910/13

Den 4. marts 2013 blev i sag nr. 83.037:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun kræver, at selskabet skal dække udbedring af 2 rørskader m.v.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om dækning af den ene rørskade. Selskabet har fastholdt, at den anden rørskade er undtaget fra forsikringens dækningsområde, idet forsikringen ikke dækker utætheder/fejl på fællesledninger.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 10/8 2012, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Vi overtager … d. 1. juli 2012. Huset er et halvt tvillingehus fra omkring 1950. Vi vil renovere ejendommen lidt, og planlægger at flytte ind omkr. 15. september.
> Et par dage efter overtagelsen bliver vi kontaktet af naboen - ejeren af ... Han fortæller os, at han (vi) har kloakproblemer, som vi skal have løst i fællesskab, da vi har fælles system. Det kommer som en meget stor overraskelse for os, at vi har fællessystem - det har ingen informeret os om - hverken mundtligt eller skriftligt i fm. hushandlen. Vi har jo heller ingen viden om, at kloakken ikke virker, men har en fornemmelse af, at det vidste naboen godt, men at han blot ventede på en ny ejer, der ville være med til at betale.
>
> Aftalen bliver, at naboen får fat i et slamsugningsfirma til at rense kloakken. De konstaterer, at der ikke er nogen passage, og mener, at kloakken er klappet sammen under jorden - en rotte kommer farende, så det er jo nok rigtigt.
>
> Da begge ejendomme jo er fuldt ud forsikret for skader på skjulte rør, kontakter vi hver især vore forsikringsselskaber.

Vi forsøger 2 gange i træk at anmelde skaden til Alm. Brand, men bliver blankt afvist, og får ikke engang mulighed for at anmelde skaden. Begrundelsen fra Alm. Brand er, at de har et generelt forbehold for fællesanlæg og betonrør, og at vi ligeså godt kan se i øjnene med det samme, at vi ingen hjælp får.

Vi mener, at det er forkasteligt, at et forsikringsselskab - vel vidende, at huset er et halvt tvillingehus fra omkr. 1950, og at sådanne ofte har fællesanlæg og rør af beton - overhovedet kan finde på at tegne og tage penge for en forsikring, der ikke er dækkende for skjulte rør, som det er aftalt, og som der står i policen. Vi har læst betingelserne flere gange, men kan ikke for øje på de nævnte forbehold for fællesanlæg og betonrør.

Den videre fortsættelse af historien er, at vi skal have flyttet en radiator på 1. salen, og i den forbindelse tager vi et gulvbræt op - rottereder kommer til syne. Vi kontakter Mortalin, som kommer og kigger på sagen. De konstaterer, at der er rotter under hele trægulvet på 1. salen, og at der har været direkte adgang via en defekt udluftning af en faldstamme, som står gemt i hulrummet i den væg, der er fælles for tvillingehusene.
Der er med andre ord to skader - dels under jorden og dels i hulrummet i den fælles væg.

Vi er presset på tid, da vi snart ikke har noget sted at bo, da huset, som vi har købt, er ubeboeligt, som det er. For at komme videre, for at komme rotteproblemet til livs hurtigst muligt, for at sikre mod yderligere skade på ejendommen og for at kunne forsikre fremadrettet, tager vi den drastiske beslutning, at betale for at få opdelt afløbssystemerne og få lagt nyt kloakstik ind - dette arbejde har vi været presset til at igangsætte allerede nu. I og med at vi tager denne beslutning, indvilger naboens forsikringsselskab i at betale for skaden på deres ejendom (vi mener, at de i den forbindelse har haft kamera gennem systemet). Samtidig bliver vi nødt til at rydde gulvet på 1. salen for at rydde op i rotterederne - planen var ellers blot at afhøvle de eksist. gulve.

Vi føler os i den grad taget ved næsen af Alm. Brand - huset har, ifølge de bilag vi har fået i fm. hushandelen, altid været forsikret for skjulte rør og råd og svamp, og det troede vi fortsat, at det var, Vi har kontaktet både ejendomsmægler og advokat for at få råd og vejledning. Begge steder får vi at vide, at der ingen tvivl er om, at Alm. Brand skal tage skaden. Vi bliver anbefalet at klage her, da vi jo, som sagt, ikke kan komme igennem med at anmelde skaden direkte til Alm. Brand.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi vil opnå kompensation for de udgifter vi får til dækning af de omkostninger vi har måttet påtage os, fordi der er 2 skader på rørsystemet - dels under jorden og dels i udluftningen, som står i hulrummet i den fælles væg mellem ejendommene. Vi mener også at det må være rimeligt med kompensation for de udgifter (gulve), som oprydning og udbedringer efter rotter i huset p.g.a. utætte rør har været årsag til. Vi mener også, at der bør være en form for kompensation for de ekstraomkostninger, som vi nu får p.g.a. midlertidig opbevaring af indbo på lagerhotel, samt genhusning af os selv i en periode - måske en måned eller lignende - det bliver nok en campingvogn."

Selskabet har i brev af 2/10 2012 til nævnet anført:

"Forsikringstager klager over selskabets afvisning af skade på en fællesledning.

3. 83.037

Forsikringstager anmelder den 11. juli 2012 at der er skade på deres stikledning, som er fælles med naboen. På anmeldelsestidspunktet ved forsikringstager ikke om der er utætheder, men alene at der er problemer med kloakken.

Det bliver aftalt med forsikringstager, at de må få foretaget tv-inspektion. Samtidig bliver forsikringstager gjort opmærksom på, at skade på brønde og fællesledninger ikke er omfattet af forsikringen. Vi afventer herefter nærmere oplysninger fra forsikringstager, om der er konstateret brud og hvor bruddet er.

Efterfølgende hører vi ikke fra forsikringstager, før vi modtager brevet fra Nævnet.

Det er derfor ukendt for selskabet, at forsikringstager har taget gulvet op på første salen og der er konstateret rotter i ejendommen, ligesom det er ukendt for selskabet at der er brud på faldstammen i hulrummet mellem boligerne.

Vi vil naturligvis besigtige den nye anmeldte skade. Forsikringstager vil blive kontaktet for nærmere aftale om, hvornår besigtigelsen kan finde sted. Brev af dags dato til forsikringstager vedlægges til Nævnets orientering.

Når vi har besigtiget skaden, vil vi vende tilbage overfor Nævnet."

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 10/10 2012 til nævnet anført:

"**Fællesledningen**
Ved besigtigelsen fik vores taksator oplyst, at der alene var skade på fællesledningen.

I betingelsernes dækningsskema, kolonne I, Stikledning fremgår det, at forsikringen ikke dækker

Utætheder/fejl på fællesledninger.

I vores telefonsamtale med forsikringstager den 8. oktober 2012 oplyste forsikringstager, at vi bør kompenserer på grund af sagsforløbet.

Vi beklager, at selskabet ikke har ydet den service overfor vores forsikringstager, som forsikringstager med rette kan forvente, i forbindelse med anmeldelsen af skaden på fællesledningen.

Samtidig må vi meddele, at vi ikke kan tilbyde forsikringstager dækning ud over de gældende betingelser, herunder en kompensation for sagsforløbet.

Faldstammen
Skaden er først anmeldt i forbindelse med forsikringstagers henvendelse til Nævnet.

Selskabet har besigtiget skaden og opgjort kravet, hvilket vi har skrevet til forsikringstager dags dato. Kopi af brevet vedlægges til Nævnets orientering.

Konklusion
Skaden på fælleledningen er ikke omfattet af forsikringen jf. betingelserne, hvorfor selskabet ikke kan yde erstatning herfor.

En eventuel kompensation på grund af sagsforløbet, kan selskabet ikke tilbyde, jf. de gældende betingelser."

I det omtalte og vedlagte brev af 10/10 2012 til klageren hedder det bl.a.:

"**Brud på faldstammen**
I forlængelse af vores taksator, … besigtigelse og vores telefonsamtale, er skaden på faldstammen opgjort.

Udluftningen til kloakken/faldstammen har været defekt og sidder indemuret i gavlen mellem de to huse. Der er tale om et skjult rør, som er omfattet af den udvidede rørskadeforsikring.

På grund af de defekter/utætheder der har været i udluftningen/faldstammen har der været rotter under gulvene på 1. sal gennem længere tid. Rotterne har forvoldt skade på gulvet og det materiale, som har været brugt til isolering.

Skaden omfang er opgjort til følgende:
- Nedtagning og opmuring af 3 m2 murværk
- Udskiftning af defekt udluftning
- Malerarbejde på gulv ca. 15 m2
- Optagning og lægning af 65 m2 fyr planker på strøer inkl. fodlister og isolering

Skaden er udbedret og taksator har opgjort vores andel af skaden til følgende:

Murer	3.600 kr.
Maler	4.500 kr.
Tømrer	45.625 kr.
VVS	900 kr.
I alt	54.625 kr.
- Selvrisiko	2.150 kr.
Til udbetaling	52.475 kr.

Alle beløb er inkl. moms.

Beløbet vil blive indsat på din Nem Konto en af de nærmeste dage."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.1. Hvilke skader og genstande dækker forsikringen?**
Se dækningsskemaet.

2.2. Hvordan beregner vi erstatningen?
…
2.2.1. Nyværdi
Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, som det ifølge priserne på skadedagen vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse.

Ved værdiansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede, og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet

(dvs. at en ældre, tungt konstrueret bygning erstattes med en bygning af samme størrelse opført med nutidige byggematerialer og byggemetoder).

…

2.4. Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, som forsikringen dækker, betaler vi også

…

2.4.2. Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning og erstatning for mistet lejeindtægt

Hvis forsikringsstedet er helt eller delvist uanvendeligt efter en dækningsberettiget skade, betaler vi

2.4.2.1.

rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning og til opmagasinering, i indtil 12 måneder fra fraflytningsdatoen.

2.4.2.2.

andre rimelige merudgifter i anledning af flytningen, i indtil 12 måneder fra fraflytningsdatoen."

Klageren har ikke ytret sig vedrørende erstatningsopgørelsen.

Af forsikringsbetingelsernes dækningsskema fremgår bl.a.:

"**F**

Hus- og grundejerforsikring

…

Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede ved

…

Skade forvoldt af dyr

Skade forvoldt af husmår, fugle og gnavere (Rodentia), f.eks. mus og rotter.

Det er en forudsætning for dækningen, at både bekæmpelse af skadedyrene, og forebyggelse mod skadedyrenes indtrængen, sker inden udbedring af skaden.

Forsikringen dækker ikke

…

- udgifter til bekæmpelse og forebyggelse.

…

I

Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede ved

…

Utæthed i stikledninger mv.

Utæthed i de rør, der ligger i jorden, til vand-, varme-, gas-, olieinstallationer og skade som følge heraf. Fejl i el- og tv-kabler der ligger i jorden. Utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning. Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover*.

Det er en forudsætning, at forsikringstager har vedligeholdelsespligten.

6. 83.037

Ligger stikledninger uden for forsikringsstedets grund, er de omfattet til hovedledning.

I forbindelse med en dækningsberettiget skade, dækker vi også, efter forudgående aftale, rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utæthed/fejl og omkostninger til udbedring og istandsættelse.

…

Forsikringen dækker ikke

...

- Utæthed/fejl på fællesledninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet som ubestridt at måtte lægge til grund, at den ene skade er sket på fællesledningen. Henset til forsikringsbetingelsernes ordlyd kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at dække denne skade.

Selskabet har givet tilsagn om at dække skaden på faldstammen m.v. Nævnet har ikke grundlag for at kritisere størrelsen af den tilbudte erstatning.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at klageren har krav på dækning af udgifter til opmagasinering og genhusning. Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse kan føre til et andet resultat.

7. 83.037

Med det anførte forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson