758/06

Den 23. oktober 2006 blev i sag nr. 68.203:

xxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med dækning for ulovlige installationer i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en dækningsberettigende skade på ejendommen.

Selskabet har ved skadeopgørelsen beregnet to gange selvrisiko og foretaget fradrag for slid og ælde med 40 %.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1979, og at klageren overtog ejendommen den 1/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 5/11 2004.

I april 2005 anmeldte klageren, at der var konstateret tæring af koldtvandsrør i kælderen og manglende varmtvandsforsyning i badeværelse og bryggers. Af anmeldelsen fremgår, at skaden tillige var anmeldt til hf-forsikring g/s, hvor der var tegnet villaforsikring.

Af besigtigelsesrapport dateret 23/8 2005 fremgår:

"**Besigtigelsen:**

Der kan ved besigtigelsen konstateres, at hovedvandrør er tæret i fyrrum i kælder.

Hovedvandrør føres ind i bygningen i kælderværelse ud mod vej. I dette værelse er der monteret stophane og vandmåler. Vandtilførslen føres gennem værelset (værelse 1) under loft videre gennem gangareal og gennem endnu et værelse (værelse 2) skjult bag træinddækning videre til fyrrum i kælder, hvor rørføringen ses isoleret, men synlig. I værelse 2 ses en forgrening til gæstetoilet i kælder udført i kobber.

I værelse 2 er der konstateret utæthed på rørføringen, som dækkes af husforsikringen.

Der kan ikke konstateres synlige tegn på tæring fra stophane og ind til den første forgrening.

I fyrrum konstateres tæring og utæthed på hovedvandrør. Rørføringen i fyrrum betragtes som synlig, hvorfor dette ikke dækkes af husforsikringen.

Tilstandsrapporten:
Tilstandsrapporten har ingen anmærkninger om dette forhold.

Konklusion:
Det vurderes, at der efter første forgrening udført i kobber sker en ion-vandring i vandrøret ind til fyrrum. Konstruktionen ses dog ikke ulovlig, idet kobberrør er udført efter galvanisk rør. Der er dog konstateret begyndende utæthed, som har været skjult af rørisolering. Det vurderes, at der er nærliggende risiko for yderligere skader på bygningen.

Udbedring:
Vandrør fra første forgrening i værelse 2 og frem til fyrrum bør skiftes. I værelse 2 er træinddækning nedtaget og en genetablering dækkes af husforsikringen i forbindelse med vandskaden.
Vandrør er oplyst til at være 25 år, henset hertil vurderes, at der kan aldersnedskrives med 40 %."

Efter en besigtigelse anerkendte selskabet ved skrivelser af 23/8 og 22/9 2005 det anmeldte forhold som dækningsberettigende. Selskabet har i nævnte skrivelser opgjort erstatningen således:

"Udbedring foretages ved udskiftning af koldtvandsrør fra vandmåler og frem til forgreningen til gæstetoilet i værelse samt reetablering af træinddækninger i værelse samt gangareal.

…

VVS, pålydende kr. 15.000,00 incl. moms.

Tømrer, pålydende kr. 5.000,00 incl. moms.

Maler, pålydende kr. 10.000,00 incl. moms.

…

VVS, pålydende	kr.	15.000,00	incl. moms
Minus aldersnedskrivning 40%	kr.	6.000,00	
Sum VVS	kr.	9.000,00	
Tømrer, pålydende	kr.	5.000,00	
Maler, pålydende	kr.	10.000,00	
Sum	kr.	24.000,00	
Minus selvrisiko	kr.	5.000,00	
Foreløbig erstatningsopgørelse i alt	kr.	19.000,00	incl. moms"

Den tilbudsgivende håndværker har i mail dateret 16/8 2005 til selskabet oplyst:

"Koldtvandsrør fra indføring samt til fyrrum i kælderrum er grubetæret, de bør udskiftes da der er fare for at der vil ske udsivning bag de skjulte vægge/loft i kælderen, med store omkostninger for ejer/forsikring (vandskade mm indbo samt bygning). Ved en rørskade (hf-forsikring) opdagede vi fejlen, taksator C.C. vil give forbehold på de tærede rør, der er afsat penge til genopretning af et stk. lokale (rørskade) fra hf-forsikring, så dette beløb er til rådighed ved udskiftning, så det er fyrrum/mellemgang samt værelse det drejer sig om.

Tømrer/Maler samt VVS arbejde.

Varmtvandsrør i kælder (fyrrum) er forkert tilsluttet, så det løber baglæns igennem en del af systemet ved aftapning. Rørføring bør rettes så vandstrømningen bliver korrekt."

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 18/11 2005 anført:

"Dansk Boligforsikring har beregnet 2 gange selvrisiko hvilket jeg er helt uenig i. Jeg mener kun der bør beregnes en gang selvrisiko.

Dansk Boligforsikring har modregnet 40 % i VVS-arbejdet med begrundelse i installationens alder, hvilket jeg er helt uenig i. Tæring i det galvaniserede rør skyldes ikke alder, men sammenblandingen af galvaniseret- og kobberrør."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 15/12 2005 til nævnet anført:

"Selvrisiko:

Koldtvandsrøret:

Ifølge besigtigelsesrapport af den 22. august 2005 er der konstateret tæring i hovedvandrør i kælderen, som er delvist skjult bag en træinddækning. Tæringen skyldes ion-vandring, forårsaget af, at man har monteret kobberrør efter et galvanisk rør.

Varmtvandsrøret:

Ifølge mail fra D. VVS af den 19. august 2005, skyldes det manglende varme vand, at man har tilsluttet nogle varmtvandsrør i kælderens fyrrum forkert. Denne fejlmontering har medført forkert vandstrømning.

Selvom begge skader vedrører rørinstallationerne, fastholder indklagede, at man skal lægge afgørende vægt på det faktum, at både skadens årsag og 'skadens placering på en bestemt bygningsdel' skal være identisk.

Af ovennævnte besigtigelser fremgår det, at skaderne er forårsaget af henholdsvis forkert materialevalg og fejlagtig montering. Samtidigt er skaderne placeret på to forskellige vandrør, som er placeret to forskellige steder.

Det skal også gøres gældende, at det er muligt at udbedre den ene skade uden, at der skal ske en samtidig udbedring af den anden skade, hvilket blot understreger, at

der er tale om to forskellige skader på to forskellige bygningsdele med to forskellige skadeårsager.

Forholdene må dermed betragtes, som to forskellige skader, hvormed Dansk Boligforsikring fastholder tidligere afgørelser, om at afregne selvrisiko på begge skader.

Aldersnedskrivningen:

Som det fremgår af besigtigelsesrapporten af den 22. august 2005, begrundes aldersnedskrivningen med, at rørene er oplyst til at være 25 år gamle. Skadeskonsulenten har derfor konkret vurderet, at det således er deres alder og ikke den aktuelle skade, som har medført et fradrag i erstatningen for slid og ælde med 40 %."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygnings-delen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring).

…

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko som aftalt på policens forside."

Nævnet udtaler:
Efter forsikringsbetingelserne fastsættes erstatningen - når det beskadigede på grund af slid og alder før skaden var værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien - i forhold til værdiforringelsen.

I dette tilfælde udgør skaden 15.000 kr. (VVS), 5.000 kr. (tømrer) og 10.000 kr. (maler) eller i alt 30.000 kr. For at kunne gøre værdiforringelse gældende, skal værdiforringelsen på den samlede skade udgøre over 9.000 kr., svarende til 30 % af skaden.
Da værdiforringelsen kun udgør 6.000 kr. svarende til 20 % af skaden, er der ikke grundlag for afskrivning, hvorfor selskabet skal betale skaden fuldt ud alene med fradrag af selvrisiko.

Nævnet finder, at skaderne på såvel koldtvands- som varmtvandsrør kan henføres til det forhold, at vandforsyningen er fejlkonstrueret. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet kun er berettiget til at opkræve én selvrisiko.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at skaden skal erstattes fuldt ud uden afskrivning som følge af værdiforringelse, og at der kun kan opkræves én selvrisiko.

Poul Sørensen
formand