784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 67.236:

xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets behandling af diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har henvist til, at sagen er behandlet i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1945, blev købt af klageren med den 1/2 2004 som overtagelsesdag. Ejerskifteforsikringen, som blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 7/7 2003, trådte i kraft på overtagelsesdagen.

Umiddelbart efter overtagelsen påbegyndte klageren istandsættelse af ejendommen. I forbindelse hermed konstaterede hun flere forhold, som alle blev anmeldt til selskabet i april, juni og november 2004.

Selskabets bygningstaksator besigtigede ejendommen flere gange, og på baggrund heraf blev der udfærdiget besigtigelsesrapporter.

Der opstod efterfølgende uenighed mellem klageren og selskabet vedrørende de anmeldte forhold, og som følge heraf blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Efter sagens indbringelse for nævnet har parterne ført en omfattende korrespondance. I forbindelse hermed har de opnået enighed vedrørende en række forhold. Følgende forhold ses således ikke længere at være omfattet af den til nævnet indgivne klage: (a) borebiller i gulve i soveværelse, kammer/værelse og entré, (b) fugtige trævægge, (c) råd- og borebilleangreb i badeværelse, (d) dårligt træværk omkring skorsten samt (e) grundingsolie til brug for udbedring af skade i forbindelse med råd-, svampe- og insektangreb.

Parterne er desuden enige om, at en efter sagens indbringelse for nævnet anmeldt kloakskade ikke er omfattet af nærværende klagesag.

Klagen til nævnet ses herefter at vedrøre følgende forhold:

1. Borebiller i køkkengulv

Selskabet har tilbudt klageren en erstatning på 8.125 kr. for skaden på gulvet i den forsikrede ejendoms køkken.

Klageren er utilfreds med erstatningens størrelse og har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at hun - for så vidt angår køkkengulvet - er berettiget til en erstatning på i alt 13.545,90 kr. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 11/1 2007 til nævnet bl.a. henvist til en af tømrerfirmaet K.N. udfærdiget specifikation af 21/12 2006, hvoraf det fremgår, at udskiftning af køkkengulv i den forsikrede ejendom har kostet 10.836,72 kr. ekskl. moms, svarende til 13.545,90 kr. inkl. moms. Ifølge specifikationen er beløbet inkluderet i de af tømrerfirmaet tidligere fremsendte fakturaer.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 28/2 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Ud fra de oplysninger vi tidligere har modtaget (og med henvisning til vores brev af 10. september 2006 til Ankenævnet for Forsikring) må køkkengulvet koste 8.125 kr. inkl. moms henset til tilbudet fra K.N. … af 6. juni 2004 for 4 gulve (inkl. køkkengulv), og overslaget af 22. februar 2005 (hvor 3 af de 4 gulve er udspecificeret i pris).

Det er derfor med nogen undren, at vi nu modtager en specifikation af udgiften til nyt køkkengulv på 13.545,90 kr. inkl. moms, hvilket er ca. 67 % dyrere end det oprindelige estimat på 8.125 kr. inkl. moms. Specielt da alle priser stammer fra samme firma, der i øvrigt har foretaget udbedring af både dækkede og ikke dækkede forhold.

Denne merpris på 67 % kan vi ikke umiddelbart acceptere, og vi må venligst bede om nærmere oplysning om, hvorfor dette gulv pludselig er blevet så meget dyrere.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi derfor alene tilbyde at udbetale 8.125 kr., når vi har modtaget kopi af faktura, hvoraf det fremgår, at køkkengulvet er udskiftet.

Konklusion:
Vi kan betale 8.125 kr. når vi har modtaget kopi af faktura, hvoraf fremgår, at køkkengulvet er udskiftet.

Eventuel yderligere betaling forudsætter en nærmere begrundelse for beløbets størrelse."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 14/3 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg skal … henvise til det tidligere fremsendte brev fra K.N. af den 21. december 2006, hvori udgifterne til udskiftning af køkkengulvet er specificeret, og hvoraf det fremgår at arbejdet er udført.

Som jeg tidligere har anført overfor Ankenævnet, har det været umådeligt svært at komme i kontakt med tømrermesteren, ligesom denne ikke besvarer mine henvendelser eller fremkommer med den udbedte dokumentation.

Jeg må derfor anmode Ankenævnet om at tage stilling til sagen på det foreliggende grundlag, idet jeg bemærker, at Ankenævnet efter min opfattelse kan lægge til grund,

at køkkengulvet er udskiftet, jf. brev af 21. december 2006 fra K.N.

at omkostningen til udskiftningen udgør kr. 13.545,90, jf. brev af 21. december 2006 fra K.N.

at dette er en overskridelse af det tidligere fremsendte tilbud, som min klient ikke kender forklaringen på, og som det ikke har været muligt at få tømrermestren til at uddybe nærmere og,

…

at de samlede udgifter til udskiftning af gulvene i henholdsvis soveværelse, kammer, entre og køkken herefter har udgjort kr. 37.285,31 svarende til en budgetoverskridelse på ca. 20 %.

På denne baggrund fastholdes kravet på kr. 13.545,90 - dog mindst kr. 8.125,00 - vedrørende udskiftning af køkkengulvet."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 24/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"I brev af 21. september 2006 fra K.N. er anført, at udgiften til udskiftning af køkkengulv er indeholdt i tidligere fremsendte fakturaer.

Ved gennemgang af sagen kan vi ikke konstatere, at vi har modtaget kopi af faktura som indeholder udgiften til udskiftning af køkkengulvet.

Med henvisning til tidligere korrespondance i sagen, senest vores brev 28. februar 2007, fastholder vi vores standpunkt vedrørende udgiften til udskiftning af køkkengulv, idet vi efter omstændighederne i nærværende sag ikke kan acceptere en merpris på 67% uden en acceptabel forklaring på denne merpris. Vi kan således alene tilbyde at udbetale 8.125,00 kr. når vi har modtaget kopi af faktura, hvoraf det fremgår, at køkkengulv er udskiftet."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

2. Tærede vandrør i badeværelse

Selskabet har afvist at dække de udgifter, som klageren har afholdt i forbindelse med udskiftning af tærede vandrør i den forsikrede ejendoms badeværelse. Afvisningen har selskabet bl.a. begrundet med, at udskiftningen var planlagt, inden forholdet blev konstateret og anmeldt til selskabet.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 11/1 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient planlagde … på intet tidspunkt nogen egentlig modernisering eller renovering af ejendommen. Efter min klients overdragelse af ejendommen, kom det dog til at stå klart, at huset var fuldt af råd, og at gulvene var befængt med borebiller. I forbindelse med, at min klient fjernede noget af det ødelagte gulv i entréen, opdagede hun, at rørene ud til badeværelset var gennemtærede, og hun kontaktede derfor L.I. VVS … for at få dem til at give et tilbud på, hvad det ville koste at få udskiftet rørene - og nu da man var i gang fik min klient som det fremgår af tilbuddet af 2. april 2004 ligeledes pris på nogle øvrige forbedringer.
…
Det, min klient ønsker erstattet, er alene udgiften til udskiftning af de tærede vandrør. Jeg vedlægger i den forbindelse kopi af L.I. VVS's breve af hhv. 4. oktober 2005 og 25. september 2006, som viser, at udgiften til udskiftning af de gennemtærede rør var kr. 14.000 ekskl. moms.

Det netop anførte understøttes ligeledes af bilag 7 til min klients klage til Forsikringsankenævnet. Her fremgår det af side 1-2, at min klient i perioden 23., 29. og 30. marts 2004 'gennemgår elinstallationer og rørføringer. (…) Påbegynder at fjerne gulvbelægninger da trægulvene skal afhøvles. Opdager her at der er angreb af borebiller i træværket.'

Min klient fastholder således, at skaden på vandrørene var konstateret forud for henvendelsen til L.V. VVS …, og fastholder at have et krav vedrørende de gennemtærede vandrør stort kr. 17.500,00 inkl. moms."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 28/2 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har … noteret os advokat S.F.M.s udsagn om, at tærede rør til badeværelset er konstateret ved optagning af gulvbrædder i entre og gennemgang på forsikringsstedet af vvs-installatør L.I., forud for anmeldelse af skade på gulve, samt at det skyldes vores forsikringstagers manglende kendskab til proceduren ved anmeldelse af skader, at rørene var fjernet før anmeldelsen af de tærede rør.
>
> Dette udsagn harmonerer efter vores opfattelse ikke med sagens forløb, eller med de observationer vores taksator har gjort ved besigtigelserne.
>
> Tilbud på vvs-installationer af 1. april 2004 er udfærdiget efter gennemgang af ejendommen 30. marts 2004. Det vil sige, at 30. marts 2004 har vores forsikringstager bl.a. planlagt udskiftning af vandrør til nyt badeværelse mv.
>
> Skade på gulve er telefonisk anmeldt til os den 5. april 2004 - efter planlagt ombygning af badeværelset - og samme dag sender vi brev til vores forsikringstager, hvori vi beder om diverse oplysninger og bilag, samt gør opmærksom på, at forholdet ikke må udbedres uden forudgående aftale med Tryg.
>
> Det fremgår i øvrigt, af ingeniør og byggesagkyndige L.L.s brev af 8. oktober 2005 til vores forsikringstager, at han i foråret 2004 konstaterede borebilleangreb i gulvene, hvorfor han bad vores forsikringstager om at kontakte os vedrørende den konstaterede skade. Dette gør vores forsikringstager da også før gulvene bliver skiftet. Der nævnes i øvrigt ikke noget om rørskader i dette brev.
>
> Den 11. maj 2004 sender ingeniør og byggesagkyndige L.L. et svar på vores brev af 5. maj 2004. Heri angives alene, at skaden er af betydeligt omfang, og at flere gulve skal skiftes. Der nævnes intet om rørinstallationerne, ligesom tilbud fra L.L. ikke er fremsendt til Tryg.
>
> Den 3. juni 2004 foretager vores taksator besigtigelse. Ved besigtigelsen bliver forsikringsstedets gulve forevist. Dog ikke badeværelset. Ved besigtigelsen var gulve i entre og køkken ikke opbrudt, hvorfor rørinstallationerne ikke var synlige. Tillige kunne det konstateres, at alt køkkeninventar var nedtaget og lå på grunden.
>
> Den 29. juni 2004 anmelder vores forsikringstager, at der er konstateret flere skjulte fejl og mangler, herunder problemer med rørledningerne.
>
> Ved vores taksators besigtigelse 10. august 2004 kunne det konstateres, at alle rørinstallationer i køkken og badeværelse var fjernet.
>
> Hvis vores forsikringstager på tidspunktet for anmeldelsen af skade på gulvene havde kendskab til tæringer på rørinstallationerne, er det vores opfattelse, at vores forsikringstager også havde anmeldt dette forhold telefonisk den 5. april 2004, eller i det mindste havde fremvist forholdet ved vores taksators besigtigelse 3. juni 2004.
>
> Det er i øvrigt vores opfattelse, at vores forsikringstager på tidspunktet for anmeldelse af tæring på rørinstallationerne den 29. juni 2004 havde kendskab til procedurerne ved anmeldelse af skade.
> …

Da andet ikke er oplyst formoder vi, at eksisterende rørinstallationer er de oprindelige fra bygningens opførelse i 1945. Forventelig levetid for rørinstallationer i bygninger udgør ca. 50 år. Tæringer er udtryk for aldersbetinget nedslidning af rørene.

Henset til, at rørinstallationerne på anmeldelsestidspunktet må formodes at være ca. 49 år gamle, og henset at forventelig levetid for rørinstallationer i bygninger udgør ca. 50 år, er det ikke usædvanligt, at der forekommer tæringer/gennemtæringer på sådanne rørinstallationer, hvorfor tæringerne ikke kan anses for at nedsætte rørinstallationernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende rørinstallationer af samme alder.

Hertil kommer, at der ikke er nogen oplysninger om, at der rent faktisk var utætheder i rørene.

Skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er derved ikke opfyldt.

Vi kan tillige henvise til undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes afsnit 4.7 hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Henset til rørinstallationernes alder, vil undtagelsesbestemmelsen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.7 også kunne finde anvendelse.

Konklusion:
Det fremgår af sagsforløbet, at vandrør til nyt badeværelse er planlagt før anmeldelse til forsikringen, hvorfor vi af den grund ikke kan dække forholdet.

Herudover finder vi ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at vandrørene har udgjort en skade som defineret i forsikringsbetingelserne afsnit 3.

Hertil kommer, at hvis det havde været nødvendigt at foretage udskiftning af rørene, ville det alene skyldes almindeligt slid og ælde, hvilket er undtaget dækning, jf. betingelsernes afsnit 4.7.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi således ikke tilbyde erstatning for udskiftning af vandrør til nyt badeværelse."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?
…
4.7
Forhold, der alene består u udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
8. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold.
Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

Ad 1. Borebiller i køkkengulv

Selskabet har tilbudt klageren 8.125 kr. i erstatning for skaden på køkkengulvet. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at klageren har krav på yderligere erstatning. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad 2. Tærede vandrør i badeværelse

Af de af selskabet anførte årsager finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de af klageren afholdte udgifter til udskiftning af vandrør i badeværelse.

Herefter, og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen