Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 89030:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over størrelsen af den erstatning selskabet har tilbudt for en udførelse af en tilslutning fra et afløb i kælderen til bygningens septiktank.

Selskabet har anerkendt, at det eksisterende afløb er ulovligt og skal erstattes af et nyt. Selskabet gør gældende, at det er berettiget til at foretage aldersafskrivning og har tilbudt en erstatning, der svarer til 52 % af udgiften til udbedringen af forholdet. Erstatningen er opgjort i henhold til en afskrivningstabel.

Den forsikrede bygning er ifølge tilstandsrapporten opført i 1960. Forsikringen trådte i kraft den 16/12 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/8 2008.

I klageskema af 2/2 2016 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Vores afløb fra kælderen har vist sig at være koblet sammen med regnvandsafløbet, og da vi har septiktank og sivebrønde betyder det at vores spildevand løber urenset i jorden og regnvandssystemet vil med tiden lide skade heraf, samt at regnvandet står op i kælderen under de stadigt hyppigere voldsomme regnskyl. Forsikringsselskabet har anerkendt at dette er dækket af forsikringen.

Da huset er fra 1960, (tilbygningen med kælderen fra 1970 - men dette anerkender forsikringen ikke), vil forsikringsselskabet aldersnedskrive regningen, så vi får netto 15000 kr til dækning af en regning på 50-60.000 kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Af vedlagte svar fra vores ejerskifteforsikring fremgår at det forsikringsteknisk er 'i orden' at afvise vores krav med henvisning til at de må nedskrive dækningen på gamle huse, men dermed opstår det problem at forsikringen ikke lever op til forventningerne hos dem der tegner den.

Vi tegnede denne forsikring for at sikre os mod store, uventede regninger. Nu står vi med en sådan, og vores ejerskifteforsikring anerkender kravet, men efterlader os med størstedelen af regningen - en andel, der umuliggør for os at få arbejdet udført.

Argumentet er at vi slipper for at vedligeholde den gamle installation, fordi den skiftes ud.
Men virkeligheden er bare at hvis den gamle installation havde krævet vedligehold, ville dette være langt billigere end den nye, da den gamle installation er så simpel (omend også ulovlig).
Hvis installationen havde været lavet lovligt, ville vi ikke stå med en regning på 50-60.000 nu, for så ville det ikke være hele installationen der skulle skiftes på een gang.

På denne baggrund vil jeg argumentere for at man ikke skal bruge aldersnedskrivning på en ulovlig installation, fordi udbedring af ulovligheden altid vil være dyrere (og på een gang) end løbende vedligehold. Dermed lever ejerskifteforsikringen ikke op til det, der var formålet med den, nemlig at forsikre køber mod usynlige regninger.

Vi ønsker således det fulde beløb dækket af forsikringen."

Dertil har selskabet i brev af 21/3 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Dansk Boligforsikring A/S har dækket lovliggørelse af afløbsforholdet i kælderen i henhold til det indhentede tilbud (bilag E), men har afskrevet i erstatningssummen med 52% i henhold til tabel D, der gælder for ejerskifteforsikringspolicer, der tegnes under den nuværende huseftersynsordning.

I klagers police fremgår det:

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved arbejdets udførelse monteres der nye afløbsinstallationer, herunder nyt afløb og rørinstallationer i henholdsvis kælder og udenfor kælderen. Samtidig monteres der en pumpebrønd.

Ved fastsættelsen af en eventuel værdiforringelse indgår de faktiske omstændigheder.

Forud for afgørelsen blev sagen drøftet mellem skadebehandleren og konsulenten. Under denne samtale oplyste konsulenten, at denne type installationer sagtens efter 50 år kan

være 'færdige', men der kan også være '10 til 15 år tilbage'. At afløbsinstallationer af den anvendte type har udstået en væsentlig del af levetiden og at der ikke var forhold i denne sag som talte for at der var væsentlig længere levetid. Efter konsulentens opfattelse er der ikke sket udskiftning og vedligeholdelse, men afløbsinstallationen fremstod alderssvarende for et afløb fra 1960.

Ved erstatningsopgørelsen blev den vejledende levetidstabel for Forsikrings- og Pensions branchens I Skafor og levetidstabellen for nyudstedte policer gennemgået.

Ifølge levetidstabellen (Skafor) har afløbsinstallationer i støbejern som er fra 1960 (dvs. mere end 55 år) nedskrevet til en værdi på 27 % og ifølge den nugældende aldersnedskrivningstabel, er værdien nedskrevet med 52 %

Henset til at der er tale om installationer hvis levetid er væsentlig nedsat jf. konsulenten og for at stille klager bedst muligt blev erstatningen opgjort efter de nugældende levetidstabeller.

Den tilbudte udbedringsmetode erstatter den tidligere afløbsinstallation og rør hvor levetiden er væsentlig nedsat som følge af slid og ælde. Dermed opnår klager en økonomisk gevinst, da levetiden for den nye installation er væsentlig længere end restlevetiden på de gamle installationer. Denne økonomiske gevinst modsvares ved at der i erstatningsopgørelsen tages højde for den nedsatte levetid som konsulenten vurdere er gældende for afløbsinstallation. Erstatningen er således fastsat i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3.

Klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Disse gengives nedenfor i uddrag:

I mail af 13/11 2015 fra et vvs-firma hedder det bl.a.:

"**Tilbud på udbedring af ulovlig kloak i kælder.:**

Levering og montering af pumpebrønd
Opgravning samt retablering ifm. installation af brønd og trykledning
Tilslutning af gulvafløb / vaskemaskine til pumpebrønd
Trykledning fra pumpebrønd føres til eksisterende septiktank
El arbejde / tilslutning af pumpe i brønd til eksisterende lovlig el -installation

Til en samlet pris kr. 39.000,- ex moms"

Selskabet har i mail af 13/11 2015 til klageren bl.a. anført:

"Jeg kan tilbyde at dække en udskiftning af den eksisterende afløbsinstallation, således der etableres en pumpebrønd i afløbet.
…
Ved beregningen af erstatningen bliver der foretaget aldersnedskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3 for slid og ælde af afløbsinstallationen i kælderen som udskiftes til en pumpebrønd. Tabel D for afløbsinstallationer. Huset er fra 1960. Erstatningen

der kommer til udbetaling (inden fradrag af selvrisiko på kr. 10.000,-) er således 48 % af fakturaen vedr. afløbet.

Erstatningsopgørelse:

Tilbud	kr.	48.750,-
Aldersnedskrivning	kr.	-23.400,-
I alt	**kr.**	**25.350,-**"

I mail af 4/3 2016[9] til selskabet fra vvs-firmaet hedder det:

"Afløbsinstallationen i kælder (udført i støbejern)
-vurderes til at være installeret ved husets opførsel 1960
(se billede af riste på gulvafløb / støbejern + messing)
Installationen har en alder på + 50 år
-vurderes at være 20 maks 25 % restlevetid."

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 til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…
5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
…
16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:
…
Pkt. 5"

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt, at afløbet i kælderen udgør et dækningsberettigende ulovligt forhold, idet det ikke er ført til septiktanken, men til regnvandsafløbet. Om udbedringen af forholdet er det i vvs-firmaets tilbud anført, at der skal etableres en pumpebrønd, at gulvafløb og vaskemaskine skal tilsluttes til pumpebrønden, og at der skal føres en trykledning fra pumpebrønden til den eksisterende septiktank. Derudover skal der udføres elarbejde.

Af de gengivne forsikringsbetingelser fremgår blandt andet: "Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Selskabet har med henvisning til, at skadekonsulenten har vurderet, at det eksisterende afløb er fra ca. 1960 foretaget afskrivning for slid og ælde. Selskabet har på denne baggrund tilbudt en erstatning, der svarer til 52 % af udgiften til udbedringen af forholdet og herfra trukket selvrisiko.

6. 89030

Nævnet lægger til grund, at der skal etableres et helt nyt afløbssystem i kælderen til erstatning for den gamle ulovlige installation. Nævnet antager i denne forbindelse, at den oprindelige installation bliver sløjfet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt klageren efter at have foretaget fradrag for slid og ælde på baggrund af oplysningerne om den skaderamte installations alder og stand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at etableringen af en ny installation medfører en væsentlig forbedring af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings