

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 102174:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I brev af 24/8 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vi overtog huset i efterår 2023, og bruger den første tid på at sætte i stand og male. Første gang vi benytter badet på 1. sal 26/11 2023 ser vi at det drypper ned i gangen og en lampe som lige var hængt op, var fuld af vand. Vi anmelder dette forhold til Dansk boligforsikring d. 27/11 og fremsender de dokumenter som de ønsker d. 8/12. D. 8/12 2023 anmelder vi også forholdet til vores husforsikring [andet forsikringsselskab]. Da vi efter samtale med en jurist ved Dansk boligforsikring blev opfordret til at afklare hvor dækningen skulle være. Frem til 30/1 2024 forsøger en vvs-mand at undersøge sagen med ballon test osv. Frem til at deres bygningskonsulent ... overtager sagen i deres ende. 1/2 aftales det med [bygningskonsulent] at [byggefirma 1] laver et udbedringsforsøg nede fra. Selv om dette vurderes at være en nærmest umulig opgave. Det er under dette arbejde at det afdækkes at der er tale om en ulovlig vvs-installation. Der er bagfald på røret og udluftningsrøret er fyldt med skidt. [byggefirma 1] bliver i denne forbindelse bedt om at lave et overslag på, hvad der efter deres professionelle mening, skal til for at udbedre skaden og hvad dette muligvis kan løbe op i. Dette meddeler vi Dansk boligforsikring der sender konsulent ... på besigtigelse 4/3. [Konsulent] udtaler under dette besøg at det overslag der er lavet på arbejdet, kan vi godt skyde en hvid

pil efter og han er helt sikker på at skaden ikke skal dækkes af dem. Under dette samt alle efterfølgende besøg samt mailkorrespondancer har vi gjort opmærksom på at håndvasken samt toiletter er koblet på samme afløb og højst sandsynligt også er udført forkert. 20/3 Skriver [navn] fra Dansk Bolig forsikring helt forventeligt at de ikke kan tilbyde dækning af skaden. Dette meddeler jeg [andet forsikringsselskab] 22/3. Dette stiller [bygningskonsulent] sig noget uforstående overfor og han forsøger at kontakte Dansk boligforsikring for at få noget dokumentation der underbygger deres afgørelse. 4/4 hører jeg fra [navn] fra [andet forsikringsselskab] igen at Dansk boligforsikring mener at rør, der er støbt ind i beton kan bevæge sig over tid. Han stiller sig undrende overfor denne forklaring og det lykkedes ham at få Dansk boligforsikring til at undersøge forholdet nærmere. 9/4 får vi så besøg af [konsulent 2] fra Dansk boligforsikring. Han stikker et kamera i af-

løbet og kan konstatere at der står vand og aflejringer i afløbet. [konsulent 2] udtaler under besøget at han ikke er jurist, men håndværker og det rør, skal der gøres noget ved. Da jeg spørger hvad man gør? Er svaret at så skal man til at banke i noget beton. Efter flere rykkere efter svar, modtager vi 30/4 tilsagn om at Dansk boligforsikring dækker skaden. Men de ønsker at ændre rørføringen uden hensyn til, at løsningen ikke vil lovliggøre installationen. Dette kan vi naturligvis ikke acceptere. Der kan læses i den vedhæftede mailkorrespondance at Dansk boligforsikring ikke er til at tale med. De ønsker at diktere en løsning og lytter slet ikke til kunden, selv om man forsøger at gøre opmærksom på fejlene i deres løsninger. Man sender også uddrag af forsikringsbetingelserne og undlader centrale sætninger som: ved brug af samme byggemåde og på samme sted. 28-5 får vi besøg af [byggefirma 2]. Han vil lave et såkaldt kontroltilbud på den løsning som er foreslået. Det var en skræmmende oplevelse. Han udtalte vanvittige ting som: der er ikke krav om vådrumsmembran, bare det man bygger er tæt. Når der ikke er udvidet dækning, har vi frie hænder og kan lave det som vi vil og skal heller ikke tænke på kosmetik. Det var også under dette besøg at den første trussel blev fremført: 'I skal også tænke over hvor meget I gider at slås. Hvis den kommer i juridisk afdeling, kan det nemt tage et år.' Det eneste positive der kom ud af det besøg, var at [byggefirma 2] kontaktede hans makker [navn] og fortalte at den løsning som han lagde op til ikke ville lovliggøre installationen. 20/6 fik vi så besøg af [byggefirma 2] og [navn] på samme tid. Denne gang ville deres såkaldte kontrol tilbud gå ud på at finde en pris på at etablere en ny faldstamme i gangen ned til kælderen inde i huset. Dette til trods for, at den nuværende faldstamme løber i ydervæggen. Under besøget gør jeg opmærksom på, at dette konflikter med vores drømme og planer for huset. Og gentager ordlyden fra forsikringsbetingelserne: samme byggemetode og samme sted. Svaret på dette er en gentagelse af truslen, 'hvis vi vil slås kan det nemt tage et år.' Jeg opgiver at forsøge at nå længere med skadesbehandleren og skriver til klageafdelingen hos Dansk boligforsikring. Allerede i første svar nævnes det, at hvis deres løsning ikke kan accepteres, er muligheden denne anke. 5/7 hører jeg sidste gang fra [navn] fra klageafdelingen. Herefter bliver der ikke svaret på mine henvendelser, hvorfor jeg ikke ser anden mulighed end at sende denne anke. Det kan ikke have sin rigtighed at Dansk boligforsikring skal diktere hvordan deres kunders huse skal være indrettet og have lov til at se stort på folks drømme og planer. Blot for at spare noget mønt."

Selskabet har den 7/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ulovligt VVS, som DBF har meddelt dækning til. Klager ønsker, at DBF udbedrer skaden efter samme byggemetode og på samme sted som skadestedet. DBF har afvist yderligere dækning med henvisning til, at klager må tåle en udbedringsmetode, som medvirker til, at der etableres en synlig rørkasse i trappenedgangen til kælderen.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 8. september 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**.

Den 27. november 2023 anmeldte klager, at der trængte vand ned i gangen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Efterfølgende indhentede klager et overslag fra den 31. januar 2024 (**bilag C**).

Herefter fulgte korrespondance parterne imellem (**bilag D**), hvorefter DBF's besigtigelseskonsulent den 4. marts 2024 besigtigede det anmeldte forhold (**bilag E**).

VVS-konsulent fra DBF genbesigtigede herefter ejendommen den 10. april 2024. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag F**. Hertil fremlægges intern korrespondance vedr. prisen på udbedringen med eller uden en rørkasse **bilag G**.

Efterfølgende meddelte DBF den 30. april 2024 dækningstilsagn til lovliggørelse af manglende fald på VVS-installationen, som bl.a. inkluderede, at der under loftet og langs væggen i hjørnet af trappenedgangen til kælderen blev etableret en rørkasse så lille som mulig, så der blev etableret korrekt fald på afløbet.

Efterfølgende fulgte korrespondance parterne imellem (**bilag H**), hvorefter VVS-konsulent fra DBF den genbesigtigede ejendommen og udarbejdede et notat den 21. juni 2024 (**bilag I**).

DBF indhentede herefter et tilbud på udbedringen dækket af forsikringen, dateret den 30. juni 2024 (**bilag J**).

Den 4. juli 2024 beskrev konsulenten nærmere, hvorledes udbedringen kunne ske (**bilag K**). Foto 13 og 17, som konsulenten henviser til i mailen fremlægges som **bilag L**.

Den 4. juli 2024 fastholdt DBF's interne klageafdeling afgørelsen efter klager den 22. maj 2024 indsendte en klage til afdelingen (**bilag M**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af utæt VVS-installation på badeværelset på 1. sal samt etablering af korrekt fald, så der ikke kommer en synlig rørkasse i trappenedgang til kælderen.

Der er tale om en ejendom opført i 1978. Tagkonstruktionen er udført med sadeltag og med tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest og med skjulte tagrender. Ejendommen er opført med kælder, som ikke er godkendt til beboelse.

DBF's besigtigelseskonsulenter har i forbindelse med besigtigelserne konstateret, at afløbet fra badeværelset er utæt, og at der mangler fald på afløbet.

DBF har dækket udbedring af VVS-installationen, hvor udbedringen medvirker til, at der etableres en synlig rørkasse i trappenedgangen til kælderen.

I mail fra den 4. juli 2024 (**bilag K**) beskrives omfanget af udbedringen dækket af forsikringen nærmere. Afløbet vil blive skjult under loftet i entreen, og hvis der ikke er plads, vil loftet blive sænket få cm. Hertil laves en rørkasse langs loftet i kældetrappenedgangen over til hjørnet og efterfølgende lodret ned til repos, hvor det vil blive boret igennem væggen til kælderen.

Yderligere beskrivelse af udbedringsmetoden dækket af DBF fremgår af skitse over stueetagen inkl. beskrivelse af trappenedgangen, som fremlægges som **bilag N**. Med rødt er det beskrevet, hvor rørkassen bliver placeret. I entreen vil røret være skjult af loftet.

Hertil fremlægges en skitse over kælderen (**bilag O**), hvor det også er markeret med rødt, hvor rørkassen bliver placeret langs loftet og i hjørnet af trappenedgangen.

Dertil fremlægges et foto (**bilag P**), hvor det også er beskrevet med rødt, hvor rørkassen bliver synlig i trappenedgangen til kælderen, hvor den røde markering vedr. 'vask' dog bliver skjult under loftet og derfor ikke vil være synlig for klager. Rørkassen bliver herefter alene synlig i trappenedgangen til kælderen.

Klager gør gældende, at skaden bør udbedres efter samme byggemetode og på samme sted som skadestedet, jf. vilkårenes pkt. 5.2. og har i den forbindelse indhentet et tilbud på 239.150 kroner inkl. moms, hvilket vil indebære, at det ikke vil blive nødvendigt at etablere en synlig rørkasse i trappenedgangen.

Prisen på udbedringen, dækket af DBF, koster 57.500 kroner + moms, jf. indhentet tilbud fra den 30. juni 2024 (**bilag J**).

Efter almindelige proportionalitetsgrundsætninger finder DBF, at klager må tåle, at der kommer en synlig rørkasse i trappenedgangen til kælderen, når prisen på udbedringen af klagers udbedringsmetode er over 3 gange dyrere end løsningen dækket af DBF, og da DBF ikke finder, at klager har påvist, at udbedringsmetoden, dækket af DBF, ikke vil udbedre skaden korrekt.

Dertil lægger DBF vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og den omstændighed at der kommer en synlig rørkasse på ca. 15 x 20 cm i trappenedgangen til kælderen udgør et forhold, som klager må tåle.

Hertil bliver rørkassen alene synlig i trappenedgangen til kælderen, når man åbner døren til trappenedgangen, og den vil derfor ikke være synlig i selve beboelsen, når døren er lukket.

Endeligt bliver rørkassen placeret øverst i trapperummet og vil pga. højden i rummet ikke være til gene, når man går ned ad trappen, og man behøver derfor ikke at 'dukke sig', når man går ned ad trappen på trods af etableringen af rørkassen.

Samlet finder DBF, at klager, jf. almindelige proportionalitetsprincipper, må tåle, at der kommer en synlig rørkasse i trappenedgangen til kælderen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 10/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg finder det med milde ord mærkværdigt, at [navn] kan skrive denne indledning:

Indledning

Klagen vedrører ulovligt VVS, som DBF har meddelt dækning til. Klager ønsker, at DBF udbedrer

skaden efter samme byggemetode og på samme sted som skadestedet. DBF har afvist yderligere dækning med henvisning til, at klager må tåle en udbedringsmetode, som medvirker til, at der etableres en synlig rørkasse i trappenedgangen til kælderen.

Når der i forsikringsbetingelserne 5.2 står:

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. Vi burde jo slet ikke være endt her, hvis Dansk Boligforsikring bare ville følge deres egne betingelser. Det fremgår tydeligt af den interne kommunikation, fremsendt af DBF, at det eneste fokus, er at lave en billig løsning. Og at man som forsikringstager skal finde sig i kasser i loftet der går op til 25 cm. ned. 25 cm. i loftet er ikke nogen få cm. som I ynder at skrive. Det tætteste vi kommer på et reelt kontroltilbud er, i Bilag F, hvor [navn] skriver 150.000 + moms. Men det er vist kun for en del af løsningen.

Jeg har nogle bemærkninger til det som er blevet fremsendt.

I bilag F beskriver [navn] at Tilbud på 191000 + moms er lige til den høje side. Pga. El og vvs er høje. Og der er vægfliser med. Som bygningskonsulenten fra [andet forsikringselskab] sagde: 'Det tilbud er et overslag og der er sikkert lagt ca. 15 % oveni, for at gå med livrem og seler – det ville jeg selv have gjort da jeg havde forretning.' Og det er jo sådan det er med et overslag. Prisen er givet ud fra, at man ikke ved, hvad man møder når man begynder at pille i huset. Desuden undrer det mig at de 'Håndværkere' som DBF sender ud, som de eneste i kongeriget Danmark mener, at man ikke skal lave en vådrumsmembran i en brusekabine. Derfor er der jo nødt til at være nogle vægfliser med i det overslag. [link] Uddrag fra link: Siden 1995 har det været et krav, at der i badeværelses vådzone skal være anvendt systemer med vandtætningsmembran med en tykkelse på mindst 1 mm. Den løsning der skal laves, skal naturligvis overholde bygningsreglementet.

D. 24/8 spørger jeg DBF om hvordan de vil sænke loftet uden at have en elektriker på. Da dette vil resultere i en ulovlig elinstallation. Jeg spørger desuden om hvordan man kan forslå at lave en afløbsinstallation, hvor der står et toilet på 1. sal som er over udluftningen. Alle håndværkere jeg har spurgt, siger at det er totalt no go. Da man risikerer at suge vandlås tomme eller blæse kloakluft gennem vandlåse, så man står med en installation der får hele huset til at stinke af kloak. Dette bliver blot slået hen.

I svaret står der:

Efter almindelige proportionalitetsgrundsætninger finder DBF, at klager må tåle, at der kommer en

synlig rørkasse i trappenedgangen til kælderen, når prisen på udbedringen af klagers udbedringsmetode er over 3 gange dyrere end løsningen dækket af DBF, og da DBF ikke finder, at klager har påvist, at udbedringsmetoden, dækket af DBF, ikke vil udbedre skaden korrekt. Hvordan er det, at jeg skal påvise, at det som I har tænkt ikke holder vand. Skal jeg hyre en uvildig rådgiver, alene fordi jeres 'håndværkere' ikke kender bygningsreglementet? Den påstand om at klagers udbedringsmetode er over 3 gange så dyrt, må jeg afvise. Det tilbud som DBF har fået [byggefirma 2] til at flække sammen, holder ikke en meter. 5-8 arbejdsdage med kørsel frem og tilbage til [by]. Alene arbejdslønnen er jo næsten det som tilbuddet lyder på. Desuden er det tilbud uden maler og uden elektriker. Så når man på råber sig almindelige proportionalitetsprincipper, ville det være klædeligt at gøre dette på et sagligt og ærligt grundlag.

Jeg er nødt til at gentage det som jeg tidligere har skrevet til DBF: Når man køber et hus, køber man også en drøm. Og vi har planer om at flytte nogle vægge i stueplan og lave et ekstra badeværelse, samt nyt køkken i stueplan. Og i den drøm har vi brug for at faldstammen ikke bliver flyttet fra ydervæggen og ind midt i huset. Det er derfor, at jeg er stålsat på at udbedringen af den ulovlige vvs-installation bliver udført, som der står i den forsikrings police i har sendt til os. Sammen sted og samme byggemetode. Det kan jo ikke være rigtigt, at vi får en anden vare end den vi har købt. Og vores drømme ikke kan opfyldes, fordi I ønsker at spare nogle penge.

Som man kan se på tegningerne af huset, er der i stue plan kun et toilet. Vi havde, da det begyndte at dryppe ned i gangen, samtaler med en håndværker om at udvide dette til et badeværelse. Og i denne plan skal der ændres på trappeløbet ned til kælder. Selv om den ikke er godkendt til beboelse, er det en fin kælder med gode anvendelsesmuligheder. Vi tænker ikke det ville være godt med en faldstamme ned midt gennem et nyt badeværelse.

Jeg vedhæfter billeder af vores badeværelse på 1. sal. Da vi købte huset og nu efter vi har lagt kræfter i at gøre det til vores og mere nutidigt.

Opsummering:

Når DBF skriver de kan lave skaden for 57500.- er det ganske enkelt usandt. Når DBF skriver, at jeg ikke har påvist, at det de vil lave ikke vil udbedre skaden korrekt, er det ikke rigtigt. De kunne jo spørge en hvilken som helst håndværker. Hvis DBF ønsker en uvildig rapport til at påvise det indlysende, får jeg gerne lavet en på deres regning. DBF har på intet tidspunkt ønsket at undersøge en løsning der udbedrer skaden eller lever op til deres egne forsikringsbetingelser. Først snakkede man om en løsning i loftet i gangen med 25 cm kasse. Nu vil man trække rør i kælderen uden hensyn til funktionalitet og kunden. Deres strategi har lige fra starten været: Hvordan får vi kunden til at acceptere noget billigt. Det har hvert fald slet ikke været lovliggørelse, tilfredse kunder og opfyldelse af forsikringsbetingelser der har være agendaen.

I bilag E beskriver [navn] funktions nedsættelse på wc på 1. sal. Mon ikke det rør også er udført ulovligt. Det er aldrig undersøgt. I bilag I skrives der at røret fra vasken ikke er ulovligt. Problemet er jo bare, at der står så meget vand i røret, at man kun kan se vand på linsen, når det undersøges med tv, samt røret ender i afløbet der er med bagfald ude midt i gulvet. Men det blev af [bygge-firma 2] beskrevet som om man nærmest gjorde mig en tjeneste, ved at tage det med."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggefirma 1's tilbud af 31/1 2024 fremgår bl.a.:

"Udbedring af skjult rør skade på badeværelse på 1. sal

- 1) Afdækning samt nedbrydning af fliser samt betongulv.
- 2) Opbygning af ny gulvkonstruktion med svalehaleplader samt jern.
- 3) Etablering af vvs arbejde.
- 4) Montering af kloak.
- 5) Støbning af gulve.
- 6) Etablering af ny vådrum på gulve samt vægge.
- 7) Etablering af nye fliser på gulve, vægge i brusekabine samt sokkelflise.
- 8) Fugearbejde.
- 9) Malerarbejde.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102174

10) Etablering af loft i bryggers og køkken. (grundet loft er fastmonteret i betongulv tilhørende badeværelse)

11) Inklusiv elarbejde.

Elarbejde ...	17.400,00
Materialer ...	38.700,00
VVS ...	42.400,00
Arbejds løn ...	92.820,00
...	
25 % moms	47.830,00
Total DKK :	239.150,00."

Af besigtigelsesnotat af 9/4 2024 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE + HVAD ER DER OPLYST TIL KUNDEN

Der er kørt tv fra gulvafløb i bruseniche 1 sal, over til faldstamme i ydre mur. Der ses vand i afløbet fra gulvafløbet foto 1 og til det bliver til ø110 ved tilkobling af toilet. foto 4. 2,3 m. Det er et selv bærende dæk i beton med El-gulvvarme Jeg vil ikke mene det kan tåle vi hugger en rille på tværs. Der laves nyt fald i brusenichen så afløbet kommer over i hjørnet mod døren. Afløbet føres i 50 mm under loftet i beton og ned til loftbrædder så det er skjult. Langs med vægen hen til yderdøren laves en rørkasse så lille som mulig, men med 20 prolille på afløbet. Udluftningen kobles på ca. samme sted som nu, men da afløbet kommer længere ned, bliver der også fald til den. Afløbet føres ind til faldstamme i ydermureren og kobles på. Reetablering af loft, rørkasse og væg Kan det tillades at lave en rørkasse langs vægen 35000 kr. + moms Se mail fra [navn]

eller skal der laves et nyt gulv med svane haleplader. 150000 kr. + moms

Tilbud på 19100 kr. + moms er lige til den høje side og har vægfliser med. El og Vvs-priser er høje."

Af selskabets brev af 30/4 2024 fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Ved besigtigelsen blev gulvafløbet undersøgt via tv-inspektion. Der ses her vand i afløbet fra gulvafløbet og frem til ø110 ved tilkobling af toilet.

Årsagen til vand i afløbet, tilskrives manglende fald.

Idet manglende fald gør installationen ulovlig, vil forholdet i henhold til forsikringens betingelser pkt. 3.2 betragtes opfyldt, hvorfor der tilbydes dækning.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning til ændring af rørets fald. Konsulenten oplyser at udbedringen består i at der laves nyt fald i brusenichen så afløbet kommer over i hjørnet mod døren. Afløbet føres i 50 mm under loftet i beton og ned til loftbrædder så det er skjult. Langs med væggen hen til yderdøren laves en rørkasse så lille som mulig, men med 20 promille på afløbet.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102174

Udluftningen kobles på ca. samme sted som nu, men da afløbet kommer længere ned, er der plads til at etablere fald. Afløbet føres ind til faldstamme i ydermuren og kobles på. Til slut reetableres loft, rørkasse og væg."

Ankenævnet for Forsikring

9.

102174

Af klagerens e-mail af 7/5 2024 fremgår bl.a.:

"1. Hvis man laver den 'løsning' vil der fortsat være en ulovlig installation, da afløbet fra håndvask fortsat vil løbe i et rør med bagfald."

Af byggefirma 2's notat af 21/6 2024 fremgår bl.a.:

"Undersøgelse af ubesvarede spørgsmål.

Badekar løber i gulvafløb i bruseniche og lille gulvafløb ved badekar løber også i gulvafløb i bruseniche.

Afløbet fra håndvasken er undersøgt med Mini tv. Der står en smule vand og skidt i afløbet.

Foto Mini tv

Jf DS 432 1974 2.2.2.1 Vejledning er det ikke ulovligt.

Der er alene et funktionskrav i normen.

2.2 Dimensionering

Spildevandsledninger skal have sådanne dimensioner og fald:

1. at spildevandet kan afledes i takt med tilløbet, så der ikke forårsages oversvømmelse ved normal benyttelse af vandinstallationerne,
2. at spildevandsafledningen ikke giver anledning til slamaflejring eller andet, som kan påvirke afløbssystemets funktion eller bestandighed,
3. at spildevandsafledningen ikke giver anledning til suge- eller trykvirkninger, som kan bryde vandlukket i vandlåse og derved forårsage generende lugt, opsprøjtning eller lignende,
4. at spildevandsafledningen ikke giver anledning til generende støj, jf BR kapitel 9.

Men det koster ikke mange penge at tage den med i trapperummet.

Og det gør det letter at frakoble det gamle afløb.

Udbedringsmetode.

Der kan føres et afløb ind i trappeskakten og ned i kælder, hvor det kan kobles på, afløb fra wc i stueplan.

[byggefirma 2] kommer med beskrivelse og pris.

FT kan ikke acceptere den løsning da han henholder sig til 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."

Ankenævnet for Forsikring

10.

102174

Af byggefirma 2's tilbud af 30/6 2024 fremgår bl.a.:

"TILBUD:

På ændring af afløbsinstallationer fra bad på 1. sal.

Det eksisterende ø75mm afløb fra brusenichen føres gennem skillevæggen ind i det lille trapperum ned til kælderen, det samme med afløb fra HV.

Begge rør føres sammen i et rør til det eksisterende afløb under loftet i kælderen.

Eks. afløb fra HV afproppes ved grenrøret tæt på WC et.

Jeg har medregnet nyt listeloft i entre og lille trapperum og ikke malerarbejde. Da min aut. Ikke gælder indv. Rørarbejde over gulv har jeg medregnet en aut. vvsfirma omen jeg etablerer trappestillads, afdækninger, alt hultagning, boring og reparere efter alle aktiviteter.

Kr. excl moms

57.700,00"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"5. Erstatningsberegning

...

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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af loftet i gangen i stueplan, loftet i trapperummet ned til kælderen og af kælderrummet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom fra 1978 har badeværelse på 1. sal og kælder, som ikke er godkendt til beboelse. Faldstammen fra badeværelset løber i ejendommens ydervæg. Klageren overtog ejendommen den 8/9 2023. Den 27/11 2023 anmeldte klageren, at der trængte vand fra badeværelset ned i gangen. Selskabet har meddelt dækning til lovliggørelse af manglende fald på VVS-installationen. Selskabets udbedringsmetode indebærer, at afløbet skjules under loftet i entreen i stueetagen, som måske sænkes nogle få cm. Hertil laves en rørkasse på 15 x 20 cm langs loftet i keldertrappenedgangen over til hjørne og efterfølgende lodret ned til repos, hvor det vil blive boret igennem væggen til kælderen. Klageren ønsker, at selskabet udbedrer skaden efter samme byggemetode og samme sted.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102174

Klageren har anført, at hans udbedringsmetode ikke er 3 gange dyrere end selskabets. Selskabets tilbud er sat urealistisk lavt, idet det alene dækker arbejds lønnen og ikke indeholder maler og elektriker. Klageren har anført, at faldstammen ikke kan flyttes fra ydervæggen og ind midt i huset, idet han har planer om at flytte nogle vægge og udvide toilettet i stueplan til badeværelse. Klageren ønsker ikke en faldstamme ned midt gennem et nyt badeværelse.

Selskabet har anført, at klageren efter almindelige proportionalitetsgrundsætninger må tåle, at der kommer en synlig rørkasse i trappenedgangen til kælderen, når prisen på klagerens udbedringsmetode er over 3 gange dyrere end selskabets udbedringsmetode. Selskabet har anført, at rørkassen alene er synlig i trappenedgangen til kælderen, når man åbner døren til trappenedgangen. Den vil ikke være synlig i selve beboelsen. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Det fremgår af klagerens tilbud af 31/1 2024 fra byggefirma 1, at "1) Afdækning samt nedbrydning af fliser samt betongulv. 2) Opbygning af ny gulvkonstruktion med svalehaleplader samt jern. 3) Etablering af vvs-arbejde. 4) Montering af kloak. 5) Støbning af gulve. 6) Etablering af ny vådrum på gulve samt vægge. 7) Etablering af nye fliser på gulve, vægge i brusekabine samt sokkelflise. 8) Fugearbejde. 9) Malerarbejde. 10) Etablering af loft i bryggers og køkken. (grundet loft er fastmonteret i betongulv tilhørende badeværelse). 11) Inklusiv elarbejde. Elarbejde ... 17.400,00. Materialer ... 38.700,00. VVS ... 42.400,00. Arbejds løn ... 92.820,00 ... 25 % moms ... 47.830,00 Total DKK: 239.150,00".

Det fremgår af selskabets tilbud af 30/6 2024 fra byggefirma 2, at "Det eksisterende ø75mm afløb fra brusenichen føres gennem skille væggen ind i det lille trapperum ned til kælderen, det samme med afløb fra HV. Begge rør føres sammen i et rør til det eksisterende afløb under loftet i kælderen. Eks. afløb fra HV afproppes ved grenrøret tæt på WC et. Jeg har medregnet nyt listeloft i entre og lille trapperum og ikke malerarbejde. Da min aut. Ikke gælder indiv. Rørarbejde over gulv har jeg medregnet en aut. vvsfirma omen jeg etablerer trappestillads, afdækninger, alt hultagning, boring og reparere efter alle aktiviteter. Kr. excl moms: 57.700,00".

På fotografier ses loftet i gangen i stueetagen, som måske skal sænkes et par centimeter og træloftet i trapperummet ned mod kælderetagen, hvor rørkassen skal gå.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.2, at 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.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabets udbedringsmetode med rørføring i rørkasse hen over loftet og lodret ned ad væggen i trapperummet ikke går ud over, hvad klageren må tåle. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, rørkassen befinder sig i et lukket trapperum ned til en kælder, der ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at rørkassen i størrelse og placering ikke ses væsentligt at ville forringe helhedsindtrykket af trapperummet eller i øvrigt at forringe rummets brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens ønske om en opbygning af ny gulvkonstruktion må antages at være uforholdsmæssig dyr sammenlignet med selskabets udbedringsmetode.

Det, som klageren i øvrigt har anført — herunder at han ikke ønsker en faldstamme midt i et fremtidigt badeværelse i stueetagen — kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet forudsætter, at selskabet i sin erstatningsopgørelse medtager alle nødvendige ydelser — herunder eventuelle udgifter til maler og elektriker — og at selskabets udbedringsmetode sikrer overholdelse af gældende krav til VVS-arbejder, herunder til etablering af udluftninger, jf. klagers bemærkning herom i brev af 10/10 2024.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

102174

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck