713/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 63.366:

xxxxxxxxx xxxxxxx xx
xxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager ved deres repræsentant over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt kloakskade.

Klagerne har den 17/2 2003 anmeldt, at kloakken under huset var lavet med tilbagefald.

Det fremgår af sagen, at kloakinstallationen er 56 år gammel. Af tilstandsrapporten fremgår intet omkring kloakken, idet installationen er skjult under gulvet i kælderen.

På baggrund af tv inspektion foretaget af Rørinspektionen, har en autoriseret kloakmester i skrivelse af 20/2 2003 til klageren anført følgende:

"Pkt A - Pkt C Der er ca. 50 % bagfald på eks. Ø 100 gl. lerrør, samtidig køkken afløb via 2 stk. vandlåse - selvom dette blev punktvis repareret via villaforsikringen ville det ALDRIG komme til at fungere godt - det har været udført forkert fra starten af.

Løsning: Eneste fornuftige løsning på dette er:

2. 63.366

Nyt gulvafløb i vaskerum, køkken afløb udenom GA, og ny Ø 110 pvc ledning ud til BR 1 gennem kælder i en lige linie med gulv af fliser i fælder. Udv. 2 stk. tagvand føres det bagerste tagvand via tørløb til forreste tagnedløb som er ulovlig med afløb UDEN vandlås - via en Ø 200 pvx tagbrønd ned på eks. ledning strækning pkt. 1 - A og resten af strækning imod pkt. A og C bliver sløjfet, der udføres en snyde afløb ud til lille faskine fra kældertrappe (kældertrappe er halvt overdækket = lidt vand)

Tilbud: I alt excl. moms 44.875,-"

På baggrund af taksatorens besigtigelsesrapport af 26/3 2003 samt tilbud af 3/4 2003 fra den autoriseret kloakmester indhentet af klagerne har selskabet i skrivelse af 9/5 2003 til klagerne anerkendt dækning af forholdet omkring tilbagefald af kloakken, for så vidt angår den del af kloakken, der ligger under huset. Selskabet har foretaget fradrag af værdiforringelse på 80 % og selvrisiko på 10.000 kr. Da erstatningen herefter var under selvrisikoen, blev beløbet ikke udbetalt, men i stedet nedskrevet på den samlede selvrisiko.

I skrivelse af 16/9 2003 til klagerne har selskabet anerkendt at udbedring af kloakskaden kan ske i henhold til tilbud af 14/8 2003 fra Nordkysten udover selve kloakinstallationen har selskabet endvidere anerkendt partiel reparation af 3 kvm. gulvklinker i kælderen. Den samlede reparation blev opgjort til 13.494 kr.

I skrivelse af 8/10 2003 til selskabet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kloakledningen i kælderen under huset fungerer ikke korrekt på grund af fejl. Denne fejl har ikke noget at gøre med kloakrørenes alder at gøre. Med nye rør monteret, på samme måde, ville problemerne, iflg. 2 kloakmestre, opstå igen.

Årsagen til at kloakken ikke fungerer som den skal, er at tilløbet fra C til A hænger ca. 50 % under vandspejl, det vil bevirke at ledningen C, konstant står under vand og fyldes af aflejringer, med stop til følge.

Kloakrørene er ikke beskadiget og er ikke forringede."

Selskabet har i skrivelse af 16/12 2003 til klagernes repræsentant fastholdt afskrivningen på 80 %.

Efterfølgende har der været en del telefonsamtaler mellem klagernes repræsentant og selskabet omkring grundlaget for fradrag for værdiforringelse på den 56 år gamle kloakinstallation.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

> "Vi anmeldte skaden til forsikringsselskabet, 27-1-03 som anerkendte erstatningsansvaret, men selskabet sagde at årsagen var jordforskydninger på grunden og ville kun dække med 20% ifl. nogle afskrivningsregler, da kloakledningen var over 50 år. Dette kan ikke accepteres, da det er installeringen, der er fejludført og ikke alderen på ledningen, der forårsager problemet. Vi er aldrig blevet gjort opmærksom på disse afskrivningsregler, og ville aldrig havde tegnet en forsikring på sådanne vilkår, alt i huset er jo over 50 år, og så er man jo ikke dækket for skjulte fejl.
>
> Fejlen på afløbet er en bygningsfejl og har intet med rørenes alder at gøre, de er ikke forringede, nye rør monteret på samme måde, ville ikke afhjælpe problemet.
>
> Derfor er den rigtige løsning den, som kloakmesteren foreslår, at man går uden om den brønd, hvor rørende er forkert tilsluttet. Se tilbud fra Nordkysten."

I selskabets skrivelse af 24/2 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Indledningsvis kan vi bemærke, at det er en fejl, at vi har tilbudt dækning af forholdet, da kloakken under kældergulvet ikke er omfattet af forsikringen, jf. betingelsernes pkt. 2 og kendelse nr. 54.486. Vi vedstår dog vores dækningstilsagn af 9. maj 2003, da det udelukkende skyldes fejl fra vores side.
>
> Det er korrekt, at der vedr. kloakinstallationen kan konstateres tilbagefald pga. sætninger i kloakledningen. Herudover var samlingerne af kloakrørene ikke længere tætte. Forholdet blev anerkendt som dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen i henhold til vores brev af 9. maj 2003, idet problemerne med installationen medførte opstigning af vand fra kloakrørene. (Bilag F).

Det er endvidere korrekt, som anført af H.W. [klageren], at årsagen til problemerne med kloakinstallationen ikke er slid og ælde, men en fejl ved installationen. Dette er årsagen til, at forholdet blev anerkendt som dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen. Såfremt årsagen alene havde været slid og ælde eller udløb af installationens levetid, ville forholdet være undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 6, afsnit 5 og 7.

Under hensyn til vores taksators mangeårige erfaring, de anvendte materialer, det forhold, at rørene er 56 år gamle, samt den TV-inspektion, som vores kunder fik foretaget, er det vores opfattelse, at der er grundlag for at gøre værdiforringelse gældende med 80%. Det skal dog bemærkes, at rørene ligger under kældergulvet i ejendommen, og der er ikke foretaget destruktive indgreb, således at det har været muligt at besigtige rørene, herunder deres tilstand.

Kopi af levetidstabel fra BUR side 6 vedlægges i øvrigt som bilag K. Rørene er af ler, men vores taksator vurderer, at levetiden for beton og lerrør ikke adskiller sig fra hinanden.

Vi kan desuden oplyse, at under telefonsamtalen 19. december 2003 mellem H.W. og undertegnede har vi tilbudt H.W. at dække hele reparationsudgiften, uden fradrag for andet end selvrisiko, såfremt det mod forventning skulle vise sig, at rørene kan genbruges i forbindelse med udbedringen af forholdet. Vi skal dog anføre, at rørene efter vores taksators opfattelse vil smuldre, når de tages op.

Under telefonsamtalen oplyste vi herudover, at vi selvfølgelig er indstillet på at besigtige rørene, når disse er blotlagte. Herefter vil vi vurdere, hvorvidt vi fastholder vores hidtidige opfattelse af, at der er grundlag for at gøre værdiforringelse gældende med 80%, eller hvorvidt der kun kan fradrages for en mindre procentdel.

Undertegnede har dog umiddelbart fået opfattelsen af, at det ikke er sikkert, at forholdet skal udbedres, hvis vores kunder selv skal betale for en større del af udskiftningen (udover selvrisikobeløbet). Hvis det er korrekt, er det efter vores opfattelse vigtigt, at vores kunder på forhånd ved, at de ikke kan forvente fuld dækning.

Vi kan i øvrigt oplyse, at vi er enige med H.W. og kloakmesteren i, 'at man går uden om den brønd, hvor rørene er forkert tilsluttet.' Vi har da også tilbudt dækning ud fra tilbuddet fra M. A. Anlægs- og Entreprenørservice ApS af den 3. april 2003, som er indhentet af vores forsikringstagere. Ved brev af 16. september 2004 har vi efterfølgende accepteret, at udbedringen kan ske ud fra tilbuddet fra Nordkysten, såfremt vores forsikringstagere foretrækker det.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at der skal fratrækkes for værdiforringelse, men vi foretager gerne fornyet vurdering, når rørene er blotlagte."

Klagerens repræsentant har i skrivelse af 18/4 2004 til nævnet bl.a. anført:

"1. Selskabet fastholder, at det er sætninger og tilbagefald og henviser til TV rapport. Den del af kloakken A-C, der er problemer med, har der aldrig været TV inspektion på, det kunne ikke lade sig gøre på grund af aflejringer i ledningen (se vedlagte) og de kan derfor ikke udtale sig om utætte samlinger og tilbagefald på grund af sætninger.

2. N. tilbud fremkommer ved, at taksatoren fra Tryg, beder N. om at se på sagen, da han ikke mente, at det kunne være rigtigt, det jeg talte med ham om i tlf., om at tilløb C hænger ca. 50% under vandspejl i brønd A. Nordkysten konstaterede, at det var korrekt, og foreslog et lidt anden løsning, se bilag H fra Tryg. På min forespørgsel om problemerne havde noget at gøre med tilbagefald, sagde han nej, det var fejl fra ukorrekt udførelse af kloakledningen.

3. Hvis dette ikke er en skjult fejl, forstår jeg ikke hvad betydningen af skjult fejl er. Hvis kloakledningen var udført korrekt fra start, havde den sikkert kunne fungere mange år endnu. Selv om rørene er over 56 år.

4. Rørene kan nok ikke genbruges, da de skal lægges på en anden måde, med bøjning.

5. Det er rigtigt at kloakken på nuværende tidspunkt, ikke skal udbedres hvis Tryg, ikke vedkender deres fulde ansvar. Dette er på grund af økonomien hos ejerne."

Nævnet er forelagt diverse tegninger af kloakinstallationen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

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

…

8. Hvorledes beregnes erstatningen?

Erstatningen opgøres efter nyværdiprincippet hvilket vil sige at den udgør det beløb, det på anmeldelsestidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer og tilbehør end det beskadigede eller på byggematerialer, tilbehør og byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

…

Hvis værdien af det beskadigede på grund af slid og /eller ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, foretages der fradrag i erstatningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt kloakskaden under huset som dækningsberettigende. Endvidere har selskabet accepteret, at udbedringen kan ske ud fra tilbudet fra Nordkysten.

Selv om rørene ikke er besigtiget, finder nævnet det ubetænkeligt at lægge til grund, at de 50 år gamle rør alene på grund af alder er værdiforringet med mere end 30 % i for-

hold til nyværdien. På den anden side finder nævnet, at usikkerheden om rørens faktiske tilstand må komme klagerne til gode. Nævnet finder derfor, at rørreparationen skal dækkes med 40 % af reparationsprisen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at klagerne har krav på at få dækket 40 % af udgiften til kloakskaden under huset i henhold til tilbudet fra Nordkysten.

Marianne Højgaard Pedersen