Ankenævnet for Forsikring

918/13

Den 10. juni 2013 blev i sag nr. 83.267:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt for en anmeldt ulovlig vandrørsinstallation i den forsikrede ejendoms badeværelse og køkken. Klagerne kræver 123.404 kr. i erstatning. Klagerne er endvidere utilfredse med størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt for en anmeldt skimmelsvampeskade i et arbejdsværelse.

Selskabet har udbetalt 26.500 kr. i erstatning. Selskabet har afvist at udbetale yderligere med henvisning til, at den udbetalte erstatning svarer til udgifterne til udbedring af det anmeldte forhold.

Klagerne overtog ejendommen, der er en villalejlighed på 1. sal, den 1/7 2011. Ejendommen er fra 1917. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 9/11 2010, der ikke indeholder bemærkninger til vandrørsinstallationen.

Det fremgår af sagen, at forholdet vedrørende vandrørsinstallationen blev konstateret i forbindelse med en renovering af badeværelset. Det er oplyst, at vandrørsinstallationerne er fra 1990'erne.

2. 83.267

Af klagernes håndværkers tilbud af 8/3 2011 vedrørende bl.a. renoveringen af badeværelset fremgår bl.a.:

"*Badeværelse:*

- Fjerne eksisterende brusekabine
- Ophugning af eksisterende klinkegulv
- Udføre nyt gulvafløb 'afsat 5.000'
- Udføre nyt slidlag
- Udføre vådrum behandling på gulv og i bruseniche
- Udføre nedsænket bruseniche
- Udføre vægfliser i brusekabine
- Udføre nye gulvklinker inkl. sokkelklinke ca 5 kvm
- Udføre silikone fuger i hjørner

Prisoverslag excl moms 48.000,00 kr.

...

Forbehold:

- *Der er ikke regnet med Vvs arbejder på badeværelse, evnt nye bl. Batteri, bruse batteri, håndvask, baderumsmøbel mv*
- *Der er ikke regnet med udførsel af gulvvarme i badeværelse*
- *Prisen på fliser er regnet med **200 kr pr kvm ex moms***"

Af klagernes håndværkers brev af 28/6 2011 til klagerne fremgår bl.a.:

"På baggrund af besigtigelse, kan jeg tilbyde følgende:

Opgaver:

- Demontering af lofter på opgang og i køkken, for besigtigelse og ændring af ulovlige installationer samt reetablering af samme efter endt arbejde.
- Åbning af skunk og skråvæg i lille værelse bag trappe, for besigtigelse af fugt og skimmelproblem
- Åbning af skunk i værelse for besigtigelse af ulovlig installation, samt reetablering af samme efter endt arbejde
- Nedrivning af eksisterende forsats vægge og loft på toilet for ændring af ulovlig installation, samt opbygning af nye vægge og nyt loft, efter endt arbejde.
- Bortkørsel af eget affald

Forbehold
Forbehold for el, murer maler og vvs arbejde eller andet der ikke er beskrevet
Overslagsprisen er gældende i 30 dage.
Opgaver der ikke er nævnt er ikke medregnet.

Pris
Prisen for ovennævnte totalt, inkl. materialer, er

Kr. 37 800,- ekskl. moms"

3. 83.267

I brev af 4/7 2011 til klagerne fra deres håndværker fremgår bl.a.:

"Vi har hermed fornøjelsen, at fremsende følgende overslag for skjult rørføring i forbindelse med gældende forsikringssag.

Arbejdets beskrivelse

- Demontere og fjerne eksisterende ulovlige vandinstallationer i vægge og gulv.
- Demontere og frakoble eksisterende ulovlige vandforsyning til bad, da samlingerne var udført skjulte.
- Levere og udføre ny lovlig pex-rør installation i vægge og gulv.
- Fremføre ny forsyning til vandinstallation i bad, samt udføre fordeler arrangement i gang.
- Ny vandinstallation udføres som rør i rør og afsluttes i koblingsdåser.
- Udføre ny brugsvands cirkulation, da der ikke forefandt nogen og reglen om ventetid ikke blev imødekommet. Ulovligt jf. DS.439 '10 sekunders reglen' samt jf. BRIO krav om minimalt vandspild.

Pris overslag excl moms 23.000,00 kr."

Ved brev af 19/10 2011 til selskabet har klagerne redegjort for, hvilke udgifter selskabet efter deres opfattelse skal yde forsikringsdækning for. Af brevet fremgår bl.a.:

"
- Nedbrydning af gulve og vægge.
- Udfindelse af rør - meget besværlig da der ingen tegninger forelå.
- Afmontering og nedtagning af gamle rør.
- Trækning af nye rør og etablering af nye installationer.
- Lovliggørelse af vandforsyningen til lejligheden.
- Etablering af nødvendig el.
- Reetablering af 3 vægge og skråvæg.
- Reetablering af gulve med nye fliser.
- Påsætning af fliser i brusekabine.
- Spartling og maling af badeværelse (mgl. faktura).

Altså mener vi, da skaden blev omfattet af ejerskifteforsikringen, at vi skal stilles som før. Vi har ikke medtaget etablering af gulvvarme og håndklæderadiator, ligesom vi ikke har medtaget montage af toilet, bruserumsdøre, baderumsmøbler og vask, selvom det godt kunne hører med til en reetablering.
...
Der mangler fortsat en faktura fra maleren, men den kan vi ikke vente på, så den må blive fremsendt efterfølgende og beløber sig formentlig til et mindre beløb."

I klageskema af 19/9 2012 har klagerne bl.a. anført:

"Vort krav til TopDanmark for denne skade er opgjort til kr. 98.723 ex. moms og kr. 123.404 (inkl. moms) i vores sagsfremstilling, og der er udfærdiget specifikke fakturaer fra vore håndværkere (... fak. ... kr. 76.154 (inkl. moms) og Tømrermester ... fak. ... kr. 47.375 (inkl. moms)), der netop omfatter håndværkerarbejdet med denne forsikringsskade. Det beløb som TopDanmark har dækket er kr. 26.500 (inkl. moms).
...

4. 83.267

Vi har fotodokumenteret det omfattende arbejde og vil heller ikke her undlade at gøre opmærksom på, at det var vanskeligt at udfinde rørene da der var 2 lag fliser og ca. 7 cm betonlag, der skulle bankes op inden de skjulte rør viste sig. Derudover skulle væggen brydes op og da rørene gik op på loftet måtte de åbne gipslofterne i opgang og gang og køkken inden de fandt, at rørene forløb gennem etageadskillelsen mellem 1. og 2. sal, og midt over køkkenet var der en samling og en rørforgrening, som ingen vidste, hvor førte hen. For ikke at skulle lave yderligere nedbrydninger blev de nye pexrør trukket samme vej som de gamle og det gav også store udfordringer.

Vi har påpeget overfor TopDanmark, at vi synes det er særdeles uprofessionelt, at de sendte os en mail med en kort og meget lidt sigende forsikringsopgørelse samt, at de besvarede vor klage over deres elendige og mangelfulde redegørelse for, hvad de konkret dækker, med endnu en mail. Vi har aldrig modtaget en konkret redegørelse for, hvad de har ønsket at dække. De fremsendte fakturaer har de undladt at forholde sig til - på trods af, at de er meget specificerede. De har blot skønnet udgiften, og det mener vi slet ikke nærmer sig et realistisk niveau. Det vi bl.a. hæfter os ved, er at de under opgørelsen af 'skjulte rør' skaden omtaler 'nedbrydning og reetablering af klaplad' og dermed direkte anerkender, at de skal dække de udgifter, der relaterer sig til udfindelse af og reetablering efter skaden så mener vi også de bør forholde sig til den samlede faktura, som netop indeholder samtlige de udgifter, som vi og ... mener relaterer sig til forsikringsskaden. Er Selskabet ikke enig, så må de efter vores opfattelse gøre rede for, hvad de mener vi IKKE er berettiget til. De påpeger i svar på klagen at vi skal godtgøre, at udgiften har været der, men det mener vi rent faktisk også de har dokumentation for i form af fakturaerne og ikke mindst det omfattende fotomateriale.
...
I forhold til den skade som er omtalt 'skimmelsvamp/arbejdsværelse' er vi heller ikke ubetinget tilfredse, idet en faktura fra Tømrermester ... fak. Nr. ... på kr. 19.312 har TopDanmark valgt at skønne til kr. 15.000 (som er beløbet ex.moms) og vore underboer der har et andet ejerskifteforsikringsselskab, har valgt at dække i forhold til de kr. 19.312. Fordelingstallet mellem os er 40 % til os og 60 % til underboerne.
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At TopDanmark anerkender vore meget specifikke fakturaer fra 'skjulte rør-sagen' og gennemgår dem og påpeger, hvad det konkret er de mener vi IKKE er berettiget til. De må på en eller anden måde mene, at vi har 'fiflet' med disse, siden de ikke dækker det fulde beløb. Vort krav mod dem er meget præcist beskrevet og de har blot skønnet et ufatteligt lavt beløb sammenlignet med. I forhold til forsikringsskaden i 'arbejdsværelsets skunkrum' bedes de anerkende, at det er fakturabeløbet inkl. moms de skal forholde sig til og dermed dække 40 % af."

Dertil har selskabet i brev af 1/11 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til lovliggørelse**
Vi har dækket en lovliggørelse af de ulovlige brugsvandsrør i badeværelset, som vores taksator ved besigtigelsen konstaterede ulovligt tilstøbte.

Der er også i køkkenet konstateret ulovlige brugsvandsrør, da disse ikke var tilgængelige, hvorfor vi har dækket etablering af en lem.

Det er vores kundes opfattelse, at vi i forbindelse med dækningen bør dække en større del af hans udgift til renoveringen og ombygningen end den konkrete lovliggørelse af rørene.

Således oplyser vores kunde at skaden bør dækkes, som havde de bibeholdt det oprindelige badeværelse og efterfølgende fået en rørskade.
Der er dog ikke tale om en opstået rørskade efter overtagelsen til dækning på husforsikringen, men et spørgsmål om, at der i forbindelse med en renovering af badeværelset i vores kundes andel på 1. sal opdages nogle ulovlige rør.

Det er vores opfattelse, at vi reelt har set velvilligt på sagen og udover selve lovliggørelsen af rørene i sig selv, har dækket optagning og retablering af klaplag og lokalisering af rør.

Vi har dækket 3.500,- kr. til lokalisering af rør, 15.000,- kr. til optagning og retablering af klaplag, 5.000,- kr. til udskiftning af rør til pex-rør og 3.000,- kr. for etablering af inspektionslem i køkken.

Dækningen for ulovlige rør udgør således i alt 26.500,- kr.

Vores kunde har indsendt en faktura på 76.154,15 fra sin VVS-mand, som blandt andet indeholder en hel ny vandinstallation til bad, nyt betongulv, fliser, vådrumssikring mv.

Planlagt renovering er ikke dækket
Vores kunde oplyser i sin klage til jer, at han allerede forinden købet har ladet ejendommen gennemgå af sine håndværkere og oplyser selv at ville forestå udgifter til renovering af badeværelse ved etablering af gulvvarme, ny sanitet, gulvafløb mv.

Da de ulovlige rør er afdækket i forbindelse med en renovering af badeværelset, kan vi ikke tilbyde at dække forhold, som er omfattet af denne renovering.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til planlagt renovering, men udbedring af aktuelle bygningsskader og ulovlige installationer. Vi henviser til kendelser fra ankenævnet 65.747 om dækning af rør i badeværelse, som var under renovering.

Vi anser det således i strid med berigelsesforbuddet i forsikringsaftalelovens § 39 at dække de udgifter, som også er indeholdt i vores kundes renoveringsprojekt.

Som sagen er oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort, at der i forbindelse med badeværelset er konstateret yderligere forhold, der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb eller forhold, som kan anses for ulovlige på udførelsestidspunktet.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må således fastholde, at vi kan tilbyde at dække en lovliggørelse af de konstaterede ulovlige rør.

Vores kundes øvrige udgifter har vi ikke godkendt og vi har ikke mulighed for efterfølgende at være vores kunde behjælpelig med de udgifter han har afholdt til sine håndværkere i forbindelse med renovering og ombygning."

Heroverfor har klagerne i brev af 11/11 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi må klart tage afstand fra, at vores sag kan sammenlignes med den af Topdanmark fremhævede kendelse nr. 65.747 fra ankenævnet vedr. dækning af rør i badeværelse, som var under renovering. Vi har fra start af tilkendegivet, at den planlagte renovering af vores badeværelse alene omfattede nye fliser, re-etablering af eksisterende elektrisk gulvvarme, etable-

ring af bruseniche inkl. nyt gulvafløb og vådrumssikring, hvilket fremgår af det medsendte tilbud fra ... af 0803-2011.

Vi mener heller ikke, at de udgifter, vi anmoder om, at få dækket er i strid med forsikringsaftalelovens § 39, da vi selv har afholdt de forventede udgifter til bl.a. etablering af gulvvarme, sanitet, gulvafløb m.m., som dokumenteret i en tidligere medsendt faktura (... ...). Herudover har vi i øvrigt selv afholdt udgifter til maling af hele badeværelset, samt lofter i opgang og køkken, hvor der har været skåret huller i loftspladerne, som følge af udfindelsen af den ulovlige rørføring.

Som det fremgår af tidligere korrespondance med Topdanmark blev der ved arbejdets begyndelse konstateret problemer med rørføringen fra køkken til bad, herunder flere ulovlige samlinger både over køkkenloftet, i væggen bag brusenichen og under 7 cm cement i badeværelsesgulvet.

Udfindelsen af brugsvandsrørene fra køkken til bad krævede deltagelse af både vvs'ere og tømrere, da det ikke var umiddelbart logisk at rørføringen var lavet op i etageadskillelsen til 2. sal. Under arbejdet var det derfor nødvendigt at skære loftsplader op både i køkken og opgang. Af Topdanmarks redegørelse fremgår ingen dækning af re-etableringen af loft i hhv. køkken og gang, samt vægge i badeværelset, hvor der skulle trækkes nye rør."

Hertil har selskabet i brev af 6/12 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi kan fortsat ikke tilbyde at være vores kunde behjælpelig med den omfattende renovering af badeværelse, som vores kunde også oplyser at være enig i at have planlagt.

Etablering af helt ny rørføring til og i vores kundes anpart med udskiftning af lofter til følge, er på samme måde ej heller en nødvendig del af den lovliggørelse af de konkrete ulovlige rørføringer, som er konstateret i køkkenet.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der udover de dækkede ulovlige installationer, er tale om aktuelle skader i forsikringens forstand eller ulovlige installationer, som der ikke kan opnås dispensation for. Vi henviser til vilkårenes punkt 6 og 7.B."

Efterfølgende er klagerne og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 3/1, 23/1, 10/2 og 23/2 2013 til nævnet.

I brev af 4/3 2013 til nævnet har selskabet bl.a. oplyst, at selskabet ikke før indbringelsen af klagen for nævnet er blevet bekendt med klagernes indsigelse vedrørende selskabets erstatningsudbetaling for udgifterne til udbedring af skaden i arbejdsværelset. Selskabet har meddelt, at klagerne vil få udbetalt yderligere 1.500 kr. i erstatning. Klagerne har ved brev af 22/3 2013 til nævnet oplyst at have modtaget 1.500 kr. fra selskabet og har meddelt, at de nu anser sagen for afsluttet for så vidt angår kravet vedrørende arbejdsværelset.

7. 83.267

Nævnet har gennemset de fremlagte fakturaer fra klagernes håndværkere. Nævnet har endvidere gennemset fotos fremsendt af klagerne. Et af de fremsendte fotos viser badeværelset med flisebelægning på væggene.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.

B Ulovlige* installationer i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) installationen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.
...
9. Hvilke skader dækkes ikke?

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

8. 83.267

...
12. Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning*.

B Skaden bliver opgjort til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:
Det er oplyst, at selskabet har anerkendt, at vandrørsinstallationen i badeværelsets gulv og i køkkenets loft er ulovligt opført, og at forholdene er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af klagernes brev af 11/11 2012 til nævnet, at de kræver forsikringsdækning for udgifterne til etablering af nye rør i badeværelsets vægge og i køkkenets loft, retablering og maling af badeværelsets vægge og retablering og maling af loft i køkken og gang. Af klagernes brev af 19/10 2011 til selskabet fremgår bl.a., at de kræver udgifterne til bl.a. udskiftning af badeværelsets fliser og elinstallationer dækket.

Selskabet har udbetalt en erstatning, der efter selskabets opfattelse svarer til udgifterne til lokalisering af rør (3.500 kr.), optagning og retablering af klaplag (15.000 kr.), udskiftning af rør til pex-rør (5.000 kr.) og etablering af inspektionslem i køkkenet (3.500 kr.).

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet udbetalte erstatning ikke er tilstrækkelig til dækning af udgifterne til blotlæggelse og udskiftning af de oprindelige vandrør i gulv og vægge i badeværelset, gangen og køkkenet. Nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale yderligere erstatning herfor.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne er berettiget til yderligere erstatning for udgifterne til retablering og maling af de vægge og lofter, der blev berørt i

forbindelse med blotlæggelsen og udskiftningen af vandrørene. Nævnet finder derfor skønsmæssigt, at selskabet skal udbetale klagerne yderligere 10.000 kr. i erstatning

Det er oplyst, at de ulovlige forhold blev konstateret i forbindelse med renoveringen af ejendommens badeværelse. Det fremgår af klagernes håndværkers tilbud vedrørende renoveringen af badeværelset, at det var planlagt at udskifte bl.a., vådrumsmembranen og klinker til sokkelhøjde.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet herefter at måtte lægge til grund, at klagerne skulle udskifte badeværelsets fliser og elinstallationer i forbindelse med renoveringen af badeværelset. Det er herefter nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for at antage, at klagerne som følge af det anmeldte forhold vedrørende vandrørsinstallationen har lidt noget tab, der berettiger dem til erstatning for udskiftning af fliser og elinstallationer. Da nævnet endvidere finder at kunne lægge til grund, at det oprindelige badeværelse havde fliser på væggene, finder nævnet, at klagerne ikke er berettiget til forsikringsdækning for deres udgifter til maling af badeværelsets vægge.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må anlægges af klagerne mod selskabet.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal udbetale yderligere 10.000 kr. til klagerne.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen