750/06

Den 12. juni 2006 blev i sag nr. 67.077:

xxxxx xxxxxx xxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 udvidet ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens rørinstallation.

Det fremgår af sagen, at klageren - over ejerskifteforsikringen - har anmeldt ulovlig rør-installation på brugsvand, idet der var udført kobberrørinstallationer i vandretningen før gamle oprindelige rørinstallationer af galvaniserede jernrør.

Klageren har indhentet tilbud af 23/5 2005 fra B. ApS på 114.000 kr. ekskl. moms for udskiftning af samtlige vandrør i huset.

Selskabets taksator foretog besigtigelse den 25/5 2005. Af skaderapport fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN**:

Huset er opført i 1965 som et alm. enfamilieshus i et plan, Betonfundamenter og formur af tegl og bagmur af letbeton. Tagkonstruktion er sadeltag som er belagt med fiberarmerede bølgeplader. Oprindelige brugsvandrør er udført af galvaniserede jernrør.

På et senere tidspunkt, formentlig sidst i 1980'erne, er der udført ny varmtvandsbeholder og ny vandmåler som er placeret i køkken. I den forbindelse er der udført synlige rørføringer med kobberrør, hvor nogle af disse kobberrør er indplaceret i brugsvandsystemet, før de galvaniserede rør.

BESKRIVELSE AF SKADEN:
Skaden består efter min vurdering i at ændre den synlige kobberrørføring til galvaniserede rør, hvilket skønsmæssigt kun vil beløbe sig til max. ca. kr. 5.000,00.
Der er ikke nogen dokumentation eller sandsynliggørelse af, at den 'forkerte' rørinstallation har forårsaget nogen følgeskader på ejendommens øvrige rørsystem.
Erfaringsmæssigt vil skader som følge af kobberjoner, vise sig inden for 1-4 år efter indføring af kobberrørene.

AFVISNING AF SKADEN:
Da skadeudbedringen (ved udskiftning af de synlige kobberrør) er langt mindre end den obligatoriske selvrisiko på ejerskifteforsikringens udvidede dækning (nemlig kr. 10.000,00 har jeg afvist den anmeldte skade på stedet).

BEMÆRKNINGER:
For god ordens skyld skal det nævnes at ft. har husforsikring i Alka, som dækker eventuelle skjulte rørskader.
Jeg foreviste ft. en ankenævnskendelse nr. 61.269 som omhandler sammenblanding af kobberrør og stålrør på brugsvandet. ... Det er dog ikke med henvisning til denne ankenævnskendelse at skaden er afvist.

TILSTANDSRAPPORTEN:
Tilstandsrapporten nævner intet om ovennævnte sammenblanding af kobberrør og galvaniserede jernrør, selvom rørene er synlige. Efter min vurdering burde det være nævnt i tilstandsrapporten, så køber kunne forholde sig, også til det punkt.

BLOT TIL ORIENTERING:

3. 67.077

De oprindelige galvaniserede stålrør i huset har ifølge gældende levetidstabeller, en restlevetid på 36 % (Oktober 2001 Levetidstabeller for 1- og 2-familieshuse Forsikring & Pension)."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal udbedre skaden i henhold til tilbud af 23/5 2005. Videre har klageren bl.a. oplyst, at rørinstallationen er fra 1993.

I selskabets skrivelse af 27/7 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"I skaderapport af 24.5.2005 anfører vores taksator, L.P., at der formentligt sidst i 1980'erne er udført en ny varmtvandsbeholder og en ny vandmåler placeret i køkkenet. I den forbindelse er der udført nogle synlige rørføringer med kobberrør indplaceret i brugsvandssystemet. Nogle af disse kobberrørføringer er placeret i brugsvandssystemet før de oprindelige galvaniserede rør fra husets opførelse midt i 1960'erne.

Vi kan anerkende, at det er uhensigtsmæssigt, at placere kobberrør før galvaniserede rør. Vores taksator har vurderet, at udbedringen består i udskiftning af kobberrørene med galvaniserede rør, hvilket vil koste ca. 5.000,00 kr. Denne udgift er under selvrisikoen, men vi er e. o. indstillede på at anerkende forholdet som en skade, og dermed reducere den maksimale selvrisiko med den skønnede udbedringsudgift på 5.000,00 kr.

Vores forsikringstager har fremsendt et meget omfattende tilbud med udskiftning af samtlige vandrør i huset. fra B.C. Gas og Vand ApS, af 23.5.2005, med en tilbudssum på 114.000,00 kr. ekskl. moms. Det er vores taksators vurdering, at installationen ikke har medført skader på den eksisterende rørinstallation af betydning, og at forsikringstageren på ingen måde har løftet bevisbyrden for, at udskiftning af andet end kobberrørene er nødvendig. I den forbindelse henviser vi til, at eventuelle utætheder i de skjulte dele af rørsystemet vil kunne søges dækket iht. til den udvidede rørskadedækning i klagerens husejerforsikring. Skulle en større udskiftning af den

oprindelige rørinstallation dækkes i henhold til ejerskifteforsikringen, ville en betydelig aldersafskrivning komme på tale.

Klageren har til selskabet tillige anmeldt, at muren mellem køkken og badeværelse er våd. Denne skade blev besigtiget af vores taksator F.T.L. den 19.4.2005. I skaderapport af 19.4.2005 anfører vores taksator, at fugten kan stamme fra en rørskade. Taksatoren har telefonisk oplyst, at vi efterfølgende har udskiftet et rør i væggen mellem køkken og badeværelse, der viste sig at være utæt. Det er vores opfattelse, at rørskaden hermed er udbedret i henhold til forsikringsbetingelserne.

Vi finder ikke, at den konstaterede rørskade på nogen måde dokumenterer, at rørsystemet som følge af rækkefølgen mellem kobberrør og galvaniserede rør generelt skulle være tæret. Rørskader som den indtrufne er ganske hyppigt forekommende i skjulte rørinstallationer i huse bygget i 1960'erne. Vi henviser i denne forbindelse til AK 61.269, der berører problematikken omkring kobber-/galvaniserede rør."

I skrivelse af 7/8 2005 til nævnet har klageren fastholdt sit krav. Samtidig har han meddelt, at beløbets størrelse kan forhandles. I den forbindelse henviser klageren til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 og pkt. 5.9. Af skrivelsen fremgår videre:

"Der står i brevet fra Alka, at installationen er fra slut 80'erne. Installationen er fra 1993. Ydermere står der at skaden er udbedret. Dette er ikke sandt. Udbedringen kan ikke udbedres lovligt, da det vil medføre samling med en 'union', som vil blive indstøbt i gulvet.

Tæringen er opstået indefra i en bøjning, med efterfølgende udsivning. Vi har kontaktet flere vvs-ingeniører, der har oplyst os at 'der i princippet sagtens kun kunne være 1/2 mm materiale tilbage af rørene, og måske endda andre huller, da tæringen fortsætter så længe de 2 metaller er blandede'.

I skrivelse af 23/8 2005 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Kundens bemærkninger giver os anledning til at fastholde, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er sket tæringer af husets rørføringer i et omfang, at de skal

udskiftes. Med henvisning til vores taksators vurdering i skaderapport af 24.5.2005, fastholder vi, at skaden kan udbedre ved en udskiftning af kobberrørene med galvaniserede rør, hvilket vil koste ca. 5.000,00 kr."

Klageren har ved skrivelse af 29/11 2005 klaget over tilstandsrapporten til Ankenævnet for Huseftersyn. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Vi vil stille os tilfreds med en erstatning på 140.000,- minus forringelse på 50 %, altså 70.000,- Dette er en anselig sum for begge parter, men havde vi vidst det på købstidspunktet, havde vi kunnet tage vores forbehold i handelen."

Af syns- og skønserklæring af 23/11 2005 fremgår bl.a.:

"

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlige synlige vvs-installationer, kobberrør før jernrør er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Udbedring i.h.t. tilbud fra vvs-installatør af 23.5.2005 kr. 142.500,- inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Anerkender at installationen ikke er nævnt i rapporten og har pr. kulance tilbudt klager kr. 5.000,- til dækning af omkostninger i.f.m. udskiftning af kobberrørsinstallationen i bryggers, som foreslået af ejerskifteforsikringen.
... Øvrige forhold:	... Der er i foråret konstateret tæringsskade på brugsvandrør imellem køkken og badeværelset.
Klagepunkter:	***Der kunne konstateres følgende:***
Ad. 1.	Fra vandstikkets indførelse, under skab i bryggers er den oprindelige galvaniserede rørinstallation udskiftet med kobberrør som derefter er tilsluttet varmtvandsbeholder via det oprindelige stålrør indstøbt i gulv, samt den øvrige koldtvandsinstaltation ved facademur. Endvidere er afgangen fra varmtvandsbeholderen ikke udført i kobberrør, som er tilsluttet den oprindelige Indstøbte galvaniserede stålrørsinstallation ved dennes opføring gennem gulv bag kedelanlægget.

	Rørsammenføringen af de to materialer er tilgængelige for inspektion under vaskeskab, hvor fodspark mangler, i vaskeskab samt ca. 20 cm over gulv bag kedelanlæg.
Ad 1. Konklusion:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger om brugsvandsinstallationen som ikke er udført efter vandnormen, der foreskriver, at der ikke må bruges kobberrør før varmforzinkede stålrør, regnet i vandets strømningsretning. Den foretagne ændring af installationen i bryggers med anvendelse af kobberrør før galv. stålrør betragtes som et forhold, der giver nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade og skulle derfor have været nævnt i rapporten med karakteren K3. Ejerskifteforsikringen har afvist forholdet som en skade og mener, at en ændring af den synlige kobberrørsføring fil galvaniserede rør vil afhjælpe problemet. Forsikringens taksator har anslået omkostningerne fil kr. 5.000,-. Denne foreslåede ændring er imidlertid også i strid med vandnormen, idet både kobberrør og galvaniserede rør menes uegnede i det pågældende vandværks forsyningsområde. En hensigtsmæssig løsning menes derfor at være en udskiftning af hele vandinstallationen til et egnet materiale med fremføring af rør på loftet til køkken og badeværelse. Samtidig hermed elimineres risikoen for yderligere tæringer i den gamle indstøbte stålrørsinstallation.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at nævne anvendelsen af kobberrør før galvaniserede stålrør i bryggers menes der at være begået en fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring/udskiftning at rørinstallationen jf. vandnormen skønnes at andrage et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 45.000,- inkl. bygningsarbejder.
Ad 1. Forbedringer:	Som følge af rørinstallationens alder vurderes værdiforringelsen på hhv. 24 og 64 %, hvilket giver en forbedring på kr. 15.000,- inkl. moms.

"

Af Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse af 2/2 2006 fremgår det, at den bygningssagkyndige skal betale 5.000 kr. til klageren.

Under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 9.3.2.2 har selskabet i skrivelse af 7/3 2006 til nævnet (Ankenævnet for Forsikring) bl.a. anført:

> "Da selve vandinstallationen, bortset fra placeringen af kobberrørene, var lovlig på udførelsestidspunktet, kan vi heller ikke på dette grundlag tilbyde, at dække en udskiftning af alle brugsvandsrørene i huset.
>
> Vi må derfor fastholde vores tidligere afgørelse i sagen.
>
> For dette tilfælde, at Ankenævnet måtte komme til andet resultat, bemærker vi, at skønsmanden i sin rapport, har taget stilling til aldersskrivningen på rørene."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "4. Hvad dækker forsikringen
>
> 4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Ved nærliggende risiko for skade forstås at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> 5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.9. Skader, der er opstået efter at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.

...

9. Udvidet dækning
(gælder kun, hvis det fremgår af policen)

...

9.3.2.2. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige el- eller vvs-installationer. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav. Dette gælder, uanset at det ikke udtrykkeligt er udtalt i forsikringsbetingelserne.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort at have krav på større erstatning end den af selskabet tilbudte.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige ved Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse af 2/2 2005 er pålagt at skulle betale klageren 5.000 kr. til dækning af omkostninger i forbindelse med udskiftning af kobberrørsinstallationen i bryggers,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen