769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.693:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at dække udgifterne til udskiftning af den skjulte rørinstallation i ejendommens store badeværelse.

Selskabet har afvist forholdet under henvisning til, at rørinstallationen hverken udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skade sammenlignet med tilsvarende installationer.

Den forsikrede ejendom er opført i 1979.

Det fremgår af sagen, at klagerne - kort efter overtagelsen den 1/9 2005 - konstaterede skader på ejendommens gulvvarmerør. Da klagerne også havde tegnet husejerforsikring med rørskadedækning i det indklagede selskab, blev selskabet kontaktet med henblik på trykprøvning af rørene. Der blev konstateret skade på gulvvarmerørene i ejendommens køkken/alrum, gang og bryggers, hvilket blev dækket af husejerforsikringen. Der blev desuden konstateret fugt i stuens parketgulv, hvilket blev anerkendt som en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Selv om der ikke blev konstateret skade på rørinstallationerne i ejendommens entre og to badeværelser, valgte klagerne at ophugge gulvene. Efter længere tids drøftelse tilbød selskabet pr. kulance 50.000 kr.

ekskl. moms til etablering af nye gulve i entreen og ejendommens lille badeværelse samt dækning af udgifterne til fire måneders genhusning, i alt 60.000 kr. Dette blev accepteret af klagerne. Derimod fastholdt selskabet, at det ikke kunne tilbyde dækning for gulvet i det store badeværelse.

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at der er nærliggende risiko for skade på gulvvarmerørene i det store badeværelse. Til støtte herfor henviser advokaten til, at klagerne den 31/3 2006 fik Teknologisk Institut til at foretage en besigtigelse af de blotlagte gulvvarmerør.

Af Teknologisk Instituts rapport dateret den 3/4 2006 fremgår bl.a.:

> "Resultatet af besigtigelse i forbindelse med trykprøve var følgende:
> Baderum med badekar. Her var installationen tæt ved trykprøven. En efterfølgende visuel gennemgang af rørinstallationen viste, at en del af det rør, der lå i brusenichen var kraftigt udvendigt korroderet. Det er Instituttets opfattelse, at der på en mindre strækning ved gulvafløbet var forsvundet ca. 2/3 af den oprindelige godstykkelse på røret.
> …
> **Generel vurdering af installationen**
> Det er Instituttets opfattelse, at installationen i de områder, hvor der har kunnet konstateres skader enten i form af gennemtæring eller kraftig udvendig korrosion, har en tilstand, hvor levetiden af rørinstallationen er nået. Levetiden for stålrør af den anvendte type vil under normale forhold, hvor de ikke udsættes for belastninger f.eks. som udvendig fugt, eller ved at der vedvarende kommer ilt i vandet, være fra 25 til 50 år. Såfremt de udsættes for fugt udvendigt, f.eks. i forbindelse med utætte fuger, udsivning fra sideindløb på gulvafløb eller tilsvarende, vil en gennemtæring kunne foregå på mindre end 2 år såfremt fugtkilden ikke fjernes.
>
> Den generelle tilstand af de rør, der ikke har været udsat for fugt, er efter Instituttets opfattelse god, og der er stadig en del års levetid tilbage i denne del af installationen.
>
> I de områder hvor installationen har været udsat for fugt, er det Instituttets opfattelse, at der inden ophugningen enten har været egentlig utæthed, eller at det alene har været rust og beton, der har holdt installationen tæt i forbindelse med en orienterende trykprøve. Da fugtkilden ikke har været fundet og fjernet ville skaderne efter Instituttets opfattelse have fortsat med at udvikle sig, og en egentlig utæthed ville være kommet i løbet af meget kort tid. Det er muligt, at ophugningen af installationen kan have påvirket utæthederne, som de kunne ses ved besigtigelsen, men dette skyldes alene den meget dårlige tilstand rørene har været i på disse steder. En sund rørinstallation af jernrør med den fulde godstykkelse ville normalt ikke tage skade i forbindelse med en ophugning, og eventuelle skader, der alligevel skulle komme i

denne forbindelse, ville være lette at genkende som slag/huggeskader og ikke som korrosionsskader."

Det er advokatens opfattelse, at der - henset til skader og gennemtæringer på gulvvarmerørene i de øvrige rum i ejendommen - erfaringsmæssigt vil være nærliggende risiko for, at der inden for den nærmeste fremtid udvikles gennemtæring i gulvvarmerørene i det store badeværelse. Til støtte herfor henviser advokaten til, at det af rapporten fra Teknologisk Institut fremgår, at en egentlig gennemtæring/hul i installationen er meget nært forestående, idet fugtkilden ikke er fundet. Over for nævnet påpeger advokaten desuden, at en kombination af det nye og det gamle rørsystem er en uhensigtsmæssig løsning, som vil forøge risikoen for skader.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at rørinstallationen i det store badeværelse ikke giver nærliggende risiko for skader. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 21/7 2006 bl.a.:

"… rørinstallationen var tæt umiddelbart før forsikringstagernes ophugning af gulvene og for den sags skyld også umiddelbart efter.
…
I rapportens afsnit, *Generel vurdering af installationen*, konkluderer Teknologisk Institut, at installationens generelle tilstand er god, når man ser bort fra de rør, som har været udsat for fugt. Den del af rørinstallationen forventes i øvrigt at have en del års levetid tilbage.

Teknologisk Institut oplyser også, at den forventelige levetid for stålrør af den anvendte type under normale forhold ligger et sted mellem 25 og 50 år. Den undersøgte rørinstallation formodes at være fra husets opførelse tilbage i 1979 svarende til 26 år gammel, og da rørinstallationen principielt har en estimeret levetid på mellem 25 og 50 år, kan den forekommende udvendige korrosion og eventuelle utætheder ikke anses for at være et særsyn for tilsvarende installationer af samme alder.

For så vidt angår den del af rørinstallationen, som ved besigtigelsen fremstod med udvendige korrosioner, er godstykkelsen over en mindre strækning i brusenichen anslået til at udgøre 1/3 af den oprindelige godstykkelse på røret. Rørinstallationen var dog tæt.
…
Sammenfattende skal vi fastholde, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet ved den skjulte rørinstallation i det store badeværelse giver nærliggende risiko for skade sammenlignet med tilsvarende installationer fra slutningen af halvfjerdserne. …

Det er heller ikke godtgjort, at de til rørinstallationen anvendte stålrør er i en ringere kvalitet, end hvad der kan forventes henset til tidspunktet for bygningens opførelse. Endelig er det ikke dokumenteret, at der ved opførelsen er anvendt metoder, som ikke var alment kendt og accepteret på daværende tidspunkt med deraf kortere holdbarhed til følge, eller at stålrørene har været udsat for en hårdhændet behandling, som på sigt kan anses for at have en negativ indvirkning på rørinstallationens holdbarhed.

Forsikringstageren har således ikke løftet beviset for, at installationens beskaffenhed eller nuværende tilstand opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. …

I øvrigt indebærer skjulte rørinstallationer en latent risiko for utætheder, og produktet - udvidet rørskadeforsikring, som er en tillægsforsikring til den almindelige bygningsforsikring - 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 rørinstallationer, som anmeldes og erstattes under bygningsforsikringens udvidede rørskadeforsikring, rammer bygninger fra den periode, hvor forsikringstagerens hus også er opført. Derfor synes der ikke at være belæg for at konkludere, at den aktuelle rørinstallations beskaffenhed er ringere end tilsvarende rørinstallationer af samme alder.

Vi har i forlængelse af den seneste skade opsagt bygningsforsikringen med undtagelse af brandforsikringen. For god ordens skyld skal vi meddele, at det ikke er en direkte følge af den under rørskadeforsikringen anmeldte skade, men udelukkende en konsekvens af sagens samlede forløb, hvor vi har måttet erkende, at forsikringstagernes og vores gensidige krav til hinanden som samarbejdspartnere ikke var forenelig.

Endelig skal vi tilbagevise forsikringstagernes påstand om, at det er vanskeligt at kombinere den nye rørinstallation med den gamle. For det første er det lovligt at foretage en partiel reparation med den samme rørtyper som den eksisterende under forudsætning af, at den anvendte rørtype og samlemetode var godkendt på opførelsestidspunktet. For det andet har vi erfaring for, at det er muligt at kombinere de forskellige rørtyper. Hvis dette ikke var tilfældet, ville enhver banal rørskade medføre totalrenovering af hele rørinstallationen, og det er ikke tilfældet. "

Heroverfor anfører klagernes advokat i skrivelse af 14/8 2006 bl.a.:

"Det er korrekt, at der ikke umiddelbart ved trykprøvning kunne konstateres utætheder på rørene i det store badeværelse, men da forsikringstager på baggrund af de øvrige rørskader havde en forventning om at der kunne være gennemtæringer på rørene i det store badeværelse, blev gulvet ophugget.
…
Det må afvises, at der er tale om en utraditionel metode til konstatering af tilstanden på den resterende del af rørinstallationerne, når der henses til de øvrige installatio-

ners tilstand, som Alm. Brand i har accepteret at dække under deres rørskadeforsikring, uden at dette i øvrigt er en kulanceerstatning.
…
Med hensyn til Teknologisk Instituts besigtigelse skal det præciseres, at ingeniør L.S.B. i sin rapport gør opmærksom på, at en sund rørinstallation med jernrør med den fulde godstykkelse normalt ikke vil tage skade i forbindelse med en ophugning og der er ikke konstateret slag eller huggeskader i forbindelse med rapporten. Det må derfor afvises, at klagernes ophugning af betonen omkring rørene har resulteret i beskadigelse af rørene.
…
Teknologisk Institut har konstateret, at den generelle tilstand i de rør der ikke har været udsat for fugt er god og der er stadig en del års levetid i denne del af installationen.

Det er således en konstant påvirkning af fugt, der har forårsaget korrosionen af rørene i det store badeværelse uden dog at dette på nuværende tidspunkt har fremkaldt en direkte utæthed.

Imidlertid slås det fast af Teknologisk Institut, at udsættes rørene for fugt vil en gennemtæring kunne foregå på mindre en 2 år såfremt fugtkilden ikke fjernes.

Dette betyder, at når det kan konstateres at 2/3 af rørtykkelsen er gennemtæret vil der, hvis der er tale om en lineær korrosionsproces, ske gennemtæring indenfor 8 mdr.

En sådan gennemtæring ville have medført en egentlig utæthed, som ville være dækket af Alm. Brands rørskadeforsikring, såfremt Alm. Brand ikke i forlængelse af den seneste skade havde opsagt bygningsforsikringen.
…
I øvrigt ses der ikke at være nogen dokumentation for Alm. Brands oplysning om, at skader på skjulte rørinstallationer typisk rammer bygninger i den periode, hvor klagernes hus er opført.

Det skal bemærkes, at indsigelserne omkring kombinationsreparation skal ses i lyset af, at langt over størstedelen af rørene i klagernes ejendom er udskiftet til plastrør og en kombination med almindelige jernrør ville kunne give problemer i forbindelse med styringen af systemet.

Det fastholdes således, at den konstaterede korrosion på rørene i ejendommens badeværelse er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringens pkt. 9.1., idet der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, såfremt rørene ikke udskiftes."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 27/9 2006 bl.a.:

"Årsagen til fugtskaden på stuegulvet er ikke ukendt for os. Det er vores klare overbevisning, at årsagen skal tilskrives utætheder ved fugen i overgangen mellem gulv og vægge i det tilstødende badeværelses bruseniche.
…

I og med der er tale om en byggemetode, som ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, er det vores påstand, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

…

Vi er ikke uenige i, at rørinstallationen i brusenichen havde udvendige korrosioner, men den var ikke utæt. At den viste tegn på udvendig korrosion kan også ses på foto 1 ... På samme foto er det også synligt, at korrosionen aftager jo længere rørinstallationen ligger fra det vandbelastede område - brusenichen. De øvrige fotos viser dels, at godstykkelsen er ganske fornuftig (foto 2) rørinstallationens alder taget i betragtning, dels at der kun forekommer overfladerust på den del af rørinstallationen, som findes i gulvet uden for brusenichen. Sidstnævnte kan ikke undgås, når jernrør indstøbes i beton.

…

Alm. Brand har ikke accepteret, at forsikringstageren bare kunne lade gulvene i badeværelserne hugge op for derigennem at dokumentere sin påstand om nærliggende risiko for skade. Vores skadekonsulent har derimod fastholdt, at det ikke var måden at gøre det på. Herefter har forsikringstageren talt med advokat K.R. i Alm. Brands juridiske afdeling, hvor forsikringstageren blev konfronteret med konsekvenserne af en sådan ophugning.

Advokat K.R. har i den anledning gjort det klart for forsikringstageren, at arbejdet var for egen regning og risiko, hvilket bl.a. ville sige, at forsikringstageren skulle betale alle omkostninger forbundet med ophugningen og retableringen, hvis der som følge af ophugningen ikke blev registreret en dækningsberettigende skade.

…

Ophugningen har ikke påvist nogen utætheder i det store badeværelse, og det er kun i brusenichen, at 2/3 af rørinstallationen er korroderet bort, men det er ikke ensbetydende med, at korrosionen ville have resulteret i utætheder i løbet af 8 måneder. Advokaten har således regnet med den værst tænkelige udvikling. Hvis der derimod tages udgangspunkt i vores synspunkt svarende til en korrosion på 2/3 af den oprindelige godstykkelse over en periode på 26 år, ville rørinstallationen have haft en teoretisk restlevetid på 8 1/2 år, og det kan ikke anses for at være nærliggende i ejerskifteforsikringens forstand."

Med henblik på at få vurderet rørenes restlevetid har klagernes advokat indhentet en tillægsrapport fra Teknologisk Institut. Af rapporten dateret den 26/10 2006 fremgår bl.a.:

"Instituttet er efterfølgende blevet anmodet om at foretage en vurdering af de udtalelser og kommentarer som Alm. Brand har fremlagt i deres skrivelse af den 27. september 2006 til Forsikringsankenævnet.

Ad. 9. afsnit side 2

I dette afsnit fremfører Alm. Brand det synspunkt, at restlevetiden for installationen godt kan være 81/2 år, idet installationen nu er 26 år gammel og der indtil videre kun er borttæret 2/3 af rørtykkelsen. Denne betragtning er Instituttet ikke enig i, idet en installation med sorte stålrør der befinder sig i et fugtigt miljø ubetinget vil korrodere

med den hastighed som angivet af Instituttet, nemlig ca. 2 år for gennemtæring. At installationen har holdt tæt i 26 år betyder blot, at der i det meste af denne periode har været tørt omkring rørinstallationen, og at der først er kommet fugt til denne inden for det sidste et til to år.

Ad. 1. afsnit side 3
Det er Instituttets opfattelse, at man ved større rørskader på en gulvvarmeinstallation hvor en større del af installationen er skadet, bør genetablere installationen med en helt ny rørinstallation i fx PEX-rør.

Et forsøg på at reparere en gammel gulvvarmeinstallation i jernrør med større partielle reparationer vil formentlig føre til skader igen inden for den nærmeste fremtid. Dette skal bl.a. ses i lyset af, at det formentlig vil være nødvendigt at etablere et større antal nedstøbte gevind- eller svejsesamlinger, hvilket øger risikoen for fremtidige utætheder og skader."

På baggrund af rapporten påstår klagernes advokat selskabet tilpligtet at dække udskiftning af varmerørene i badeværelsesgulvet.

Med henvisning til tillægsrapporten fra Teknologisk Institut har selskabet i skrivelse af 21/11 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Som nævnt indledningsvis har vores cheftaksator haft lejlighed til at gennemgå tillægsrapporten fra Teknologisk Institut, og han kan langt fra tilslutte sig indholdet og de konklusioner, som Teknologisk Institut fremfører. Konklusionerne synes hverken at være sagligt begrundede eller for den sags skyld specielt objektive.
…
Henset til, at det er de oprindelige byggematerialer og byggemetoder, som har afstedkommet overfladetæringen, skal vi konkludere, at risikoen er konstruktionsbetinget. I og med konstruktionen var intakt, men med fremskreden og dog sammenlignelige overfladetæringer som tilsvarende intakte installationer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, skal vi påstå, at overfladetæringen ikke kan sidestilles med et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Situationen kan sidestilles med de aldersbetingede skader, som også er uundgåelige på andre bygningsdele, såsom afskalninger og revner i eternittagplader hidrørende fra vejrligets påvirkninger.

Mange bygningsdele har en begrænset levetid - dette er også tilfældet med indbyggede gulvvarmeslanger. Den omstændighed, at en ejendom skifter ejer, kan naturligvis ikke betyde, at bygningsdele, som helt naturligt og helt i overensstemmelse med tilsvarende konstruktioner er tæt på udløb af levetid, pludselig opfylder skadedefinitionen, når det gælder forhold, der giver nærliggende risiko for skade.
…
Det er vores påstand, at nært forestående arbejder, som er knyttet op på bygningsdeles begrænsede restlevetid, ikke har noget med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger at gøre. Efter vores bedste

overbevisning skal nærliggende i denne sammenhæng forstås sådan, at risikoen skal være mere nærliggende end for andre tilsvarende bygningsdele og -konstruktioner, og at den øgede risiko i forhold til andre tilsvarende bygningsdele og -konstruktioner kun kan elimineres ved at iværksætte særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det er ikke tilfældet her, hvor den fremskredne overfladetæring ikke afviger fra andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

…

I den forbindelse skal vi bemærke, at overfladetæringen er værst i bruseområdet, hvilket stemmer fint overens med den formodede fugtkilde, som i øvrigt er kendetegnet for overfladetæringer i badeværelsesgulve fra den opførelsesperiode.

…

Som anført tidligere i dette brev, er fugerne og klaplaget pr. definition ikke tætte. Alene af den grund kan vi ikke godtage Teknologisk Instituts påstand, om at brugsvandet er begyndt at opfugte miljøet omkring gulvvarmeslangen for mindre end 2 år siden. Dernæst skal vi påstå, at det fugtige miljø meget vel kan være holdt i ave i perioder ved den opvarmning, som gulvvarmeslangen nødvendigvis har givet til det omgivende klaplag i beton.

…

Overfladetæringen, hvor 2/3 af godstykkelsen er tæret bort, er fundet i bruseområdet. Der er tale om et relativt lille område i forhold til badeværelsets samlede areal. Området kan ikke karakteriseres som et større område, og der er ikke fundet tilnærmelsesvis samme overfladetæringer andre steder på gulvvarmeslangen. Den omstændighed, at forsikringstageren har valgt at hugge hele gulvarealet op, kan selvfølgelig ikke føre til, at området udvides. I øvrigt skal vi fastholder, at der slet ikke er nogen rørskade at reparere. "

Heroverfor fastholder klagernes advokat, at udtalelserne fra Teknologisk Institut er fagligt korrekte, og at de kan lægges til grund ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om en nærliggende risiko for skade. Samtidig afviser advokaten udtalelserne fra selskabet, som efter advokatens opfattelse "er baseret på 'egne' betragtninger omkring tæringstid og muligheder for partiel reparation og ikke bygger på objektive udtalelser fra tredjemand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket.**

9.1.

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 bygningernes 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

For så vidt angår de varmerør, der er placeret i gulvet under brusenichen, finder nævnet, at det ved rapporten fra Teknologisk Institut er godtgjort, at der er en sådan skadeproces under udvikling, at denne del af det anmeldte forhold vedrørende badeværelset er dækningsberettigende. Selskabet skal derfor - med sædvanlig afskrivningsadgang - erstatte klagerne de udgifter, der ville være forbundet med at ophugge gulvet og udbedre forholdene vedrørende varmerørene under brusenichen.

Derimod finder nævnet, at klagernes krav vedrørende varmerørene under badeværelsesgulvet i øvrigt ikke kan tages til følge.

Nævnet bemærker, at der ikke under nærværende klagesag er tilvejebragt oplysninger til afgørelse af, hvilken erstatning der herefter tilkommer klagerne.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal - efter sædvanlig afskrivning - erstatte klagerne de udgifter, der ville være forbundet med at udskifte varmerørene i gulvet under brusenichen.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand