886/12

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.299:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Trekroner Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Trekroner Forsikring A/S. De klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med et anmeldt forhold vedrørende ulovlige installationer/rørføringer ved badeværelse.

Selskabet henviser til, at klagerne ikke har bevist, at de har krav på erstatning, der overstiger det beløb, som selskabet allerede har tilbudt.

Det fremgår af sagen, at det omtviste forhold blev besigtiget af selskabets bygningskonsulent den 1/2 2011, og at konsulenten på baggrund heraf udfærdigede besigtigelsesrapport af 2/2 2011. Af denne rapport fremgår:

"**Følgende forhold er anmeldt:**
1. ulovlig vvs installation ved badeværelse

Beskrivelse af anmeldt forhold. Punkt 1

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Huset er opført år 1984, og ejer overtog huset sidste år. Ejer er i færd med en del ombygning og istandsættelse.

Tidligere var der badeværelse med toilet i sidebygning. Dette er nu ændret, således at tidligere indgangsparti 'bagindgang' er inddraget i det nye badeværelse. Afløb for håndvask og toilet er bevaret.
Skillevæg mellem bagindgang og tidligere baderum er fjernet og det nye baderum er større arealmæssigt. Der er tilmuret døre og vinduer og døråbninger er flyttede.

Ved besigtigelsen var installations arbejder stort set afsluttede.

Ejer og vvs installatør konstaterede i forbindelse med etablering og flytning af rørinstallationer, at der i tidligere let skillevæg (gipsplade væg) var en skjult samling af vandrør (pex rør), og at rør var ført fra bryggers hen over loftet, ud gennem ydervæg og hen under tagudhæng og ned i tidligere bagindgang. Hen over loftet var rør lagt oven på isolering.

VVS installatør … oplyser (pr telefon den 02-02-2011), at skjult samling, og rørføring ude i udhæng ikke er lovlige.
[Klager] oplyser, at de har efterisoleret eller påtænker at efterisolere på loftet, og at rør derved bliver isolerede.

VVS firmaet, … angiver, at omkostninger til levering og montering af nye vandrør fra bryggers til badeværelse inkl indfræsning i murværk og fordeler rør beløber sig til kr 12.960,- + moms. Overslag dateret 23-01-2011. Der er ikke oplysninger om omkostninger 'kun' til lovliggørelse af ulovlig samling ved etablering af rørkasse og til lovliggørelse af rørføring i udhæng ved ændring af rørføring gennem ydervæg.
Ulovlig samling var i skillevæg, som ejer har fjernet i forbindelse med ombygning af badeværelse.

… vurderer omkostninger til anført lovliggørelse ved etablering af rørkasse til kr 2. 000 + moms. Og til ændring af rørføring i udhæng til kr 3.000,- + moms.

1.2 Årsag:

Vandinstallation udført med skjult samling og ført gennem tagudhæng, hvilket ikke er lovlig installation

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Udført før ejers overtagelse. Pex rørs installation er udført senere end 1984, (året for husets opførelse.)

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:
Ingen oplysninger."

Selskabets sagsbehandler sendte herefter brev af 15/2 2011 til klagerne. Af dette brev fremgår:

"Bygningskonsulent … har foretaget besigtigelse på bag- grund af skadeanmeldelse vedrørende ulovlige vvs-installationer, og jeg fremsender hoslagt konsulentens rapport.

Som det fremgår af rapporten var installationsarbejderne stort set afsluttede ved besigtigelsen.

De anmeldte ulovligheder er opgjort til en samlet omkostning på kr. 5000 + moms, i alt kr. 6250.

Erstatningspligten for denne udgift kan anerkendes, idet jeg dog gør opmærksom på, at selvrisiko kr. 5000 vil blive fratrukket ved udbetaling."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabets sagsbehandler, som herefter sendte mail af 21/2 2011 til bygningskonsulenten. I sagsbehandlerens mail til bygningskonsulenten hedder det bl.a.:

"[Klager] er - for at sige det mildt - ikke tilfreds med din opgørelse/behandling af sagen.

Jeg har lige haft en lang samtale med ham, hvor han påstår, at vi (jeg?) bare har anerkendt, at han kunne sætte arbejdet i gang pga. af at der var en lang sagsbehandlingstid det passer ikke! Da jeg sagde at det gør vi aldrig henviste ft til tidligere skade vedr. væg. - Jeg sagde, at det jo var pga beløbets størrelse, at skaden blev anerkendt uden besigtigelse, da vi havde fået oplyst pris. - Ft mener, at jeg slet ikke har forstået skadesforløbet.

Herudover er han meget utilfreds med opgørelsen i den nu aktuelle sag. - Han påstår, at alene arbejdsløn til at lovliggøre rørføringen vil beløbe sig til kr. 5175 - hertil kommer materialer??

Han brokker sig også over noget etableringen af rørkasse - det forstår jeg ikke helt hvad det går ud på?

Ft påstår, at hans ombygning - alene skulle bestå i opsætning af badekar, vask og toilet - samt etablering af brusekabine. - Alt dette mener ft skulle kunne laves uden de store problemer, hvis rørføringen havde været lovlig.

Han mener slet ikke du har forholdt dig til, hvad han har forklaret dig på stedet under besigtigelsen?

Det kan jeg jo af gode grunde ikke vide…….men kan du ikke se sagen igennem - evt. tage en snak med VVS-install. hvis det er nødvendigt?"

Bygningskonsulenten sendte mail af 21/2 2011 til sagsbehandleren. Af denne mail fremgår:

"Jeg beklager, at jeg ikke kan indfri ejers forventninger.

der er tre ulovligheder på installation, som den forefandtes før ejers ombygning.

1)
skjult samling af pex rør i top af skillevæg mellem bagindgang og badeværelse.
Kunne lovliggøres ved at etablere en adgangslem / rørkasse i vægplade, således at man kunne komme til rørsamling.
Ejer har fjernet skillevæggen i forbindelse med ombygning, så det er spørgsmålet, om ændring af rørføring var nødvendig af hensyn til fjernelse af skillevæg, og i så fald har ejer ingen ekstra omkostninger til lovliggørelse af samling.

2) føring af rør gennem udhæng.
Dette kunne lovliggøres ved at ændre rørføring fra loftrum til sidebygning og isolere rør.

3) vandrør lagt oven på isolering i loftrum.
Ejer [klager] oplyste, at de vil udlægge yderligere isolering på loftet, hvorefter rør vil være isolerede i nødvendigt omfang.

Her har ejer ingen ekstra omkostninger for lovliggørelse af føring af vandrør."

Selskabet fastholdt herefter den tidligere afgørelse, og klagerne sendte som reaktion herpå brev - vedhæftet mail af 28/2 2011 - til selskabets sagsbehandler. Af dette brev fremgår:

"Vi har med beklagelse modtaget Jeres svar vedr. klage på afgørelse af skade nr. …34

Vi er stadig uenige i Jeres afgørelse, da de listede løsninger jo principielt er det vi har gjort, men fastholder utilstrækkelig dækning af omkostninger forbundet hermed.

Fjernelse af skillevæg, lovliggør som sådan den skjulte samling men bevirker frit hængende rør i lokalet hvilket ingen håndværker vil anbefale som en løsning. Rørføring fra udhæng til sidebygning i væg er netop det vi har gjort men det bevirker jo nye rør da de eksisterende ikke ville kunne nå denne ændring. Rørføring over loftet skulle ændres for at kunne opnå førnævnte ændring i rørføring.

Henvisningen til vvs-installatøren har vi fulgt op på og kan oplyse at denne langt fra er enig i Jeres udlægning af sagen og referencen til hans arbejde. Etableringer af rørkasser vil aldrig være kommet på tale med de eksisterende rørføringer da det ville bevirker udvendige installationer.

Såfremt vi ikke kan forlige denne sag, til dækning af vvs installatørs arbejdsløn samt materiale forbrug, indenfor 5 dage, regnet fra dd. ser vi desværre ingen anden udvej end at indbringe sagen for Ankenævn for Forsikring."

Brevet fra klagerne blev forelagt bygningskonsulenten, der sendte mail af 11/3 2011 til sagsbehandleren. Af bygningskonsulentens mail fremgår:

"Vor kunde har ikke specificeret sit krav, som du har anmodet om.

Kunden har indsendt en overslags pris kr 12.960,- for ændring af rør og levering og montering af nye rør. Kun en mindre del vedrører anerkendt ulovlighed, nemlig rørføring i udhæng.

Kunden har indsendt kopi af faktura …40 der vedrører vvs arbejder for vaskemaskine, indfræsning af rør, afløb med mere.
Jeg kan ikke 'læse' om noget vedrører anerkendt ulovlig rørføring i udhæng.
1: Kunden har fjernet skillevæg og har ikke noget tab ved ændring af tidligere skjult samling.
2: føring af rør i udhæng anerkendt ulovlighed og erstatning vurderet.
3: efter kundens efterisolering på loft er der ikke ulovlig føring af rør

jeg fastholder min vurdering, og jeg mener ikke, at der er grundlag for yderligere erstatning."

I brev - vedhæftet mail af 1/4 2011 - fra selskabets sagsbehandler til klagerne hedder det bl.a.:

"Sagen er gennemgået på ny, og jeg skal indledningsvis beklage den sene tilbagemelding.

Vi har modtaget en overslagspris på kr. 12.960 for ændring af rør og levering og montering af nye rør. Kun en mindre del vedrører anerkendt ulovlighed, nemlig rørføring i udhæng.

Du har indsendt kopi af faktura …40 der vedrører vvs-arbejder for vaskemaskine, indfræsning af rør, afløb med mere.

Det fremgår ikke heraf, at der er arbejder der vedrører de anerkendte ulovligheder (rørføring i udhæng).

Indtil videre må jeg derfor fastholde tidligere opgørelse, idet jeg samtidig bemærker, at vi ikke har modtaget dit specificerede krav."

Af klagernes mail af 1/4 2011 til selskabets sagsbehandler fremgår:

"Jeg har modtaget dit brev vedrørende skadesag …35
Vi er komplet uforstående overfor at regningen vedr. udspecificering ikke er tilstrækkelig da jeg netop gennemgik den med konsulenten og påpegede hvilke dele på vor faktura der IKKE vedrørte ændringen i ulovlige installationer.
Jeg har tidligere pr tlf påpeget at konsulentens gennemgang og afvisning af vort materiale virkede besynderligt og det ligger nu også til grund for jeres beslutning, dette finder jeg uacceptabelt.
Materialelisten vedhæftet den fremsendte faktura påviser forbrug til ændring da der ikke skulle have været udført dette arbejde såfremt installation havde været lovlig fra starten.

Materiale liste bilag …
Kr. 5874,00
Arbejdsløn faktura
Kr. 3870,00

I alt : 9740,00 + moms kr. 2435,00 = 12175,00
Fratrukket selvrisiko kr. 5000,00

Til udbetaling:
7175,00

Jeg kan oplyse sagen er indsendt til ankenævnet, men kan vi forlige den til ovenstående kr. 7175,00 til udbetaling lukker vi sagen her."

Klagerne har indbragt tvisten for nævnet den 30/3 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Ved overtagelse af hus skal badeværelse bygges om. Vi kontakter derfor en VVS installatør der oplyser at der er ulovlige installationer samt ulovlig rørføringer og at der ikke kan etableres inventar korrekt før dette er udbedret. Vi kontakter Trekroner forsikring der oplyser at der er dækning for dette i den udvidede ejerskifteforsikring men at de pt har så lang behandlings-

tid at vi kunne gå i gang med udbedringer. Dette er fuldt ud på linie med den skade vi fik behandlet på en køkkenvæg før denne skade er anmeldt. Ved færdiggørelse modtager vi opgørelse fra VVS installatør opdelt med flere bilag på det arbejde der er udført. Vi fremsender dette til Trekroner. Vi bliver kontaktet af en bygningskonsulent der vil se skaden og vi forklarer at if. vores telefonsamtale med Trekroner er skaden udbedret men at vi har fotodokumentation af alle installationer og rørføring. Konsulenten kommer (dog ikke på anmeldte tidspunkt) og tilser ombygningen og de nye installationer, men afviser at tage imod fotomateriale men gør i stedet egne noter og skitser. Trekroner tilbyder 5000,- + moms til dækning modregnet selvrisiko udgør 5000,- med henvisning til at det kunne have været udført anderledes. Vi indgiver en klage over behandlingen og afgørelsen. Trekroner afviser igen med henvisning til at alle skjulte installationer ikke længere er skjulte da væggen er fjernet, men at vi må acceptere frit hængende rør i lokalet. Endvidere mener Trekroner at rørføringen kunne være lagt i sidebygning frem for rørføring på udvendigt tag, hvilket vi faktisk har udført dog med nye rør da de eksisterende ikke kunne nå samt at dette ville give en ny skjult samling. Såfremt installationer havde været lovlige ville dette arbejde ikke have været udført

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker dækning svarende til 12960,- + moms der udgør udgiften ved ændring i installationer modregnet 5000,- i selvrisiko - til udbetaling 11.200,-."

Heroverfor har selskabet i brev af 30/5 2011 til nævnet anført:

"I den ovennævnte sag er der nedlagt påstand om Trekroners betaling af Kr. 11.200,00.

Som det fremgår af Trekroners brev af den 15.2.2011 har Trekroner tilbudt Kr. 1.250,00 i henhold til den med brevet vedlagte taksatorrapport, hvilket tilbud blev afslået.

Uenigheden til afgørelse hos Ankenævnet udgør dermed kr. 9.950,00.

Der foreligger en overslagspris på kr. 12.960 + moms fra et VVS firma …, men det fremgår ikke heraf, hvilken udgift der er beregnet til udbedring af den dækningsberettige ulovlighed, som består af:

- Ulovlig samling ved etablering af rørkasse
- Lovliggørelse af rørføring i udhæng ved ændring af rørføring gennem ydervæg.

Klager har i forbindelse med ombygning af badeværelse fjernet en ulovlig samling i skillevæg, hvilken ulovlighed dermed er forsikringsdækningen uvedkommende.

Det bemærkes, i denne forbindelse, at der blev rekvireret taksator dagen efter anmeldelsen, og at klager desuagtet har iværksat reparationer før end Trekroners godkendelse.

Trekroners taksator har derfor måttet udøve et skøn over, hvor stor en udgift den dækningsberettigede ulovlighed beløber sig til sig til, og som det fremgår af taksatorrapporten, kan udgiften opgøres til:

- Udgift til etablering af rørkasse: …… kr. 2000,00 + moms.
- Udgift til ændring af rørføring i udhæng …kr. 3000,00 + moms

Trekroner gør således gældende, at der ikke er ført bevis for, at udgiften til udbedring af de dækningsberettigede ulovligheder skulle overstige, hvad der allerede er tilbudt i erstatning."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det ikke findes sandsynliggjort, at selskabet har anerkendt, at udbedring kunne foretages uden forudgående taksatorbesigtigelse.

Nævnet har lagt til grund, at ombygningen af badeværelset har resulteret i fjernelse af skillevæggen. Herefter måtte klageren påregne ændret rørføring. Den ændrede rørføring skyldes efter nævnets opfattelse ikke den ulovlige skjulte samling i skillevæggen. Herefter finder nævnet det ikke godtgjort, at klagerne har krav på erstatning, der overstiger det allerede tilbudte erstatningsbeløb. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets afgørelse. Det, som klagerne i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand