

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.909:

XXXX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 med udvidet dækning i Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en skade, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Selskabet har fradraget 50 % i erstatningsopgørelsen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912, og at klageren overtog ejendommen i 2002 på baggrund af tilstandsrapport dateret 5/8 2002.

Af klagerens skadeanmeldelse af 24/5 2007 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med overtagelsen af ejendommen i 2002 er der sket en fejl. Jeg var helt klart i den tro at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak som det fremgår af kommuneblanketten og grundplanstegning.

Imidlertid havde vi for nylig forstoppelse i boligejendommen og kontaktede en slamsuger. Det skal nu vise sig at der er septiktank og nedsivningsanlæg i beboelsesejendommen. Eksperten mente at tanken ikke havde været tømt i ca. 20 år!

I forbindelse med at der før min overtagelse af ejendommen blev etableret nyt rensningsanlæg få kilometer fra ejendommen var der tilslutningspligt ifølge naboerne og L.H. fra G. kommune som har besøgt ejendommen i forbindelse med denne sag og P. entreprise, kloak mester som stod for slamsugning.

Det står helt klart at denne tilslutningspligt ikke er overholdt og udført da det er bygning nr. 3 efter BBR og plantegning som kun er godkendt til udhus der er tilsluttet og ikke selve beboelsesejendommen nr. 1.

Jeg vil derfor gerne anmode ejerskifteforsikringen om at modtage denne anmeldelse om ejerskiftesag mhp. udbedring af korrekt tilslutning til offentlig kloak."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 13/6 2007.

Af skadekonsulentens rapport dateret 27/6 2007 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:** Iht. anmeldelse fremgår følgende:

- Kloak ikke tilkoblet offentlig kloak.

Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen, at beboelsesbygning A er udlejet og at anmeldte skade blev opdaget ved, at toilet og køkkenvask ikke fungerede.

Iflg. forsikringstager er der septiktank under terrassen. I bunden af haven ses septiktanken forbundet med en fordelingsfaskine med 3 udgangsrør.

Forsikringstager oplyste, at der foreligger en kommunal tilslutningspligt til det nærliggende offentlige rensningsanlæg.

FORSIKRINGSDÆKNING: Kloak ikke tilkoblet offentlig kloak.

Forholdet er delvist dækket af forsikringen.

Lovliggørelse af kloak- og spildevandstilslutningen for bygning A vurderes dækket jf. betingelserne.

Det kan nævnes at accept på erstatning forudsætter, at der foreligger et tilslutningskrav fra myndighederne og at der ikke kan opnås dispensation.

Skriftlig dokumentation fra myndighed på krav om tilslutning af bygning A skal fremsendes.

Med henvisning til de besigtigede forhold og oplysninger i anmeldelsen, vurderes septiktanken med tilhørende nedslivningsanlæg, at være minimum 30 år gammelt og vurderes, at have udtjent den forventede levetid.

Med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 8 kan der gøres fradrag for slid og ælde i forhold til nyværdi, når det skaderamte er forringet med mere end 30 %, hvilket vurderes at være tilfældet for aktuelle kloak- og spildevandsinstallation.

Lovliggørelse af kloak- og spildevandsinstallation ved tilslutning til den offentlige kloak i vej vurderes dækket med fradrag for slid og ælde på 50 %."

Klageren var utilfreds med, at selskabet fradrog 50 % i erstatningen, hvilket han meddelte selskabet i skrivelse af 24/8 2007. Selskabet anførte herefter følgende i e-mail af 27/8 2007 til klageren:

"Vi har nu set på sagen igen og kan oplyse Dem følgende:

Det anmeldte vurderer vi ud fra et spørgsmål om nedsat/manglende funktion. Sagen er derfor behandlet ud fra en vurdering om installationens alder m.m. Vi finder det således rimeligt at der reduceres i erstatningen med ca. 50 %.

Det faktum at sælger ikke har efterfulgt kravet om tilslutning til offentlig kloak, og fortiet dette ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, har ikke med nærværende forsikring at gøre. Sælger slipper kun for sit '20-årige mangel-ansvar' ved at oplyse loyal om ejendommen. Vi vurderer ikke at sælger har været loyal i sin oplysningspligt. Selskabet træder ikke i Deres sted for at gøre kravet gældende overfor sælger."

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte udgifter til lovliggørelse uden fradrag for slid og ælde.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 18/12 2008 anført:

"Med henvisning til journal nr. ...909 kan oplyses, at vi fastholder vores afgørelse fra skaderapport af 27. juni 2007, hvor der med henvisning til funktionssvigt gives erstatningstilsagn med fradrag for slid og ælde.

Anmeldte forhold er vedrørende eksisterende, men defekt kloak-, spildevands- og nedslivningsanlæg.

Vi vurderer at eksisterende anlæg er af ældre dato, minimum 30 år, og den forventede levetid vurderes at være udtjent. Iht. forsikringsbetingelserne kan der, når det skaderamte forringes med mere end 30 %, gøres fradrag for slid og ælde. I aktuelle tilfælde er der med fradrag for slid og ælde på 50 % givet accept på skadeudbedring ved tilslutning af eksisterende kloak- og spildevandsinstallationer til offentlig kloak.

Til orientering har forsikringstager indhentet 2 tilbud på udbedring ved tilslutning til offentlig kloak. Tilbud fra aut. Kloak- og murermester E.A. af de. 28. august 2007 på 54.952,50 inkl. moms kan accepteres. I erstatningen skal der dog iht. vores skaderapport samt ovenstående, fradrages hhv. 50 % for slid og ælde samt trækkes indeksreguleret selvrisko på 5.567,-, hvorefter den samlede erstatning kan opgøres til 21.909,25 inkl. moms.

Vedrørende eventuel fortiet og/eller ikke efterfulgt krav fra sælger om tilslutning til offentlig kloak kan oplyses, at ejerskifteforsikringen ikke træder i forsikringstagers sted, hvorfor dette forhold ikke har med nærværende forsikring at gøre."

Af tilbudet fra autoriseret kloak- og murermester E.A. af 28/8 2007 fremgår:

4.

72.909

"Tak for henvendelsen angående tilslutning af kloakledning til offentlige ledning som vist på tegn af 28/8 2007.

Kloakken bliver lavet efter tegn og i 110 mm pvc. rør og der sættes en ny spulebrønd ved gl. septiktank og der sættes en skelbrønd ved skel.

Der vil blive gravet der hvor der er tæer buske og der vil være nogle skader på buske og træer.

Fliser på terrasse vil blive taget op og lagt i depot så længe arbejdet på gård.
Selve septiktank bliver tømt og fyldes op med grus og der lægges fliser hen over.

De eks. regnvandsledninger fra regnvand vil blive ført på eks ledning til faskine/eks. brønd.
Overskydende jord og gamle ledninger vil blive fjernet.
Der må påregnes at så nyt græs hvor vi graver (bygherreentreprise)

Tilbuddet er således opdelt

35 mm ledning i 110 mm pvc.....	14800,00 kr.
Tilslutning til hovedkloak.....	6600,00 kr.
Opsætning af 2 stk. 315 sp. Brønde.....	5980,00 kr.
Omforandring af regnvandsledninger og tilslutning.....	4338,00 kr.
Tømning og fyldning af gl. septiktank.....	3000,00 kr.
Omforandring ved septiktank og tilslutning til nye brønd.....	2618,00 kr.
Reetablering af fliser på terrasse.....	3412,00 kr.
Oprydning container lodsplads afgift.....	3214,00 kr.
Samlet tilbud excl moms.....	43962,00 kr.
Moms.....	10990,50 kr.
I alt inkl. Moms.....	54952,50 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"7. Hvordan erstattes

Erstatningskrav

...

Fradrag for værdiforringelse

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn tagen til denne værdiforringelse.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

...

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse af forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER

...

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne policies forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelses-tidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter samme retningslinier dækkes endvidere manglende funktionsduelighed af installationer."

Nævnet udtaler:

Selskabet har accepteret at erstatte udgifterne til lovliggørelse af kloakken. Selskabet har i den forbindelse accepteret tilbud af 28/8 2007, der består i en kloaktilslutning.

Nævnet bemærker, at fradrag for slid og ælde alene kan foretages, når bygningsdele udskiftes. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at bygningsdele udskiftes, men at der etableres en installation, der ikke er der. I en sådan situation er selskabet efter nævnets opfattelse ikke berettiget til at foretage fradrag for slid og ælde i erstatningsopgørelsen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal udbetale erstatning i henhold til det accepterede tilbud af 28/8 2007 uden fradrag for slid og ælde, men med fradrag af policemæssig selvrisko. Erstatningen skal tillægges renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

J. Hermann