770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.559:

xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

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 udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet bl.a. henvist til, at forholdene ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen, der er opført i 1953, blev af klageren købt med overtagelsesdag den 1/12 2004. Ejerskifteforsikringen, der blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 1/6 2004, trådte i kraft den 15/8 2004.

Ved skadeanmeldelse af 19/8 2005 anmeldte klageren to forhold til selskabet. Det ene forhold vedrørte tilstoppet toilet, medens det andet vedrørte bagfald på kloakledning. I skadeanmeldelsen oplyste klageren bl.a., at forholdene blev opdaget i ca. maj 2005.

Vedlagt skadeanmeldelsen modtog selskabet rapport fra T. kloakservice samt tilbud på udbedring. Samtidig hermed modtog selskabet afgørelse af 2/8 2005 fra klagerens villa-

forsikringsselskab, hvortil skaderne også var anmeldt. Af afgørelsen fremgår, at villaforsikringsselskabet har anerkendt at dække udbedring af to rørbrud (pris 11.875 kr. inkl. moms), men at det har afvist at dække udskiftning af hele rørføringen (pris 22.500 kr. inkl. moms).

De anmeldte forhold blev den 9/1 2006 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. Af den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede taksatorrapport af 12/1 2006 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
1) Tilstoppet toilet
Der kan ved besigtigelsen konstateres at kloaksystemet er udbedret. I kælderen ses at gulvet har været brækket op fra badeværelse i kælder til faldstamme fra stueetages toilet og videre til hjørnet af værelse hvor røret føres ud til rensebrønd. FT oplyser at toilettet konstant stoppede og der var dårligt træk i rørene, hvilket afstedkom at de kontaktede kloakfirma og bygningsforsikring Diba, for at få udbedret skaden. FT oplyser at tidligere ejer er FT s forældre som har boet i huset i en årrække uden problemer. Problemerne opstod først efter at FT overtog ejendommen. Bygningsforsikringen Diba valgte at dække den akutte skade.

2) Bagfald på kloaksystem
Ved besigtigelsen fortæller FT at de har fået udbedret hele rørsystemet og har fået etableret manglende rensebrønd uden for huset. FT oplyser at manglende rensebrønd betragtes som skade. FT har fået dækket en del af udgiften af bygningsforsikringen Diba, der dog ikke ville dække hele udgiften, idet de henviser til almindelig slid og ælde samt at det hører under almindelig vedligeholdelse.

Tilstandsrapporten

1) tilstoppet toilet
Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.
Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke forhold ved kloaksystem.

Jeg vil ikke vurdere, at det havde været muligt for BS at anmærke noget ved kloaksystem.

2) Bagfald på kloaksystem
Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt. Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke forhold ved bagfald på kloaksystem. Jeg vil ikke vurdere, at det havde været muligt for BS at anmærke noget ved bagfald på kloaksystem.

Konklusion

1) Tilstoppet toilet
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse samt samtale med skadeschef hos Diba forsikring, at forholdet ved tilstoppet toilet ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Kloaksystemet har en alder af 53 år, hvilket overstiger den normale levetid med over 50 %, da der regnes med ca. 30-40 års levetid på små kloakledninger af beton. Billeder fra optagelser i rørene viser som FT oplyser bagfald på rørene, men jeg vil ikke vurdere det som en skade, men som naturligt slid og ælde. Der foregår konstant små forskydninger i jorden, som medfører mindre og større sætninger. FT har gennem bygningsforsikringen Diba, fået udbedret det stykke rør der var faldet sammen, og de vil ikke dække en gennemgribende renovering da de mener det hører under almindelig vedligeholdelse. Bygningsforsikringen Diba, mener at kloaksystemet kunnet have fungeret udmærket med den partielle reparation som de dækkede. Dette er også min vurdering. Bygningsforsikringen Diba valgte at være flinke og dække den akutte skade, hvorfor forholdet ses at være udbedret.

2) Bagfald i kloaksystem
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at bagfald i kloaksystem ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Det er forventeligt at der tilkommer almindelig vedligeholdelse på såvel synlige som ikke synlige bygningsdele. Kloaksystemet havde udtjent sin normale levetid, og det forhold at der manglede rensebrønd. uden for ejendommen er ikke en skade da der på opførelsestidspunktet ikke var krav til rensebrønde. Det er min vurdering at forholdet må høre under almindelig vedligeholdelse."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 30/1 2006.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække den andel af skadeudgiften, som villaforsikringsselskabet har afvist at betale.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 26/6 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Det er på baggrund af sagens oplysninger Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder i god vedligeholdelsesstand.
…

Forholdet med det tilstoppede toilet og bagfald på kloakrøret er alene opstået som følge af betonrørenes udtjente levetid.
…
Det er desuden selskabets opfattelse, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Klager overtog ejendommen d. 1. december 2004, og hun oplyser i skadesanmeldelsen, at forholdet opdages i maj 2005. …

Endelig er det selskabets opfattelse, at de mer-udgifter, klager ønsker dækket under ejerskifteforsikringen er forbedringer i forhold til den oprindelige konstruktion. Klagerne har samtidig med udbedring af det sammenfaldne rør, ønsket at skifte alle betonrørene til pvc-rør. Det fremgår af tilbuddet fra T.'s kloakservice, at det anbefales, at de gamle betonrør udskiftes til pvc-rør for at få en bedre rørføring og for at undgå problemer fremover.

Diba forsikring har allerede udbedret den 'akutte' skade ved udskiftning af det sammenfaldne rør. Kloaksystemet ville herefter fungere. Udskiftning af resten af kloakrørene, herunder etablering af rensebrønd, er forbedringer, der ikke er dækket under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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, revnedannelser, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning
…
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

…
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
…
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.
…
15. Udvidet dækning
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
15.4 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik - og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dækning for en tegnet rørskadeforsikring."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler klageren at sandsynliggøre, at hun har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagens akter må nævnet erklære sig enigt med selskabet i, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder heller ikke, at kloakkens bagfald udgør et ulovligt forhold. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann