890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.841:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over den af selskabet tilbudte udbedringsmetode i forbindelse med en skade på tagrenderne. Han er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på en skotrende.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at dække halvdelen af skotrenden mellem bygning B og C. For så vidt angår forholdet vedrørende tagrenderne har selskabet anerkendt at montere et tagnedløb, men har afvist at etablere afvanding med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold ved grunden.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1927, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/4 2007. Af tilstandsrapporten fremgår, at bygning C, et udhus/skur, er i så ringe stand, at der ikke er udfærdiget tilstandsrapport for denne bygning.

Klageren anmeldte den 2/12 2010, at afvanding af tagfladerne var underdimensioneret, og at skotrender var lavet forkert. I mail af 6/1 2011 redegjorde klageren nærmere for de anmeldte forhold således:

"Skotrenden:
Jeg har fremsendt billeder til [klager] fra … tømrer af skotrenden.
Som du ser på vedhæftede dokument skal en skotrende udføres med minimum 200 mm overlæg for at undgå kapillareffekt. Ligeledes er der visse krav til ombuk og fastgørelse af skotrender som også er fremsendt. Dette er udklip fra Blikkenslager fagbøger.
Vores skotrende er med 40 mm overlæg, er med fejlbehæftet ombuk og mangler understrygning. Dette har givet fygesne samt vandindtrængning på loft.

Tagrenden:
Vi har tagrender af produktet Plastmo. Jeg har vedhæftet dimensionerings grundlag for tagrender og nedløb, taget fra Plastmo hjemmeside. Vi har nedløbs placering C og ca. 160 m2 tagflade afvandet via 11" render til 1 stk. nedløb. Dette er jf. Plastmo anvisning forkert.
Der er foretaget tydelig ændring på tagrenden og et nedløb er blevet sløjfet, derfor er der desværre bagfald på bygning B tagrende."

Ved brev af 24/5 2011 anerkendte selskabet at yde dækning for udskiftning af skotrenden mellem bygning A og B samt at etablere et nedløbsrør til den eksisterende tagrende. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Min vurdering af skaderne - besigtigelse**
Du har oplyst at du har renoveret gårdhaven og derved har observeret at der løb tagvand udover renderne og ned på belægningerne. Ejendommen er u-formet/3-Iænget og beboelse er fløj mod vest/vej samt den midterste del mod syd/have. Fløj mod øst bruges som driftsbygning/udhus.
I gårdarealet afvandes et tagareal på ca. 140 m2 over ca. 23 lb. meter tagrende til et afløb, beliggende i det nordvestlige hjørne af bygning C, umiddelbart er der fald på tagrenden fra Bygning B og C, der begge steder løber den rigtige vej. På bygning A's østfacade ses dog tegn på, at tagrenden formentlig har haft fald den modsatte vej og at der engang har siddet et nedløb i det nordøstlige hjørne.
Jf. gængse vejledninger til afvanding, kan en tagrende nr. 10 afvande 89 m2 tagflade. Afvandingen er derfor underdimensioneret.

Der er i skotrende mellem bygning A & B ilagt en aluminiums skotrende. I skotrende mellem Bygning B & C er overlægget mellem pladerne kun 3 - 4 cm og skotrender er sømmet til underlaget og kan derfor ikke ekspandere, der var ikke den fornødne tætning (Asfaltimprægnerede skumbølgeklodser) mellem aluminium og tagplader type B7. Denne skotrende er ikke omfattet af din forsikring.
Du mener at det er samme byggemåde og udførelse, der er brugt ved skotrende mellem bygning A & B, dette kunne dog ikke umiddelbart verificeres."

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 30/6 2011. I et bilag til klageskemaet har han bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling
Har anmeldt 2 stk. skader som jeg begge har fået medholdt i.

1. forkert dimensionering af tagrender samt bagfald på disse
2. forkert udført skotrender, 2. stk

Vi er uenige i udbedringen af skaderne.

Alm Brand vil tilføje et nedløb til tagrenderne men vil ikke løse problemet med afvanding af dette nedløb, som så vil løbe til husets sokkel

Alm Brand vil kun udbedre den ene skotrende da den anden skotrende ligger halvt på en bygning som er dækket af ejerskifteforsikringen og halvt på en bygning der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

2. Hvad vil De konkret opnå....
Jeg vil gerne have en korrekt løsning af afvandingen til de underdimensionerede tagrender. Jeg mener ikke det kan være korrekt denne skal ødelægge husets sokkel, i så fald kunne man jo bare afmontere tagrenderne. Jeg mener man kan afvande tagrenderne korrekt på en af 2 måder. Udskifte tagrender til dimensionen større (fra 11" til 12") hvilket vil kunne afvande tagfladen ELLER ændre faldet på et stykke af tagrenden og tilføje et nedløb som skal føres til faskine eller brønd for korrekt afvanding.

For hvad angår skotrenden mener jeg at ALM Brand som minimum bør udskifte 1½ skotrende. 1 stk. oplagt imellem forsikringsdækket bygning A & B samt 1/2 delen af skotrenden oplagt på forsikringsdækket bygning B og derved må jeg selv bekoste udskiftningen af den anden halvdel af skotrenden oplagt på den ikke forsikrede bygningsdel C."

Selskabet har i brev af 3/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har klaget til Ankenævnet over vores afgørelse, fordi han er uenig i omfang og udbedringsmetode. Klagen omhandler skotrende mellem Bygning B og C samt afvandingsforhold fra nedløbsrør.

Skotrende mellem Bygning B og C
Vi har noteret os, at der er enighed om, at Bygning C ikke er meddækket på ejerskifteforsikringen, fordi denne ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten er i så ringe byggeteknisk stand, at det ikke tjener noget formål, at udføre en bygningsgennemgang for denne.

Skadekonsulenten har imidlertid afvist dækning for skotrenden mellem Bygning B og C med henvisning til, at denne befinder sig på Bygning C. Vores kunde er uenig i dette.

Efter en gennemgang af sagen kan vi herfra meddele, at vi henset til placeringen af skotrenden mellem Bygning B, der er meddækket på forsikringen, og Bygning C, der ikke er dækket af forsikringen, er indstillet på, at betale for 50 % af skotrenden mellem Bygning B og C. Udbedringen vil være omfattet den policemæssige selvrisiko på 5.000 kroner vedrørende skotrende mellem Bygning A og B, da der er tale om samme slags bygningsdel og samme årsag. Der vil således ikke blive fratrukket yderligere selvrisiko end allerede beskrevet i skadekonsulentens afgørelse.

Afvandingsforhold fra nedløbsrør
Vi har anerkendt dækning for montering af et tagnedløb tilsluttet til eksisterende tagrende, fordi afvandingen var underdimensioneret. Vi har afvist dækning for rørbrønd, tørledning med videre, fordi der er tale om forhold udenfor bygningen, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vores kunde er ikke enig heri.

Ejerskifteforsikringen dækker ifølge betingelsernes afsnit 2, punkt 8 og 9 bygningerne. Det vil sige, at ejerskifteforsikringens basisdækning ikke omfatter forhold, der befinder sig udenfor

bygningen. Vores kunde har tegnet ulovlighedsdækning, som udvider forsikringen til at omfatte ulovlige vvs- og kloakinstallationer. Denne dækning afgrænser sig imidlertid til forhold under bygningen regnet fra udvendig side af fundamentskant. Heller ikke under denne dækning vil rørledninger, brønde, faskiner med videre kunne dækkes, da disse ikke befinder sig under bygningen regnet fra udvendig side af fundamentskant.

Til støtte for vores sag henviser vi til kendelse 72.430, 71.602 og 71.056, hvori nævnet udtalte, at forhold udenfor bygningen, der ikke er gennemgået i forbindelse med huseftersynet, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

På baggrund af ovenstående finder vi ikke, at vores kundes klage til nævnet har tilført sagen nye oplysninger, som kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for yderligere vedrørende sagen omkring afvanding fra tagrenden. Vi har bedt skadekonsulent … om at genoptage sagen for så vidt angår skotrenden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår at tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. …

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Skotrender

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har tilbudt at dække halvdelen af udgiften til skotrenden mellem bygning B og bygning C, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Tagrender

Den af selskabet tilbudte udbedringsmetode indebærer, at klageren skal etablere afvanding fra nedløbsrøret, idet forhold uden for bygningen ikke er omfattet af ejerskifte-

forsikringen. Da det efter det oplyste må lægges til grund, at skaden kan udbedres ved at montere større tagrender, uden at dette medfører udgifter for klageren, finder nævnet, at selskabet skal tilbyde klageren denne udbedringsmetode.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at der skal monteres større tagrender.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson