767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.494:

xxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet på ejerskifteforsikringen har afvist at dække udskiftning af rør på ejendommen, og at selskabet har indført en selvrisiko på rørskader på husejerforsikringen.

Selskabet har på husejerforsikringen dækket anmeldte rørskader, men afvist at dække udskiftning af installationen på ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1976, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/12 1997 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 3/6 1997.

Klageren anmeldte første gang i september 1998, at der var konstateret vandskader på grund af rørbrud. Selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende på husejerforsikringen. Klageren anmeldte endvidere rørskader den 14/8 2002 og 23/8 2005. Disse skader blev ligeledes dækket på husejerforsikringen. Ved skrivelse af 3/4 2006 til klageren anerkendte selskabet den senest anmeldte rørskade som dækningsberettigende, men meddelte samtidig:

"**Afgørelse**

Efter vi har behandlet din skade, har vi gennemgået dit samlede kundeforhold, og vi har besluttet at opsige den skjulte rørskadedækning.

Værd at vide

Ændringen af din forsikring gælder fra den 18. april 2006. Du kan læse mere om forsikringens varighed og opsigelse i dine forsikringsbetingelser."

Foranlediget af opsigelsen af den skjulte rørskadedækning skrev klageren den 5/4 2006 en mail til selskabets taksator, S.V., hvoraf bl.a. fremgår:

"Både du og N.O. har nu bekræftet at grunden til den helt uacceptable opsigelse af vores skjult rørskadedækning skyldes, at du vurderer at vores kobberrør er i sådan en dårlig forfatning, at der er en stærk forøget risiko for at der igen skal opstå en rør/ vandskade.

Jeg skal derfor formelt anmode Alm. Brand om at denne skjulte mangel ved ejendommen udbedres under vores ejerskifteforsikring (police nr. …) således at denne risiko elimineres."

Selskabet afviste ved skrivelse af 21/4 2006 forholdet som dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Der har siden indtegningen været 3 rørskader med følgende skadedatoer 18.09. 1998, 14.08.2002 samt 23.08.2005. Udbedring af den sidste skade er endnu ikke færdig. På nuværende tidspunkt er skadeudgiften på 394.692, men det forventes at den overstiger 400.000 kr. I alle 3 skadetilfælde har det været indstøbte kobberrør i gulv der har været utætte. I første tilfælde var det i badeværelsesgulvet, i andet tilfælde ved et T-stykke i køkken gulv og i sidste tilfælde en utæthed under badekar. Rørskade forsikringen er opsagt af Alm. Brand på grund af en økonomisk vurdering af kundeforholdet. I henhold til F & P's levetidstabeller er levetiden for kobberrør lagt i et moderat miljø 30-50 år. Ligger rørene i et udsat miljø som f.eks. fugtpåvirkning (typisk i badeværelser) kemikaliepåvirkning (aggressiv betonblanding eller affaldsstoffer fra armeringsjern) Mekaniske påvirkning (sætninger, stød og slag under udførelsen) for

høj vandhastighed, er levetiden helt nede på 20 år. Det er Alm. Brands vurdering at der er tale om udløb af levetid i de skaderamte områder. Der er selvfølgelig en øget risiko for rørskader jo nærmere man kommer udløb af levetid. Umiddelbart er risikoen for de resterende rør der er lige stykker ca. 18 lbm for både koldt og varmt brugsvand ikke så stor som for det allerede udbedrede, hvilket også er baggrunden for Alm. Brands tilbud om genoptagelse af rørskade dækningen mod at der indsættes en selvrisiko på 10.000 kr."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at ejendommens ustabile rør er en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen og derefter ophæve den indførte selvrisiko på husejerforsikringen. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 29/5 2006 anført:

"Lige siden vores indflytning i 1998 har vi desværre været ramt af flere vandskader pga. ustabile kobberrør. Senest har Alm. Brand først opsagt, senere opsagt vores husforsikring en selvrisiko mht. skjulte rørskader.

Den første, og mest alvorlige, skade blev opdaget (er sandsynligvis opstået meget før) tidligt efter indflytning. Det er derfor min påstand at vi har overtaget en ejendom med kobberrør der var i en ringere forfatning end man kunne forvente, og at disse derfor bør udskiftes under ejerskifteforsikringen.

Der skal i denne forbindelse tages hensyn til at rørene ligger støbt i beton og dermed i et moderat miljø, hvorfor der ikke kan være tale om udløb af rørenes levetid."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 5/7 2006 til nævnet anført:

"Som sagen ligger oplyst for os, er der ingen aktuelle skader på installationen. I øvrigt skulle den tilbageværende del af den oprindelige installation udelukkende bestå af lige strækninger uden samlinger eller bøjningen, hvorfor den væsentligste årsag til utætheder på skjulte installationer burde være elimineret med de allerede udførte reparationer under bygningsforsikringens udvidede rørskadedækning.

Skulle der opstå en skade på installationen i den resterende forsikringstid, dvs. frem til den 1. december 2007, er det vores påstand, at skaden ikke har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Den omstændighed, at forsikringstageren har haft en forventning om, at installationen kunne holde længere end tilfældet åbenbart er, er ikke det samme som, at installationen er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forsikringstageren har som tidligere nævnt ikke godtgjort, at installationens beskaffenhed adskiller sig væsentligt fra tilsvarende installationer af samme alder. Vi skal derfor påstå, at risikoen for skade på installationen ikke har været større på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse end for andre tilsvarende skjulte installationen.

Skjulte installationer indebærer en latent risiko, og produktet - udvidet rørskadedækning - anses da også for at være en vedligeholdelsesforsikring, idet det oftest blot er et spørgsmål om tid, før der opstår utætheder, og ikke om der overhovedet opstår utætheder. Det er også vores erfaring, at en stor del af skaderne på skjulte installationer, som anmeldes og erstattes under bygningsforsikringens udvidede rørskadedækning, rammer bygninger fra den periode, hvor forsikringstagerens hus også er opført. Derfor synes der ikke at være belæg for at konkludere, at den aktuelle installations beskaffenhed er ringere end tilsvarende installationer af samme alder.

Vi har i forlængelse af den seneste skade anmeldt og erstattet under bygningsforsikringen gennemgået rentabiliteten i forsikringstagerens engagement med Alm. Brand. På baggrund af denne gennemgang vurderede vi, at bygningsforsikringen ikke kunne fortsætte på uændrede vilkår, hvorfor vi meddelte, at den udvidede rørskadedækning ville ophøre med virkning fra den 18. april 2006, se vores brev af den 3. april 2006 (bilag ..).

Forsikringstageren fandt denne ændring uacceptabel og konkluderede samtidig, at det måtte være udtryk for, at vi anså installationen for at være ringere end andre installationer af samme alder og dermed udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da den i så fald gav nærliggende risiko for skade.

Vi er ikke enige i, at det er tilfældet. Vores vurdering bygger udelukkende på rentabiliteten, hvilket naturligvis indeholder en vægtning af den samlede præmieindtægt op mod den samlede skadeudgift.

Som følge af forsikringstagerens protester over indskrænkningen valgte vi at revurdere omfanget af indskrænkningen, og vi kom overens med forsikringstageren om at bibeholde den udvidede rørskadedækning dog med en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade."

Klageren har i skrivelse af 8/8 2006 videre anført:

"Jeg er glad for at Alm. Brand nu anerkender at skaden kunne være opstået inden overtagelsen af ejendommen. Det er også korrekt at vandmåleren kunne have været aflæst i perioden 1. december 1997 til 18. september 1998, men jeg håber også at Ankenævnet vil medgive at en årlig aflæsning er det mest normale og at forsikringstageren ikke umiddelbart havde grund til at aflæse tidligere.

Førnævnte er imidlertid i Alm. Brands øjne uinteressant, på trods af at dette indikerer at den første rørskade (forsikringstageren bekendt) er opstået på et tidspunkt hvor installationen kun var godt 20 år.

Efterfølgende har installationen været ramt af flere utætheder, og det kunne have været interessant hvis Alm. Brand havde holdt dette antal op mod en gennemsnitlig skadefrekvens for tilsvarende installationer. Alm. Brand har imidlertid bevidst eller ubevidst valgt ikke at foretage denne sammenligning, hvilket desværre er umuligt for forsikringstageren.

Med hensyn til installationens levetid er jeg stadig af en overbevisning **at denne er markant lavere end man kunne forvente**, baseret på følgende:

- Installationen er støbt i beton og er derfor i et *almindelig vedligehold/moderat miljø*, hvorfor installationen burde kunde holde i omkring 50 år.

- Den første skade, der er forsikringstageren bekendt, opstår formodentlig i 1997, altså på et tidspunkt hvor installationen er godt 20 år.
- Installationen rammes efterfølgende af flere utætheder i perioden 1998 til 2005.

Det er korrekt at jeg som lægmand har benyttet mig af publikationen Levetidstabeller' fra Forsikringsoplysningens hjemmeside. Efter at have læst Alm. Brands brev af 19. juli fornemmer jeg imidlertid at denne publikation ikke ankerkendes som valid?

Alm. Brand taler gentagne gange om installationen har formået at holde i 30 år og har fungeret efter hensigten i 30 år. Jeg er lodret uenig i denne konklusion, det er da korrekt at enkelte dele af installationen har fungeret i alle 30 år og sikkert kan fungerer i flere hundrede år, men det faktum at vitale dele af installationen bryder sammen efter kun godt 20 år, og lang tid før formodet levetidsophør, gør at jeg fortsat fastholder, at installationen eller en vital del af denne, er ringere end hvad man måtte forvente."

Selskabet har i skrivelse af 20/9 2006 til nævnet anført:

"Vi skal fastholde, at dele af installationen har holdt i 30 år. Hvorvidt den kan holde i flere hundrede år, som forsikringstageren indikerer, skal vi ikke kunne sige. Imidlertid må vi forstå forsikringstageren sådan, at han ikke anser risikoen for nye utætheder for at være nærliggende.

I øvrigt skal vi tilbagevise, at en eller flere partielle skader på vitale dele af installationen skulle betyde, at den tilbageværende del af installationen ikke kan anses for at have fungeret efter hensigten i x antal år - her 30 år.

Det er ikke usædvanligt, at en køber har nogle forventninger til sin ejendom herunder til holdbarheden af de bygningsdele, som indgår i bygningen. Forsikringstageren er af den opfattelse, at en køber må forvente, at en rørinstallation bør kunne holde i mere end 20 år. Den omstændighed, at en bygningsdel holder kortere tid end forventet af køberen, er ikke i sig selv et forhold, der opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er tale om bristede forventninger, og det er ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i skrivelse af 5/10 2006 anført:

"1. Alm. Brand konkluderer, uvist af hvilken årsag, at jeg ikke anser risikoen for nye utætheder for at være nærliggende. Dette er ikke korrekt, tværtimod, med lækagehistorikken i mente anser jeg klart risikoen for overhængende. Dette bekræftes i øvrigt implicit af Alm. Brand selv, idet selskabet egenhændigt har indført en selvrisiko for den udvidede rørskadedækning på kr. 10.000.

2. Jeg føler ikke at Alm. Brands argumentation omkring bristede forventninger er fair og på sin plads, faktisk finder jeg bemærkningen lettere nedværdigende. Jeg må igen fastholde at installationen er støbt i beton og derfor henligger i et *almindelig vedligehold/moderat miljø* hvor det må påregnes at installationen kan holde mere end de godt 20 år som tilfældet er, da skaderne begyndte at opstå."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelser i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2 Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at selskabet efter den anmeldte rørskade ville være berettiget til at opsige forsikringen og derfor også som det mindre kan indføre en selvrisiko på rørskader på husejerforsikringen som sket.

Ved at indføre selvrisiko på husejerforsikringen som sket har selskabet imidlertid selv tilkendegivet sin opfattelse af, at der foreligger en sådan umiddelbar fare for skade på de resterende kobberrør, at forholdet må betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet skal derfor anerkende dette forhold som dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Nævnet har ikke grundlag for at tage stilling til erstatningsopgørelsen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende risikoen for fremtidige skader på kobberrørene som dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikring.

Poul Sørensen
formand