837/10

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 76.198:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende lovliggørelse af den forsikrede ejendoms kloaksystem.

Selskabet henviser til, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 14/5 2009, fremgår:

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring, som skal dække ulovlige forhold, som ikke er omfattet af tilstandsrapporten. I starten af år 2008 meldte jeg til forsikringen, at vi havde bøvl med kloakken, den var stoppet, og 2 gange på kort var her spuler ude og spule igennem. Topdanmark fralagde sig sit ansvar og sagde at der ingen problemer var, hvilket jeg modsagde, og sagde til dem at så måtte sagen stå åben, til næste gang det skete. Dette skete så i december igen, hvorfor jeg kontaktede …[murer- og entreprenørfirma], og bad dem om at komme og køre tv igennem. Der viste det sig at kloakken igen var tilstoppet, og jeg bad …[murer- og entreprenørfirma] om at lave en konklusion på hele mit kloaksystem, det blev gjort med det resultat at der ikke er tilstrækkeligt/lovligt fald på kloakken. Topdanmark og …[murer- og entreprenørfirma] var herude sammen og har konkluderet at da kloaksystemet på ejendommen blev lavet er det ulovligt lavet da der ikke er det lovlige fald på, hvilket bla. skyldes at septiktanken ikke er gravet langt nok ned. Der har været en del korrespondance topdanmark og mig imellem bla. pr telefon, og topdanmark vil kun dække 36%, da de mener der skal afskrives på grund af kloakkens alder, og som de siger: du får jo en helt ny kloak.

Jeg har aldrig bedt om en ny kloak, men bare en lovlig kloak, hvilket jeg jo er forsikret for. Jeg mener at ved det at der er blevet konkluderet at kloakken er ulovligt lavet fra ny skal topdanmark dække at få den lovliggjort, ellers er en ejerskifteforsikring jo total værdiløs for forbrugeren, men til gengæld gode og sikre penge i lommen på topdanmark. (med andre ord rent bondefangeri).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

At de er deres ansvar bevidst og lovliggør min kloak uden andre udgifter for mig end min selvrisiko."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 29/5 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået skadesagen endnu en gang. Desværre er vores kunde ikke kommet med nye oplysninger eller argumenter, som betyder, at vi bør ændre vores afgørelse. Derfor fastholder vi afgørelsen.

Hvad drejer skadesagen sig om
Vores kunde har købt en ejerskifteforsikring, som er trådt i kraft den 25. november 2005. Vilkårene 25 E gælder for forsikringen.

Vores kunde har den 1. december 2005 overtaget ejendommen. Der er tale om en nedlagt landbrugsejendom opført år 1967.

I købsaftalen er der under punkt 14 oplyst om fremtidige miljøkrav:
'Køber er bekendt med og accepterer, at der skal påregnes krav om ændring/forbedring af afløbsforholdene i lighed med andre ejendomme i området, hvorfor dette forhold og fremtidige forhold er sælger uvedkommende. Se i øvrigt skrivelse fra … kommune'.

Vi kan desværre ikke tilbyde vores kunde at erstatte hele udgiften til en ny kloak. Vi kan alene tilbyde vores kunde, at betale for en ny kloak med fradrag af slid og ælde samt hans policemæssige selvrisiko. Vores kunde har ikke et særskilt krav på, at opnå 'nyt for gammelt' over ejerskifteforsikringen.

Vores kundes krav om nyt for gammel, mener vi ikke er et krav, som er i overensstemmelse med den aftale, som vi har indgået sammen, da han købte forsikringen.

Fordi vores kunde ikke er tilfreds med vores erstatningstilbud, har vi også givet ham et alternativt erstatningstilbud om en partiel reparation med fradrag af selvrisiko. Vores skadekonsulent mener ikke, at en partiel reparation kan ske og derfor beror vores oprindelige/første erstatningstilbud på en udskiftning med fradrag af slid og ælde samt selvrisiko.

Vores kunde har afvist vores tilbud, som derfor reelt er bortfaldet. Alligevel står
vi ved vores tilbud i forbindelse med jeres behandling af vores kundes klage. **I** den forbindelse beder vi jer bemærke, at vi måske helt kunne have afvist at erstatte forholdet.
Vores kunde har heller ikke i forbindelse med klagen til jer ønsket at fremlægge brevet fra Vejen kommune. Vi kan ikke få brevet fra kommunen. Brevet har været vedlagt købsaftalen i sin tid, da vores kunde indgik handlen.
Forsikringsaftalens vilkår gælder for vores behandling af skader
Vores kunde har købt forsikringen på de vilkår, som vi har oplyst ham om inden han skrev under på aftalen. Vores kunde har ikke fortrudt aftalen. Det er vilkårene 25 E, der gælder for forsikringen. Jeg henviser til vilkårenes punkt 7 A om erstatningsopgørelse.

…
Vi har tidligere forklaret vores kunde om, hvordan vi er kommet frem til afskrivningen på kloaklægget og septiktanken. *Vores skadekonsulent har konkret vurderet, hvilken betydning slid og ælde bør have for det anmeldte forhold.* Kloakanlægget og septiktanken er fra år 1967. Det er 41 år gammelt på det tidspunkt, hvor vores kunde anmelder forholdet.

Problemet med anlægget er, at ledningerne er lagt med for lav hældning og septiktanken er sat for højt. Det har ikke været et problem for anlægget tidligere, og det bliver først et problem i anlæggets 'sensommer', hvor rørene er blevet ru indvendigt og skidt lettere kan ophobes af den grund. Derfor fungerer anlægget ikke godt længere.

Hvis problemet med anlægget og septiktanken blot kunne løses ved at reparere partielt, ville vi naturligvis have valgt den løsning og ikke en total udskiftning. Vores skadekonsulent er af den overbevisning, at en udskiftning desværre er nødvendig, fordi rørene er så gamle, at de vil knække ved en opgravning og sænkning, ligesom septiktanken ikke kan sænkes, da den står på en betonpille, der vil gå i stykker ved udgravning.

Derfor bør kloakanlægget og septiktanken udskiftes, fordi det eksisterende kan ikke repareres med et godt resultat. Udskiftningen mener vi, er den metode, der er nødvendig for at lovliggøre kloakken, og hvor den samtidigt kan fungere bagefter.

Vi vil derfor fortsat gerne imødekomme vores kundes krav og lovliggøre kloakken, dog kan det ikke ske uden han får en egenbetaling på grund af slid og ælde samt selvrisiko. Det er i øvrigt helt i overensstemmelse med de vilkår, der gælder for hans forsikring.
…
Vi mener også, at vores praksis med fradrag for slid og ælde er i overensstemmelse med jeres praksis i Ankenævnet for Forsikring.

Vi har tilbudt vores kunde, at han selv står for en partiel reparation
Måske kender vores kunde en håndværker, som vil påtage sig opgaven med at lovliggøre kloakanlægget og septiktanken uden at udskifte anlæg og tank. Vi kender desværre ingen, der tør binde an med opgaven.

Hvis vores kunde kender en håndværker, som vil tage risikoen og udføre arbejdet med en partiel reparation, er vores kunde velkommen til, at få arbejdet udført.

Vi har oplyst vores kunde om, at fordi anlægget er så gammelt og slidt som tilfældet er, kan vi ikke tilbyde ham at bære risikoen for, at resultatet måske mislykkes eller ikke bliver godt, fordi det er jo netop ikke vores anbefaling at en partiel reparation er mulig uden yderligere skader på anlægget. Det vil være en risiko, som håndværkeren eller vores kunde selv må bære afhængig af deres indbyrdes aftale.

Vi erstatter alene den partielle reparation og med fradrag af selvrisiko. Vælger vores kunde en partiel reparation, beder jeg fortsat om, at få et tilbud fra en håndværker og sende det til skadekonsulent H.C. Han skal godkende tilbuddet, før arbejdet kan begynde.

Vi forbeholder os ret til at indhente et kontroltilbud. Selv om vi nok ikke kan få den håndværker, som giver kontroltilbuddet til at udføre arbejdet og bære risikoen i forhold til en reparation i stedet for en udskiftning, så vil kontroltilbuddet være retningsgivende i forhold til priserne på de enkelte arbejder.

Erstatningen for den partielle reparation kan naturligvis ikke overstige det beløb (cirka 36.000 kroner), som en udskiftning med fradrag af slid og ælde (64%) vil være. Udskiftningen er prissat til knap 100.000 kroner. Fradrag for slid og ælde er på cirka 64.000 kroner. Det levner et maksimalt erstatningsbeløb på 36.000 kroner.

Det betyder for vores kunde, at et realistisk tilbud på prisen for en reparation mindre end 36.000 kroner, erstatter vi med fradrag af selvrisiko på 12.000 kroner. Et realistisk tilbud på mere end 36.000 kroner, erstatter vi maksimalt med 36.000 kroner med fradrag af selvrisiko på 12.000 kroner. Beløbet over 36.000 kroner bærer vores kunde derfor selv sammen med selvrisikobeløbet.

Vores kunde vælger selv, hvilken løsning der er den rigtige for ham
Der er herefter to måder, som vi kan tilbyde at erstatte ud fra, nemlig en total udskiftning, hvor vi er sikre på at anlægget er lovligt og fungerer bagefter, eller en partiel reparation, hvor vi mener resultatet er meget tvivlsomt.

Vi anbefaler den første mulighed, men respekterer naturligvis at vores kunde er uenig med os og ikke ønsker en udgift ud over selvrisikobeløbet. Derfor har jeg også givet vores kunde den anden mulighed med en partiel reparation.

En total udskiftning af anlægget inklusive septiktank alene med fradrag for slid og ælde er direkte i strid med Lov om Forsikringsaftaler, fordi vores kunde vil opnå vinding ved at få nyt for gammelt og vilkårene for forsikringen har taget højde for situationen.
…
Vi kunne formentlig have afvist at erstatte det anmeldte forhold
Vi har givet vores kunde et løfte om at erstatte og det står vi som altid ved. Det ikke er sikkert, at vi havde behøvet at give vores kunde erstatning for det anmeldte forhold.

I princippet mener jeg ikke, at vi havde været nødt til at erstatte det anmeldte forhold, fordi jeg kan se, at vores kunde i købsaftalen fra år 2005 er blevet oplyst om og har accepteret, at han skal regne med krav om ændring/forbedring af afløbsforholdene i lighed med andre ejendomme i området.

Vores kunde har fået kopi af et brev fra … Kommune, som han ikke har sendt til os. Derfor er vi naturligvis ikke klar over, hvad der helt nøjagtigt står i brevet. Derfor kan jeg heller ikke med sikkerhed tage stilling til, om vi måske burde have afvist at erstatte det anmeldte forhold i stedet for at anerkende at erstatte det.

Umiddelbart tænker jeg, at vores kunde med oplysningen i købsaftalen har måtte regne med, at en egentlig udskiftning af kloakken (ændring/forbedring kan ikke lade sig gøre, fordi anlægget er slidt og vil gå i stykker af en partiel reparation, og det er ikke usædvanligt for et 41 år gammelt anlæg) inden for en overskuelig periode.

Det skyldes, at vores kunde ud fra købsaftalens oplysninger, har erklæret sig indforstået med og accepteret, at han er klar over, at afløbsforholdene på ejendommen skal ændres/forbedres gennem et egentlig krav fra … Kommune på et tidspunkt.

Vores kunde har derfor egentlig ikke lidt noget tab ved at skulle udskifte kloakken, uanset hvad årsagen til udskiftningen er, fordi han allerede inden han underskrev købsaftalen har vidst, at udgiften ville komme på grund af et kommende krav fra … Kommune om ejendommens afløbsforhold.

Kravet fra kommunen opstår alene, fordi der er krav til afløbsforholdene på ejendommen, som ikke i forvejen er opfyldt, ellers ville det ikke være nødvendigt med et krav fra kommunen.

Om udgiften opstår nu efter 3 års ejertid eller senere, mener jeg er uden betydning for vores kundes viden om en fremtidig udgift til afløbsforholdene på grund af et fremtidigt krav fra … Kommune, som han har eller kunne have taget højde for i sin forhandling med sælger om prisen for ejendommen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, vores kunde som køber, er blevet gjort bekendt med før overtagelsen…

Af denne grund samt på grund af tilbuddet om to mulige erstatningstilbud med frit valg for vores kunde mener vi, at vi har givet vores kunde en pæn skadebehandling.

Hvad sker der nu i skadesagen fra vores side
Vi har i vores brev fra den 30. april 2009 oplyst vores kunde om, at vi i forbindelse med jeres behandling af hans klage, beder ham fremlægge brevet fra … Kommune, fordi vi ønsker, at se, hvorvidt oplysningerne fra Kommunen bør indgå som et element i vores svar til ankenævnet.

Uanset vi fortsat står ved vores tilbud om at erstatte med fradrag af slid og ælde samt selvrisiko eller en partiel reparation med fradrag af selvrisiko, mener vi brevet bør tilgå klagesagen for en god ordens skyld."

Nævnet har den 28/10 2009 fra klageren modtaget kopi af den omtalte skrivelse fra kommunen. Af denne skrivelse, der er dateret 21/7 2005, fremgår:

"I forbindelse med tømning af bundfældningstanken på ovennævnte ejendom, er tankens rumindhold opmålt til **942 ltr.** Afløbsvandet fra bundfældningstanken ledes ifølge … Kommunes oplysninger til nedsivning. … Kommune er dog ikke bekendt med de nærmere forhold.

Vi gør i den anledning opmærksom på, at de nugældende krav til etablering af nye afløbsanlæg er, at alt spildevand fra en husstand skal tilledes en bundfældningstank med et rumindhold på mindst **2000 liter,** jvf. Dansk ingeniørforenings norm for mindre afløbsanlæg. Regnvand må ikke tilledes bundfældningstanken.

Tankens hovedfunktion er at sikre tilbageholdelse af faste partikler, hvilket bedst opnås ved størst muligt vandindhold. Af samme årsag skal tanken årligt tømmes for de tilbageholdte faste stoffer.

Der er ingen aktuelle planer om at stille krav om forbedring af ejendommens afløbssystem. Det må dog forventes, at der på senere tidspunkt kan blive stillet krav om forbedring af ejendommens afløbssystem, f.eks. ved ombygning eller renovering af boligen.

Kravene vil i givet fald typisk bestå i etablering af ny bundfældningstank med rumindhold på mindst 2000 liter som modtager alt spildevand fra husstanden (ikke regnvand), etablering af bedre rensning af afløbsvandet fra bundfældningstanken (f.eks. sandfilter eller rodzoneanlæg), og/eller etablering af et godkendt nedsivningsanlæg i stedet for udledning til vandløb, hvor forholdene tillader det.

I forbindelse med hver tømning af bundfældningstanken bliver den kontrolleret for store fejl og mangler, som hurtigst muligt skal repareres. Eventuelle øvrige fejl og mangler (f.eks. utætheder i ledningssystemet, der kan medføre rotteplage eller ødelægge ejendommens eller naboers drikkevandsforsyning) får Teknik og Miljø normalt ikke kendskab til. Hvis der er mistanke om sådanne problemer, bør der ske henvendelse til en autoriseret kloakmester."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 10/11 2009 til nævnet anført:

"Der er ikke grundlag for at ændre vores dækningstilsagn på baggrund af det modtagne brev fra … Kommune. Vi kan derfor fortsat tilbyde at dække med 36 % af udbedringsomkostninger.

Vi skal dog gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker den merudgift en 2000 l tank udgør i forhold til den værdi en 942 l tank udgør, hvis kommunen stiller krav om en tank på 2000 l, da den anvendte tank ikke har været ulovlig på opførelsestidspunktet.

Forsikringen dækker ikke lovliggørelse efter nugældende regler, da en større tank vil udgøre en forbedring, men vi vurderer dog, at arbejdslønnen vil være den samme til installeringen af en større tank. Forsikringen dækker således 36 % af udbedringsomkostninger, men ikke merudgiften til en større tank.

Vores kunde skal selv afholde en eventuel prisdifference mellem en 924 l tank og en 2000 l tank, 64 % af de øvrige udbedringsomkostninger og selvrisiko på 11.000 kr."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder bl.a. skadekonsulentrapporterne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7 Erstatningsopgørelse**

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.
Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.
Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden / bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:
Selskabet har i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers punkt 7 hjemmel til at foretage fradrag for værdiforringelse, hvis det godtgøres, at det beskadigede på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Dette gælder også dækningen for ulovlige kloak- og stikledninger. Efter det oplyste om kloaksystemets alder finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at dette er værdiforringet med de angivne 64 %. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen