869/11

Den 30. maj 2011 blev i sag nr. 78.854:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Hun har endvidere tegnet villaforsikring i selskabet. Hun klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med lovliggørelse af den forsikrede ejendoms kloaksystem.

Selskabet har henvist til, at det i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har foretaget fradrag i erstatningen for slid og ælde.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 16/6 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1968. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 9/8 2005.

Klageren overtog ejendommen den 9/8 2005. Den 19/10 2006 anmeldte hun, at der var problemer med ejendommens kloak.

En kloakmester undersøgte kloaksystemet og anførte i rapport af 28/11 2007 bl.a.:

> "Efter gennemgang af afløbsinstallation på adressen … blev der konstateret flere grove fejl ved kloakrør uden for huset. Disse fejl er konstateret med hjælp fra TV- inspektion.
>
> 1: Fra 1 m BT brønd og frem mod bagerste hjørne af huset, er der så store sætninger at dette rør ikke er til at rede. Røret var vandfyldt fra 20 til 100 % ca. 15 meter.

2. 78.854

2: Fra 1 m brønd og ind mod huset er der så store sætninger på røret, at det var vandfyldt 20 til 40 %.

3: Fra første bøjning fra 1 m brønd og ud mod vejen er der sætninger på røret på ca. 5 m, så røret var ca. 20 % vandfyldt.

Konklusion: dette er et groft tilfælde af byggesjusk og manglende understøtning af kloakrørene."

Selskabet meddelte ved brev af 19/2 2007, at der var dækning for en del af skaden under villaforsikringen, men da villaforsikringen ikke dækkede alle kloakrørene, ville sagen også blive vurderet i forhold til ejerskifteforsikringen.

I brev af 15/3 2007 meddelte selskabet, at der var dækning under ejerskifteforsikringens ekstradækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet sagen med din kloakmester og han oplyser at ledning mellem 1 m brønd og tagbrønd er lagt med lunke hvilket er årsag til at kloakken ikke virker. Til støtte for den vurdering er de oplysninger, i ejendomsvurderingsskemaet hvor det er nævnt, at kloakken siden 1973 ikke har virket optimalt.

På den baggrund vurderes kloakken at være udført ulovlig og forholdet dækkes derfor over ekstradækningen i følgende omfang.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Kloakken er ca. 38 år gammel og er efter levetidtabeller værdiforringet 60 %.

Vurderet efter kloakrapport skønnes kloakken dog kun at være værdiforringet med 50 %.

Din erstatning kan derfor højst udgøre 50 % af udgiften til lovliggørelse af kloakken."

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse og har efter flere indsigelser over for selskabet indbragt sagen for nævnet.

Af bilag til klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 29/7 2010, fremgår bl.a.:

"Det hele startede med en tilstoppet kloak ved køkken. Jeg tilkaldte en kloakrenser, som efter spuling sender et fotoapparat ned i kloaksystemet.
Han konstaterer med det han kan se at der står rigtig meget vand inde i kloakken som ikke kan komme ud den rigtige vej men bliver stående, han konstaterer fald den forkerte vej

Forsikringen anerkender efter lang tid dette også grundet ældre dokumenter fra huset, som beskriver kloakken allerede i 1973 som meget dårligt fungerende. Tryg anerkender at dette skal udbedres. Men tilføjer da det opgøres at de fratrækker 50 % på grund af alder.

N. sættes på sagen og de graver hele forhaven op for at afdække problemet. Det viser sig at hele rørsystemet er lagt forkert og har stort bagfald ud mod haven. Kloaksystemet er af betonrør og disse fejler som sådan ikke noget andet end at de har indre aflejringer der hvor der konstant har stået vand og er lagt forkert.

Da jeg kontakter et betonfirma får jeg info om at beton rør holder betydelig længere end plastrør, Nordkysten lægger dog plastrør ned og derfor får jeg jo et dårligere resultat end hvis der var lagt betonrør ned igen.

På grund af disse forhold mener jeg ikke der kan fratrækkes et slid og ælde på 50 % jeg har jo ikke kvalitetsmæssigt fået et lige så godt system.

Samtidig Ifølge pkt. 5 i forsikringsbetingelserne dækker min ekstrasikring - ulovlige stik og kloakledninger, hvilket jo er bevist så jeg mener jeg har købt denne ejendom med en ulovlig kloak som ikke fungerede og hermed skal forsikringen vel dække det hele."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 6/9 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Vores kunde har overtaget ejendommen den 9. august 2005. Der er tale om en ejendom opført i 1968 med kloakrør af beton. Kloakrørene vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse.

Det fremgår af vores kundes forsikringsbetingelser under afsnit 9.1, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse.

Kloakrøret var på tidspunktet for anmeldelse af forholdet ca. 38 år gammel og vores taksator har på baggrund af en konkret vurdering ud fra de indsende oplysninger i kloakrapporten med dertil hørende billeder vurderet, at kloakken var værdiforringet med 50 %.

Endvidere fremgår det af F & P's levetidstabeller Afløb og Sanitet side 31, at restværdien for rør af beton i almindelig vedligehold/moderat miljø fra det 35 år er nedsat til 44 %.

I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, har vi ret til at foretage afskrivning, hvis det beskadigede er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Da forringelsen i dette tilfælde efter vores bedste skøn udgør 50 %, må vi fastholde, at vi har været berettigede til at foretage den nævnte afskrivning på det ulovlige kloakrør. Ved udskiftning af kloakrør med et nyt, opnår vores forsikringstager en væsentlig forbedring.

Vores kunde anfører i klagen til nævnet, at hun har fået oplysninger om, at betonrør holder betydelig længere end plastrør, og da Nordkysten nu har lagt plastrør, har hun fået et dårligere resultat end hvis der var lagt betonrør igen. Derfor mener vores kunde ikke, at vi kan fratrække 50 % for slid og ælde.

Ved vurdering af værdiforringelsen tages der udgangspunkt i de skaderamte rør. Den forventede levetid af nye plastrør har således ikke betydning for erstatningsfastsættelsen.

I øvrigt gør vi for god ordens skyld opmærksom på, at det fremgår af F & P's levetidstabel Afløb og Sanitet side 32, at restværdierne for plastrør er nøjagtig ens med levetidstabellen for betonrør."

Heroverfor har klageren i brev af 21/9 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Trygs sagsfremstilling kan jeg ikke helt genkende:

Jeg er ikke blevet oplyst om at villaforsikringen kunne dække det hele, tværtimod, da man åbner ned til rørene beslutter man at dette ikke er tilfældet (brev fra 15. feb.), der var nemlig ikke sætninger kun en meget dårlig lagt kloak med tydelig bagfald. Altså en kloak som ikke virkede og aldrig har gjort det.
Jeg er jo ikke ekspert i hvad der dækker men holder mig til at jeg har forsøgt at tegne forsikringer der skulle hjælpe mig i sådanne tilfælde.

I henhold til spørgsmålet angående kvalitet og værdiforringelse vil undertegnede ikke godkende dette.
Der er som nævnt tidligere tale om decideret driftfejl som jo allerede i 1973 er blevet nævnt af daværende ejer kopi af dette er også forelagt forsikringsselskabet

Alle betonrørene kunne genanvendes de fejlede intet bortset fra tilstopninger pga af bagfaldet, og jeg har jo aldrig bedt om nye rør.
Gennem D.S. som havde rådført sig med R. Betonvarefabrik har jeg fået tilkendegivelse om at betonrør har længere levetid end plastrør og at deres forening gerne vil bekræfte dette hvis nødvendigt for sagen. Levetidtabellerne som Tryg henviser til er jo som nævnt i dem kun skønnede tabeller.

Min konklusion udfra dette er at den anvendte aldersudregning ikke kan anvendes men vigtigst af alt at jeg har modtaget en kloak ved overtagelse som ikke virker."

Hertil har selskabet i brev af 15/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke tale om, at villaforsikringen har kunnet dække det hele, som meddelt i vores brev af 19. februar 2007 er de rør, der er nævnt på side 3 og 4 i tv-inspektionsrapporten dækket af villaforsikringen, og da alle rørene ikke var dækket af villaforsikringen, sendte vi kopi af sagen til ejerskiftetaksator for at få en nærmere vurdering i forhold til ejerskifteforsikringen.

Det viste sig, at ledning mellem 1 m brønd og tagbrønd var lagt med lunke, hvilket var årsagen til at kloakken ikke virkede. Denne ledning var ikke dækket af villaforsikringen, og derfor blev denne dækket på ejerskifteforsikringens ekstrasikring.

Vores taksator oplyser, at det ikke er muligt at genanvende kloakrør der skal lægges om på grund af bagfald.

Vi fastholder den opgjorte afskrivning, da denne er foretaget ud fra en konkret vurdering af vores kundes kloakrør."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger ved breve af 4/11 og 17/11 2010 til nævnet.

5. 78.854

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)**

…

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

…

5.5

Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.6

Ekstrasikringen dækker ulovligheder/manglende funktion, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

9. Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen

…

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

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Selskabet har i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers punkt 9 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 50 %.

Herefter, og idet det i øvrigt af klageren anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann