808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.652:

xxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

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 størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en dækningsberettigende skade på den forsikrede ejendoms carport.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom og carport er opført i 1962, og at klageren overtog ejendommen den 1/11 2006. Den 18/7 2007 anmeldte klageren, at der var konstateret rådnedbrydning i spær og bjælke på ejendommens carport.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
B	**Carport**		
	8. Tagkonstruktion		
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrende på carport er meget tilstoppet, der løber vand ud over tagrenden ned i underliggende træværk."

En taksator fra selskabet besigtigede den 30/7 2007 ejendommen og meddelte i skrivelse af 3/8 2007klageren således:

2. 73.652

"**Vores vurdering af råd nedbrydning i carport spær og rem**
Carportens spær fremstår synligt for en hver ligesom den bærende rem fremstår synligt for en hver. Der er kraftigt råd nedbrydning i et spær. Nedbrydningen er i spærets ende hvor det ligger af på remmen. Remmens overside er ligeledes partielt råd ned brudt. Årsagen er formodentlig at vand fra tagrenden er løber over tagrenden på grund af dårligt vedligeholdelse (manglende oprensning som nævnt i din tilstandsrapport). Tagrenden syntes at have en forkert hældning mod nedløbet.

Det ses tydeligt at 2 andre spærender tidligere er repareret (udskiftning af ender med en bladsamling) og rem oversiden er også tidligere repareret (udlusning af rem oversiden).

Erstatning
Forholdet er ikke nævnt i din tilstandsrapport på trods af at det er tydeligt for en hver at der er en skade. Alm. Brand anerkender derfor forholdet som værende dækket på din ejerskifteforsikring.

Erstatning
Alm. Brand kan acceptere at dække dig de omkostninger der er forbundet med at udskifte den rådnedbrudte del af spæret (kan udføres som ved de tidligere repareret spær) samt partiel udskiftning af den del af remmen som er nedbrudt. Ligeledes dækkes udgiften til at rette tagrende faldet (rette rende jern).

Arbejdet kan udføres billigst i regning, max. kr. 5.000,00.

Skulle omkostningen mod forventning overstige dette beløb skal tilbud indhentes og fremsendes til Alm. Brands godkendelse."

Klageren indhentet tilbud fra tømrermester P. dateret den 1/10 2007. I tilbuddet hedder det:

"**Tilbud - Renovering af overdækning (carport) p.g.a. omfattende råd i rem og spær.**

Tilbuddet omfatter:
Udskiftning af 100 x 200 m/m rem.
Udskiftning af ca. 1 m spærende.
Levering og montering af ny tagrende i nye rendejern.
Under tagrende udføres en afdækning af ny rem
(et ca. 200m/m bræt eller plade med en aluinddækning).

I alt ekskl. moms kr. 22.700,-"

Da selskabet fandt tilbuddet relativt højt, indhentet selskabet alternativt tilbud fra G. Totalentreprise ApS og meddelte ved skrivelse af den 29/10 2007, at dette tilbud kunne accepteres. Af tilbuddet dateret 25/10 2007:

"Forhold 1:
Carport.
Tilbudssum ekskl. moms **kr. 6.410,00**"

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han tilkendegav i skrivelse af 18/11 2007. Efter selskabets fastholdelse af afgørelsen har han ved skrivelse af 16/3 2008 indbragt sagen for nævnet og hertil anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
> Skaden omfatter rådnedbrydning af spærende og rem. Alm. Brand har anerkendt skaden, men tilbudt en utilstrækkelig reparation, som ikke vil forhindre, at skaden opstår igen.
> ...
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
> Jeg ønsker en håndværksmæssigt forsvarlig reparation af skaden, som vil forhindre, at den samme skade umiddelbart vil opstå igen - svarende til vedlagte tilbud fra tømrermester F.P."

Selskabet har i svarskrivelse af 19/5 2008 anført:

> "**Argumentation**
> Som det fremgår af ovenstående, er vores forsikringstager uenig i vores vurdering af omfanget af ubedringen af den dækningsberettigede skade.
>
> Ved vores besigtigelse af det anmeldte forhold har skadekonsulent B.D.M. ikke kunnet konstatere skade på carportens tagrende, udover en smule bagfald, som kan rettes i rendejernene.
>
> Den dækningsberettigede skade består af rådnedbrydning i en spærende og i den rem, som spæret hviler af på. Råd i træværk opstår som regel på grund af dårlig eller forkert vedligeholdelse.
>
> Det er vores vurdering, at de tidligere ejere af ejendommen ikke har vedligeholdt carporten tilstrækkeligt, herunder at der ikke er foretaget løbende overfladebehandling af træværket samt oprensning af tagrenden. Konsekvensen heraf har været, at de underliggende trædele er blevet unødig meget fugtpåvirket, hvilket har medført de konstaterede rådskader.
>
> Det er vores opfattelse, at når skaden er udbedret i henhold til vores skadekonsulents anvisning, vil vores forsikringstageres carport, under forudsætning af løbende korrekt vedligeholdelse, være i en stand, der er at betragte som forventelig i forbindelse med købet af ejendommen, og uden at der er nærliggende risiko for, at skaden opstår igen.
>
> Vores forsikringstagers tilbud og udbedringsmetode, der indeholder nye tagrender og rendejern samt ekstra afdækning af remmen, vil medføre en forbedring, som der ikke er dækning for på forsikringen.
>
> Vores forsikringstageres klage har således ikke givet os anledning til at ændre størrelsen og omfanget af det tidligere meddelte dækningstilsagn, hvorfor en yderligere erstatningspligt ikke kan anerkendes."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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, deformering, 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at reparation i videre omfang, end selskabet har tilbudt, vil medføre en forbedring, der ikke er dækning for på forsikringen. Efter de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand