

Den 5. juli 2013 blev i sag nr. 83.884:

XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXX

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms el-installationer.

Selskabet henviser til, at det i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har nedsat erstatningen med 80 % på grund af slid og ælde.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus i to etager opført i 1935. Ejendommen blev overtaget af klageren den 13/2 2009 på baggrund af tilstandsrapport dateret 30/10 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

A

Beboelse

...

11. El-installationer

11.1 Andet:

K3

Elinstallationerne på 1. sal i forbindelse med skunken mod nord, er ikke udført korrekt. Der er kun installeret et FI-relæ i sikringstavlen i udhuset.

Note:

Efter sommeren 2008 skal der mindst være monteret HFI-relæ eller HPFI-relæ i tavlen, for at sikre udkobling ved fejlstrøm.

...

2.

83.884

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere

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

Den 23/4 2012 indgav klageren telefonisk skadeanmeldelse til selskabet. Af selskabets telefonnotat fremgår:

"Tlf. med hr. ftg. vedr. noget med el-installationer. Afv. nærmere.

Afv. udtalelse fra elektriker omkring hvad han havde konstateret i forhold til K3 i tilstandsrapport som jeg medd. ftg. ikke var omfattet af dækningen, hvilket han forstod. Evt. afv. kopi af skøde/købsaftale om der evt. står noget der. Gl. hus fra 1935 og ftg. nævnte selv, at el-installationer var gamle."

Den 7/5 2012 modtog selskabet erklæring af 23/4 2012 fra klagerens el-installatør. Af denne erklæring fremgår:

"Fejl vi har konstateret.

Defekte ledninger i gl. fittingsinstal., som er en installationsform, som kun må være synlig, men som ikke kan skiftes, fordi der på et tidspunkt er blevet sat nye lofter op, og isoleret, så det er umuligt at komme til installationen."

Ifølge selskabet kontaktede klageren den 25/5 2012 selskabet. Efter det oplyste forklarede sagsbehandleren, at det ikke umiddelbart fremgik, at installationerne var ulovlige på opførelsestidspunktet, ligesom el-installationerne i tilstandsrapporten var beskrevet med karakteren K3 og en note om, at installationerne på 1. sal mod nord ikke var udført korrekt, og at der kun var installeret FI-anlæg i sikringstavlen i udhuset, hvilket ikke var lovligt efter sommeren 2008. På den baggrund afviste sagsbehandleren det anmeldte forhold.

Ifølge selskabet oplyste klageren herefter, at han havde forstået på elektrikerens, at der var "forkerte" ledninger på loftet på førstesalen, men at problemet først var blevet opdaget efter, at der var installeret nyt relæ.

Foranlediget af klagerens oplysninger lod selskabet herefter forholdet besigtige af en skadekonsulent fra firmaet Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S.

3.

83.884

Ovennævnte besigtigelse fandt sted den 13/6 2012. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en skaderapport dateret 21/6 2012. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

El-installationer i sommerhus ('forkerte' ledninger)

Selvrisiko:

Kr. 12.000

Bygningsdel:

El-installationer

...

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Besigtigelsen blev foretaget med forsikringstagers el-installatør idet forsikringstager ikke havde mulighed for selv at deltage.

Ved besigtigelsen ses følgende:

El-installatør ... oplyser, at de i forbindelse med installation af nyt HPFI-relæ i tavlen konstaterer, at der er overgang i el-installationen til ejendommens 1.sal.

Idet installationen er udført som fittingsinstallation med skjulte rør, oplyses installationen at være ulovlig.

Der har på et tidspunkt været opsat nye lofter som dermed har skjult installationen.

Det er ikke muligt at foretage fejlsøgning da installationen er skjult.

Forholdet vurderes at være dækket jf. forsikringsbetingelser pkt. 9.3.2.2. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige el-installationer.

Forholdet skønnes at kunne udbedres ved udskiftning af el-installationen på 1.sal.

Da installationerne ses at være de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1935 vurderes installationerne at være forringet som følge af slid og ælde med 80 % i forhold til nyværdi. Erstatning bør på den baggrund udgøre 20 % af udbedringsomkostningerne.

Derudover vil installationerne på nordlig skunkvæg i værelse mod vest ikke være omfattet af dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1. Forsikringen dækker ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten.

I forbindelse med besigtigelsen blev det aftalt, at el-installatøren skulle fremsende tilbud på udskiftning af el-installationen på 1.sal.

Dette tilbud har vi modtaget pr. mail d. 20. juni 2012. Tilbuddet kan accepteres herfra og udbedringsarbejdet kan iværksættes."

Ifølge det i rapporten omtalte tilbud af 20/6 2012 fra el-installatøren vil udbedringen af den anerkendte del af el-installationerne beløbe sig til 24.500 kr. med moms.

Selskabet meddelte klageren sin afgørelse ved brev af 4/7 2012, hvoraf fremgår:

4.

83.884

"Vi vender hermed tilbage til sagen.

Taksators rapport vedlægges til din orientering.

Den dækningsberettigede del af forholdet jf. tilbud på kr. 24.500 inkl. moms ses dog med fradrag for slid og ælde 80% samt gældende selvrisko kr. 12.000 at betyde, der ikke kommer noget til udbetaling.

Kr. 4.900 som er tilbage efter fradrag for slid og ælde vil dog blive brugt til at nedskrive den samlede selvrisko i forsikringens løbetid, såfremt der måtte blive anmeldt nye forhold i forsikringsperioden, og såfremt vi får tilsendt kopi af reparationsregningen, når forholdet er udbedret."

Den 17/9 2012 sendte klageren en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

"Vi har nu fået opgørelse fra elektriker angående de skjulte elledninger i vores hus. Jeg skriver mailen, fordi vi mener, at afgørelsen er forkert, at vi intet får dækket, fordi der bliver trukket 80% af regningen, grundet husets alder. (1935) Elektrikeren mente, at det lød meget mærkeligt, og taksatoren sagde at vi ville få halvdelen dækket. Plus at der ikke står noget i ejerskifteforsikringen om, at forsikringen nedsættes med 80% Så er forsikringen praktisk talt uden værdi."

Selskabet indhentede herefter en udtalelse fra sin taksator, hvorefter det sendte mail af 8/10 2012 til klageren. Af denne mail fremgår:

"Vi har modtaget din mail af 17. september.
Vi skal i den forbindelse meddele:
Ganske kort fremgår det klart af forsikringsbetingelserne:

- at der i forbindelse med en skade vil være tale om selvrisko (kr. 12.000) som fratrækkes erstatningen.
- at såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Da ejendommen er fra 1935, og i øvrigt tydeligt af ældre dato, med oprindelige installationer, er nedskrivningen som følge af slid og ælde fortaget på baggrund af en erfaringsmæssig vurdering."

Den 9/10 2012 sendte klageren endnu en mail til selskabet. I denne mail hedder det:

"Forstår jeg ikke hvad I skriver, MEN i min police i min ejerskifteforsikring fremgår det med tydelighed, at selvriskoen IKKE er 12.000 kr men 10.000 pr skade og maks 30.000, så helt klart er det I skriver ikke.
Vi vil gerne have dette som vi får i mailen fra, jer oversat til forståeligt dansk, da vi ikke forstår, hvad det betyder."

Efter det oplyste blev selvriskoen berigtiget telefonisk over for klageren, som herefter på ny kontaktede selskabet telefonisk og meddelte, at han ønskede at klage til Ankenævnet for Forsikring.

5.

83.884

Vedlagt brev af 28/11 2012 sendte selskabet et klageskema til klageren. I brevet fastholdt selskabet igen den tidligere afgørelse og redegjorde samtidig nærmere herfor.

Den 24/1 2013 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vi køber huset februar 2009 og tegner samtidig en ejerskifteforsikring.

Men vi bliver ikke oplyst, at forsikringen praktisk talt ikke er noget værd, fordi der vil blive trukket 80 % af prisen på skaderne, og med 10.000 kr. i selvrisiko bliver intet til tilbagebetaling fra skjulte skader.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Nedsættelse af de 80 % i ælde og slitage."

I et vedlagt bilag har klageren desuden anført:

"Da [klager] betalte 4326 kr for ejerskifteforsikringen var der ikke tale om at der blev trukket 80% af eventuelle regninger for skjulte fejl.

Enhver må da kunne forstå, at ingen vil betale 4326 kr for en forsikring som ikke har nogen værdi, fordi huset er bygget i 1935.

Elektrikeren og taksatoren sagde samstemmende at vi ville få halvdelen af regningen betalt.

Vi måtte fortælle Alka at selvrisikoen var 10% og ikke 12% som de havde skrevet.

Vi har haft forskellige spørgsmål, som vi ville have svar på, men de har trukket dem i langdrag.

Vi ville have at vide, hvorfor vort hus blev omtalt som sommerhus, da det er beboet hele året. Og vi vil også vide, hvad vi skal med en kendelse af en fremmed mands hus.

Vi har for længe siden krævet et svar, men har intet hørt, så nu vil vi ikke vente længere."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 15/2 2013 bl.a. anført:

"Forsikringen erstatter som hovedregel til nyværdi, men såfremt der er tale om forringede materialer eller konstruktioner - enten grundet brug/slid eller grundet alder - af en størrelsesorden på 30% eller mere i forhold til nyværdien, skal der foretages fradrag i erstatningen.

Et forsikringsmæssigt princip er, at man ikke kan få nyt for gammelt, hvilket svarer til den regel der i forsikringsaftalelovens § 37 og § 39 refereres som berigelsesforbuddet. Berigelsesforbuddet går med andre ord ud på, at man ikke må opnå økonomisk vindig som følge af en skade.

6.

83.884

Såfremt man som følge af en dækket skade på næsten 80 år gamle el installationer fik udført helt nye el installationer for forsikringens regning ville man opnå en stor økonomisk gevinst i form af forlænget levetid for de nye installationer i forhold til de gamle.

Taksator har ved besigtigelsen på ejendommen foretaget en konkret vurdering af installationerne og fundet dem forringet i sådan en grad, at forsikringsbetingelsernes afsnit 7.2.2. kommer i anvendelse. Det var taksators helt klare vurdering, at installationerne var forringet med i hvert fald 80% i forhold til nyværdien og at fradraget således burde fastsættes til 80%.

Ankenævnet for Forsikring har jævnligt beskæftiget sig med den omhandlede problemstilling, bl.a. i kendelse nr. 77.216 afsagt af Ankenævnet for Forsikring den 20. september 2010.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at det er helt korrekt når klager påpeger, at selvriskoen er 10.000 kr. pr. skade. Dette er som tidligere nævnt allerede berigtiget af selskabet overfor klager, men jeg skal på selskabets vegne beklage fejlen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

- 4.1. 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, ødelægelse 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.

5. Hvad dækker forsikringen ikke

- 5.1. 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.

...

7. Hvordan fastsættes erstatningen

...

7.2. Erstatningsberegning

- 7.2.1. 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 byggemåde på samme sted.

7.

83.884

7.2.2. 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.

...

9. Udvidet dækning

...

9.3. Hvad dækker forsikringen og hvordan

...

9.3.2. Installationers funktion og lovlighed

9.3.2.1. Forsikringen dækker udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres at el-installationer eller VVS-installationer ikke virker.

9.3.2.2. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet.

9.3.2.3. Erstatningen opgøres, jf. betingelsernes afsnit

9.4. Hvad dækker forsikringen ikke

9.4.1. Forhold, som det godtgøres at køberen havde kendskab til før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

9.5. Selvrisiko på den udvidede dækning

9.5.1. Selvrisikoen på den udvidede dækning er 10.000 kr. pr. skade.

9.5.2. Selvrisikoen fratrækkes erstatningen inden udbetaling af erstatningen finder sted."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet med rette har afvist at dække udbedring af den del af el-installationerne, der er anmærket med K3 i tilstandsrapporten.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % i forhold til nyværdien.

Efter det oplyste om ejendommens og dermed antagelig også el-installationernes alder samt det i øvrigt oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at el-installationerne er nedslidt i en sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse med 80 % som sket. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse. Det, som klageren har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Ankenævnet for Forsikring

8.

83.884

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels