688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.684:

xxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Bolig Forsikring a/s
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring a/s, klager over selskabets sagsbehandling af en række anmeldte skader.

Tvisten vedrører følgende skader:

1. Pudsskade
2. Varmtvandsinstallation
3. Utætte armaturer.

Af tilstandsrapporten udarbejdet d. 10/9 2002 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering Ib**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**…**
…						
2. Kældre/krybekældre/Terrændæk			1			
…						

Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger**
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
	2.2 Vægge	K1		Der er saltudblomstringer på kældervægge samt løst og afskallet puds i kælderen.

Selskabet har ved skrivelse af 13/3 2003 til nævnet redegjort for de enkelte forhold således:

"**1. Skimmelsvampeangreb i hessianbeklædte kældervægge og afledte omkostninger heraf.**

Forholdet vedrører de konstaterede skimmelsvampeangreb i kælderetage. Herudover har der kunne konstateres fugtskade på hessian i trapperum fra utæthed ved brusearmatur i badeværelse.

Selskabet har skønsmæssigt tilbudt at betale 40% af fakturaen fra malermester B.C. for udbedring af samtlige vægarealer i kælderetage, trapperum og stueetage, da det er vor opfattelse at partiel udbedring var mulig.

Herudover har vi på trods af en ensidig indhentet udtalelse fra Danske Malermestre betalt for både opsætning af filt og efterbehandling af væggene som var arbejder kunden desuagtet det anmeldte forhold skulle have afholdt som almindelig vedligeholdelse i forbindelse med indflytning, da vi i øvrigt kun har pligt at udbedre pudsskaderne såfremt det ikke vil kunne forventes at finpudsen løsner sig ved nedrivning af gammelt hessian.

Med hensyn til følgeudgifterne i form af flytteomkostninger, opmagasinering m.v. som har medført forøgede merudgifter er det vor opfattelse, at de konstaterede skimmelsvampangreb i kælderniveau ikke berettiger til fraflytning under udbedringsarbejdet og derfor har vi ikke kunne betale herfor.

2. Varmtvandsinstallation.

Hertil kan vi oplyse, at vi ikke har modtaget krav i forbindelse med opstartning af pumpe, idet vi naturligvis vil have anset dette som dækket som manglende funktionsduelighed.

Derimod har vi modtaget krav omkring manglende funktionsduelighed i forhold til varmtvandscirkulationen.

Årsagen hertil kan ikke henføres til udskiftning med kobberrør i forbindelse med opsætning af en varmtvandsveksler eller et utilstrækkeligt antal ion-stoppere, men derimod udgangspunkt i det tidspunkt, hvor hele vandinstallationen blev etableret ved opførelsen i 1963.

På dette tidspunkt var det forventeligt, at det tog nogle minutter før vandet var varmt, hvorimod der i dag er krav om, at der højst må gå ti sekunder.

Derfor findes installationen ikke at være ulovlighed på udførelsestidspunktet og dermed ikke dækket på forsikringens udvidede dækning.

Hvad angår sammenblandingen mellem kobber- og galvaniserede rør foreligger der først en bekendtgørelse herom i slutningen af 70'erne og det findes ikke sandsynliggjort at sammenblandingen mellem kobber og galvaniserede rør foreligger efter dette tidspunkt, hvorfor forholdet ikke ses at være ulovligt.

Ydermere har Teknologisk Institut oplyst, at de ikke ser nogen nærliggende risiko for skader som følge af sammenblanding mellem kobber og galvaniserede rør såfremt der ikke har vist sig en utæthed indenfor det første år efter installationen.

Afslutningsvis er det vor opfattelse at de tærede og lappede rør, som der henvises til hvilke selskabet ikke har haft mulighed for at besigtige, da de var udskiftet og efterfølgende malerbehandlet alene består i materialets sædvanlige udløb af levetid."

Angående forholdet om de utætte armaturer har selskabet videre anført:

"Kunden har rettet krav om udskiftning af armaturer på grund af de dryppede og var af den opfattelse at der ikke længere var funktionsduelighed.

Vi har meddelt at forholdet ikke kunne anses som manglende funktionsduelighed, da armaturerne fungerede, men alene dryppede.

Derimod vurderede vi at betingelserne for en skade var opfyldt i henhold til skadedefinitionen, men at såfremt armaturerne ikke kunne repareres i form af nye pakninger var det vor klare opfattelse, at årsagen måtte være begrundet i at armaturernes levetid var udløbet og dermed ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes bestemmelser.

I øvrigt har kundens VVS-installatør oplyst at levetiden for de pågældende armaturer på grund af kvaliteten var yderst begrænset således at det ikke kunne svare sig at udskifte pakningerne."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og henviser bl.a. til, at pudsskaden omfatter hele trapperummet, at der alene er malet med diffusionsåben maling, at der vedr. varmtvandsinstallationen og de utætte armaturer er flere rør, som ikke er udskiftet til kobberrør og at man har sparet på ion stoppere.

Selskabets skadebehandler, HJ Forsikring, Forsikringsmæglerfirma, har i skrivelse af 28/4 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Det er overfor forsikringstager konkretiseret, at såfremt huset efter det formål som beboelse ikke kan beboes på grund af et anmeldt forhold betaler ejerskifteforsikringen de hermed forbundne udgifter.

Eftersom det anmeldte skimmelsvampeangreb var begrænset til kælderniveau og der reelt var tale om et skimmelsvampeangreb af ældre dato, som først konstateres efter afrivning af løst hessian og hvor kældervægge ikke længere var fugtige må vi fortsat fastholde, at forholdet ikke berettiger til fraflytning under udbedringsarbejdet og vi derfor ikke kan betale for forøgede merudgifter.

…

1. Pudsskader

Forsikringstager anfører, at hessian går ud i et og en partiel udbedring ikke var mulig. Dette er efter vor opfattelse ikke korrekt, idet der kunne have været foretaget en adskillelse mellem trapperum og stueetage, hvorfor andelen på 40% skønnes yderst rimelig.

Det er korrekt, at der ikke var opsat filt, men alene anvendt en diffusionsåben maling. Imidlertid har vi ikke foretaget fradrag herfor, men alene taget udgangspunkt i de fremsendte fakturaer på trods af forsikringstager har opnået en forbedring for selve malerarbejdet, idet forsikringstager før skadens konstatering havde til hensigt, at istandsætte alle vægflader med ny maling.

2. Varmtvandsinstallation

Der henvises til, at der i forbindelse med opsætningen af varmtvandsveksler i 1996 blev skiftet nogle rør. Dette er korrekt, men efter vor opfattelse en ganske naturlig del af, at den oprindelige beholders rørinstallation ikke passede til varmtvandsveksleren. De få rørlængder som forsikringstager henviser til er begrænset til i og omkring opsætningen af den nye varmtvandsveksler.

Det findes derfor på ingen måde sandsynliggjort, at de rør som forsikringstager henviser til i et tilstødende kælderrum har sammenhæng mellem sammenblandingen af kobber- og galvaniserede rør, men kan alene skyldes tæring som følge af udløb af materialets levetid.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan betale erstatning for rørreparationen, da forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at årsagen skyldes sammenblandingen af forskellige rørtyper."

Angående de utætte armaturer fastholder selskabet, at årsagen til, at det ikke kan svare sig at skifte pakninger i armaturerne, er udløb af armaturernes levetid.

Nævnet er forelagt de i sagen fremlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1 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 byg-

ningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind medsærligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. **Undtagelser fra dækning**

...

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder med henvisning til de grunde, som selskabet har anført, at klageren ikke har krav på yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen