores kunde derved får en forbedring af ejendommen, idet han får en skotrende, der kan holde i langt flere år end den skotrende, som ejendommen var monteret med på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at den foretagne værdiforringelse er i overensstemmelse med betingelserne for ejerskifteforsikringen, og at sagen derfor er korrekt behandlet. Vi fastholder derfor vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Afslutningsvis har klageren som reaktion herpå i brev af 28/12 2010 bl.a. anført:

"Jeg føler det nødvendigt at påpege det forhold, at Alm. Brand i deres svar til ankenævnet argumenterer for, at gøre afskrivning på erstatningen ved at henvise til, at skotrende materialet er i sort plastfolie-materiale. Som det ses på både de billeder der er vist i skadesrapporten samt nedenstående billeder, har der på intet tidspunkt været noget sort plastfolie-materiale der har fungeret som skotrende. Derimod kan det ses på billederne, at der intet skotrende materiale ligger i det område af skotrenden hvor problemet med vandindtrængning er opstået. Det kan ses, af nedenstående billeder, at husets isolering kan ses tydeligt, samt det, af undertegnede, gentagne gange beskrevne dampspær der består af en lys plastik folie.

Alm. Brands argumentation for at nedskrive erstatningen med 80% på baggrund af, at der er anvendt sort plastfolie-materiale som skotrende er altså fejlagtig, idet der i det aktuelle problemområde ikke findes noget nuværende skotrende materiale - heller ikke noget sort plastfolie-materiale. Derfor kan undertegnede, ikke følge argumentationen for, at der kan nedskrives på erstatningen grundet forringelse af materialet. Undertegnedes vurdering er, at der er tale om et manglende materiale, hvilket burde have været kobber såfremt materialevalget fra resten af huset skulle have været videreført.

Alm. Brand henviser i deres svar til, at kobber er et dyrere materiale og undertegnede dermed får en værdiforøgelse af ejendommen sammenlignet med en skotrende i plastik. Men eftersom der kan argumenteres for, at der er tale om et manglende materiale der efter håndværksmæssige vurderinger burde have været udført i kobber eller zink, kan dette argument ligeledes ikke følges, og undertegnede anmoder derfor nævnet om, ikke at tage en hypotetisk værdiforøgelse med i dets betragtning af sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10. Hvad er en skade?

10.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

...

11.2.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 10.1.

...

14. Erstatning

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme bygge-måde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort, at der er tale om en manglende skotrende og dermed en manglende bygningsdel. Der kan efter nævnets opfattelse ikke afskrives på en manglende bygningsdel.

Henset til at tagrenden er udført i kobber, finder nævnet det rimeligt, at skotrenden udføres i kobber, hvorfor selskabet skal anerkende at dække de fulde udgifter på 10.400 kr. med fradrag for selvrisko.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at selskabet, med fradrag for selvrisko, skal dække skotrenden fuldt ud med 10.400 kr. Beløbet skal forrestes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen