596/00

Den 13. juni 2000 blev i sag nr. 51.724:

xxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter to anmeldt skader.

Tvisten vedrører skade på dels afløbsrør/kloakrør, dels råd i 3 yderdøre mod vest.

1. Afløbsrør/kloakrør.

Af tilstandsrapport af 29/5 1997 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.1 Sokkel	K1	Mod S er der en revne i sokkel, som forløber videre op i murværket. Se også pkt. 3.1 nedenfor.
A	3.1 Facader	K2	I værelset mod Ø er murværket defekt i hjørnet mod skabet. På gavlen mod S er en del af fugerne forvitrede pga. frostsprængning. Over vinduet mod S er murværket revnet. Under vinduet er der en lodret revne i murværket, som følger fugerne.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1. Fundamenter/Sokler	**JA**	**NEJ**	**?**
1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader? *Tegn på tidligere revne i muren mod S.*"	☐	☐	☒

Af selskabets skrivelse af 5/1 2000 til nævnet fremgår bl.a.: "Ved besigtigelsen har vores taksator fået forevist en revne i sokkel/fundament, som fortsætter op i selve murværket. Revnen er beskrevet i tilstandsrapporten … Dette er ensbetydende med, at vores taksator har meddelt, at ejerskifteforsikringen ikke kan dække det konstaterede forhold."

Selskabet fastholder, at forholdet (årsag og følgerne) er beskrevet i tilstandsrapporten og undtaget fra forsikringens dækning. Selskabet henviser til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 11, 1. og 3. pind. Selskabet bemærker endvidere, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som ligger uden for selve bygningen, hvilket vil sige, at forhold på kloakinstallationen regnet fra udvendig side af fundamentet ikke er dækket.

Det fremgår, at klageren – på opfordring fra taksatoren – har ladet kloakken/afløbet undersøge med henblik på at få afklaret, om skaden kunne dækkes under husejerforsikringen. Klageren har fremlagt resultatet af tv-inspektionen for nævnet og heraf fremgår bl.a., at der er konstateret forskudte samlinger og rødder i kloakken.

I selskabets ovennævnte skrivelse til nævnet hedder det bl.a.: "Ved undersøgelsen er der ikke fundet utætheder på installationen, som er en forudsætning for en dækningsberettiget skade under udvidet rørskade- og stikledningsdækningen, jævnfør forsikringsbetingelserne …"

Klageren har i skrivelse af 25/1 2000 til nævnet bl.a. anført: "Revne i sokkel/fundament over husets kloakstikledning. Tilstandsrapporten omhandler eventuelle problemer ved at udbedre nævnte skade, problemet er ikke revnen i sig selv som vi ikke selvfølgelig ikke søger erstatning for, men det mulige problem den afspejler ved kloakken, vi opdagede først sent at kloakken lå netop der. Som anført tilrådede taxator os at få undersøgt kloakken, og vi fik (på vores bekostning) tv-undersøgt den. Man fandt et spring i kloakrøret

lige under fundament (og revne) på ca. en rørvægstykkelse, men ikke nogen utæthed. (TV-optagelserne kan fremlægges). Vi følte os så usikre på den fremtidige levetid af kloakken, at vi fik den gravet op og fik udskiftet det prekære rørstykke (som er indenfor fundamentets ydre begrænsning). Man kan sige vi bare kunne have ventet til røret svigtede, men en kloakvideo viser jo ikke hvordan situationen er udenpå røret. Vor påstand er at der vitterligt var en skade udover den påviste revne, som krævede udbedring, hvis ikke vi ønskede at få gravet haven op på et senere tidspunkt, og at forsikringsselskabet udelukkende kunne afvise problemet fordi vi havde finansieret en undersøgelse. Det synes også kritisabelt at kunne udskyde stillingtagen på den måde til fx forsikringen udløber."

Selskabet har hertil i skrivelse af 10/3 2000 bl.a. anført: "Hvad angår Husforsikringen med udvidet rørskadeforsikring er der, som forsikringstagerne selv bekræfter, ikke fundet nogen utætheder på kloakken kun et spring – formentlig det der på TV-inspektion sprog kaldes en forskudt samling. Det er en forudsætning for dækning under rørskadeforsikringen, at der kan konstateres utætheder på installationen, og det er som nævnt ikke tilfældet. Forebyggende foranstaltninger til imødegåelse af skade forsikret som uforsikret er ikke en udgift, der kan dækkes af Husforsikringen."

2. Råd i 3 yderdøre mod vest.

I selskabets skrivelse af 5/1 2000 til nævnet er anført: "Vores taksator har besigtiget dørpartier mod haven (vest) bestående af henholdsvis en dobbeltdør og en enkeltdør. Ved besigtigelsen kunne konstateres nedbrydning i bundramme samt fjeder og not i lodposter forårsaget af råd. I overensstemmelse med vores brev af den 2. september 1999 (bilag H) har vores taksator vurderet, at yderdørene er fra husets opførelse (1957). Dette sammenholdt med den udsatte placering er ensbetydende med, at forholdet skal tilskrives udløb af materialets levetid."

Selskabet fastholder afvisningen af skaden med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 11, 7. pind.

Vedrørende eventuel dækning under husejerforsikringen har selskabet i ovennævnte skrivelse anført: "Forholdet kan heller ikke dækkes som en svampeskade under Hus-

forsikringen (bilag D), dækningsskemaet side 6 til 9, kolonne F. Her dækkes svampeskader, som skyldes, at der utilsigtet er kommet fugt til træet, samt at den angrebne bygningsdel viser tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder. Dette er ikke opfyldt. Sammenholdt skal vi konkludere, at forholdene ikke kan henføres til nogen dækninger under de tegnede forsikringer."

Klageren har i skrivelsen af 25/1 2000 til nævnet bl.a. anført: "Skaden kom fuldstændigt overraskende, da dørene var vel vedligeholdt med træbeskyttelse mm. og havde en ydre hård træoverflade. … tilstandsrapporten viste selvf. intet ved dørene (da der intet var at se, og prøveboring næppe kræves). … Vi synes at forsikringsselskabets svar er ulogisk, når det herefter henviser til svampeskadeafsnittet, og hævder at der ikke er kommet utilsigtet fugt til træet, hvad der jo netop er kommet, ligesom selskabets levetidsbetragtninger må gælde hele trærammen, og ikke bare noget af indmaden i bundrammen. Den udsatte beliggenhed for en yderdør burde jo skade det yderste af døren først hvis betragtningen skulle være rigtig."

Hertil har selskabet i skrivelsen af 10/3 2000 bl.a. anført: "Skulle vi mod forventning ikke få medhold i vores vurdering, vil vi subsidiært forbeholde os ret til at gøre værdiforringelse gældende i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne …"

3. Tilbagebetaling af præmien.

Klageren har anmodet om tilbagebetaling af den indbetalte præmie vedrørende ejerskifteforsikringen, da den efter klagerens vurdering ikke har et reelt dækningsindhold. Klageren henviser til, at den forsikrede ejendom er over 50 år gammel.

Betingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring** … 10. Hvilke forhold er dækket 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder

eller andre forebyggende foranstaltninger. … 11. Undtagelser fra dækningen Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. … - forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet. … - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Betingelserne for husejerforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**Stikledningsforsikring Utæthed i stikledninger mv.** Utæthed i de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallation og skade som følge heraf. … I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige nødvendige udgifter til opsporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse. … **Udvidet rørskadeforsikring Utæthed i skjulte rør** Utæthed i skjulte rør og skade som følge heraf … Ved skjulte rør og el-varmekabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, *men ikke kedler, beholdere, tanke eller rørene i disse*. Endvidere de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallation samt el- og tv-kabler. … I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige nødvendige udgifter til opsporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse."

Nævnet udtaler:

Ad 1. Afløbsrør/kloakrør.

Husejerforsikringen dækker i forbindelse med en dækningsberettiget skade nødvendige udgifter til opsporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse.

Af den foreliggende vvs-rapport på grundlag af tv-inspektioner af rørledningen fremgår bl.a., at der var tale om forskudte samlinger og rødder i kloakken. Nævnet finder på det foreliggende grundlag at måtte lægge til grund, at disse forhold har medført utætheder i ledningen. Da forsikringen angiver at dække "utætheder", og der således ikke stilles krav om f.eks. "brud", finder nævnet herefter, at selskabet skal yde forsikringsdækning i henhold til

husejerforsikringen. Nævnet kan ikke tage stilling til erstatningens størrelse. Det er bemærket, at klageren har anført, at kloakken ikke – ud over de anførte forhold – var utæt.

Ad. 2. Råd i 3 yderdøre mod vest.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at selskabet ikke i tilstrækkelig grad har godtgjort, at de omhandlede yderdøres sædvanlige levetid er udløbet. Klageren findes derfor at have krav på erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet fastsætter erstatningen skønsmæssigt til 50%.

Ad 3. Tilbagebetaling af præmie.

Nævnet finder intet grundlag for at pålægge selskabet at tilbagebetale den af klageren indbetalte præmien vedrørende ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at den omhandlede rørskade er omfattet af husejerforsikringens dækning, at skaden på de omhandlede yderdøre er omfattet af ejerskifteforsikringen svarende til erstatning på 50%, og skal betale klageren den erstatning, som han herefter har krav på, med renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand