751/06

Den 14. juni 2006 blev i sag nr. 67.706:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx xx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring samt husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en skade på ejendommens rørsystem.

Selskabet har tilbudt at dække 50 % af udgiften til udskiftning med henvisning til installationens alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at klageren overtog ejendommen den 9/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 24/6 2005.

Den 18/7 2005 anmeldte klageren pr. e-mail, at der i forbindelse med regn var konstateret problemer i ejendommens kælder.

Selskabet har på husejerforsikringen anerkendt skaden på stikledninger som dækningsberettigende. Selskabet har fastsat værdiforringelsen til 50 %.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække den fulde udgift. Klageren har i skrivelse af 13/9 2005 til nævnet anført:

2. 67.706

"Begrundelsen for kun at dække 50 % af reparationen af rørsystemet begrundes med alderen 38 år på betonrør. Der henvises til forsikringsbetingelser 5301, afsnit 2, punkt 15.1.1.

Min forståelse af dette afsnit er anderledes. Da indflytningen i huset først skete pr. 9/7-2005 har jeg ikke haft indflydelse på vedligehold, alder, osv. Skaden blev anmeldt pr. e-mail d. 18/7-2005.

Afløbet ved kældernedgang er i plast og ender bare i et hul sammen med en stump rør. Dette afløb må være af nyere dato da der er brugt plastik altså ikke 38 år gammelt.

Det defekte kloakafløb har indvirkning på afløbet fra toiletterne og med fire børn boende på adressen, giver det problemer.

Undervejs i denne sag spurgte jeg mange gange om jeg ikke kunne få noget skriftligt på hvad der var dækket. Hvorfor var man tilbageholden med at give noget skriftligt?

I afgørelsen fra forsikringen nævnes at betonafløbsledning på 38 år har en restværdi på 40 %, men for mig ser det mærkeligt ud at man tilbyder at betale 50 %. Der er noget der ikke stemmer. Da jeg tegnede ejerskifteforsikringen og husforsikringen troede jeg at det var sådanne fejl der var dækket, men nej.

Noget kommer ind under den ene forsikring og noget andet ind under den anden. Det der er undersøgt og hvor der er fundet fejl uden for soklen, og efter kendelsen fra forsikringen at dømme, er det stikledningsforsikringen der dækker dette delvis.
I Ejerskifteforsikringen står der 'manglende funktion ved el- og vvs-installation (ekskl. udvendig kloakledning).' Har ikke kunnet få svar på om udvendig menes uden for grunden. Der nævnes i samme forsikring at en skade forstås som, brud, lækage, revnedannelse.

3. 67.706

Både ejerskifte og husforsikringen blev jeg af tidsmæssige grunde nødt til at tegne ved overdragelsen hos mægleren, men betingelserne fik jeg først flere dage efter. Hvorfor?
De omtalte kloakrør er ikke slidte men samlingerne har givet sig.
I rapporten fra kloakmanden er der sat spørgsmålstegn ud for rødder i systemet og det er der heller ikke noget der tyder på da bevoksningen i nærheden består af en lav hæk som jeg tvivler på har rødder i en dybde af ca. 2 1/2 - 3 m.

Jeg har haft en anden kloakmand til at se på sagen og han bedømmer at der er et problem fra samlebrønden i indkørslen og ud mod vejen. Dette undlod taksatoren O.L. som lod mig forstå at han var en erfaren kloakmand at nævne som en mulighed.
Det undersøgte rør er fra samlebrønden og ind mod huset.
Efter disse nye oplysninger udgår skaden på begge sider af samlebrønden nærmere 29.000 kr. plus moms.
Jeg er nu nødsaget til at gå i gang med udbedring af skaden, da et tilstoppet toilet kan give sygdom.

Altså:
Jeg mener at hele skaden burde betales af forsikringen, da jeg ikke har haft indflydelse på rørsystemet indtil nu.
Forsikringen henviser til restværdi på 40 %, men vil alligevel betale 50 % Er det et udtryk for at det burde være 100 %.
Rørsystemet virker ikke slidt, men forskubbet og dette er på begge sider af samlebrønden.
Noget af systemet er i plast og derfor ikke så gammelt.
Hvorfor afviser taksatoren den rørledning med regnvand som er stoppet og som ligger siden af kloakledningen, med begrundelsen at den ikke har noget med sagen at gøre. Regnvand der ikke kan komme væk hjælper da ikke på vand i kælderen.
Udgifter til 2 forskellige forsikringer på samme adresse og alligevel skal jeg starte det nye sted med udgifter til noget der burde være i orden."

Selskabet har på ejerskifteforsikringen anerkendt forhold vedrørende ejendommens kloak som dækningsberettigende, men tilkendegivet, at det er hensigtsmæssigt at udbedring af skaden, herunder fastlæggelse af udbedringsmetode, afventer til udbedring af stikledning uden for huset er sket.

Vedrørende værdiforringelse på stikledning har selskabet i skrivelse af 31/10 2005 til nævnet anført:

> "Som tidligere nævnt er sagen overdrag t til taksator O.L. Han har på baggrund af oplysningerne fra L.R.H. [taksator, som tidligere behandlede sagen] foranlediget stikledningen uden for huset undersøgt af R. Entreprenør. Ved denne undersøgelse er der registreret en del forskudte samlinger på en ca. 7,5 meter lang strækning regnet fra rensebrønd og ind mod huset. De ca. 5 meter ligger uden for huset - de øvrige ligger under huset. O.L. har gennemgået undersøgelsesresultatet med O.J. fra R. Entreprenør. Sidstnævnte har i den forbindelse suppleret sin undersøgelse med oplysning om, at stikledningen er lagt i gamle betonmufferør, som meget vel kan være den oprindelige ledning fra 1967, hvor huset er opført.
>
> Stikledningsforsikringen omfatter jævnfør bilag ..., Dækningsskema, kolonne E, Stikledningsforsikring, utæthed i de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallation og skade som følge heraf. Dækningen er i udadgående retning omfattet til hovedledning og i indadgående retning til udvendig side af fundamentet. I det aktuelle tilfælde er skaden der kan henføres under stikledningsforsikringen begrænset til de ca. 5 meter regnet fra rensebrønden til udvendig side af fundamentet på beboelsen samt defekt afløb i kælderhals.
>
> På baggrund af de samlede oplysninger er det vores vurdering, at værdiforringelsen af det skadede overstiger 30 % af nyværdien, hvorfor skaden er opgjort under hensyntagen hertil, det vil sige til dagsværdi. De konkrete og umiddelbart tilgængelige oplysninger om stikledningen og afløb har vi sammenholdt med den gennemsnitlige levetid for tilsvarende, som fremgår af publikationen Levetidstabeller udgivet af forlaget Forsikring (bilag ...). I afsnittet *Levetidstabeller for vvs-anlæg, punktet Afløb og sanitet*, er der for rør i beton angivet en gennemsnitlig restlevetid på 44 %, når installationen er 35 år og 36 %, når installationen er 40. Den aktuelle installation er 37 år,

hvorfor den gennemsnitlige restlevetid må ligge midt imellem svarende til en værdiforringelse på 60 %.

O.L. har ved sin erstatningsopgørelse taget højde for den usikkerhed, som der er, når en værdiforringelse skal fastlægges. Derfor har han meddelt forsikringstageren, at værdiforringelse er opgjort til 50 %. Det betyder i praksis, at forsikringstageren er tilbudt en erstatning på 10.000 kr. med tillæg af moms. Her ud over dækker stikledningsforsikringen for den ved R. Entreprenør udførte undersøgelse, se også vores breve af den 19. august og den 4. september 2005 (bilag ...).

...

Vi er derfor af den opfattelse, at erstatningsopgørelsen er korrekt. Dog er vi indstillet på at foretage en revurdering, hvis det under udbedringsarbejdet viser sig, at kloakken er af nyere dato end antaget ved vores vurdering. At der i et ikke nærmere defineret omfang er anvendt plastrør i afløb i kælderhals, er ikke udtryk for, at hele eller størstedelen af den beskadigede kloak tidligere er udskiftet.

I lighed med under ejerskifteforsikringen har forsikringstageren også her anmeldt nye skader under sagens forløb. Disse består henholdsvis i en formodning om yderligere skade på stikledningen mellem rensebrønd og hovedledning samt i tilstoppet regnvandsbrønd/-ledning. Forsikringstageren har imidlertid ikke godtgjort, at der er utætheder på disse ledninger, men henviser blot til et nyt tilbud, som han har indhentet hos en anden entreprenør. Til trods for vores opfordring ved e-mail af den 20. september 2005 har vi endnu ikke modtaget en kopi af dette tilbud. R. Entreprenør har ved sin undersøgelse ikke registreret yderligere skade eller problemer ved stikledningen, hvorfor vi skal fastholde, at der ikke foreligger oplysninger, som dokumenterer, at der er andre skader på stikledningen, som er dækket under Husforsikringens stikledingsforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvorledes beregnes erstatningen**

15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

15.1.1.

Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).

Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien, foretages fradrag herfor."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke på det foreliggende grundlag at kunne kritisere selskabets erstatningsopgørelse, herunder tilsagnet om udbedring af skader på kloaksystemet efter udbedring af stikledning har fundet sted.

Herefter, og idet selskabet har givet tilsagn om at revurdere erstatningsopgørelsen, såfremt der under udbedringen fremkommer nye oplysninger, herunder alderen på stikledningen, eller der afdækkes yderligere skader,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson