Ankenævnet for Forsikring

900/12

Den 1. oktober 2012 blev i sag nr. 81.910:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en skade på en skotrende.

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Vi har anmeldt en skade, hvor en skotrende er utæt, som ifølge fagmand skyldes for lidt overlæg imellem de enkelte fag. Fagene er ikke monteret korrekt i.h.t. sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet (vedlagt). Selskabet har anerkendt skaden, men vil kun dække omkostninger for reparation på det sted af skotrenden, hvor der er skade og ikke hele skotrenden og altså heller ikke skotrende nr. 2, dvs. primært tømrerarbejde bestående i udskiftning af beskadiget træ i tagkonstruktionen. Dette finder vi uacceptabelt, da vi mener at de andre overlæg udgør en nærliggende risiko, hvilket er dækket af forsikringen ifølge betingelserne.
>
> Selskabet har dog udtalt at hvis en skade igen opstår i skotrenden, vil man dække dette, da der på dette tidspunkt har været tale om en nærliggende skadesrisiko.
> Vi mener at første skade udgør tilstrækkeligt erfaringsmæssigt grundlag (jvf. forsikringsbetingelse 3.1)
> Vores fagmand vurderer at reparationen foreslået af selskabet ikke er god nok og at hele skotrenden skal skiftes, hvis vi vil undgå fremtidige skader.
> Selskabet er ikke enig i dette.
> ...
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> Vi ønsker at selskabet dækker omkostningerne ifølge tilbud modtaget fra fagmanden på området, dvs. 18.000 kr. ex. moms.
> Selskabet har tilbudt at dække for 4.000 kr."

2. 81.910

I brev af 28/2 2012 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klagerne har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække udgifterne til to nye skotrender.

Ved selskabets besigtigelse kan vores konsulent konstatere, at der er en utæthed nederst i den ene skotrende. Der er ingen fugtaftegninger eller misfarvninger på den øvrige del af skotrendernes konstruktion, som indikerer, at skotrender ikke fungerer efter deres hensigt. Billeder fra besigtigelsen vedlægges som **bilag ...** Der er intet på de fremlagte billeder, der viser utætheder eller tegn på utætheder andet end der hvor vi har tilbudt at dække omkostningerne til reparation.

Skotrenderne er udført i zink og er formentligt fra producenten Icopal. De anbefaler, at der skal være et overlæg på 10 cm. Der er overlæg på ejendommens skotrender på 2-2,5 cm. Dette alene er en anvisning, og er ikke at betragte som en byggeforskrift. Der er ikke nogen forhold ved skotrenderne, der strider mod byggelovgivningen.

Vurderingen i henhold til ejerskifteforsikringen, er derfor alene om skotrendernes konstruktion medførte nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i juni 2005.

Skotrenderne er de oprindelige og dermed 14 år gamle. Henset til dette og at der ikke kan konstateres utætheder, udover den vi har anerkendt at dække, er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for flere skader og skotrenders funktion er intakt. Det var ikke muligt ved besigtigelsen at konstatere, om der i overlæggene er anvendt silikone. Det kunne dog tyde på det, da der ikke er nogen tegn på utætheder i samlingerne i skotrenden. Silikonen vil sikre at samlingerne er tætte selvom overlæggene ikke er så store.

Det forhold, at der er opstået en mindre utæthed i bunden i det mest vandbelastede område af skotrenden, er ikke grundlag nok for at antage, at der er nærliggende risiko for skade ved den øvrige del af skotrenderne.

Vi har dog oplyst vores kunder om at skulle der vise sig nye utætheder/skader, vil vi naturligvis genoptage sagen og vurderer årsagen til de nye forhold, da det kan underbygge, at der har været nærliggende risiko for skade. En eventuel forældelse suspenderes.

Klagerne er ikke enige i, at en reparation af den ene skotrendes bund er god nok. De mener, at det er nødvendigt at udskifte skotrenden.

Ejerskifteforsikringen skal alene ses som en reparationsforsikring, hvorfor vi naturligvis alene kan dække omkostningerne til reparationer og udbedring af skader. Det vil med andre ord sige, at klagerne skal stilles som om der ikke var utæthed i bunden af skotrenden, men med en skotrende, der er alderssvarende.

Det er vores konsulents vurdering, at denne reparation kan foretages. Det er derfor vores opfattelse, at forholdet kan udbedres tilfredsstillende ved denne partielle reparation."

Af taksatorrapport af 26/9 2011 fremgår bl.a.:

"Anmelder: Forkert skotrendekonstruktion

3. 81.910

Tag: betontagsten Skotrender: Standard zink-rende fra Icopal vurderer jeg - de købes færdig på trælasten i 1m stykker. Skotrenderne er henholdsvis 6 og 7 m.

Skotrende ved indgang:
Der er en utæthed nederst i skotrende, der hvor den gå i udhæng. Der ses misfarvning på udhæng. Indefra ses der det samme sted misfarvning på skotrende brædder men kun helt nede i bunden - ude i selve udhæng.

Der ses ingen ting højere op i skotrenden indefra.

Skotrende i haven:
Der er ingen utætheder. Den er konstrueret på samme måde
Der ses pap under zinken.

Overlæg i begge render måler jeg til 2-2,5 cm. Producenten anviser 10 cm.
Jeg kan ikke se om der er brugt silikone i samlingerne, men det tror jeg, da det holder samlingerne tætte selvom overlægget ikke er så stort.

Der er ingenting i tr.
Man kan reparere utætheden i bunden med et nyt stykke zink og det koster 3.200 kr. Det vil ikke være nødvendigt at udskifte renderne."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

4. 81.910

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte reparation er utilstrækkelig, eller at der i øvrigt er nærliggende risiko for skade. Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere omfanget af selskabets erstatningstilbud, idet nævnet har bemærket, at selskabet er indstillet på at genoptage sagen, hvis der skulle vise sig nye utætheder.

Nævnet har endvidere bemærket, at klageren ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen