Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 89479:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over selskabets erstatningsopgørelse for anmeldte ulovlige kloakker.

Selskabet anerkendte dækning og foretog afskrivning. Selskabet har i forbindelse med klagens behandling for nævnet frafaldet at gøre afskrivning gældende.

Klageren og selskabet er uenige om omfanget af lovliggørelsen, og om renderne til kloakrørene skal genopfyldes med jorden eller opfyldes med grus og den opgravede jord bortskaffes. Klageren ønsker endvidere dækning for sine udgifter til konstatering af dækningsberettigende forhold.

Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/12 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klage af 31/5 2016 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Jeg købte ejendommen den 15-1-2015 og opdagede hurtigt at vandet ikke ville løbe væk. Jeg fik fat i en slamsuger der så fortalte mig at her var de tit.
> Så bad jeg tidligere ejer om kloak tegninger da jeg viste at de var lavet mens han boede der, han fortalte så at der ingen tegninger var. Jeg kunne så ud fra datoer i rørene se at noget er lavet i 1983 og andet i 1999. Jeg anmeldte det så til forsikringen der sagde at der skal en tv inspektion til hvilket jeg fik gjort, det viste sig så at der var flere graverende fejl og ulovligheder på anlægget. De kom først med et latterligt tilbud hvor de bare slyngede en pris ud, som jeg straks klagede over og de er så kommet med en ny erstatning hvor de afskriver 40 % på alt på trods af at noget er opført i 99 og derfor burde afskrives på.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> At de erstatter det de skal ifølge policen. bla. er det der er lavet i 99. der har man slået hul i septitanken på trods af at i 99 skulle man etablerer en 3 kammertank hvis man lavede om på systemet det vil man så i stedet afskrive 75 % på. Samt 40% på alt andet der er lavet i 1999."

Selskabet har i mail af 29/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Klagen vedrører hvorvidt selskabet kan afskrive på ulovlige kloakrør i jord under betingelsernes pkt. 16 Udvidet dækning, Lovliggørelse af kloak- og stikledninger, som iflg. weblager er fra 1983, når den synlige del af systemet er fra 1999.
>
> Til orientering får selskabet fejlagtigt anført i en mail til klager, at den synlige del af systemet er fra 1996 i stedet for 1999, men det ændrer ikke ved at den jordlagte del af systemet er fra 1983, hvorfor selskabet mener sig berettiget til at afskrive jf. afskrivningsreglerne for lovliggørelse af kloak- og stikledninger:
> …
> Da de ulovlige kloakrør er færdigmeldt den 11. januar 1983 (indgået den 14. februar 1983) skal der således afskrives med 40%.
>
> At de for skaden uvedkommende, synlige dele af systemet er af nyere dato, ændrer ikke rigtig ved dette, hvorfor selskabet fastholder afgørelsen."

Klageren har i mail af 9/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Ja det er korrekt at kloakeringen blev meldt færdig i 1983, men det er jo kloakeringen efter ombygningen af stuehuset.
> Al den kloakering der er lavet i og til, tilbygningerne er ikke meldt til kommunen og det er foretaget i 1999 som der står på rørene.
> Og i 1999 var der lov om at hvis man lavede ændringer eller tilslutninger til septitank skulle denne laves om til en trekammer tank.
> Kommunen viste ikke at tilbygningerne var lavet om og ifølge bbr var de registreret som stalde og disponible rum. Det har jeg selv fået lovliggjort men det ændre jo ikke ved at kloakeringen ikke er lovlig.
> Og da kloakeringen er foretaget i 1999 mener jeg at selskabet ikke kan afskrive på septitank der skal laves om til trekammertank og al kloakeringen der er foretaget i tilbygninger."

Selskabet har i mail af 23/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har stadig kun billeder af synlige indvendige rør dateret til 1999 hvilket ikke har noget at gøre med rør i jord.
>
> Vores vurdering er at når man laver en renovering af et stuehus 1999 udskifter man kun rør ud igennem fundament og ikke hele systemet i jord ud til septiktank som kun er 16 år giver ingen mening.
>
> Vi har givet dæknings tilsagn til udskiftning af septiktank samt lovliggørelse af alle de 88 graders bøjninger der stopper flowet i kloak systemet"

Klageren har i mail af 30/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg har billeder af rør i jord og har nu gravet op fra septiktank og 4 meter bagud samt en meter ud fra støbt gulv. Det kan godt være at det ikke giver mening for forsikrings selskabet, men fakta er at rørene er skiftet og der er yderligere ikke t stykker i septiktank som der også burde være...
> Yderligere er rørene ikke nede i frostfrit område men kun 25 cm nede
> Se venligst vedlagte billeder.
> PS. Det har så kostet 3000,00 at få en kloakmester ud at gøre det, hvad jeg forventer bliver lagt oven i erstatningen. Ydermere vil jeg indhente tilbud fra yderligere 2 kloakmester og ikke kun fra en der er anbefalet af forsikringen."

Selskabets advokat har i brev af 19/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Under henvisning til den af Klager i sagen fremsendte dokumentation skal jeg på vegne af Selskabet anerkende, at kloakinstallationen og rør i jorden er dokumenteret til at være fra 1999 og dermed erstattes med nyværdien uden afskrivninger. Det fastholdes dog fortsat, at septiktanken er fra 1983, og denne erstattes derfor ikke med nyværdien.
>
> Selskabet er således villig til at udbetale kr. 127.187,00 for forholdet. Beløbet fremkommer således:

Kloakrør udvendig	kr.	73.750,00
Selvrisiko	kr.	-10.000,00
Brønde 315 mm	kr.	22.500,00
Lave m på køkken install.	kr.	8.750,00
Koble kv fra gulvafløb	kr.	11.250,00
Udbedring af gulvafløb	kr.	3.750,00
I alt	kr.	110.000,00

> Idet det fastholdes, at septiktanken ikke kan erstattes med nyværdien, idet denne fortsat må anses at være fra år 1983, erstattes denne med 25 %, hvilket beløb fremkommer på følgende måde:

Nye 3-kammertank pe	kr.	68.751,00*0,25 = kr. 17.187.00

> Hvorfor det samlede beløb der kan komme til udbetaling er kr. 127.187,00."

Klageren har i mail af 9/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vedrørende forlig fremsendt af … kan jeg ikke godkende Forliget.
> For det første vil de jo stadig ikke betale det fulde beløb,
> Og for det andet er det et beløb som deres egen kloak mester er fremkommet med, hvilket der ikke står mål medvirkeligheden.
> For det andet kan det ikke være rigtigt at man som forsikringstager og har tegnet en udvidet forsikring skal stå med en stor regning fordi den forrige ejer har lavet noget ulovligt man ikke på nogen måde kunne vide... det er jo derfor man tegner en forsikring.
> De har jo medgået at kloakeringen er sket i 1999 efter jeg har gravet op (hvilket de så heller ikke vil betale for)
> Og der skulle der have været nedsat en trekammer tank.
> Ydermere er der i deres tilbud ikke taget højde for bortskaffelse af jord eller indkøb af grus og stabil samt genopretning af flise arealer samt anden belægning.
> Vedhæftet er første tilbud fra anden kloak mester og venter et 3 tilbud i løbet af ugen."

Det af klageren vedhæftede tilbud lød på 295.113,75 kr. inklusiv moms.

Selskabets advokat har i brev af 28/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Selskabet kan ikke anerkende prisen, i det tilbud Klager har medsendt i sit seneste indlæg. Selskabet stiller sig blandt andet uforstående overfor nødvendigheden af at flytte så meget jord som det af Klager fremlagte tilbud lægger op til. Selskabet bemærker hertil at denne håndtering af jorden synes unødvendig, idet det er almindelig på privat grund at fylde renderne op med den eksisterende jord. Opfyldning af renderne med grus som der lægges op til i det af Klager indhentede tilbud synes unødvendigt og bliver i praksis alene brugt ved udførelse af arbejder på offentlig vej.
>
> Herudover bemærker Selskabet, at det på det af Klager fremlagte tilbud fremgår, at det er 280 meter kloak, der skal laves, det bestrides af Selskabet, at dette skulle være tilfældet, idet det fra …, som har takseret forholdet er oplyst, at der alene er tale om ca. 100 meter.
>
> Samtidig fastholder Selskabet, at septiktanken er fra år 1983 og det bemærkes samtidig, at Klager efter Selskabets mening ikke har påvist eller sandsynliggjort, at dette ikke skulle være tilfældet.
>
> Selskabet fastholder på denne baggrund det i sagen tidligere anførte."

Klageren har i mail af 16/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Hej igen.
> Jeg kan se på svaret fra advokaten at de ikke kan forstå hvorfor der er så mange meter der skal laves. Det bestyrker jo min påstand om at deres kloak mester ikke har målt ordentligt op og heller ikke har taget sagen alvorlig.
> Man kan ikke lægge kloak rør ned i jord da det efterfølgende vil synke og lave samme problemer som vi har nu og det ved alle (man kan ikke stampe jord så det er stabilt.)
> Jeg har på intet tidspunkt sagt at septitanken er fra 99 men det at de har lavet kloakering og lavet om på systemet i 99 gør at den der bliver ulovlig og derfor mener jeg at de skal betale det fulde beløb for udbedring af kloak systemet. Jeg syntes at vi skal skynde os at få lukket den her sag i henhold til de nye omstændigheder der er indtruffet i pressen om et nært forstående konkurs.

Jeg har fået et nyt tilbud fra [kloakservice] på kr. 213,520,00 for at udbedre skaderne. Deri er indregnet bortskaffelse af jord fra grunden. Ps. De mener sjovt nok at der er 272m ledning der skal udskiftes."

Selskabets advokat har i brev af 8/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"…
Den 16. april 2016 fremsatte … som havde takseret skaden for Selskabet tilbud på udbedring af forholdet samt beregning af afskrivninger ud fra deres vurdering af bygningsdelenes alder. Dette tilbud vedlægges som **bilag ...**
…
Idet det findes dokumenteret, at septiktanken udgjorde en ulovlig installation efter 1999 anerkendes dækning med 100 % af værdien af denne i henhold til det som bilag … vedlagte tilbud."

Klageren har i mail af 5/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere kommentarer andet end hvad jeg har fremlagt,
De har jo også godtaget det meste mangler kun grus og fjernelse af optaget jord,
Da det er en virksomhed og der kommer mange lastbiler så mener jeg ikke at man som de siger bare kan ligge rørene ned i jorden.
Da vi så om få år står med samme problem igen. Men det har jeg jo skrevet tidligere."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af klagerens mail af 4/5 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har jo også en regning og ligger til jer på tv inspektion af kloak systemet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.
…
16. Udvidet dækning

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

- **Lovliggørelse af kloak- og stikledninger**
  Såfremt der i forbindelse med en dækningsberettiget skade konstateres ulovlige kloak- og stikledninger udenfor bygninger omfattet af Huseftersynet, dækker forsikringen tillige lovliggørelse heraf i det omfang, kloak- og stikledningerne har forbindelse til den dækningsberettigede skade.

Kloak- og stikledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

I ændring af betingelsernes pkt. 5. vedrørende afskrivning i erstatningen som følge af slid og ælde, gælder følgende afskrivningstabel for lovliggørelse af kloak- og stikledninger og disse erstattes med følgende procenter af nyværdien::

Alder (antal år)	Erstatning (%)
0-20	100
21-30	80
31-40	60
41-50	50
51-	25"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 15/1 2015 og anmeldte den 24/6 2015 problemer med kloakeringen. Selskabet bad klageren foretage en TV-inspektion. Klageren har i en mail af 4/5 2016 til selskabet blandt andet skrevet, at han har en regning liggende på TV-inspektion af kloaksystemet.

En kloakmester anbefalet af forsikringsselskabet udarbejdede først et tilbud på 93.750 kr. inklusiv moms og dernæst et tilbud på 188.750 kr. inklusiv moms.

Selskabet anerkendte, at de konstaterede forhold ved kloakeringen var dækket på forsikringens udvidede dækning for lovliggørelse af kloak- og stikledninger. I sin erstatningsopgørelse dækkede selskabet både kloakledninger, en ny tre kammer tank og brønde. Selskabet foretog afskrivning i henhold til forsikringsbetingelserne og dækkede tanken med 75 % begrundet i, at den ulovlige septiktank var over 50 år gammel, og dækkede resten med 60 % begrundet i en byggesag på ejendommen, hvoraf fremgik, at kloakken var færdigmeldt i 1983.

Klageren har i forbindelse med klagesagen fået gravet op og har fremsendt fotos af rør i jorden stemplet 1999. Han har i mail af 30/8 2016 til nævnet oplyst, at det har kostet ham 3.000 kr. at få en kloakmester til at grave op.

Han har i mail af 9/10 2016 til nævnet anført, at der ikke i selskabets tilbud er taget højde for bortskaffelse af jord eller indkøb af grus og stabil samt genopretning af flisearealer eller anden belægning. Han har endvidere fremsendt et tilbud fra en anden kloakmester på 295.113,75 kr. inklusiv moms, som omfatter flere meter kloakledning og flere brønde samt opfyldning af render efter kloakrør med fyldgrus og 40 cm stabilgrus. Han har i mail af 16/11 2016 til nævnet oplyst, at han har fået et tilbud på 213.520 kr. fra en tredje kloakmester, hvori er indregnet bortskaffelse af jord fra grunden.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet frafaldet sin afskrivning og har tilbudt at dække i henhold til deres kloakmesters tilbud på 188.750 kr. inklusiv moms. Selskabet har afvist at dække opfyldning af renderne med grus og flytning af jord, idet det er almindeligt på privat grund at fylde renderne op med jord.

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække lovliggørelse af kloak- og stikledninger, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Nævnet kan efter at have gennemgået sagen ikke tage stilling til omfanget af lovliggørelse af kloakken. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets egen kloakmester ændrede sit tilbud, og at det tilbud, som klageren har indsendt omfatter flere meter rør og flere brønde. Nævnet finder derfor, at der skal laves et nyt tilbud på den nødvendige lovliggørelse af kloakinstallationerne ved en kloakmester, som klageren og selskabet udpeger i fællesskab. Da selskabet har anerkendt dækning for tre kammer tank og brønde, finder nævnet, at det nye tilbud også skal omfatte disse installationer. Selskabet skal endvidere dække, hvis der skal retableres flisearealer og belægninger.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 16 (udvidet dækning – lovliggørelse af kloak- og stikledninger) fremgår det, at såfremt der i forbindelse med en dækningsberettiget skade konstateres ulovlige kloak- og stikledninger udenfor bygninger omfattet af Huseftersynet, dækker forsikringen tillige lovliggørelse heraf i det omfang, kloak- og stikledningerne har forbindelse til den dækningsberettigede skade. Kloak- og stikledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det på udførelsestidspunktet i 1999 var et ulovligt forhold at fylde jord over kloakledninger. Nævnet kan derfor – med henvisning til punkt 16 i forsikringsbetingelserne - ikke pålægge selskabet at betale for opfyldning med grus og bortskaffelse af opgravet jord, idet en sådan foranstaltning ikke har karakter af en lovliggørelse. En sådan merudgift må klageren selv afholde.

Det er fast forsikringspraksis, at en forsikringstagers omkostninger til undersøgelser dækkes, når undersøgelserne påviser dækningsberettigende forhold. Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens dokumenterede udgifter til TV-inspektion og opgravning.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Kopi af kendelsen er endvidere sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

Nævnet bemærker, at der ved dækning hos garantifonden vil gælde en selvrisiko på 20.000 kr. ifølge lov om en garantifond for skadeforsikringsselskaber § 5a, stk. 2.

9. 89479

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal genoptage sagsbehandlingen og indhente et nyt tilbud på lovliggørelse af kloakledningerne inklusiv tre kammer tank og brønde ved en kloakmester udpeget af klageren og selskabet.

Selskabet skal desuden dække eventuel retablering af flisearealer og belægning samt klagerens udgift til TV-inspektion og udgift til opgravning for at dokumentere rørenes alder.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels