712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 63.154:

xxxx xxxxxxxxxx xx
xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Nykredit 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 i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets udbedringsmetode i forbindelse med en anmeldt skade samt over selskabets erstatningsopgørelse.

Af tilstandsrapport af 9/7 2003 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger**

…	Ja	Nej	?
10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	☐	☒	☐

Hvis ja, hvor?
Lagt nye vandrør til badeværelser (varmt vand). (De gamle var kalket til)."

Af "KvalitetsMærke", der blev udarbejdet i tilknytning til tilstandsrapporten, fremgår bl.a.:

"**Bygningsdelenes tilstand …**

	Meget god	…
… 12. vvs-installationer	… X	…

"

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1974.

Klagerne anmeldte telefonisk den 4/12 2003, at der ikke kom varmt vand frem gennem vandrørene, og at disse formentlig var tilkalket.

Klagerne har efterfølgende beskrevet skaden således:

> "Da der ingen tryk er på vandet i bryggers, køkken og dele af badeværelse (bruser og toilet), har vi fundet ud af at rørene er tilstoppet. Ifølge tilstandsrapporten skulle alle vvs-installationer være meget gode, og der skulle være lagt nye vandrør til husets to badeværelser, men dette er udført som hovsaløsninger. Da vi ikke kan bruge køkken, bryggers og bad, håber/forventer vi en hurtig afgørelse."

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse den 10/12 2003, hvor han konstaterede følgende:

1. Manglende funktion af rør til varmt brugsvand til vask i bryggers og til vandudtag i bruseniche i badeværelse på grund af manganaflejringer i rørene.
2. Manglende returledning på nylagt isoleret varmtvandsledning på loftet til gæstetoilettets armaturudtag for bruser.

Bygningskonsulenten foreslog, at der blev trukket en ny varmtvandsstreng til brusearmatur i badeværelset hen over loftet til gæstetoilettet med returledning, således at både forhold 1 og 2 blev løst på denne måde.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
>
> Da vandrørene ligger i gulvet i forvejen, og da det er almindeligt anvendt, mener vi at de skal lægges ned i gulvene igen. Når rørene kommer op på yderloftet kan disse frostsprænges og der kan opstå store vandskader i hele huset.
>
> Frostsprængningen kan ske, når der kommer strømsvigt. Desuden er vores vandrør forsikret som skjulte rør. Når disse ligger på yderloftet, er det ikke skjulte rør, altså har vi ingen rørskadeforsikring. Når rør ligger i gulvene er der ingen omkostninger til strøm til cirkulationspumpe eller til varmestreg (varmetab pr. meter i uopvarmet rum ca. 25 watt pr. m/t. + omkostninger til drift og dette er i mange år fremover).

Vores vvs-montør har aldrig sagt noget om restlevetid på vores rør, som forsikringsselskabet påstår. Vi mener at rørene skal i gulvet og at der ikke er nogen fradrag pga. værdiforringelse. Vi har købt hus og kigget på tilstandsrapporten og her står at vvs-installationen er meget god, og da vi har tegnet en forsikring i tilfælde af skjulte fejl mener vi at selskabet må sørge for at det hele bliver som det var i ny stand. Og da vi har en selvrisiko på 10.000 kr. mener vi at man burde have medbestemmelse i hvordan arbejdet skal udføres."

I selskabets skrivelse af 5/2 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Den løsning vores bygningskonsulent har foreslået, med at lade vandledning og returledning løbe på loftet er lovlig ifølge norm for vandinstallation DS 439, pkt. 4.5.8 der omhandler frostskader, når rørene isoleres og der lægges en varmestreng sammen med røret. Varmestrengen er en el-ledning der ligger sammen med vandrøret og som tilkobles forsikringstagers el-tavle. El-tavlen forsynes endvidere med en udendørs termostat, der automatisk tænder varmestrengen ved en given temperatur.

Det er denne løsning vi har foreslået forsikringstager og bedt ham indhente tilbud på."

Klagerne fastholder, at selskabet ikke er berettiget til at foretage fradrag for ælde, idet de henviser til, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke er korrekte. Endvidere henviser de til, at vvs-manden afviser at skulle have udtalt, at rørene kun havde en restlevetid på 3-4 år.

Selskabet har i skrivelse af 26/3 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager gør gældende, at tilstandsrapportens oplysninger om, at der er lagt nye vandrør til begge badeværelser medfører, at vi ikke kan fradrage i erstatningen for slid og ælde.

Vi bemærker hertil, at forsikringen dækker fysiske skader på ejendommen, og det er derfor vi dækker skaden bestående i manglende funktion af rør til varmt brugsvand til vask i bryggers og til vandudtag i bruseniche i badeværelset. Årsagen til den

manglende funktion er manganaflejringer i rørene. Endvidere dækker vi den manglende returledning, da vi anser det for en fejl, at den ikke er monteret.

Vores erstatningsopgørelse er foretaget efter forsikringsbetingelserne pkt. 18.
…
Vi udbedrer skaden ved at føre et rør ned fra den vandledning der ligger på loftet i forvejen til det midterste badeværelse. Vandudtaget i gæstetoilettet, fjernest fra bryggerset, er i forvejen koblet på ledningen i loftet, men der monteres en returledning, og røret på gæstetoilettet proppes. Køkkenvasken i bryggerset har så vidt vi er orienteret også manglende vandtryk, hvilket løses på samme måde.

Når forsikringstager i forvejen har en vandledning liggende på loftet, er denne løsning acceptabel, men herudover er det i dag almindeligt at udbedre skader på denne måde med en ledning på loftet, for at undgå at skulle brække gulv op i store dele af huset.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at værdiforringelse kan gøres gældende på grund af slid og ælde. Vi har alene gjort værdiforringelse gældende med 52 % og ikke 80 % som vores konsulent har foreslået, idet rørenes levetid af ham skønnes at være 3-4 år på grund af manganaflejringerne. Værdiforringelsen er alene beregnet ud fra rørenes alder på 30 år.

Sælger har oplyst, at der er lagt nye vandrør til badeværelser for så vidt angår det varme vand. Denne oplysning er ikke korrekt. Oplysninger af denne art kan efter vores opfattelse være afgivet groft uagtsomt, hvilket sælger selv hæfter for. Sælger hæfter endvidere ud fra et garantisynspunkt, om at der er lagt nye rør. Sælgers hæftelse fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5.

Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 3, stk. 1, kan forsikringstager over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Vores konsulent har anført i sin rapport, at den bygningssagkyndige må-

ske har lavet en fejl, og disse bemærkninger kan forsikringstager gøre brug af ved at klage til Ankenævnet for Husforsikring der kan foranstalte syn og skøn.

Sideløbende med Nævnets behandling af nærværende klagesag, har der været forsøgt at opnå en forligsmæssig løsning via Nybolig i T. og forsikringstager uden held, idet Nybolig har solgt ejendommen til forsikringstager. Nybolig i T. har varetaget forligsdrøftelserne på vores vegne. Der er oprindeligt udarbejdet tilbud fra Brdr. G. af 13. december 2003 samt et tillæg hertil modtaget på telefax af 11. februar 2004 som angår etablering af en varmestreng under vandledningen samt termostat.

Murer- og malerarbejdet vurderes at koste h.h.v. 4.000 kr. og 5.000 kr. ekskl. moms, i alt 9.000 kr. Disse beløb fremgår af det første tilbud fra Brdr. G. Vi vil ikke gøre værdiforringelse gældende på dette arbejde. Vi er indstillet på at betale dette beløb, men uden moms, idet forsikringstager har oplyst, at de vil udføre arbejdet selv. Vi vil imidlertid godt betale herfor med nævnte beløb.

Etablering af returledningen koster 7.500 kr. incl. moms, jf. vores konsulents bemærkninger herom i rapport af 19. december 2003. Til dette beløb skal lægges udgifter til varmestreng og termostat på 4.175 kr. incl. moms, jfr. Brdr. G.'s tillægstilbud.

De øvrige arbejder iflg. det første tilbud koster 17.855 kr. ekskl. moms og 22.318,75 incl., moms (når murer og malerudgiften ikke regnes med). Trækkes udgiften på 7.500 kr. incl. moms fra de 22.318.75 kr. fås 14.818,75 kr. incl. moms som det koster at føre vandet ned fra loftet til badeværelse og bryggers. Denne udgift foretager vi værdiforringelse på, således at vi dækker 14.818, 75 x 52 % = 7.705,75 kr. incl. moms.

Erstatningsopgørelse:

Murer og malerarbejde ekskl. moms	= kr. 9.000,00
Returledning inkl. moms	= kr. 7.500,00
Varmestreng og termostat incl. moms	= kr. 4.175,00
Etablering af vandledning fra loft incl. moms	= kr. 7.705,75
Fradrag af selvrisiko	= kr. 10.000,00
I alt	= kr. 18.380,75

6. 63.154

Vi er indstillet på at betale en erstatning på 18.380,75 kr. til forsikringstager. Vi gør opmærksom på, at vi alene har beregnet én selvrisiko, selv om der reelt er tale om to adskilte problemer vedr. den manglende returledning og manganaflejringerne i rørene, hvor vi kan beregne en selvrisiko på 10.000 kr. for hvert af forholdene, hvilket vi ikke har gjort."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

…

2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

3. manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.

…

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

Nævnet udtaler:
I KvalitetsMærke, der blev udarbejdet i tilknytning til tilstandsrapporten, er der for så vidt angår "vvs-installationer" sket afkrydsning i rubrikken "Meget god". I hvert fald på den baggrund finder nævnet, at selskabet ikke er berettiget til at foretage fradrag for slid og ælde ved opgørelsen af erstatningen for skaden på vandinstallationen.

De eksisterende vandledninger er - helt sædvanligt - placeret i gulv. Nævnet finder, at klagerne herefter har krav på erstatning på grundlag af udgifterne ved at nedlægge nye vandrør i gulv.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at klagerne uden fradrag for slid og ælde har krav på at få erstatningen for skaden opgjort på grundlag af udgifterne ved at nedlægge de nye vandrør i gulv.

Poul Sørensen
formand