Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 89693:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anmeldt ulovlig rørinstallation til brugsvand.

Selskabet har anført, at det har tilbudt klageren at yde en erstatning på 86.000 kr. + moms med fradrag for afskrivning og selvrisiko, men at tilbuddet er bortfaldet, fordi klageren ikke har afgivet accept. Selskabet har herefter henvist til, at ulovlighedsdækningen forudsætter, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, og selskabet har bedt klageren fremlægge dispensationsansøgning og svar fra kommunen. Selskabet har videre anført, at klageren ikke har bevist, at en erstatning for forholdet skal opgøres til et højere beløb, end selskabet har tilbudt.

Klageren har bl.a. anført, at forholdet er anerkendt som dækningsberettigende af selskabet. Han har fremlagt et entreprisetilbud og opgjort sit krav efter fradrag af selvrisiko til 350.255,75 kr., idet han dog anfører, at nævnet anmodes om at tage stilling til, i hvilket omfang der kan foretages afskrivning, jf. forsikringsbetingelserne.

Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/9 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har i klageskemaet af 3/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi besluttede os for at renovere det ene badeværelse (mod vest) og påbegynder nedtagning af fliser mm. … Da VVS manden kommer forbi den 15/10 konstaterer han at der er ulovlig rørføring i huset og han vil ikke udføre arbejde på dette.
> …
> Frida Forsikring bebuder at det de ikke har samarbejde med vvs-installatører i mit område og jeg derfor er velkommen til at bruge egen håndværker, under forudsætning af at pågældende tilbud naturligvis er rimelig og fair i forhold til det arbejdets omfang. … Denne besked giver jeg videre til VVS og murer som efterfølgende udfærdiger en 6 siders beskrivelse af, hvad der skal udbedres, hvordan, materialer og timeantal, alt oplyst med priser.
> …
> Dette tilbud bliver afleveret den 24/11 til Frida Forsikring og da vi selv skal betale den største del af skaden pga afskrivningstabel på vandrørene, så regner vi det for en formsag at Frida kommer med en hurtig tilbagemelding. I perioden derefter ringer og skriver jeg flere gange til Frida Forsikring uden at kan få noget at vide.
>
> Den 8/12 får jeg mail om at byggetekniker … skal komme og besigtige de anmeldte forhold. Han kommer forbi lige inden jul og konstaterer at det anmeldte forhold burde være opdaget af personen der lavede huseftersyn, men det gjorde det ikke. Havde det fremgået af huseftersyn at der var denne skade, så havde vi slet ikke købt huset.
>
> Efter nytår skriver og ringer jeg adskillige gange til Frida Forsikring og den 6. januar gør jeg forsikringen opmærksom på at vi efter planen skulle have været flyttet ind ultimo denne måned, hvorfor jeg vil kræve genhusning pr. 1/2 2016. Desuden mistede vi muligheden for at udnytte håndværker fradraget i 2015, pga sagens langsommelighed. På daværende tidspunkt får jeg også fat i den administrerende direktør fra Frida Forsikring … følge sagen til dørs, desværre noget som han lover flere gange uden at der sker noget.
>
> Den 27/1 skriver skadechefen … fra Frida Forsikring; 'Vi vender tilbage til skadesagen og beklager, at ekspeditionstiden hos os har været længere end vi helst ser den.' I samme e-mail skriver … om at søge dispensation, hvilket jeg i svaret til hende dagen efter fortæller at det er spild af tid, for sådanne dispensationer gives ikke i … Kommune. Desuden skriver … at deres byggetekniske chef … sandsynligvis gerne vil komme og besigtige ejendommen sammen med en VVS installatør, for at udfærdige et nyt tilbud. Jeg fortæller at de er velkomne til at komme forbi hurtigst muligt. …
>
> Den 4/2 talte jeg igen sammen med [direktør] og fortalte ham at der intet var sket siden sidst, og svaret var at han var af den opfattelse der var taget fat i mig og sagen kørte på skinner. Han lovede at opdatere mig senere samme dag, men det skete heller ikke.
> …
> Den 19/2 var [selskabets byggetekniske chef] og [VVS'er] forbi og se ejendommen, et kort besøg på ca. 10 min. og så fik jeg at vide at jeg snart vi få en tilbagemelding. Det skete så bare desværre heller ikke og den 3/3 var jeg igen nødt til at skrive til [direktør]:

…
Allerede samme dag kom der svar fra skadechef …, hvor hun bad mig om at skrive til hende i stedet for ... I denne mail erkendes det endeligt at; 'at forsikringen erstatter en reparation af det anmeldte forhold med rørinstallationen. Vi vender hurtigst muligt tilbage med, hvordan vi ser forholdet kan udbedres.' Desuden skriver … at: 'Vi vender tilbage med, hvordan vi mener reparationen bør udføres.'

[Direktør] svarer også tilbage samme dag. …
…
14 dage senere den 17/3 er der stadig ikke kommet svar og jeg må igen rykke for at få en afklaring … og samme eftermiddag kommer der så endeligt et svar. Frida Forsikring er kommet frem til en samlet udbedring kan laves for 107.500,- og med en erstatning på 37% samt en fratrukket selvrisiko på 5.000,- så vil Frida Forsikring udbetale 34.775,- …

Desværre så er det et noget uhjælpeligt svar og [VVS'ers] udbedringsmetode som er beskrevet på ni korte linjer er ufuldstændigt, det hænger slet ikke sammen. Erstatningsbeløbet er derfor kun en brøkdel af hvad det burde være.

I løsningsforslaget som Frida Forsikring har fremsendt er der følgende issues:

Der foreslås anvendt en udvendig postkasseløsning. Det ønsker vi ikke, da det skæmmer huset og er forringende for værdien, og det skal derfor holdes inde i huset.

I øvrigt henvises til policen pkt. 7, passus:
'Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted. Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet. Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.'

En postkasseløsning er ikke omfattet af dette.

Der skal indregnes rør i bad, også selvom der renoveres i badeværelset. Renoveringen har aldrig været planlagt til at omfatte rørene, men kun udskiftning af fliser og sanitet. Faktisk burde Frida Forsikring udvise konduite for ikke at skulle betale til den generelle renovering i dette badeværelse, da jeg havde påbegyndt dette før vi blev klar over de ulovlige installationer. Det sparer Frida Forsikring for en pæn sum i erstatning, til nye fliser mm.

Løsningen med at føre rør gennem væg til håndvask, toilet og brus i badeværelse ved soveværelse hænger slet ikke sammen. Toilettet og brus er på modsatte væg af entreen og man kan kun komme til det ved at bryde fliserne i væg og gulv ned.

I og med at gulvfliserne i bryggers, entre og i badeværelse også vægfliserne brækkes ned, så er det ganske utroligt at det bliver til: 'reetablering af klinkegulv i bryggers/entre + nogle få fliser i bad.' Det er jo en totaludskiftning af alle fliser der er tale om.

I løsningsforslaget får … murerarbejdet til at lyde som en bagatel (tillægsarbejde)?

Jeg har bedt Frida Forsikring om at fremsende et løsningsforslag der rent faktisk udbedrer den anmeldte skade. Et løsningsforslag, hvor det fremgår hvilke udregninger de kommer frem til på de enkelt opgaver der skal løses. Dvs. at hvis det er en smed fra … der skal løse det, så bedes han give et tilbud som han også vil udføre opgaven for, og det samme gælder for murer.

Med mit kendskab til priser, herunder transport, så kan det forekomme besynderligt at en smed og en murer fra … kan løse opgaven billigere end det tilbud jeg har, men hvis det er tilfældet, så fint med mig, jeg skal bare have det løst.

Jeg har dog aldrig fået svar på min seneste mail til Frida Forsikring af den 23/3 … og med det forløb der har været indtil nu, så har jeg heller ikke en forventning om at der sker en rettidig og retfærdig løsning fra deres side.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Se vedlagte kravs opgørelse."

Klageren har i et bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"Kravs opgørelse:

Smed, jvf tilbud	91.731,75
37% af 91.731,75	**33.940,75**
Murer, jvf tilbud	222.200,00
Tømrer, retablering af køkken, diverse lister, afdækning af dørkarme	6.800,00
Elektriker, reetablering af elinstallationer ved opbrydning af gulv og gravearbejde.	4.900,00
Maler, arbejdet der skal udføres sviner meget og der kommer helt sikkert også nogle små skader på vægge / karme og fodlister. I værelset hvor rør skal samles skal vægge og loft males	3.800,00
Rengøring opbrydning af betongulve og kanaler samt nedbrydning af vægfliser sviner meget (Dette faktum er også afgørende for vores genhusning, da vi ikke kan bo i huset før skaden er udbedret. Vi har et barn med astma og det er IKKE muligt for os at bo i huset indtil arbejdet er overstået)	3.600,00
Genhusning af 5.418,00 pr måned, startende fra 1/2 2016 til endelig afgørelse + 3 måneder	65.016,00
Genhusningskravet er ikke endeligt, da vi ikke kender en dato for afslutning af dette forløb.	
Manglende mulighed for udnyttelse af håndværker fradrag i 2015	15.000,00
Ialt	**321.315,00**
Samlet krav	**355.255,75**
Erstatningen opgøres til: 355.255,75 - selvrisiko på 5.000,00	**350.255,75**

Ankenævnet anmodes om at tage stilling til hvilke dele af erstatningen, der skal nedsættes i henhold til betingelserne som følge af alder.

Ankenævnet anmodes om at udmelde syn og skøn til fastsættelse af udbedringsmetoden samt de hermed forbundne omkostninger."

I brev af 21/9 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Efter vi har fået klagen fra jer, har vi gennemgået skadesagen igen med henblik på, at se på, om vi burde have vurderet skadesagen anderledes end sket. Det mener vi imidlertid ikke.

Vi må derfor fastholde, at vi har tilbudt klager en erstatning for en rimelig og nødvendig udbedring og ikke har været grænsesøgende på spørgsmålet om dispensation fra kommunen i den konkrete skadesag.

Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om

…
Ejerskifteforsikringen er trådt ikraft den 1. oktober 2015. Den 16. oktober 2015 kontakter vores kunde os om et forhold ved VVS-installationen, som han ønsker vi betaler erstatning for. Den 22. oktober 2015 modtager vi vores kundes anmeldelse …
…
Det fremgår af vores kundes VVS-udtalelse, at:

'…Ved besigtigelse af ejendommen på adressen … Kan jeg oplyse at den brugsvands installation der er i huset ikke er udført lovligt. Installationen er udført i galvaniseret stålrør, det var kun lovligt til år 1972. Dit hus er fra 1977.

For at jeg kan arbejde på din brugsvands installation, er installationen nød til at blive udskiftet således den opfylder de krav der i dag. Jeg vedhæfter et dokument der omhandler lovkrav for din installation. Har du brug for yderlige oplysninger skal du bare kontakte mig.'

Vi beder vores kunde sende os et tilbud på udbedring, så vi kan se, hvad sagen drejer sig om i omfang og pris. Svaret på dette er fra vores kunde, at:

'Vedlagt er specificeret tilbud fra murer og smed, tømrer er mundtlig bud.
Murer: 222.200,00
Smed 91.731,75
Tømrer 6.800,00 (Fjernelse og retablering af køkken)'

Det var et overvældende stort tilbud i omfang og pris blot for at udskifte en rørinstallation for brugsvand, som vi erfaringsmæssigt ved kan udbedres via en partiel reparation. Vores kunde havde gang i en omfattende renovering, herunder af køkkenet.

Derfor bad vi en ekstern byggetekniker besigtige og vurdere forholdet. Han kunne konstatere, at vandinstallationen var som beskrevet af vores kundes VVS og han kunne se, at der var en omfattende renovering i gang af ejendommen indvendigt.

Vores eksterne byggetekniker tog disse dokumenterende fotos indvendigt ved besøget:

[2 Bryggers er under renovering for bl.a. vægfliser og inventar.]
[3 Bad VEST er blevet 'skraldet' for modernisering.]
[4 Køkken er under renovering.]
[5 Rør for køkkenvask. Tydelige galvaniserede rør, som kommer op nede fra gulv.]

Bryggers, køkken og det ene badeværelse var således planlagt renoveret og det betyder naturligvis, at vi ikke skal medtage disse udgifter til nedtagning og retablering af disse rum, bortset fra at udskifte vandrørene i det omfang vores kunde ikke opnår en dispensation hos kommunen.

…

Vi skrev den 28. januar 2016 sådan her til vores kunde:

> *'Vi har forstået det sådan, at det alene er brugsvandsinstallationen, som er ulovlig i henhold til bygningsreglementet fra 1972.*
>
> *Det er vores vurdering, at det må være muligt, at opnå en dispensation for det anmeldte forhold. Vores taksator har forespurgt hos kommunen om dette. Vi tilbyder dig, at vi søger om dispensation på dine vegne hos kommunen. Vi venter på, at du vender tilbage med svar på om vi skal søge dispensationen på dine vegne.*
>
> *Vores byggetekniske chef … har i øvrigt drøftet andre måder, at få forholdet udbedret på. Rørføringen kan eventuelt ske over loftet eller ved nedfræsning i de eksisterende vægge og/eller gulve.*
>
> *Det er muligt, at … er nødt til, at komme ind i ejendommen sammen med en VVS-installatør med henblik på, at få udarbejdet et tilbud efterfølgende i tilfælde af, at det ikke er muligt at få en dispensation.'*

Hertil svarer vores kunde os, at:

> *'Det er korrekt forstået at det er brugsvandsinstallationen der er ulovlig i henhold til bygningsreglementet fra 1972.*
>
> *Jeg mener at det vil være spild af god tid at begynde at søge på en dispensation, da jeg har fået at vide at sådanne ansøgninger i … kommune tidligere er blevet afvist.'*

Dette vender vi tilbage til sidst i vores klagesvar.

Vores byggetekniske chef … tog sammen med VVS-firma … på besigtigelse på ejendommen efter aftale med vores kunde for at se på, hvilken løsning der kunne blive tale om i den konkrete skadesag.

Efter mødet skrev vi den 17. marts 2016 sådan her til vores kunde:

> *'VVS-konsulent … oplyser, at udbedringen kan ske sådan her:*
>
> ***Udbedringsmetode:***
> *Nedgravning af rør med præ-isolering mellem garage og stuehus,*
> *udføres udvendig med en ***postkasse*** løsning*
> *(det kolde vand lægges i bøsnings rør under varmerør mellem bygninger)*
> *Rør føres ind i værelse gennem væg til skab, herfra i gulv frem til bryggers*
> *(Der er ikke indregnet rørinstallation i bad hvor der renoveres, kun tilslutninger)*
> *- fra bryggers lægges rør i sokkel gennem køkken, under gulv i entre til bad*
> *Rør føres gennem væg til håndvask, toilet og brus*
> *Tillægsarbejder/ skæring i betongulv for nedlægning af rør*
> *- retablering af klinkegulve i bryggers / entre + nogle få fliser i bad*

Anslået omkostning til udbedring kr. 86.000,- ex moms

Herefter vil installationen være lovlig.

Installationen er fra husets opførelse 1977 vil erstatningen udgør 37% af nyværdien med efterfølgende fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.'

Herefter kan vi ikke se, at vi har modtaget nogen skriftlige indsigelser fra vores kunde i skadesagen før klagen til jer.

Vi har været pragmatiske i vores erstatningsløsning
Uanset vores kunde har en anden oplevelse, så mener vi, at vi har forsøgt at have en pragmatisk og ikke grænsesøgende tilgang til skadesagen.

Vi kunne have fastholdt, at der skulle søges om dispensation hos kommunen. I stedet har vi valgt, at tilbyde en erstatning til vores kunde for en udbedring, som et VVS-firma gerne udfører for 86.000 kroner + moms.

Vi har i en anden tilsvarende skadesag rettet henvendelse til Tekniq om spurgt om følgende:
…
Hertil svarede Tekniq telefonisk, at det kan være tilfældet, at der kan opnås dispensation hos kommuner for denne problemstilling, idet problemstillingen er almindeligt forekommende, uanset forholdet er ulovligt. Derfor må man konkret forespørge i den kommune, hvor man bor, før man reelt kan sige noget om, hvorvidt der gives dispensation. Det er Tekniqs opfattelse, at der i en vis udstrækning gives dispensation, men det er ikke generelt for alle kommuner, så man må spørge fra sag til sag.

Vi har derfor som I kan se af sagens korrespondance ikke været meget grænsesøgende over for vores kunde omkring dette issue, men ud fra Tekniqs svar i en tilsvarende skadesag må vi udlede, at det er et faktum, at det er muligt at søge en dispensation for et sådant forhold. Gives der en dispensation, så er forholdet ikke ulovligt længere.

Vi har ønsket at løse skadesagen og har tilbudt en udbedring til 86.000 kroner + moms. … VVS udfører gerne opgaven. Problemet er i skadesagen, at vores kunde ønsker en langt større løsning end der er rimeligt og nødvendigt for at løse opgaven. Derfor er vores kunde fortsat uenig med os.

Vi henviser til jeres **kendelse 81984**, som er illustrativ for problemstillingen i skadesagen om at der skal søges dispensation hos kommunen:
…
Vi må fastholde, at:
1. udbedringen kan udføres for 86.000 kr. + moms. Opgørelsen sker naturligvis i overensstemmelse med reglerne for afskrivning og selvrisiko og for den samlede udbedring.

2. Alternativt må vores kunde dels søge om dispensation, som vi tidligere har gjort ham opmærksom på, dels dokumentere, at det ikke er muligt at udbedre forholdet med den løsning, som vores byggetekniske chef og … VVS er kommet frem til."

Selskabet har i mail af 12/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Ejerskifteforsikringens formål er, at beregne og stille en erstatning til rådighed for en udbedring af forholdet. Forsikringen kan vælge en alternativ måde at reparere forholdet på som også er en billigere måde at reparere forholdet på i dette tilfælde. Det er naturligvis en forudsætning, at den tilbudte løsning er tilstrækkelig til at udbedre det anmeldte forhold. Det er vores opfattelse, at klager ikke havde bevist, at den af os tilbudte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig til at udbedre det anmeldte forhold.
>
> At selskaber kan tilbyde alternative løsninger til skadeudbedringer er der også praksis for i andre af jeres kendelser, fx: [87977, 86740, 86719, 81209, 80115 og 78621]."

I mail af 29/3 2017 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi vælger selv at sætte en uvildig byggesagkyndig på vores sag, så vi kan få en objektiv vurdering. Efter at forhørt mig lidt omkring, så er de fleste uvildige eftersom vi ikke har en relation til dem.
>
> … er blevet nævnt som en dygtig byggesagkyndig, så hvis han kan accepteres som uvildig, så sætter jeg ham på opgaven på mandag."

Selskabet har i mail af 19/4 2017 til klageren, cc til nævnet, bl.a. anført:

> "Kan du oplyse om, hvilken VVS-sagkyndig baggrund … har? Det fremgår ikke af … hjemmeside, at han har en VVS-faglig uddannelse:
> …
> Spørgsmålet følger af, at det er VVS-installationen, som du har anmeldt og som vi er uenige om. Derfor bør det naturligvis være en VVS-sagkyndig, fx Tekniq:
> …
> Vi foreslår dig også, at vi sammen udarbejder et spørgetema til Tekniq, hvor vi hver især får afklaret de spørgsmål, der er i forbindelse med uenigheden. Hvis vi sammen indhenter en erklæring fra Tekniq, er vi naturligvis også indforstået med, at vi betaler et rimeligt vederlag til erklæringens udarbejdelse, hvis vi ikke får medhold i vores synspunkt og modsat betaler du så, hvis du ikke får medhold i dit synspunkt.
>
> Du kan naturligvis indhente de erklæringer for egen regning, som du har lyst til, da det er din ejendom. Vi gør dog opmærksom på, at indhenter du en erklæring fra en person eller et firma uden en særlig VVS-baggrund og uden vi har mulighed for dels at være til stede ved besigtigelsen, dels uden vi får indflydelse på det spørgetema, som der skal svares på ved gennemgangen, vil vi som modvægt til din sagkyndige indhente en sådan faglig erklæring selv.
>
> Vi kan derfor ikke tilslutte os, at en udtalelse fra en person uden VVS-baggrund skulle kunne danne grundlag for ankenævnets vurdering."

Klageren har i mail af 17/5 2017 til selskabet, cc til nævnet, bl.a. anført:

> "Jeg fastholder at … laver en rapport omkring skaden og hvordan den skal udbedres. … har den ekspertise der skal til for at kunne afklare ALT vedr. den simple VVS skade der på matriklen.

Ønsker I at der forhold som skal undersøges bedes i fremsende disse ikke senere end mandag den 22/5 kl. 08.00, hvorefter … går i gang. Kommer et spørgeskema evt. efter dette tidspunkt vil det ikke indgå i … endelig rapport. Jeg betaler selv for rapporten, men tager forbehold for at kræve det fulde beløb godtgjort, hvis jeg får medhold i min anke.

Desuden gør jeg opmærksom på at da vi købte huset optog vi et forhåndslån, da der skulle en endelig vurdering på huset når vi havde renoveret med bla. nye vinduer og det ene badeværelse. Dette forhåndslån gjaldt i 12 måneder, hvorefter der skal optages et alm kreditlån. 12 måneder var jo så slet ikke nok i denne sag og derfor har vi helt ekstra ordinært fået det forlænget med yderligere 12 måneder.

Det udløber til oktober 2017, hvorefter der skal optages et kreditlån, hvilket kun kan ske, hvis huset er færdigt og det betyder at der skal være en snarlig afgørelse så vi kan komme i gang, da en renovering vil tage 3-4 måneder. Alternativet er en mellemfinansiering indtil at huset er færdigt med yderligere omkostninger i niveauet 35.000 - 50.000,-.

Omkostningerne til denne mellemfinansiering gør jeg hermed også et krav på mod Frida Forsikring, pga den langsommelige proces dette har været fra Jeres side."

I mail af 18/5 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er ikke alene forhold hos os, der har gjort skadebehandlingen langstrakt. Sagen er mere nuanceret end som så.

Vores kunde kan beslutte enhver undersøgelse han vil, allerede af den grund, at det er han ejendom, men det bliver ***ikke*** for vores regning, uanset resultatet af den bygningssagkyndiges undersøgelse.

Vi har foreslået en udtalelse fra brancheforeningen for VVS – Tekniq. En udtalelse derfra vil kunne danne en mere korrekt baggrund end fra en bygningssagkyndig uden den særlige viden om VVS-forhold, som naturligvis er i huset hos Tekniq. En sådan udtalelse betaler vi gerne for, uanset udfaldet af undersøgelsen.

Umiddelbart er vores kunde ikke interesseret i en udtalelse fra brancheforeningen. Det er vel ellers det ypperste inden for området.

Vores kundes låneforhold omkring ejendommen er skadesagen uvedkommende. Indirekte tab er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Her henviser vi til jeres praksis på området og Jønssons bog om ejerskifteforsikring."

Af rapport af 12/7 2017 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"I denne rapport gennemgås den rørskade på brugsvandsrør der er på ejendommen …, samt den korrekte måde at udbedre denne skade på. Jeg har fået opgaven af ejeren af ejendommen …, som har anmeldt denne skade til sin ejerskifteforsikring Frida A/S. Jeg har set de tilbud og løsningsforslag der er udarbejdet, både fra skadelidte og fra Frida A/S.

Jeg tager udgangspunkt i gældende anvisninger og bygningsreglement på området. Skadeslidte har bedt mig om som minimum at tage udgangspunkt i vedlagte spørgsmål (Bilag 1). Frida er også tilbudt at kunne stille spørgsmål som jeg kunne behandle i nærværende rapport, men de har ikke ønsket at fremsende sådanne.

Skaden på brugsvandsrør starter i garagen hvor der er ulovlig brugsvandsrør, udført i galvaniseret stålrør. Galvaniseret stålrør var ikke lovlig som brugsvandsrør da huset blev opført i 1977.

Brugsvandsrør er ført til følgende rum; badeværelse mod vest, bryggers, køkken, gang og badeværelse mod øst. Brugsvandsrør skal udskiftes i disse rum.

I forbindelse med udbedring af forkert brugsvandsrør (galvaniseret stålrør) er der flere krav til renovering som skal overholdes.

Brugsvand fra garage og ind i boligen skal udføres som beskrevet i SBi-anvisning 234. Vandinstallationer -funktion og tilrettelæggelse, side 37. Det vil sige rørføring i rende frem til huset og ind gennem sokkel.

Frida Forsikrings løsningsforslag til en 'postkasse' løsning vil skæmme boligen.

Indvendigt skal der udføres et teknikskab, hvorfra brugsvandsrør fordeles rundt i huset. Rørføring af brugsvandsrør skal udføres i pexrør og trækkes i gulvkanaler og i terrændækket i de respektive rum. Rørføringer bør være så korte som muligt.

Der er behov for elektriker til at gå de forskellige rum igennem for fjernelse og reetablering af el-ledninger og kontakter i forbindelse med udbedringen.

I de rum hvor der udføres nyt terrændæk hvilket er hele gulvarealet i bryggers og badeværelset, samt i køkken, gang og værelse hvor der som minimum udføres gulvkanaler, skal gulvet isoleres minimum som efter krav i Bygnings Reglement 2015 kapitel 7.4.2 . U-værdi 0,1 W/m2 K.

Når ny rørføring og terrændæk/kanaler er udført skal badeværelset og bryggerset udføres efter gældende anvisninger for vådrum. I afsnit 4.6 stk 5 foreskriver BR15 hvilke krav, vådrum, skal opfylde.

Arbejde som skal udføres når rørføring er udbedret er at der skal lægges nye gulvklinker i bryggers, gang og badeværelse mod øst, og trægulv og fodlister i øvrige rum. Der skal opsættes nye vægfliser i badeværelset mod øst, og sanitet reetableres.

Udbedringerne i gulve og vægge støver og sviner og derved skal følgende, fodlister og vægge i værelse, køkken og gang rengøres og males.

Inden huset kan taget i brug skal der etableres køkken, alt arbejde i forbindelse med udbedring af ulovlig brugsvandsrør i huset skal være færdig, og der skal udføres en total rengøring af huset, idet der er oplyst at der er allergier i familien.

Tilbud og løsningsforslag fremsendt af Frida er beskrevet på få linjer og meget mangel fuldt, det beskriver ikke det arbejdet der skal til for at udbedret den ulovlige brugsvands rørføring i huset.

Ejers indhentede tilbud beskriver ulovlighed og hvad det kræver for at udbedre dette. Som det fremgår kræver det flere fagentrepriser at udbedre det ulovlige brugsvandsrør.

Bilag 2, viser ejers indhentet forslag til udbedring og tilbud.
Bilag 3, er forslag og tilbud fra Frida Forsikring.
…
Bilag 1 …
…
Byggesagkyndig bedes som minimum i dette bilag behandle nedenstående spørgsmål.

- Løsning for VVS 'teknikinstallation'
I det tilbud vi hjemhentede fra …Smede & VVS-forretning er en del af løsningsforslaget at lave brugsvandsinstallationen / teknik i det lille værelse ved vestligt badeværelse. Frida har foreslået en såkaldt udvendig postkasseløsning. Hvad er den korrekte løsning?

Svar:
Den korrekte udførelse er gennem sokkel og installeres i et teknikskab i det lille værelse ved det vestlige badeværelse. I henhold til SBI Anvisning 234 side 37. Bør det udføres som beskrevet i punkt 3.3.2 Indføring gennem terrændæk.

Der ønskes en beskrivelse af hvorledes følgende skal gøres:

- Føring af rør gennem huset, fra lille værelse, gennem bryggers, køkken og baggang ind-til østligt badeværelse og i østlig badeværelse.

Svar:
Fra det lille værelse, føres rør i gulvet til bryggers og videre i gulvet i bryggers langs inder-væggen, i køkkenet føres rør i kanal i gulvet og i gang ligeledes i rør kanal og ind i det østlige badeværelse gennem gulv og fordeles i badeværelset ud til de tre steder hvor der er vandinstallationer, henholdsvis op i væggen ved håndvaske og i gulvet over til brusenichen og op i væggen til blandingsbatteri og i gulvet til toilet.

Dette kræver nyt terrændæk i det østlige badeværelse og i bryggers samt kanaler i gulv i værelse mod vest, køkken og i gang. Nye gulvklinker i bryggers, gang og i østlig badevæ-relse. Gulvet i badeværelserne og bryggers skal udføres med MK-godkendt vådrums-membran.

Nye vægfliser i østlig badeværelse. Vægge i vådzone skal udføres med fliser og MK-godkendt vådrumsmembran (vådzonen omfatter hele gulvet, de nederste 100 mm af alle vægge samt vægge i bruseniche, ved badekar og ved håndvask med brusearmatur).

- Rør installation i badeværelse hvor renovering er påbegyndt med nedtagning af fliser. Udskiftning af rørføringen har aldrig været en del af det planlagte renoveringsarbejde.

Svar:
Rørføringen er ikke lovlig i henhold til gældende reglement ved opførelsen. Rørføring skal udskiftes.

Desuden bedes en kommentar på:

Vi har anlagt et samlet krav på 19.100,- til at dække følgende:
Omkostninger til tømrer, retablering af køkken, diverse lister, afdækning af dørkarme.
Omkostninger til elektriker, reetablering af elinstallationer ved opbrydning af gulv og gravearbejde.
Omkostninger til maler, arbejdet der skal udføres sviner meget og der kommer helt sikkert også nogle små skader på vægge / karme og fodlister. I værelset hvor rør skal samles skal vægge og loft males.
Omkostninger til rengøring efter opbrydning af betongulve og kanaler samt nedbrydning af vægfliser, da dette sviner meget.

Vi er efterfølgende gjort opmærksom på at det krav vi har fremsat er meget lavt ift. ovenstående.

Svar:
Jeg skønner at de ovennævnte punkter nærmere bør udgøre et krav på 29.000,- + moms.
Jeg vil anbefale at der indhentes et tilbud fra de forskellige arbejdsområder.

- Er huset beboelig?

Svar:
Huset er ikke beboelig i den stand det står i nu, og vil først være indflytningsklar når husets fejl er udbedret og huset er rengjort. (allergier).

Rørføring af brugsvand i badeværelset mod øst bør fordeles i gulvet og føres op i skillevægge ved håndvask og ved blandingsbatteri i brusenichen."

I mail af 31/8 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi er ikke overraskede over den udtalelse, som den beskikkede bygningssagkyndige … (uden en egentlig VVS-faglig baggrund) er kommet med. Den er som vi forventede og vi må afvise, at den lægges til grund for vurderingen af klagen.

Vi må fastholde, at vi har tilbudt en dækning i henhold til vores svar på klagen på omkring 86.000 kroner + moms til brug for udbedring af et forhold, som kommuner i dag sædvanligvis dispenserer for.
…
Som det er ankenævnet bekendt, så bortfalder tilbud, når de ikke accepteres.
…
Vi ser derfor reelt, at vores genfremsatte tilbud om 86.000 kroner + moms reelt er afvist, da vores kunde har indhentet en udtalelse fra en ikke-VVS-fagkyndig bygningssagkyndig. Tilbage står herefter, at tilbuddet må betragtes som bortfaldet efter gentagne afvisninger af det.

Vi vil derfor nu indhente en udtalelse fra Tekniq herom og vender tilbage til klagesagen med svar, når Tekniqs svar foreligger hos os.

Vi mener ikke denne ensidigt indhentede udtalelse fra en person uden en særlig VVS-faglig baggrund har reel værdi for vurderingen, hvilket vi har gjort opmærksom på inden udtalelsen blev indhentet.

Vi minder om, at vi har haft en autoriseret VVS-installatør involveret sammen med vores byggetekniske chef i form af besigtigelse og tilbudsgivning, som gerne vil udføre løsnin-

gen vi har peget på og det lovliggører forholdet (uanset det reelt i dag ikke vægtes som mere ulovligt end at der sædvanligvis dispenseres, fordi det forekommer i masser af ejendomme og var en overgang gængs udførelse).

Om vi efter svaret fra Tekniq kan genfremsætte et tilbud ved vi ikke på dette tidspunkt. Det vil afhænge af svaret fra Tekniq."

Selskabet har i mail af 8/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Tekniq kunne ikke udtale sig skriftligt og anbefalede TI fik spørgsmålene til besvarelse.

Her kan I se svaret fra TI, som bekræfter det, som vi tidligere har oplyst, at Tekniq mundtligt har udtalt over for os.

Vi beder herefter om, at vi modtager såvel ansøgningen om dispensation som svaret fra kommunen."

Af brev af 8/9 2017 fra Teknologisk Institut til selskabet fremgår bl.a.:

"I forbindelse med ovenstående skadenummer er Instituttet blevet anmodet om at svare på 3 fremsendte spørgsmål der har relation til anvendelse af varmforzinkede stålrør i skjulte ikke udskiftelige installationer i perioden efter 1972, hvor det blev forbudt at anvende disse rør som ikke udskiftelige (indstøbte) rør.

Idet spørgsmålene gentages herunder skal Instituttet svare på disse.

Problemstillingen er en brugsvandsinstallation udført i år 1977 i galvaniserede rør udført indstøbt.

Selskabets spørgsmål til Instituttet er følgende:

Spørgsmål 1.
Forekommer en sådan brugsvandsinstallation i huse fra denne alder, uanset forholdet er ulovligt?
Svar:
Det er Instituttets erfaring, at sådanne installationer forefindes i huse fra denne alder, uanset dette har været ulovligt siden 1972.

Spørgsmål 2.
Kan I bekræfte, at kommunernes bygningsmyndigheder i en vis udstrækning har godkendt sådanne brugsvandsinstallationer?
Svar:
Instituttet kan bekræfte, at der i visse områder af landet, primært i Jylland, har været bygningsmyndigheder samt kommunale og private vandforsyninger der har godkendt eller anbefalet sådanne brugsvandsinstallationer frem til ca. 1978.

Spørgsmål 3.
Kan I bekræfte, at kommunernes bygningsmyndigheder i en vis udstrækning har givet dispensation til sådanne brugsvandsinstallationer?

Svar:
Der er Instituttet bekendt ikke Bygningsmyndigheder eller vandforsyninger der har givet skriftlige dispensationer i forbindelse med sådanne installationer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Klageren har fremlagt et murertilbud af 8/11 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Badeværelse (lille):
Arbejdsbeskrivelse:
Gulv: Opbankning og fjernelse af eksisterende gulv …
Væg: Puds af riller til vandinstallation.
…
Total: 16.080 kr ex moms

Køkken:
Arbejdsbeskrivelse:
Gulv: Opbankning af rille på 2 m2 til føringsvej …
Væg: Puds af riller til af vandinstallation.
…
Total: 9.520 kr ex moms

Soveværelse: (v/lille bad)
Arbejdsbeskrivelse:
Gulv: Opbankning af gulv ... Udgravning til føringsveje fra garage og have i 2 m. dybde ...
Væg: puds af riller i væg til vandinstallationer.
…
Total: 19.440 kr ex moms

Forgang:
Arbejdsbeskrivelse:
Gulv: Fjernelse af møbel og afskærmning i gang. Eksisterende klinker og sokkelklinker fjernes. Opbankning af gulv …
Væg: puds af riller.
…
Total: 23.210 kr ex moms

Baggang:
Arbejdsbeskrivelse:
Gulv: Eksisterende klinker og sokkelklinker fjernes. Opbankning af 2 m2 eksisterende betongulv …
Væg: Puds af riller i væg.
…
Total: 20.600 kr ex moms

Badeværelse (stort)
Arbejdsbeskrivelse:
Gulv: Fjernelse af toiletmøbel. Fjernelse af klinker på gulv. Opbankning af gulv samt fjernelse af byggeaffald. Støbning af nyt gulv efter gældende bygningsreglement. Montering

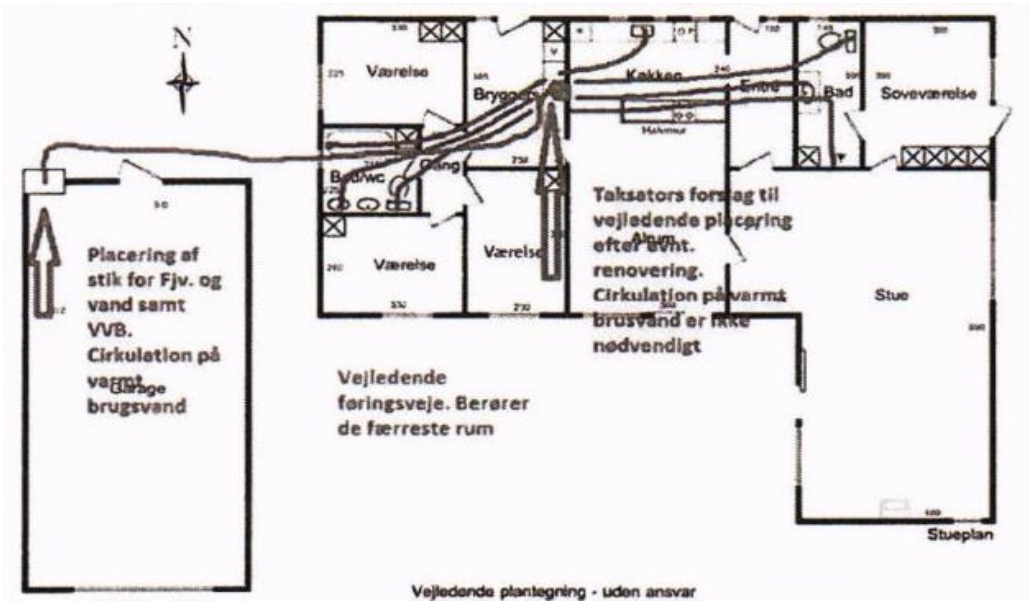
af vådrumsmembran. Nye klinker på gulv med fuge og gummifuge i samlinger og ved riste.
Væg: Fjernelse af fliser på væg. Slibning af væg for gamle limrester. Puds af riller på væg til vandinstallation. Montering af vådrumsmembran. Vægfliser på væg + fugning. Gummifuge mellem væg og gulv. Opsætning af toiletmøbel.
…
Total: 52.810 kr ex moms

Garage:
Arbejdsbeskrivelse: Opbankning af 2 m2 hul om installation ned til eksisterende sokkel ca. 1,2 m. støbning og isolering af nyt gulv i hul. Rep. af sokkel omkring føringsrør.
…
Total: 13.900 kr ex moms

Udgravning af føringsvej i have:
Arbejdsbeskrivelse: udgravning af en 10-12 m lang rende fra garage og til soveværelse i 1,2 m dybde. …
…
Total: 16.200 kr ex moms
…
Samlet pris:
…
Total: 222.200 kr"

Klageren har endvidere fremlagt et smede- og VVS-tilbud på udskiftning af brugsvandsinstallation på 91.731,25 kr. Tilbuddet omfatter arbejde vedr. garage/jordledninger, værelse ved lille badeværelse, lille badeværelse, bryggers, køkken / udehane og stort badeværelse.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/12 2015 fremgår bl.a.:



1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst
Det er anmeldt, at installation for brugsvand ikke er lovlig, da det er gjort ved brug af galvaniserede rør i en ejendom der er opført i 1977 (eventuelt projekteret i 1976 da byggetilladelsen er dateret 03-02-1977), og at galvaniserede rør ikke var tilladte at føre skjulte i 1972.

Der er således tale om ulovlig installation. Der er ikke tale om skader som utætte rør etc.
…
2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
VVS-teknik er indført i garagen med stik for fjernvarme, stik for brugsvand samt beholder for etablering af varmt brugsvand. Rørinstallation for brugsvand er udført som galvaniserede rør, der er ført under gulve og dermed ikke følgende daværende lovgivning med skjulte galvaniserede rør og dermed rør med samlinger.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
…
Efter henvendelse hos den lokale byggetekniske sagsbehandler:
Byggesagsbehandler
…
- er denne åben over for en sådan dispensation, da der ikke er tegn på skader.

HVIS der ønskes en udskiftning efter nugældende regler, foreligger der tilbud i sagen ved firma [klagerens murerfirma], hvor dette tilbud dog bør tilrettes til en mere hensigtsmæssig - og billigere - udførelse, da der ikke er behov for at berøre soveværelse ved 'lille bad'. Der er ligeledes indhentet pris fra [klagerens smede/VVS-firma].

Fra garagen indføres rør i det vestlige bad, som er under renovering. Herfra til 'baggang' der faktuelt er bryggers. Fra bryggers føres rør til køkken samt østlig bad. Med teknik i bryggers er der ikke behov for cirkulation af varmt brugsvand. Modtagne tilbud bør yderligere indregne, at inventar på lille bad, i bryggers samt køkken er helt eller delvist fjernet.

Således bør tilbud reduceres efter allerede igangsatte renoveringer og undtage værelse nordvest, som ikke behøver at blive berørt, samt mindske omfang i terræn da vand og varme kan føres på væg til indvendigt hjørne i garagen – ud for det vestlige bad.

En færdig pris bør bero på indhentet tilbud efter hensigtsmæssig udførelse omfattende jord-, beton- og flisearbejder etc., og tilsvarende bør tilbud på selve vvs-ydelsen reduceres - efter indhentet tilbud. Indhentede tilbud bør kunne reduceres med op til 20%, men skønnes ellers at være rimelige.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?
Ud over en godkendelse – administrativt – skønnes der ikke at være alternativer."

Selskabet har i mail af 27/1 2016 til klageren bl.a. anført:

"Vi har forstået det sådan, at det alene er brugsvandsinstallationen, som er ulovlig i henhold til bygningsreglementet fra 1972.

Det er vores vurdering, at det må være muligt, at opnå en dispensation for det anmeldte forhold. Vores taksator har forespurgt hos kommunen om dette. Vi tilbyder dig, at vi søger

om dispensation på dine vegne hos kommunen. Vi venter på, at du vender tilbage med svar på om vi skal søge dispensationen på dine vegne.

Vores byggetekniske chef … har i øvrigt drøftet andre måder, at få forholdet udbedret på. Rørføringen kan eventuelt ske over loftet eller ved nedfræsning i de eksisterende vægge og/eller gulve.

Det er muligt, at … er nødt til, at komme ind i ejendommen sammen med en VVS-installatør med henblik på, at få udarbejdet et tilbud efterfølgende i tilfælde af, at det ikke er muligt at få en dispensation."

I mail af 28/1 2016 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg mener at det vil være spild af god tid at begynde at søge på en dispensation, da jeg har fået at vide at sådanne ansøgninger i … kommune tidligere er blevet afvist.

Tid er der brugt rigeligt af allerede i denne sag, men hvis I insistere på det, så er det næste step i sagen.

Ellers er … velkommen til at komme ud og se matriklen, og gerne sammen med de håndværkere som allerede har brugt en del tid på opmåling og tilbudsafgivning.

Som skrevet i tidligere mail og som jeg gjorde … opmærksom på i går, så skulle vi efter planen være flyttet ind nu. Vi var ganske tæt på at opsige vores nuværende lejemål efter vi overtog vores nye hus, da vi med godt tre måneder havde fin tid til klargøring inden indflytning. Det gjorde vi så heldigvis ikke!"

Klageren har i mail af 9/2 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Det er nu 12 dage siden og INTET er sket! Jeg er dybt målløs over den behandling jeg får fra jer, jeg har ALDRIG oplevet noget lignende.
…
Jeg har brug for øjeblikkeligt at blive ringet op af dig … og få en opdatering.

Derefter vil jeg skriftelig have en opdatering, samt hvad I har tænkt jer:

Har i søgt dispensation ved … Kommune, venligst send mig en kopi af denne. Skal … forbi og se matriklen, så lad os få en aftale i kalenderen nu. Desuden skal jeg minimum en gang i ugen have en opdatering fra Jer, skriftelig og mundtlig på hvordan processen skrider frem.

Endelig vil jeg have en melding på hvorledes I vil håndtere (betale) min genhusning som trådte i kraft pr. 1. februar samt mit krav på manglende håndværker fradrag for 2015."

Klageren har i mail af 3/3 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Min sag og jeres håndtering af denne bliver mere og mere grotesk! Det er over tre uger siden jeg talte med dig (onsdag den 10/2), og du lovede mig at jeg vil få en melding på dagen efter mht. hvad i havde gjort ift. en evt. dispensationssøgning ved kommunen. Jeg har intet hørt.

Jeg mangler også tilsagn og begyndende betaling af genhusning som startede for over en måned siden?

I morgen er det 14 dage siden … og hans VVS mand var på besøg, men jeg har intet hørt fra dem siden?"

Selskabets skadechef har i mail af 3/3 2016 til klageren bl.a. anført:

"Vi anerkender, at forsikringen erstatter en reparation af det anmeldte forhold med rørinstallationen. Vi vender hurtigst muligt tilbage med, hvordan vi ser forholdet kan udbedres.

Vi gør allerede nu opmærksom på:

- Det er ikke nødvendigt med genhusning for at reparere forholdet
- Der gælder en afskrivning, se senere i mallen herom
- Der fratrækkes selvrisiko 5.000 kroner"

Selskabets direktør har i mail af 3/3 2016 til klageren bl.a. anført:

"Nu har jeg kigget på din sag igen og efterfølgende talt med skadechef … og teknisk chef ... Vi er enige om, at du har en dækningsberettiget skade, og vi er enige om at den skal udbedres ASAP.

… afventer lige nu et konkret forslag til udbedring. Det er ikke vores umiddelbare opfattelse, at det bliver nødvendigt at rive gulve op i flere værelser."

Selskabet har i mail af 17/3 2016 til klageren bl.a. anført:

"VVS-konsulent … oplyser, at udbedringen kan ske sådan her:

'Udbedringsmetode.:
Nedgravning af rør med præ-isolering mellem garage og stuehus,
udføres udvendig med en ****postkasse**** *løsning*
(det kolde vand lægges i bøsnings rør under varmerør mellem bygninger)
Rør føres ind i værelse gennem væg til skab, herfra i gulv frem til bryggers
(Der er ikke indregnet rørinstallation i bad hvor der renoveres, kun tilslutninger)
- fra bryggers lægges rør i sokkel gennem køkken, under gulv i entre til bad
Rør føres gennem væg til håndvask, toilet og brus
Tillægsarbejder/ skæring i betongulv for nedlægning af rør
- retablering af klinkegulve i bryggers / entre + nogle få fliser i bad

Anslået omkostning til udbedring kr. 86.000,- ex moms'

Herefter vil installationen være lovlig.

Installationen er fra husets opførelse 1977 vil erstatningen udgør 37% af nyværdien med efterfølgende fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

107.500 kroner inklusive moms. Heraf er erstatningen på 37% = 39.785 kroner – selvrisiko 5.000 kroner = erstatning til udbetaling 34.775 kroner.

Vi overfører erstatningsbeløbet til din bankkonto, så snart du har oplyst dit bankkontonummer til os."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

…

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

…

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning. Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

FRIDA betaler ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket.

…

19. Levetidstabeller

…

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Forsikringsbetingelsernes tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

…

Tabel 1

Bygningsdel	*Afskrivningstabel*
…	
- rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)	Tabel G

…

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 har anmeldt, at installationen til brugsvand i ejendommen, der er fra 1977, er ulovligt udført med galvaniserede (varmforzinkede) stålrør. Nævnet lægger til grund, at installationen er i strid med bygningsreglementet af 1972 og således ulovlig.

Dækningsberettigelse

Forsikringen dækker i henhold til punkt 4E lovliggørelse af ulovlige forhold ved vvs-installationer.

Selskabet har i mail af 3/3 2016 til klageren anført: "Vi anerkender, at forsikringen erstatter en reparation af det anmeldte forhold med rørinstallationen. Vi vender hurtigst muligt tilbage med, hvordan vi ser forholdet kan udbedres." Af en senere mail fra sel-

skabet af samme dag fremgår: "Nu har jeg kigget på din sag igen og efterfølgende talt med skadechef … og teknisk chef ... Vi er enige om, at du har en dækningsberettiget skade, og vi er enige om at den skal udbedres ASAP."

Nævnet finder, at selskabet har afgivet et ubetinget dækningstilsagn til klageren, og at selskabet ikke har godtgjort omstændigheder, der giver selskabet ret til at træde tilbage fra sit løfte om at yde forsikringsdækning. Selskabets dækningstilsagn må derfor anses for bindende for selskabet.

Nævnet finder, at selskabet ikke i en senere situation, hvor der er opstået uenighed om erstatningsopgørelsen, er berettiget til nu at stille som nyt krav for at yde erstatning, at klageren søger dispensation hos myndighederne, samt at en sådan dispensation ikke kan opnås.

Nævnet bemærker, at Teknologisk Institut i brev af 8/9 2017 har oplyst, at der ikke instituttet bekendt er bygningsmyndigheder eller vandforsyninger, der har givet skriftlige dispensationer i forbindelse med sådanne installationer. Selskabet har efter nævnets opfattelse heller ikke i øvrigt har sandsynliggjort, at sådan dispensation antageligt ville kunne opnås.

Udbedring

Selskabet har opgjort erstatningen med udgangspunkt i, at selskabets VVS-konsulent har anslået omkostningerne til udbedring til 86.000 kr. eksklusiv moms. Klageren har fremlagt et murertilbud på 222.200 kr. og et smed- og VVS-tilbud på 91.731,25 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at der kan foretages udbedring efter forsikringsbetingelserne for det af VVS-konsulenten anslåede beløb, og at selskabet derfor ikke er berettiget til at lægge dette overslag til grund ved erstatningsopgørelsen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets udbedringsmetode hverken finder støtte i selskabets egen taksatorrapport af 17/12 2015 eller i rapporten af 12/7 2017 fra klagerens byggesagkyndige, der begge anbefaler et indvendigt teknikskab og føring af nye vandrør i betondæk. Nævnet har også lagt vægt på, at VVS-konsulentens arbejdsbeskrivelse fremstår ganske kortfattet og ufuldstændig henset til den omfattende entreprise, og at selskabet – som sagen foreligger oplyst – ikke har søgt beskrivelsen uddybet over for klageren, uanset klagerens relevante indvendinger. Nævnet har desuden lagt vægt på, at det fremgår af VVS-konsulentens udbedringsmetode, at den indebærer en udvendig "postkasseløsning". Af forsikringsbetingelserne fremgår, at "skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted". Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren i denne sag må tåle en anden og ringere løsning end "samme byggemetode".

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder og forløb – herunder på baggrund af det anførte i selskabets taksatorrapport af 17/12 2015 og i klagerens byggesagkyndiges rapport af 12/7 2017 – at selskabet skal anerkende at yde dækning i henhold til ovennævnte murertilbud og smede-/VVS-tilbud, som klageren har indhentet. Nævnet henviser for så vidt angår aldersafskrivning til afsnittet herom nedenfor.

Nævnet finder, at klageren desuden er berettiget til dækning for tømrer-, el-, maler- og rengøringsarbejde i nødvendigt omfang. Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning efter regning for så vidt angår disse poster, idet der ikke foreligger konkrete tilbud i sagen.

Som sagen foreligger oplyst, lægger nævnet til grund, at køkkenet var nedtaget af klageren forud for konstateringen af den ulovlige rørinstallation. Nævnet finder derfor, at klageren ikke kan kræve, at selskabet betaler for retablering af køkken.

23. 89693

Afskrivning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller, jf. tabel G, at der ydes en erstatning på 37 % for skader vedrørende indtil 40 år gamle "rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)".

Nævnet finder, at forsikringsbetingelsernes regler om afskrivning må forstås sådan, at disse også finder anvendelse i en situation som den foreliggende, hvor bygningsdelen er ubeskadiget men skal udskiftes, fordi der foreligger en ulovlig VVS-installation.

Nævnet finder imidlertid, at der alene kan foretages afskrivning efter tabel G på den del af den samlede entreprise, der vedrører rørinstallationen. Afskrivning kan foretages på såvel materialer som arbejdsløn. Udgifter vedrørende andre bygningsdele – herunder eksempelvis opbrydning og etablering af nyt betondæk – kan efter nævnets opfattelse ikke afskrives efter tabel G eller i øvrigt anses for omfattet af andre afskrivningstabeller i forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder herefter, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning og alene udbetale 37 % erstatning for så vidt angår udgifter til smed/VVS (91.731,25 kr. inklusiv moms, jf. smed- og VVS-tilbuddet) samt for udgifter til gravearbejde i haven (16.200 kr. eksklusiv moms, svarende til 20.250 kr. inklusiv moms, jf. afsnittet "udgravning af føringsvej i have" i murertilbuddet), idet sidstnævnte ikke kan henføres til andre bygningsdele end vandrørene. Nævnet henviser i den sammenhæng til sin kendelse nr. 85283.

Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at foretage afskrivning i øvrigt.

Genhusning

Klageren har oplyst, at de havde planlagt indflytning i ejendommen omkring januar/februar 2016, men at de på grund af det anmeldte forhold endnu ikke har kunnet flytte ind og derfor fortsat bor i lejebolig. Han har fremsat et krav på dækning for udgifter til genhusning.

Selskabet har anført, at det ikke er nødvendigt med genhusning for at reparere det anmeldte forhold. Selskabet har ikke begrundet sin afvisning nærmere.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren er berettiget til dækning for genhusning i 12 måneder, som er den maksimale dækningsperiode i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 8C. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for genhusning i videre omfang end efter forsikringsaftalens bestemmelser.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udbedringsarbejdet omfatter en betydelig del af ejendommen, herunder ejendommens køkken, og blandt andet indebærer opbankning af betondæk. Klagerens byggesagkyndige har således også vurderet, at huset først vil være indflytningsklar, når husets fejl er udbedret.

Nævnet har også lagt vægt på, at det langstrakte sagsforløb og udbedringsarbejdets forsinkelse efter nævnets vurdering i vid udstrækning må tilskrives selskabets forhold.

Klageren har i bilag til klageskemaet anført, at hans krav på genhusning udgør 5.418 kr. pr. måned. Nævnet finder, at klagerens krav må anses for rimeligt, og at dette beløb skal lægges til grund ved erstatningsopgørelsen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning med 12 * 5.418 kr. = 65.016 kr. for genhusning.

Ekstraomkostninger til finansiering og manglende udnyttelse af håndværkerfradrag

Klageren har oplyst, at han i forbindelse med huskøbet optog et forhåndslån, der gjaldt i 12 måneder, men som siden er blevet forlænget med 12 måneder. Han har anført, at han som følge af selskabets langsommelige sagsbehandling har pådraget sig ekstraomkostninger til finansiering, idet forhåndslånet udløber/er udløbet.

Klageren har desuden anført, at han videre som følge af selskabets langsommelige sagsbehandling er gået glip af muligheden for at udnytte det skattemæssige håndværkerfradrag for 2015.

Nævnet finder, at der er tale om indirekte tab, der ikke kan kræves dækket over en ejerskifteforsikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8D. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagerens tab – der i øvrigt fremstår udokumenterede – på et almindeligt erstatningsretligt grundlag.

Udgifter til byggesagkyndig gennemgang

Nævnet finder, at klagerens udgifter til byggesagkyndig rapport af 12/7 2017 må anses for at have været rimelige og nødvendige for at godtgøre omfanget af hans krav mod selskabet. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale klagerens udgifter til indhentelse af denne rapport. Det, som selskabet i øvrigt har anført vedrørende den byggesagkyndiges kvalifikationer, kan ikke føre til andet resultat.

Erstatningsopgørelse

På baggrund af det ovenfor anførte finder nævnet, at klagerens erstatning skal opgøres som følger:

Smed- og VVS-entreprise = 91.731,25 kr. * 37 % = 33.940,50 kr.
Opgravning i have (del af murerentreprise) = 20.250 kr. * 37 % = 7.492,50 kr.
Den øvrige murerentreprise = 222.200 kr. – 20.250 kr. = 201.950 kr.
Genhusning = 65.016 kr.
Selvrisiko = 5.000 kr.

Samlet erstatning = 33.940,50 kr. + 7.492,50 kr. + 201.950 kr. + 65.016 kr. – 5.000 kr. = 303.399 kr.

Selskabet skal hertil yde erstatning for tømrer-, el-, maler- og rengøringsarbejde i nødvendigt omfang efter regning samt dække klagerens udgifter til byggesagkyndig rapport af 12/7 2017 efter regning. Klageren kan ikke kræve dækning for retablering af køkken.

26. 89693

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning for den ulovlige rørinstallation, for genhusning i 12 måneder og for klagerens udgifter til byggesagkyndig rapport af 12/7 2017. Erstatningen skal opgøres til 303.399 kr. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Selskabet skal endvidere yde erstatning for tømrer-, el-, maler- og rengøringsarbejde i nødvendigt omfang efter regning samt dække klagerens udgifter til byggesagkyndig rapport af 12/7 2017 efter regning.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings