Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. januar 2019 blev i sag nr. 92283:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring. Hun klager over størrelsen af den erstatning som selskabet har udbetalt i forbindelse med en rørskade.

Klagen til nævnet har tillige vedrørt klagerens bygningsforsikring, der er tegnet i et andet selskab. Nævnet har ved kendelse nr. 91779 af 23/5 2018 afgjort sagen mellem klageren og bygningsforsikringsselskabet i selskabets favør.

I klageskema af 3/1 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Efter at være fraflyttet mit hus og efterfølgende sat det til salg, blev der i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport i maj 2017 registreret fugtskader ved badeværelsets vægge og gulv, hvorefter jeg anmeldte sagen til min forsikring, [bygningsforsikring] Min forsikring omfatter fuld dækning for skjulte rør.
>
> [Bygningsforsikring] udarbejdede derefter en besigtigelsesrapport, dat 8.06.2017, og vedkender sig skaden, der er omfattende. Det aftaltes, at [bygningsforsikring] ved [taksator] skulle stå for både indhentning af tilbud og byggeledelse. Under udbedringen oplyser [taksator], at de er stødt på 'uheldige' installationer og spørger mig om jeg har en Ejerskifteforsikring, hvilket jeg bekræfter. Han beder mig derfor om at anmelde sagen til Dansk Boligforsikring A/S, hos hvem jeg ved købet af huset i 2015 havde tegnet en ejerskifteforsikring. Da jeg mener, det er [bygningsforsikring], der

skal stå for udbedringen, giver jeg [taksator] fuldmagt til selv at anmelde det, hvilket [taksator] afviser, hvorefter jeg selv anmelder det, i den tro at det er fast procedure i den type sager.

Dansk Boligforsikring A/S vedkender sig de 'uheldige' forhold og entrerer nu med samme VVS installatør, som [bygningsforsikring] bruger, [VVS1], der efterfølgende sender mig 3 på hinanden følgende tilbud på udbedringen, som jeg går ud fra er til orientering, da arbejdet bliver udført kort efter og uden jeg har haft mulighed for at tage stilling til tilbuddene og i øvrigt forventer, at arbejdet udføres efter aftale med [taksator]. Efter udbedringen sender [VVS1] kopi af faktura til mig på kr. 38.125,- af hvilket beløb Dansk Boligforsikring A/S samtidig oplyser, at de vil dække kr. 11.391,25, idet de beder mig om at sende mit kontonummer hurtigst muligt.

Da jeg gik ud fra at alle skader dækkes af min forsikring hos [bygningsforsikring], sender jeg opgørelsen til [taksator], der efterfølgende har afvist at dække denne udgift.

Min klage går derfor på følgende:
1. Jeg er af den opfattelse, at [bygningsforsikring] skal dække samtlige forhold, såvel lovlige som 'uheldige' installationer. I den tegnede forsikring er der ikke taget forbehold for 'uheldige' installationer ligesom forsikringen ikke havde kendskab til at jeg havde tegnet en ejerskifteforsikring og dermed kunne frasige sig ansvaret for dele af dækningsområdet. Havde jeg ikke haft den pågældende forsikring skulle de under alle omstændigheder have dækket alle udgifter i forbindelse med skaden.

2. Sekundært skal jeg klage over den måde Dansk Boligforsikring A/S har opgjort deres andel af dækningen på. De har delt skaden op i 3 af hinanden uafhængige forhold, selv om det vedrører samme skade. Dels vurderer de at forholdene stammer tilbage til husets opførelse og dels beregner de selvrisiko på alle 3 forhold. Forsikringen har afvist at dokumentere at forholdene stammer fra opførelsen af huset og henviser til at det er ejeren, der skal kunne dokumentere det modsatte, hvilket jeg naturligvis ikke har haft mulighed for."

Selskabet har i brev af 7/6 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Supplerende til klagers sagsgennemgang skal det oplyses, at ejendommen blev overtaget i december 2015. Klager har fremlagt forsikringspolicen.

Ejendommen er opført i 1967 – der er et foto af huset udefra (tidstypisk parcelhus) i besigtigelsesrapporten fra [bygningsforsikring].

Som **bilag A** fremlægges skadeanmeldelse modtaget 23. juli 2017.

På skadeanmeldelsestidspunktet var en VVS'er ([VVS1] – formentlig hyret af villaforsikringen) i gang med at udbedre rørskader.

Vi anerkendte dækning af de anmeldte forhold i mail af 5. september 2017. Mailen er fremlagt af klager, der også har fremlagt det tilbud fra den udførende [VVS1], som erstatningen er opgjort på baggrund af.

I oktober 2017 anmeldes yderligere to forhold, som den udførende VVS'er opdager i forbindelse med udbedringen.

Vi sendte forholdene til besigtigelse hos [VVS2] (ekstern besigtigelseskonsulent) – kopi af hans mail og fotos (faktisk optaget af den udførende [VVS1]) fremlægges som **Bilag B.**

Skadebehandleren afviste forholdene, fordi de (efter fradrag for slid og ælde) falder under bagatelgrænsen. Skadebehandlerens mail af 18. oktober 2017 er fremlagt af klager, men uden dato, så for god ordens skyld fremlægges den igen (**bilag C).**

Der har efterfølgende været korrespondance med vores kunde omkring afgørelserne, navnlig det fradrag for slid og ælde, som vi har foretaget i opgørelsen af skaderne. Vores mails herom fremlægges som **Bilag D, E og F.**

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Sagen drejer sig om opgørelsen af erstatningen – herunder hvorvidt der kan afskrives i forsikringssummen.

Vi har vurderet de anmeldte VVS installationer som 3 separate skadeforhold.

1. Den første anmeldelse går på nogle dårlige afpropninger og ændringer, der er lavet under badeværelsesgulvet. Forholdene kom til syne i forbindelse med villaforsikringens rørskade – se mail af 7. juli 2017 fra [bygningsforsikrings] bygningstaksator … (fremlagt af klager).

Vi har dækket disse fejl, og har udbetalt 93% i erstatning (afskrivningstabel D), da vores besigtigelseskonsulent (og [VVS1]) har vurderet, at fejlene er lavet i forbindelse med renovering af badeværelset for 25-30 år siden (rørføring ændret). Vi har udbetalt 93% af tilbud nr. 3816 og fradraget selvrisiko med 5000 kr. Erstatningsudbetalingen er derfor 11.391,25 kr. Se vores mail af 5. september 2017.

Derefter er der anmeldt yderligere forhold, som vi har behandlet som 2 forskellige skader:

2. Ulovlige samlinger på vandinstallationen

3. Bagfald på de oprindelige kloakinstallationer

Forhold 2 og 3 er omtalt i besigtigelseskonsulentens mail (bilag B) og lovliggørelsesomkostningerne fremgår af tilbud nr. 3871.

Vores konsulent vurderer, at disse installationer er fra ejendommens oprindelse (se fotos – bilag B), og vi har derfor afskrevet for slid og ælde i henhold til tabel G (vandinstallationer) og tabel D (kloakinstallationer). Skadebehandlerens opgørelse fremgår af bilag C, og pga. installationernes alder, falder erstatningen under bagatelgrænsen.

Forhold under 5000 kr er ikke dækket af ejerskifteforsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12.

Da vi har behandlet anmeldelserne og opgjort erstatningen i henhold til forsikringsbetingelserne, bør klagen afvises."

Klageren har i brev af 2/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. Jeg har under hele forløbet været i god tro med hensyn til, at kun nødvendige arbejder blev udført. Jeg har derfor heller ikke haft mulighed for at skelne mellem "uheldige" installationer og "ulovlige" installationer, og har i øvrigt aldrig sat arbejdet i gang på de såkaldte "supplerende tilbud", dvs. aldrig takket ja til de fremsendte tilbud.
2. De fremsendte billeder har jeg aldrig set før, og de dokumenterer efter min mening ikke at noget skulle stamme fra opførelsen af huset. Det er i øvrigt påfaldende, at "bevismaterialet" er fremsendt af [bygningsforsikring], der dermed er fritaget for forsikringsansvar.

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

Af tilbud 3816 af 8/8 2017 fra [VVS1] fremgår blandt andet:

Tilbud Nr.: **3816**

Vedr: Nyt kloak vedr badeværelse og gang

Der leveres følgende

Opgravning til gulvafløb i gang
Afpropning af rør til gang ved hovedledning
Reetablering af beton gulv i gang

Opgravning i nødvendig omfang
Nye kloakinstallationer i badeværelset til samtlige installatione
installationrne føres i vægge i nødvendig omf.

Pris 14.100,00

Bemærkninger
Der er ingen reetablering af gulve i badeværelset
Der er ingen reetablering af vægge i badeværelset

Tilbudspris ialt	14.100,00	
Moms 25%	3.525,00	**17.625,00**

"

Af mail fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren af 5/9 2017 fremgår bl.a.:

"Jeg skal herved vende tilbage til dig efter vi har foretaget besigtigelse af kloakinstallationer ved [VVS3] den 7. august 2017.

Forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Konsulenten oplyser, at der er set en oprindelig installation fra husets opførelse i 1967, hvor der senere er udført ændringer, som ikke er lavet lovligt. Ændringerne er formentlig lavet i forbindelse med renovering af badeværelset, hvor man har flyttet rundt på indretningen. Der er herved udført afløb i plastrør, som ikke er samlet korrekt med den oprindelige installation. Konsulenten anslår, at arbejdet er udført for ca. 25-30 år siden.

Der er indhentet tilbud på udbedring af de ulovlige installationer (vedhæftet) hvor arbejdet er nærmere beskrevet. Omkostningerne til udbedring beløber sig til 17.625 kr.

Da det vurderes, at installationerne er mellem 25 og 30 år gamle er du berettiget til erstatning på 93% af omkostningerne til udbedring, Jf. tabel Di følge bilag A i henhold til betingelsernes punkt 5.3.

Erstatningen opgøres til 16.391,25 kr.

Du vælger selv, hvilken håndværker du ønsker skal udføre arbejdet. Du skal blot være opmærksom på, at en eventuel difference i prisen vil skulle betales af dig selv.

Når arbejdet er udført, bedes du fremsende kopi af faktura samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen kan udbetales.

Ved udbetaling fratrækkes din selvrisiko på 5.000 kr. Beløbet der vil komme til udbetaling er dermed 11.391,25 kr."

Af tilbud 3871 fra [VVS1] af 6/10 2017 fremgår blandt andet:

Vedr: Ejerskifteskade tillæg

Der leveres følgende

Vandinstallationerne
Ophugning af gulv i mellemgang ca 3-5 m²
Udskiftning af vandinstallationer i nødvendig omfang
Der er konekssamlinger flere steder i nedstøbt beton gulv
Bortkørsel af affald
Isolering af gulv i samme dimension.
Støbning af gulv ca 3-5 m²

Pris inkl materialer 9.650,00

Tillæg kloakinsstallationerne
Ophugning af gulv ca 1-2 m²
Opgravning til kloakrørene
Afproning af eksta grenrør ført til 50 mm dødlagt rør
Afpropning af ekstra dødlagt betonrør
Omkobling af kloak installationerne fra tilbygningen
Afproning af ekstra stikledningsudgange igennem sokkel
Isolering i samme dimension.
Støbning af gulv ca ca 1-2 m²

Pris inkl materialer 6.750,00

Bemærkninger:
Alle kloakledninger ligger med bagfald ,formentlig også
i tilbygningen

Tilbudspris ialt	**16.400,00**	
Moms 25%	**4.100,00**	**20.500,00**

Af selskabets besigtigelseskonsulents mail til klageren af 18/10 2017 fremgår blandt andet:

> "Jeg skal hermed vende tilbage til dig efter vi har modtaget tilbud på udbedring af samlinger på vandinstallationerne og ulovlige kloakinstallationer, som er lokaliseret i forbindelse med vandskadesag, som er dækket under din husforsikring. (tilbud er vedhæftet).
>
> Forholdet er drøftet med [vvs2], samt med din husforsikring.
>
> Samlinger på vandinstallationer
> Samlinger på vandinstallationer, der er nedstøbt i betongulv er ikke lovligt og skal dermed udskiftes til hele rør uden samlinger.
>
> Det fremgår af tilbuddet, at omkostningerne til udbedring udgør 12.062,50 kr. inkl. moms. Da installationerne vurderes at være de oprindelige fra husets opførelse i 1967 og dermed 50 år gamle er du berettiget til erstatning på 20% af omkostningerne til udbedring, jf. tabel G ifølge bilag A i henhold til betingelsernes punkt 5.3. Beløbet vil efter afskrivning udgøre 2.412,50 kr.
>
> Forsikringen dækker ikke forhold under 5.000 kr. Se betingelsernes punkt 4.12.
>
> Bagfald på de oprindelige kloakinstallationer
> Det fremgår af tilbuddet, at der er registreret bagfald på oprindelige kloakinstallationer. Forholdet kan udbedres bed udskiftning af kloakrørene, hvilket kan gøres for 8.437,50 kr. inkl. moms. Da installationerne er 50 år gamle vil du være berettiget til erstatningen på 48% af omkostningerne til udbedring, jf. tabel D ifølge bilag A i henhold til betingelsernes punkt 5.3. Beløbet vil efter afskrivning udgøre 4.050 kr.
>
> Da forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr. vil der ikke komme penge til udbetaling.
> Jeg kan dermed desværre ikke tilbyde dækning til udbedring af nogen af de supplerende forhold. Dersom det viser sig, at der kommer yderligere forhold til undervejs ved udbedringen, har du mulighed for at vende tilbage til mig med beskrivelse og tilbud.

Af faktura af 22/12 2017 fra [VVS1] fremgår bl.a.:

"**Antal**	**Enhed**	**Beskrivelse**	**Enhedspris**	**Beløb**
1,00	STK	Pris ifølge tilbud tillæg Kloakinstallationerne	6.750,00	6.750,00
1,00	STK	Pris i følge tilbud tillæg Vandinstallationer	9.650,00	9.650,00
1,00	STK	Pris ifølge tilbud Nyt kloak i badeværelset	14.100,00	14.100,00
			Netto	30.500,00
			Moms 25,00 % af 30.500,00	7.625,00
			Total	**38.125,00**"

7. 92283

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a. af pkt. 3.4, at "forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes".

Af afskrivningstabellerne i forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

Vandsystem	
- afløbsinstallationer (støbejern og plast)	Tabel D
- rørinstallationer, brugsvand (kobber, rustfrit stål og plast)	Tabel D
- rørinstallationer, varme (stål og plast)	Tabel E
- radiatorer, støbejern	Tabel E
- rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)	Tabel G
- kedler, støbejern (olie/brænde)	Tabel G
- radiatorer, pladejern	Tabel H
- kedler, pladejern (olie/brænde)	Tabel H
- varmtvandsbeholdere (forråd)	Tabel H
- varmevekslere (opvarmning)	Tabel H
- solfangere, plade	Tabel H
- vandvarmere (el)	Tabel I
- varmtvandsbeholdere (gennemstrømning)	Tabel I
- kedler, væghængte (gas)	Tabel J
- kedler, kondenserende (olie)	Tabel J
- varmepumper	Tabel J
- solfangere (vakuum)	Tabel J

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

Tabel G:

Alder indtil	Erstatning
15 år	100 pct.
20 år	93 pct.
25 år	78 pct.
30 år	63 pct.
35 år	48 pct.
40 år	37 pct.
45 år	30 pct.
50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct. (linoleum dog 0 pct.)

"

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt i forbindelse med anmeldte ulovlige mv. rørinstallationer, der blev opdaget i forbindelse med udbedringen af en i øvrigt dækningsberettigende rørskade, der er blevet dækket af klagerens bygningsforsikring. Bygningsforsikringen er tegnet i et andet selskab.

Bygningsforsikringsselskabet har afvist at dække de omtvistede omkostninger under henvisning til, at de ikke er omfattet af bygningsforsikringen. Ankenævnet har ved afgørelse nr. 91779 af 23/5 2018 givet bygningsforsikringsselskabet medhold i, at det ikke skal dække omkostningerne.

De arbejder, som tvisten vedrører er udbedret af [VVS1] for i alt 38.125.00 kr., hvoraf 11.391,25 kr. er blevet dækket af klagerens ejerskifteforsikringsselskab.

Klageren finder, at selskabet skal betale hele regningen og gør i denne forbindelse gældende, at der kun er tale om én skade, og at selskabet ikke har ført det fornødne bevis for, at det er berettiget til at foretage aldersafkortning af erstatningen.

Selskabet har, for så vidt angår dårlige afpropninger og ændringer af afløb af plastrør, der er udført under badeværelsesgulvet, på baggrund af dets taksators besigtigelse lagt til grund, at ændringen er sket for 25-30 år siden i forbindelse med, at rørføringen blev ændret. På denne baggrund har selskabet udbetalt 93 % af udbedringsomkostningerne på 17.625 kr., jf. afskrivningstabel D, i henhold til tilbud nr. 3816 og herefter fradraget selvrisiko på 5000 kr.

Hvad angår ulovlige samlinger af vandinstallationer har selskabet anført, at forholdet ifølge dets besigtigelseskonsulent er fra ejendommens oprindelse i 1967. Selskabet har på denne baggrund opgjort erstatningen til 20 % af udbedringsomkostningerne på 12.062,50 kr., jf. afskrivningstabel G. Da beløbet efter afskrivning er under 5000 kr., har selskabet ikke udbetalt erstatning for dette forhold.

Hvad angår bagfald på de oprindelige kloakinstallationer har selskabet anført, at installationerne er fra ejendommens oprindelse i 1967. Selskabet har på denne baggrund opgjort erstatningen til 48 % af udbedringsomkostningerne på 8.437,50 kr., jf. afskrivningstabel D. Da beløbet efter afskrivning er under 5000 kr., har selskabet ikke udbetalt erstatning for dette forhold.

Nævnet lægger på baggrund af selskabets henvisninger til afskrivningstabellerne til grund, at samlingerne på vandinstallationerne er udført i varmforzinket stål og at kloakinstallationerne med bagfald er udført i støbejern eller plast.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har anset de anmeldte forhold for 3 separate skader, og på denne baggrund har opkrævet selvrisiko for hvert af forholdene. Endvidere finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afskrivninger.

10. 92283

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om skader på tre forskellige typer af installationer, og at der ikke er oplysninger om en fælles skadeårsag. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabets vurdering af installationernes alder er baseret på selskabets bygningskonsulents besigtigelser, og at klageren ikke har godtgjort, at installationerne skulle være yngre end skønnet af bygningskonsulenten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand