702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 62.280:

xxxxxxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt kloakskade.

Selskabet har anerkendt at dække udbedring af de indvendige afløbsforhold i form af udskiftning af gulvafløb og rør i vaskerum, montering af vandlås og støbning af betongulv. Selskabet har foretaget en afskrivning på 75 % af udbedringen. Den anmeldte fugtskade i kælderrummet under køkkenet har selskabet afvist at dække under henvisning til, at årsagen hertil efter selskabets vurdering skyldes utætheder i tagbrønd eller afløbsrør umiddelbart uden for soklen, hvilket ikke er omfattet af huseftersynet og den tegnede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af sagen, at klagerne i juli 2003 anmeldte lugtgener og indtrængning af vand i to kælderrum. Af skadebeskrivelsen fremgår det, at klagerne havde rekvireret et kloakfirma til at spule kloakken igennem, idet de troede, at det var en tilstoppet kloak, der var årsag til lugtgenerne i kælderen. Ifølge klagerne konstaterede kloakfirmaet fejl-

konstruktioner i kloaksystemet, bl.a. manglende vandlås, forkerte rørdimensioner, forkerte brønddimensioner og forkert hældning på kloakrør.

Den 22/7 2003 blev det anmeldte forhold besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som i sin skaderapport har beskrevet skaden således:

> "I vaskerum mod vejen kan konstateres 2 gulvafløb, henholdsvis i brusehjørne og midt i gulvet. Herudover er der en gulvbrønd med jerndæksel hvortil afløb fra vaskemaskine er ført. Alle afløb føres ud til samlebrønd umiddelbar udenfor sokkel/kælderydervæg.
>
> Afløbssystemet er fra husets opførelse i 1948 og virker ikke professionel udført. Der står hele tiden afløbsvand i systemet (giver lugt) ligesom der ikke er vandlås på de enkelte afløbssteder.
>
> Herudover er besigtiget hjørne i kælderrum mod havesiden (under køkken).
>
> Det oplyses at der ofte er fugtigt i dette hjørne.
>
> Det vurderes at kunne skyldes utætheder i tagbrønd eller afløbsrør umiddelbar udenfor sokkel.
>
> …
>
> Den samlede afløbsinstallation i kældergulve fra husets opgørelse vurderes at være 75 % værdiforringet."

På baggrund af bygningskonsulents rapport meddelte selskabet i skrivelse af 22/8 2003, at det - henset til afløbsinstallationernes alder (ca. 55 år) og generelle stand - havde nedskrevet erstatningen for udbedring af de indvendige installationer med 75 %. I samme skrivelse afviste selskabet at dække den anmeldte fugtskade i hjørnet af kælderrummet, idet selskabet havde vurderet, at fugten skyldtes utætheder i tagbrønd eller afløbsrør uden for bygningen.

Klagerne er utilfreds med selskabets afgørelse og har i klageskemaet anført, at selskabet skal anerkende at dække skadeudgiften til udbedring af afløbsinstallationerne i vaskerummet uden nedskrivning, og at det skal indgå i et samarbejde om at klarlægge årsagen til fugt i kælderrummet under køkkenet.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i skrivelse af 20/10 2003 til nævnet meddelt, at det er indstillet på at erstatte materialeudgiften til montering af vandlåse uden afskrivning, og at klageren derfor kunne indhente et tilbud fra en autoriseret kloakmester på udbedring af kloakken, hvoraf materialeudgiften til vandlåse fremgik.

Den 6/1 2004 modtog nævnet og selskabet en fax fra klagerne med et økonomisk overslag for omlægning af kloakinstallationen. Af overslaget fremgår det, at materialeprisen for manglende vandlåse var 3.000 kr. ekskl. moms.

I skrivelse af 7/1 2004 til nævnet meddelte selskabet, at selskabet accepterede at erstatte materialeudgiften på 3.000 kr. fuldt ud.

I skrivelse af 20/10 2003 til nævnet har selskabet redegjort for den øvrige del af erstatningen således:

> "Selve afskrivningen er foretaget med 75% på baggrund af vores konsulents vurdering af afløbsinstallationens alder. Vores konsulents vurdering er i overensstemmelse med levetidstabellen for kloakrør (støbejernsrør) der angiver en værdiforringelse på mellem 73 og 80 % for et kloakrør der er 55 år gammelt. Denne levetidstabel vedlægges som bilag ..
>
> Til orientering er der i vores konsulents skøn over udbedringsudgiften, medtaget udgifter til reparation også uden for sokkel, altså for rørføring uden for bygningen, som principielt ikke er dækket af forsikringen, Forsikringstager opnår således en vinding herved.
>
> For så vidt angår forholdet vedrørende fugt i kælderrummet under køkkenet, er det vores vurdering, at denne skyldes utætheder i tagbrønd eller afløbsrør umiddelbart uden for sokkel.
>
> …
>
> Vores bygningskonsulent vurderer, at årsagen ligger uden for bygningen i tagbrønden eller i et afløbsrør uden for soklen, og dermed er der tale om udbedring af forhold der ligger uden for bygningen, hvilket ikke er dækket, jf. også huseftersynsbekendtgørelsen § 11, litra g.

Da der er udarbejdet kvalitetsmærke som tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningen.

Der er ikke tale om, at utætheder uden for bygningen påvirker husets fundering eller terrændæk, og der er ikke sket en skade på bygningen, hvorfor der heller ikke er dækning over forsikringens udvidede dækningsområde.

Udgifter til en tv-inspektion skal derfor afholdes af forsikringstager, hvem det også påhviler at afholde omkostninger til undersøgelse af, om der er forhold som er dækket af forsikringen, som vores egne undersøgelser ikke har kunnet vise."

Efter modtagelse af tilbudet på udbedring af vandlåse, har selskabet i skrivelse af 7/1 2004 til nævnet udarbejdet følgende erstatningsopgørelse:

"Overslag incl. moms	= kr. 12.750,00
Fradrag for materialeudgift, vandlåse	= kr. 3.000,00
Subtotal	= kr. 9.750,00
Fradrag for afskrivning 75 %	= kr. 7.312,50
Erstatning uden tillæg af vandlåse	= kr. 2.437,50
Tillæg materialeudgift, vandlåse	= kr. 3.000,00
Erstatning	= kr. 5.437,50

Da selvrisikoen udgør kr. 10.000,00, kan vi ikke udbetale erstatning, men den samlede selvrisiko for hel forsikringsperioden på kr. 25.000,00 nedskrives med kr. 5.437,00 til kr. 19.562,50."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

…

3 Hvorledes beregnes erstatningen

…

5. 62.280

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadesopgørelsen.

…

5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsduelighed
- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne."

Nævnet udtaler:

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed. Dette gælder, uanset at det ikke udtrykkeligt er udtalt i forsikringsbetingelserne.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at den anmeldte fugtskade i køkkenet skyldes et forhold, der er omfattet af den tegnede forsikring. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for forholdet som sket.

Selskabet har i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers pkt. 3 hjemmel til at foretage fradrag for værdiforringelse, hvis det kan godtgøres, at det beskadigede på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Efter bygningskonsulentens besigtigelse og oplysningerne om afløbsinstallationernes alder finder

nævnet, at selskabet har godtgjort, at installationerne er værdiforringet med de angivne 75 %. Nævnet kan derfor ikke kritisere størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for afløbsinstallationerne, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann