

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. februar 2022 blev i sag nr. 96723:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1962 og overtaget af klageren den 1/4 2020. Klageren har efter overtagelsen nedrevet huset. Tilstandsrapport af 20/9 2019 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klageren har i et bilag til klageskemaet af 11/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henvender os til jer, da vi er uenig i forsikringsselskab Gjensidige og selskabets klageenheds afgørelse vedrørende skadeforhold vedrørende skjulte samlinger på brugsvandsinstallation (ulovlig VVS). Forsikringsselskabet har anerkendt dækning over ejerskifteforsikringen.

Vi er uenig i deres afgørelse om erstatningens størrelse/udbedringspris.

...

Nedenstående er udplukket fra vores korrespondancer med Gjensidige Klage, som vedrør ovennævnte skade.

...

Forhold 4: Skjulte samlinger på brugsvandsinstallation (ulovlig VVS)

Vi er enig i at ulovlige installationer skal gøres lovligt. Vi er ikke enig i jeres afgørelse vedrørende erstatningens størrelse.

I har ikke brugt de rigtige oplysninger om fordeling af brugsvandsrør. I har ikke medtaget alle udgifter i forbindelse med at gøre ulovlige installationer til lovlige.

Vi mener at vi har gjort alt hvad vi kan for at give Gjensidige Forsikring mulighed for at besigtige og opgøre skaderne.

Gjensidige har den 3.4.2020 vidst, at skaden skal undersøges nærmere (oplyst i rapporten fra [netværks-VVS]).

Gjensidige har haft mulighed for at se de skjulte samlinger da huset blev revet ned samt, beviserne har været lagt i depot til Gjensidige's besigtigelse til og med den 8.7.2020. Der er i alt 96 dage, hvor der har været mulighed for besigtigelse og behandling af skaden. Varsling vedrørende nedrivningen er sket den 3.6.2020. I alt 35 dage inden nedrivningen skete.

Vi har anmeldt skader til Gjensidige kort efter disse er konstateret. Anmeldelserne er sket i perioden fra slutning af marts til starten af april. Vi har ikke modtaget taksator-rapporter på skaderne (Skade nr. ... den 2.4.2020 ... fra [netværks-VVS], og skade nr. ... den 3.4.2020 fra [tømrer]) før den 9.9.2020. Vi har derfor ikke viden om hvad der står i rapporterne før modtagelsen af disse. Vi er derfor ikke viden om det i rapporterne er nævnte forhold som skal undersøges nærmere. (Det er kun taksatorer og Gjensidige der har denne viden). Vi har flere gange informeret Gjensidige Forsikring om mulighed for taksator-besigtigelse. Der er indsendt dokumentationer på alle skader til Gjensidige vedr. eksisterende forhold som billeder og video, samt der er varslet i god tid til Gjensidige om nedrivning af hus så besigtigelse og undersøgelse kunne foretages hvis dette var nødvendigt. Der er taget billeder og video af alle forhold ved nedrivning samt alle vvs-installationer er lagt i depot til Gjensidige. Der er informeret til Gjensidige, nedrivningstidspunkt af hus, firma, kontaktperson, telefonnr. samt der er oplyst til nedriver ... at Gjensidige kan ringe og skal have adgang til huset, oplysning kan ses under skadesnummer.

Udbedringsprisen

Brugsvandsystem, rørinstallationer:

- Etableres i 2002 samtidig med etablering af et nyt badeværelse og fyrrum flyttes til andet rum i huset.
- Alder er under 24 år og iflg. tabel D erstatning 100 pct.
- Fordeling af brugsvandsrør er som følgende: 30 pct. galvaniseret stål (oprindeligt), 40 pct. kobberør og 30 pct. pexrør (se billede dokumentation og videoer samt rør der er lagt i depot)

Prisen for nye vandinstallationer er ukendt men måske over 100.000 kr. inkl. moms (fremgår af [netværks-VVS] rapport).

Udover nye vandinstallationer er der udgifter til opbankning af gulv og væg, sortering, miljømærkning/sanering og bortkørsel af byggeaffald i ansvarlige depot, genopbygning af de beskadigede bygningsdele (i forbindelse med udskiftning af rørinstallationer) som vådrumsmembran, gulvvarme, betongulv, flisegulv, flisevægge, trægulv (udlæg af dampspærre, opret af kertostrøer, læg af gulv 22 mm f.eks lamelparketgulv, paneler som nyt med samme byggemåde på samme sted (jf. Gjensidige vilkår ejerskifte afsnit 21 Erstatningsopgørelse pkt. 21.3).

Disse arbejder skal udføres i 3 badeværelser, bryggers, køkken, kælder (ulovlig stikledning), virtuelt rum og gangareal, hvor vvs-installationer føres under gulv og i vægge. Taksator fra [netværks-VVS] har påført rød markering på tegning som er påført på et dokument under skaden.

Vi vurderer at de samlede udgifter til udbedring af de skade-relaterede bygningsdele, herunder udgifter til arbejds løn, materialer mv. i forbindelse med at lovliggøre disse vvs-installationer i alt vil koste 575.000 kr."

I brev af 10/6 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagens fakta

...

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder en del bemærkninger om ejendommen generelt, herunder også om ejendommens badeværelser under punkt 6 Vådrum.

Overordnet sagsforløb i hovedtræk

Den 26. marts og 1. april 2020 anmelder vores forsikringstager ... 9 forskellige forhold bl.a. fugt-, vand-, skimmel- og rådske i gulve og dørkarme i viktualierummet, værelser, stuen og kælder. Ligeledes har klager konstateret revner i gulv, indervægge og i soklen samt små revner i fuger, ligesom der anmeldes at vandinstallationen er udført i en blanding af pex-, kobber- og galvaniserede stålrør, og at samlingerne er skjulte.

Forholdet besigtiges af [netværkshåndværker] den 2. april 2020. Der konstateres pex- og kobber-rør hvor fordelerrør er placeret i bryggerset. På badeværelser konstateres at tappesteder er udført med en blanding af kobber- og galvaniserede stålrør. I bryggers ses jernrør ved tapstedet og i køkken ses galvaniseret jernrør. I kælder er brugsvandsrør fra vandmåler til bryggers udført i pexrør og ikke ført i tomrør.

Netværkshåndværkeren anfører i besigtigelsesrapporten (bilagt klagen), at det ikke er muligt at vurdere hvor de forskellige rør er samlet. Dette vil kræve en yderligere undersøgelse. Det kan derfor ikke afgøres i hvilket omfang der er tale om dækningsberettigende forhold. Netværkshåndværkeren anfører dog, at nogle af de konstaterede forhold vurderes at være ulovlige på både opførelses- og udførelsestidspunktet samt på anmeldelsestidspunktet.

Øvrige anmeldte forhold besigtiges af relevante håndværkere for vurdering i april 2020, disse forhold angår ikke nærværende klage.

Den 19. april 2020 oplyser Klager, at de ikke kan flytte ind i ejendommen, da omfanget af reparationsarbejderne ikke kendes. Sagen overdrages til [taksator 1], som besigtiger den 7. maj 2020.

Klager rykker for afgørelse 12. og 22. maj 2020 og oplyser, at de ønsker at påbegynde skadesudbedringen.

Den 11. juni 2020 indgives klage over sagsforløbet til skadeledelsen. Klager oplyser samtidig, at ejendommen skal rives ned d. 9. juli 2020.

For nærværende afviser Taksator dækning den 22. juni 2020. Klager kan ikke acceptere afgørelsen, hvorefter sagen overdrages til [taksator 2]. Taksator 2 ønsker at genbesigtige forholdene, men som meddelt tidligere er ejendommen nedrevet.

Den 20. august 2020 påklages afgørelser for flere af de anmeldte forhold til Klageansvarlig Enhed (KE). KE anmoder Skadeafdelingen om uddybning i hvilken forbindelse Skadeafdelingen foretager revurdering.

Skadeafdelingen erfarer, at der er planlagt renoveringsarbejder inden de anmeldte forhold blev konstateret og beder om, at få udleveret en kopi af håndværkertilbuddene på renoveringsarbej-

derne. Klager oplyser, at der alene var påtænkt 'almindelig' renovering, herunder slibning af gulve, malerarbejde, udskiftning af tagplader, hulmursisolering, ekstra isolering på loft samt nye vinduer og døre. Vi modtager ingen dokumentation.

Efter dialog modtager Skadeafdelingen nogle yderligere oplysninger. Vi erfarer, at Klager forud for overtagelsen har gennemgået ejendommen med håndværker og der foreligger tilbud på omfattende renovering. Renoveringens omfang og omkostninger har medført, at Klager i stedet beslutter at nedrive ejendommen for at genopføre ny (**bilag D, E og F**).

Taksator 2 erfarer, at Klager den 17. april 2020 har søgt ... Kommune om tilladelse til at nedrive ejendommen. Nedrivningstilladelse er meddelt pr. 29. april 2020 (**bilag G**). Byggesagen på webblager er låst, og vi har derfor ikke adgang til denne.

Taksator 2 mener, at det er nødvendigt med en yderligere undersøgelse for afklaring af, om forholdet er dækningsberettiget. Eftersom huset er revet ned, er dette ikke længere en mulighed. Der åbnes dog op for en forligsmæssig løsning, hvor Klager anmodes om at vende tilbage med et økonomisk udspil, som Klager anser for rimeligt.

Herefter meddeler Klager KE, at klagen i det hele fastholdes.

KE behandler og besvarer klagen. Besvarelsen i sin helhed vedlægges som **bilag H**. For det her omhandlende forhold tilbydes Klager en kontanterstatning svarende til 100.000 kr. med fradrag for afskrivning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22 og afskrivningstabel 24. Derudover eftergives den policemæssige selvrisko kr. 5.300,00.

Tilbuddet fra KE skal se i lyset af sagens forløb, herunder erkendelse af, at vi reelt kunne have foretaget besigtigelse forud for nedrivningen af ejendommen og muligt opgjort erstatningen mere præcist.

Klager kan ikke tiltræde tilbuddet fra KE, hvorefter forholdet indbringes for Ankenævnet for Forsikring. Denne konkrete skadesags korrespondance vedlægges som **bilag I**.

Vores vurdering

Vi kan forstå, at klagen angår vores vurdering af rørmateriale og alder, omfang af udbedring, berørte rum samt den tilbudte erstatnings størrelse. Vi vil i det følgende alene forholde os til disse klagepunkter. Angår klagen andre forhold eller inddrages andre forhold i klagebehandlingen, hører vi gerne om dette for bemærkning, idet vi skal gøre opmærksom på at hele sagskomplekset med alle anmeldte forhold er omfattende og der i en udstrækning er sket en sambehandling.

Indledningsvist skal vi anføre, at vi har lagt til grund, at det var Klagers hensigt at gennemføre en omfattende renovering forinden indflytning, jf. bilag D-F.

Det er herefter vores indtryk, at renoveringens omfang og økonomi fører til, at Klager beslutter at nedrive ejendommen med henblik på genopførelse af ny ejendom. Det er ligeledes vores opfattelse, at denne beslutning bliver truffet kort efter den faktiske overtagelse af ejendommen, henset til at der søges om nedrivningstilladelse den 17. april 2020.

Klager har i forløbet oplyst, at det var de forsikringsdækkede skader, som førte til beslutning om opførelse af ny ejendom. Dette forhold må vi afvise, henset til at der for de 9 anmeldte skader,

fraset denne, alene er meddelt dækning i én skadesag, hvor der er afregnet kr. 37.266,25 for et beskadiget gulv. Fraset nærværende sag, er alle skadesager henlagt som afsluttet.

Hvis Klager forud for konstatering af dækningsberettigende forhold allerede har planlagt eller på anden måde har disponeret på en måde, hvorefter den pågældende bygningsdel skulle udskiftes og der med udskiftningen vil blive gjort op med skadeforholdet, vil Klager ikke have lidt tab, jf. Forsikringsaftalelovens § 39 og derfor heller ikke have et berettiget krav.

Vi kan på baggrund af mailkorrespondance og tilbud af 3. april 2020 (bilag D og F) udlede, at det var planlagt, at alle ejendommens gulve skulle fjernes, der skulle ske udgravning og efterfølgende støbes på ny, fliser skulle nedrives og genetableres og der skulle udføres nyt VVS arbejde.

Henset til disse forhold er det vores opfattelse, at Klager allerede forud for konstateringen af skadeforholdet havde planlagt renovering af ejendommens støbte gulve, jf. tilbuddet ovenfor, hvor det bl.a. er specificeret *'Støbning med beton i hele huset inkl. opgravning af jord, optagning af slagger, optagning af isolering udlægning af ny isolering. (170 m²) 272.000,00'*.

Det er vores opfattelse, at der ikke kan ske opbrydning af gulve uden at dette også berører rørføring, hvilket også svarer til tilbuddets VVS-del.

Som anført vedstår vi det meddelte dækningstilsagn, herunder baggrunden. Som det fremgår af sagens bilag samt sagsoversigten tager tilbuddet udgangspunkt i en worst case betragtning, og der er således den 'dyreste løsning'. I lyset heraf vil vi besvare de nævnet klagepunkter.

Ad rørmateriale og alder

Netværkshåndværkeren har ved sin besigtigelse og ved gennemgang af sagens billedmateriale anslået omfanget af rørmaterialet, jf. bilag mail og fotos.

Materialet er gennemgået på ny, hvilket dog ikke har givet grundlag for ændring af fordeling af rørmaterialet, som er foretaget af KE.

For så vidt angår Klagers oplysning om, at rørinstallationer i det ene badeværelse og fyrrum er fra 2002, hvor der blev udført renovering af badeværelse samt fyrrum ændrede rummæssig placering.

Oplysningerne kan ikke verificeres i sagens materiale eller af Netværkshåndværker, som har besigtiget installationerne. Vi skal i øvrigt bemærke, at det forhold, at et badeværelse moderniseres, ikke nødvendigvis indebærer, at rørføring ændres eller der på anden måde udskiftes.

Hvis Klager kan dokumentere eller på andet mere sikkert grundlag kan godtgøre, at fordelingen af rørmaterialet er anderledes end vurderet af Netværkshåndværkeren eller dele af rørinstallationerne er yngre end antaget, modtager vi gerne dette med henblik på fornyet vurdering.

Ad omfang af udbedring

Ved besigtigelsen er det konstateret, at forholdet vedrører 2 badeværelser, køkken og bryggers, hvor der forefindes tapsteder. Vil udbedring indebære, at det er nødvendigt, at 'gå i gennem' andre rum, har Netværkshåndværkeren allerede kalkuleret hermed, jf. 9. juni 2021.

Vi skal i den forbindelse oplyse, at det som udgangspunkt ikke vil være nødvendigt at bryde gulve op eller væg ned, da det bl.a. vil være muligt at skyde rørføring igennem. Vi bemærker, at skade-forholdet angår rørsamlinger.

Klager foretager en opstilling af udbedringens omfang i klagens 'Konklusion'. Vi kan ikke bekræfte, at reetablering vil indebære det af Klager anførte, idet Klager ikke kan lægge til grund, at udbedring vil indebære en fuldstændig blotlægning af en række rum i ejendommen. Dette er ikke tilfældet, idet der alene vil ske udbedring det påkrævede sted.

Som anført af Klager vil reetablering ske med samme byggemåde, jf. forsikringsbetingelsernes, dog under hensyn til ejendommens faktiske forhold. Der vil derfor ikke nødvendigvis ske en opdatering til nutidig byggemåde, ex i forhold til nævnte vådrumsmembran. Derudover vil udbedring heller ikke gå videre end hvad tilstandsrapporten oplyser om ejendommens byggemåde og materialer, jf. ex. den bygningssagkyndiges 'Bemærkninger' litra 2 i tilstandsrapportens side 6.

Det skal ligeledes nævnes, at udbedring sker under hensyn til og med genanvendelse af de eksisterende byggematerialer ex. gulve, fliser mv. Ligesom der vil ske fradrag for udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at Klager ikke har dokumenteret, at Netværkshåndværkerens vurdering af udbedring samt omkostninger ikke er korrekt og vi må derfor fastholde, at udbedring kan ske i overensstemmelse med Netværkshåndværkers tilbud.

Henset hertil må vi ligeledes afvise Klagers antagelse om, at udbedring vil beløbe sig til 575.000 kr., som i øvrigt ikke er dokumenteret.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vi er bekendt med at der i sagen omtaltes 3 badeværelser. Vi har gennemgået tegning for ejendommen og kan alene konstatere 2 badeværelser (bilag J).

Sammenfattende må vi i det hele afvise Klagers klage, og fastholde at vi allerede med det eksisterende erstatningstilbud har imødekommet Klager i tilstrækkeligt omfang samt opfyldt vores dækningsforpligtigelse.

Som anført foretager vi gerne en revurdering, hvis Klager kan dokumentere eller på andet mere sikkert grundlag godtgøre, at vores vurdering ikke er korrekt.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at Klager anfører, at alle krav er dokumenteret og henviser til sagens billedmateriale. Vi vedlægger kopi af sagens billeder som bilag K og L, idet vi skal oplyse, at vi ikke kan tiltræde Klagers antagelse. Vi har ligeledes modtaget video fra Klager, det er ikke mulige for os at overføre denne, hvorfor video ikke er uploadet. Hvis Klager ønsker videoen fremlagt, skal vi opfordre Klager hertil."

Klageren har i brev af 4/7 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Gjensidige Forsikring har afvist vores krav over erstatningsbeløbet for ulovlig udført VVS på 575.000 kr. og fastholdt deres dækning på 33.100 kr.

Ankenævnet for Forsikring

7.

96723

En erstatning på 33.100 kr. (100.000 kr. fratrullet fradrag for afskrivning) kan ikke bruge til at udbedre skade på ulovligt forhold – vedrørende 3 badeværelser, køkken, bryggers og kælder og som er nødvendigt at 'gå i gennem' andre rum – oplyst i taksatorrapport fra [netværkshåndværker].

Gjensidige Forsikring tilbyder følgende erstatning:

Udbedringspris inkl. moms	100.000,00 kr.
<i>(-80 % afskr. på galv. stålrør, tabel G)</i>	<i>- 48.000,00 kr.</i>
<i>(-63 % afskr. Kobberrør, tabel D)</i>	<i>- 18.900,00 kr.</i>
Erstatning i alt	<u>33.100,00 kr.</u>

Udbedringsprisen på 100.000 kr. består af:

- 60.000 kr. til erstatning for rørinstallationer udført i galvaniseret stål, som afskrives med 80 % ved en alder på mere end 50 år. Afskrivningen beregnes til 48.000 kr. Erstatning tilbydes til 12.000 kr.
- 30.000 kr. til erstatning for rørinstallationer udført i kobberrør, som afskrives med 63 % og svarende til 18.900 kr. i afskrivningen. Erstatning tilbydes til 21.100 kr.
- 10.000 kr. til erstatning for rørinstallationer udført i pex (plast).

Udbedringsprisen på 100.000 kr. er givet af el- og VVS-installatør og indeholder ikke tilhørende arbejde som skal udføres for at udbedre skade på ulovligt forhold vedrørende 3 badeværelser, køkken og bryggers og som er nødvendigt at 'gå i gennem' andre rum. *'Prisen for nye vandinstallationer er ukendt men måske over 100.000 kr. inkl. moms'* (fremgår af [netværkshåndværkers] rapport).

Vores vurdering af Gjensidige Forsikrings metode for at udbedre skaden – ved at skyde rørføring igennem uden at bryde gulve op eller væg ned – kan ikke anvendes, da rørsamlinger er ukendt og rørene skal udskiftes og føres i tøm rør for at være lovligt.

Vi er ikke enig i Gjensidiges erstatningsopgørelse med den begrundelse, at erstatning i Gjensidiges opgørelse er mangelfuld og baseret på forkert oplysning om alder og fordeling af rørtype. Installationer er foretaget i forbindelse med etablering af et nyt badeværelse og flytning af fyrrum i 2002. Alder på installationer er derfor under 24 år.

Vi mener at der ved lovliggørelse af ulovlig VVS-installation skal følgeudgifter ikke afskrives, da ulovlig skal gøres lovlig. Det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Vi beder derfor om at få genvurderet skadeudbedrings omfang og erstatningsstørrelsen.

Vi mener at udbedringsprisen skal kunne dække omkostninger til følgende:

Brugsvandsystem, rørinstallationer:

- Etableres i 2002 samtidig med etablering af et nyt badeværelse og fyrrum flyttes til andet rum i huset.
- Alder er under 24 år og i flg. tabel D erstatning 100 pct.
- Fordeling af brugsvandsrør er som følgende: 30 pct. galvaniseret stål (oprindeligt), 40 pct. kobberrør og 30 pct. pexrør (se billede dokumentation og videoer – rør der var lagt i depot. Taksator har ikke mulighed for at vurdere sammensætning af rør, da disse var skjult på det tids-

punkt, hvor han aflagde besigtigelse: *'Det er ikke muligt at vurdere hvor de forskellige rør er samlet, og der skal laves yderligere undersøgelser af hvordan rør løber'* fremgår af taksator-rapporten).

- Dækning skal omfatte 3 badeværelser, 1 bryggers og 1 køkken samt kælder (fremgår af taksator-rapporten).

Udover nye vandinstallationer skal prisen kunne dække udgifter til opbankning af gulv og væg, sortering, miljø-mærkning/sanering og bortkørsel af byggeaffald i ansvarlige depot, genopbygning af de beskadigede bygningsdele (i forbindelse med udskiftning af rørinstallationer) som vådrums-membran, gulvvarme, betongulv, flisegulv, flisevægge, trægulv (udlæg af dampspærre, opret af kertostrøer, læg af gulv 22 mm f.eks. lamelparketgulv, paneler som nyt med samme byggemåde på samme sted (jf. Gjensidige vilkår ejerskifte afsnit 21 Erstatningsopgørelse pkt. 21.3).

Disse arbejder skal udføres i 3 badeværelser, bryggers, køkken, kælder (ulovlig stikledning), virtuelt rum og gangareal, hvor vvs-installationer føres under gulv og i vægge. Taksator fra [netværks-håndværker] har påført rød markering på tegning som er påført på et dokument under skaden.

Vi vurderer at de samlede udgifter til udbedring af de skade-relaterede bygningsdele, herunder udgifter til arbejds løn, materialer mv. i forbindelse med at lovliggøre disse VVS-installationer i alt vil koste 575.000 kr. inkl. følgeudgifter og uforudsete udgifter.

Gensidige Forsikring er velkommen til at indhente udbedringspris fra en totalentreprenør, som har alle fag og som vil give en mere realistisk pris end en pris, der er givet af et fag firma (VVS-installatør).

Vi kan oplyse at vi har fået et overslagstilbud ([entreprenør]) på kr. 477.528,00 kr. uden uforudsete udgifter.

Overordnede ser vi enkeltheden i sagen som følge:

Vi har købt et hus og har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet forsikring. Vi har efter køb af hus fået to hovedentreprenør til at se på vores hus for at give tilbud på alm. renovering af huset og i denne gennemgang har hovedentreprenør konstateret fejl og mangler samt ulovlige VVS-installationer, som vi har indrapporteret til Gjensidige.

Gjensidige har erkendt at der er udført ulovlig VVS-installation og det er dækningsberettiget. Indhentning af tilbud for det udførende arbejde til godkendelse. Kr. 477.528, - *'Info: - Vi tager forbehold for uforudset arbejde. - Ved uforudset ekstra arbejde tillægges der 480 kr. eks. moms pr. time, medmindre andet bliver aftalt'*. Se bilag [entreprenør]. Det drejer sig om at få udbedret en ulovlig vvs-installation til lovlig, og kan ikke se hvorfor der skal være afskrivning på en ulovlighed. Hvis forsikringsankenævnet mener at der kan foretages afskrivning på det udførende arbejde, skal dette kun udføres på vvs-instalationen og ikke de følgeomkostninger der er på det komplette arbejde som mur, gulv.

Hvis forsikringsankenævnet mener at der også kan foretages afskrivning på mur og gulve skal der benyttes de andre afskrivningsskemaer for disse bygningsdele. Mur afskrivningsskema (A), gulv afskrivningsskema (B).

Ulovlig VVS-installationen der er udført på etablering af nyt badeværelse samt flytning af fyrrum er udført år 2002. VVS-installationer Afskrivningsskema (D og G).

De ulovlige VVS-installationer, er ulovlig, grundet der er skjulte samlinger inde i bygningsdele og det vil sige at VVS-installationer er en integreret del af mur og gulv da de er støbt ind i konstruktionen og ikke kan fritlægges uden at nedbryde mur og gulv ved alle VVS-installationer.

...

Vi kontaktede to hovedentreprenører, for at få tilbud på maling indvendig/udvendig, skifte tagplader, hulmursisolering, ekstra isolering på loft, nye vinduer og døre, ændring af carport til garage samt gå bygningen igennem for mulige fejl og mangler. Vores gennemgang af huset med vores hovedentreprenører, gjorde at vi blev opmærksom på mulige fejl og mangler og ulovlige installationer og vi oplyste at vi ville indrapportere disse til Gjensidige ejerskifteforsikring. Vi bad hovedentreprenører om at prissætte de punkter for alm. renovering/energiforbedring, garage, som vi havde påtænkt samt prissætning for udbedring af fejl og mangler og ulovlige installationer.

[Entreprenør 1] ville ikke give et tilbud men kun et overslag, da han mente at det ikke kunne betale sig at rovere ejendommen men de fejl og mangler og ulovlige installationer, så det var ham der anbefalede os til at få et tilbud på et nyt hus i stedet for.

Da vi havde fået oplysninger om fejl og mangler og ulovlige installationer, anmeldte vi dem til Gjensidige.

...

Det var ikke vores plan at foretage en total renovering, da vi underskrev købsdokument. Det var ikke vores plan at nedrive eksisterende hus og bygge nyt, da vi underskrev købsdokument.

Vi havde ikke økonomi til at bygge nyt hus eller foretage total renovering på det tidspunkt.

For at undgå uforudsete udgifter til renovering, har vi – inden underskrivelse på købskontaktet – sammen med vores købsrådgiver – fået bekræftelse fra sælger, at sælger indestår for, at de – i sælgers ejerperiode udførte arbejder på ejendommen – er udført fagmæssigt korrekt samt i overensstemmelse med gældende offentlige bestemmelser og forskrifter.

Renoveringsudgifter viste sig at blive meget større end vi havde regnet med og at der er stor usikkerhed i uforudsete udgifter i forbindelse med forbehold for utilstrækkelig fundering samt skjult fejl og mangler og ulovlige installationer. Renovering af eksisterende ejendom kræver forstærkning af eksisterende fundamenter, da disse ikke er bygget med den korrekte fundering, da fundamenter er udført på blød jordbund (forårsag sætningsrevne i dæk, gulv og fundament – større revne i gulv. (Vi har fået foretaget jordbundsundersøgelser, via boreprøver og geotermiske undersøgelser).

...

Vi har lidt stort tab i at skulle bygge nyt hus i stedet for at foretage de almindelige renovering af eksisterende hus."

Selskabet har i brev af 10/9 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad antal badeværelser

Vi medgiver, at dette forhold har afstedkommet nogen tvivl. Vi har talt med Netværkshåndværker, som har været på adressen og udført besigtigelsen.

Netværkshåndværker oplyser, at der var tre badeværelser i den tidligere ejendom, men Klager havde planlagt, at nedlægge det ene badeværelse og i stedet anvende dette rum som depot. Netværkshåndværker henviser til Klagers egen plantegning (**bilag M**, plantegning 1).

For god ordens skyld skal oplyses, at udbedring er med i erstatningsopgørelsen, som det fremgår også af Netværkshåndværkeres markering, bilag M, plantegning 2.

Ad VVS forholdet

Det er korrekt, at vi har anerkendt skaden som dækningsberettigende og forholdet skal lovliggøres.

Det synes, at Klager fortsat er af den opfattelse, at det er hele rørføringen, som skal skiftes, og der skal ske en fuldstændig blotlægning af de omhandlede rum. Vi er derfor igen nødt til at præcisere, at dette er ikke tilfældet. Derimod er det selve rørsamlinger, som er ulovligt udført, hvorefter ejerskifteforsikringen dækker lovliggørelse af selve samlingerne.

På baggrund af ejendommens alder, type, indretning samt Netværkshåndværkerens erfaring, har Netværkshåndværkeren vurderet, at ejendommen har 19 samlinger (**bilag N**). Udover de umiddelbart tilgængelige samlinger, er der 6 skjulte samlinger (markeret med rødt i bilag M, plantegning 2). Der er således 13 samlinger, som er tilgængelige og kan udbedres uden destruktive indgreb. Derudover er der 6 skjulte samlinger, hvis udbedring forudsætter et lokalt destruktivt indgreb.

Skulle det mod Netværkshåndværkerens forventning vise sig, at de skjulte samlinger ikke findes der, hvor Netværkshåndværker formoder, vil der skulle trækkes nye rør til disse. Som det fremgår af bilag M, plantegning 2, er det et afgrænset område af ejendommen, som i givet fald skulle forsynes med ny rørføring.

Der er således ikke tale om, at der skal udføres nye rørinstallationer i ejendommen, derimod består udbedring i at skifte rørsamlinger på 13 tilgængelige installationer samt 6 skjulte. Netværkshåndværkerens anslået pris ud fra værste tilfælde dækker fuldt ud udbedringen.

For fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at Netværkshåndværkeren oplyser, at hvis der skal trækkes nye rør kan dette ske ved enten at skyde eller trække rør over loftet. Vi kan videre forstå, at i en ejendom af denne karakter, ville man – hvis det altså var påkrævet – trække rør over loft, ganske som det også fremgår af det tilbud Klager har indhentet.

Hertil skal nævnes, at skulle det være nødvendigt at trække rør over loft, så vil nedføringen i de omhandlede rum ske ved en konkret og lokal rørfræsning, hvor man ville bevare eksisterende fliser. Udgangspunktet er dog, at der kan ske en lokal udbedring, hvor de ulovlige samlinger er udført.

Som nævnt tidligere er udbedringsprisen på 100.000 kr. alene udtryk for worst case betragtning, hvis en lokal udbedring ikke var muligt.

Da vi har lagt denne beregning til grund for erstatningsberegningen, er det vores opfattelse, at vi allerede herved har meddelt Klager erstatning, som det anmeldte forhold maksimalt ville kunne udløse, hvis der skulle ske udbedring.

Vi er enig med Klager i det forhold, at der skal ske en udspecificeret af de enkelte poster, hvorefter der skal ske afskrivning i overensstemmelse med hvilken bygningsdel posten relaterer til. På denne baggrund må vi fastholde afskrivning for rørsamlinger. For så vidt angår tømrer- og murerarbejde er der alene tale om partielle reparationer. Der vil derfor ikke ske afskrive på disse poster.

Erstatningen kan herefter opgøres:

VVS-udgifter	45.000,00 kr. inkl. moms
(60 % afskrives med 80 %, jf. tabel G)	- 22.680,00 kr.
(30 % afskrives med 63 %, jf. tabel D)	- 8.505,00 kr.
Tømrer- og murerarbejde	55.000,00 kr. inkl. moms
Erstatning i alt	<u>68.815,00 kr.</u>

Vi vedlægger **bilag O** med beregning.

Ad renovering/nedrivning

Det er fortsat vores opfattelse, at Klagers beslutning om at nedrive ejendommen ikke er motiveret af de anmeldte skader.

Vi må igen påpege det ganske usædvanlige forløb: Klager overtager ejendommen juridisk den 1. april 2020, den 3. april 2020 (bilag F) foreligger der tilbud svarende til en fuldstændig 'stripning' af ejendomme samt med genopbygning og allerede den 17. april 2020, altså 14 dage efter, indgives ansøgning om nedrivning af den eksisterende ejendom.

Vi må fastholde, at det er ganske usædvanligt, at man går fra en renovering til at træffes bestemmelse om at nedrive den eksisterende ejendom og genopførelse ny på blot 14 dage, og samtidig afsender ansøgning om nedrivning. Vores erfaring siger, at tanken typisk skal 'modnes', og inden ansøgning om nedrivning sendes, er der truffet aftale om opførelse af ny ejendom med alle de forudgående undersøgelser dette kræver. Vi hæfter os også ved, at Klagers forløb foregik i forbindelse med Coronaens indtog og første nedlukning af samfundet.

Når dette er sagt, og uanset at pandemien i høj grad påvirkede vores arbejdsgange og -betingelse, så er det naturligvis beklageligt, at vi ikke få reageret på Klagers oplysning om nedrivning af ejendommen. Det er præcis af den årsag, at vi uden videre meddeler Klager dækning efter den mest omfattende udbedring det anmeldte ville kunne medføre.

Sammenfattende må vi fastholde, at vi har opgjort og meddelt dækning i overensstemmelse med den maksimale dækning et forhold af denne karakter kan medføre. Klager er derfor ikke berettiget til yderligere.

Vi må ligeledes fastholde, at Klager ikke har dokumenteret eller godtgjort ved det fremlagte, at vores vurdering og estimering ikke er korrekt. Vi bemærker, at Klagers tilbud fra ... omhandler ud-

skiftning af hele rørsystemet, herunder nye badeværelser og gulve, og går således langt ud over hvad faktisk er påkrævet for udbedring af skadeforholdet."

I brev af 19/9 2021 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Ulovlig brugsvandsinstallation:

Alle VVS brugsvandsinstallation er ulovlig på etableringstidspunktet og nu (Også nævnt i taksatorrapport fra Gjensidige). I år 2002 er eksisterende fyrrum flyttet til andet rum i huset og der er etableret et nyt badeværelse. Denne flytning har gjort at alle brugsvandsledninger er skåret over og samlet igen under gulv på det nye badeværelse og derved har alle brugsvandsinstallationer skjult samlinger. Gjensidige oplyser at der er nogle brugsvandsinstallationer som man godt må samle skjult. Dette er ikke korrekt, der er ingen brugsvandsinstallationer som må udføres med skjulte samlinger ved denne installation. Gjensidige og taksator fra [netværkshåndværker] må meget gerne påføre hvor der kan henvises til i bygningsreglement, normer og reglementer at disse installationer må udføres med skjulte samlinger.

Ændringer i Gjensidige vurdering af udbetaling til sagen:

Der er oplyst i Gjensidige taksatorrapport at VVS-installationen nok kan koste over kr. 100.000,-.

Gjensidige tidligere oplysning om erstatning med afskrivning (Bemærk der kun er oplyst VVS):

Udbedringspris inkl. moms	100.000,00 kr.
(-80 % afskr. på galv. stålrør, tabel G)	- 48.000,00 kr.
(-63 % afskr. Kobberrør, tabel D)	- 18.900,00 kr.
Erstatning i alt	<u>33.100,00 kr.</u>

Derefter har Gjensidige kontaktet deres taksator på VVS og fået ændret at nu indeholder deres oplyste vurdering også bygningsarbejder og det hele vurderes til at koste kr. 100.000, - for 3 badeværelser, bryggers, køkken, kælder (ulovlig stikledning), virtuelt rum og gangareal, hvor vvs-installationer føres under gulv og i vægge.

I Gjensidiges nyeste vurdering er der udarbejdet en hel ny vurdering, med et badeværelse mindre? Der er tre badeværelser i ejendommen, som kan ses i [mægler]-salgsmateriale, billedokumentation, taksatorrapport, samt der er oplyst mindre brugsvandsinstallationer? Og der er glemt ulovlig stikledning under bygningen m.m. Der er endvidere oplyst at man kan udskifte brugsvandsrør i væg uden at de skal skiftes, dette er ikke muligt, da der så stadig er skjult samlinger i væggen. Gjensidige har valgt at udbetale deres seneste vurdering til klager.

...

Som oplyst tidligere har vi fået et tilbud på lovliggørelse af de ulovlige installationer ([entreprenør]) på kr. 477.528,00 kr. uden uforudsete udgifter. Denne vurderingspris er udregnet af en hovedentreprenør, som har kendskab til arbejdets omfang og ikke en fagentreprise som 'kun' kender til deres fag.

Derfor mener vi at den mest korrekte pris er den fra [entreprenør], da den er givet ud fra en entreprenør der kender til fagentreprise, samt det er et uvildigt firma, der ikke er lønnet af Gjensidi-

ge eller klager. Der er tidligere oplyst til Gjensidige at de er velkommen til at indhente tilbud på at få gjort ulovlig vvs-installation til lovlig, med alt tilhørende bygningsarbejde.

Til sidst vil vi lige oplyses, at den skitse, som VVS-taksator har påført sine anmærkninger på, er en skitse som er blevet udarbejdet efter vi har haft besøg af to hovedentreprenører, hvor vi har fået oplyst omfanget af at få udbedret de ulovlige installationer og fejl og mangler. Skitse er lavet for at finde muligheder for indretning og besparelser, hvis hele bygningen skulle bankes op for at lovliggøre VVS-installationer. Denne skitse viser ikke huset som det var på besigtigelsestidspunktet og -stedet og denne skitse er ikke blevet brugt til noget efterfølgende. For at få det korrekte overblik over husets indretning, henviser vi til [mægler]-salgsmateriale samt billedokumentation."

Selskabet har i brev af 8/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad ulovlig brugsvandinstallation

Vi mener ikke, at vi har gjort gældende, at der må udføres skjulte samlinger på visse installationer. Derimod anfører vi tydeligt, at det netop er dette forhold, ud over fordelerrør, som er udtryk for den dækningsberettigende skade. Vi må derfor afvise Klagers påstand.

Vi bemærker, at Klager derimod ikke har dokumenteret påstand om at alle VVS-brugsvandsinstallationer er ulovlige både på udførselstidspunktet og i dag ved henvisning til relevant lovgivning mv.

Hverken Netværkshåndværker eller vi har kunne konstatere dette eller for den sags skyld har grund til at antage dette på baggrund af besigtigelse eller sagens materiale i øvrigt.

Ad Ændringer i Gjensidiges vurdering af udbetaling til sagen

Vi henviser til vores tidligere bemærkninger, idet vi dog skal præcisere, at vi har vurderet, at ejendommen har 19 samlinger, hvoraf 6 samlinger er skjulte. De øvrige samlinger kan lovliggøres umiddelbart og uden indgreb.

Klager nævner ulovlig stikledning, som vi ikke umiddelbart kan konstatere, er anmeldt tidligere. Vi kan derfor heller ikke kommentere nærmere. Klager er naturligvis velkommen til at anmelde forholdet, hvorefter vi vil realitetsbehandle.

...

Ad Klagers tilbud

Vi deler ikke Klagers opfattelse af en autoriseret VVS-installatørs kompetencer. Ligesom vi må gentage, at tilbuddet fra Klagers entreprenør går langt videre end hvad der reelt er påkrævet for at lovliggøre 13 synlige og 6 skjulte samlinger og fordeler rør."

Klageren har i brev af 12/10 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad ulovlig brugsvandinstallation

GF: 'Vi mener ikke, at vi har gjort gældende, at der må udføres skjulte samlinger på visse installationer.'

Kommentar fra Klager: Der kan henvises til Gjensidige Forsikrings Bilag O: 'Derimod er det lovligt at lave skjulte samlinger på jernrør og kobberløbne (hvis de er lodret).'

GF: *'Vi bemærker, at Klager derimod ikke har dokumenteret påstand om at alle VVS brugsvandsinstallationer er ulovlige både på udførelstidspunktet og i dag ved henvisning til relevant lovgivning mv. Hverken Netværkshåndværker eller vi har kunne konstatere dette eller for den sags skyld har grund til at antage dette på baggrund af besigtigelse eller sagens materiale i øvrigt.'*

Kommentar fra Klager: Der er påført reglementer, normer, erfa-blade m.m i det udleveret materiale til Gjensidige Forsikring som beviser at alle brugsvandssamlinger er udført ulovligt på udførelstidspunktet, samt der kan henvises til Gjensidige Forsikrings taksatorrapport, hvor der er oplyst ulovlige brugsvandssamlinger på udførelstidspunktet og i dag. Alle forhold er dokumenteret via billeder og videoer.

Ad Ændringer i Gjensidiges vurdering af udbetaling til sagen

Gjensidige Forsikring oplyser at der er 19 samlinger, hvoraf 6 samlinger er skjulte.

Kommentar fra Klager: Der kan oplyses at der er 20 tappesteder i ejendommen og alle 20 brugsvandsledninger er udført med ulovlig skjult samling, da alle tappesteder forsynes fra væg og gulv og derved er brugsvandsrør med samlinger ført i gulv eller væg og derved har skjulte samlinger. Gjensidige Forsikrings taksator har også oplyst i taksatorrapport *'Det er ikke muligt at vurdere hvor de forskellige rør er samlet'*. Der er dokumenteret via billeder og video, at alle brugsvandsledninger er samlet og under det nye badeværelse (Gamle fyrrum) er der de fleste samlinger fra 2002 og taksator har oplyst ved besigtigelse af de rør på det nye badeværelse er udført i kobber, men når han tapper brugsvand fra installationsgenstandene, er det ikke kobberrørene ved fordelere der bliver varme men pexrør der bliver, så der må være foretaget en samling et sted. Oplysninger om antal tappesteder i ejendommen: Lille badeværelse. KV3 + VV2 Lange badeværelse. KV3 + VV2 Badeværelse 3. KV3 + VV2 Køkken. KV1 + VV1 Bryggers KV2 + VV1.

GF: *'Klager nævner ulovlig stikledning'*

Kommentar fra Klager: VVS taksatorrapport/Besigtigelsesrapport er oplyst følgende: *'I kælder er vandværk, fra vandmåler til bryggers med fordelerrør, i pexrør ikke ført i tomrør- ulovlig.'*

Ad Klagers tilbud

Som oplyst i det komplette materiale samt billede dokumentation/videoer, kan det tydelig ses at der er udført skjult samlinger på alle brugsvandsledningerne, samt så har Gjensidige Forsikrings taksator også tydelig synliggjort at samlinger på brugsvandsinstallationer er udført ulovlig. Alle brugsvandsinstallationer er udført af blandet materiale fra fordelerrør til tappesteder uden at samlinger er synlig, så derved definition (Skjult ulovlige brugsvandssamlinger, ved alle tappesteder). Det tilbud som vi har indhentet, er regnet ud fra den billigste udførelsesmetode ved at udskifte brugsvandsrør, ved at føre dem over loft og ned til tappesteder med samme udførelsesmetode, der var i ejendommen, samme sted til samme installationsgenstand. (i væg og gulv og ikke synligt)."

Hertil har selskabet i mail af 3/11 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den nu fremkomne oplysning om, at sagen omhandler 20 tapsteder frem de 19, som har været genstand for hele sagens behandling giver heller ikke anledning til yderligere. Det er vores opfattelse, at vi allerede har foretaget en fordelagtig erstatningsopgørelse, som i det hele er i Klagers favør."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Klageren har i mail af 27/3 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Der er skjulte samlinger på brugsvandrør under gulvet, da der er udført fordeler på brugsvandet ved VVB med pex og kobber og på badeværelse er der galvaniseret rør samt i køkken. Fejl i stikledning, som er udført fagligt forkert og kan ikke udskiftes grundet følgende:
Stikledning føres ind i nyere kælder, hvor brugsvandsmåler er placeret, derfra føres 22mm pex rør ind i væg og under gulv over til bryggers. Denne rørføring er ikke udført efter vvs autorisation loven, da brugsvandsinstallationer skal være udskiftelig og mulig utætheder skal kunne lokaliseres. Der mangler tommerne eller rør skulle have været udført som pel rør med ind-føringsrør udenpå."

Af besigtigelsesrapport af 2/4 2020 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Dækning: Uafklaret

Årsag til afgørelse: Besigtigelse af skjulte samlinger på vandinstallationer udført i pexrør, kobber-rør og galvaniseret jernrør.

I bryggers, hvor fordelerrør er placeret kan der ses pexrør samt kobberrør.

I huset er der vandinstallationer og tapsteder i 3 badeværelser, 1 bryggers og 1 køkken.

I badeværelser er ingen tapsteder udført med pexdåser, men en blanding af kobberrør og galvaniseret rør.

I bryggers er der jernrør ved tapsteder.

I køkken er der galvaniseret jernrør, som kommer op i vaskeskab.

Det er ikke muligt at vurdere hvor de forskellige rør er samlet, og der skal laves yderligere undersøgelser af hvordan rør løber, hvis skaden dækkes. Prisen er ukendt, men måske over 100.000 kr.

Arbejdet er udført ulovligt i henhold til nuværende og dengang gældende regler.

I kælder er vandrør, fra vandmåler til bryggers med fordelerrør, i pexrør ikke ført i tomrør - ulovlig."

Klageren har i mail af 11/6 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Da vi overtog huset, har vi efterfølgende konstateret mange fejl og mangler og har meldt disse fejl og mangler til Gjensidige. Vi har indhentet rådgivninger fra byggerådgivningsfirmaet samt fået tilbud på renovering af eksisterende hus.

Vi fik 2 tilbud fra forskellige entreprenører, som viste sig at være overraskende dyrt. Renovering af eksisterende hus er så omfattende at der skal udskiftes bl.a. tag, døre, vinduer, gulv, ny installation af VVS (skjulte samling/ ulovligt) og el samt forstærkning af eksisterende fundamenter, da disse ikke er bygget med den korrekte fundering, da fundamenter er udført på blød jordbund (forårsag sætningsrevne i dæk, gulv og fundament), (Vi har fået foretaget jordbundsundersøgelser, via boreprøver og geotermisk undersøgelser), forstærkning af vægge da spær/ drage (forårsag revnet i væg, da bæreevnen i væg ikke svarer til tryk fra drager).

Det er med hensyntagen til vores økonomi, som bliver belastet af uvished omkring hvornår vi kan flytte ind og bo i huset og undgå dobbelt husførelse, samt de overraskende høje udgifter til renovering/udbedring af fejl og mangler i huset, har vi besluttet os at takke ja til et nyt hus i stedet for renovering af eksisterende hus. På den måde foretager vi udbedring af fejl og mangler.

Udbedring af fejl og mangler sker ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende og i vores tilfælde, har vi valgt at erstatte eksisterende hus med et nyt hus.

...

Vi informerer Gjensidige at eksisterende hus på ... bliver revet ned tirsdag den 9. juli 2020. Såfremt Gjensidige ønsker flere dokumentationer i forbindelse med sagsbehandling, bedes i mødt op på adressen for at foretage undersøgelse/indsamling af beviser."

Klageren har i mail af 19/11 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Som tidligere oplyst har vi kontaktet [entreprenør1] samt [entreprenør2] for at få en gennemgang af huset med henblik på indhentning af tilbud vedrørende almindelig renovere af huset som energiforbedring, slibning af gulve, maling indvendig/udvendig, skifte tagplader, hulmursisolering, ekstra isolering på loftet, nye vinduer og døre samt ændring af carport til garage.

Vi skrev under på købskontrakt den 28.02.2020 til overtagelsen den 01.04.2020. Den 13.03.2020 fik vi lånet nøglen via [mægler] og dermed adgang til at [entreprenør1] samt [entreprenør2] kunne foretage besigtigelse af huset.

[Entreprenør1] konstaterede mange fejl og mangler som skulle udbedres efter endt af besigtigelse og anbefalede os at undersøge mulighed for at bygge nyt, da det ville blive rigtig dyrt at renovere huset med de konstaterede fejl og mangler. De ville ikke bruge tid på at udarbejde et tilbud til os.

[Entreprenør2] gennemgik huset og ville godt give et tilbud på renovering. For at skynde tilbuds-givningsprocessen og vi får dermed hurtigt overblik over omkostninger, har vi aftalt med [entreprenør2], at vi udarbejder en tilbudsliste, der opsamler alle arbejder for almindelig renovering af huset, samt udbedring af fejl og mangler og mulighed for tilpasning af bolig i forbindelse med den store renovering, som er konstateret ved [entreprenør1] og [entreprenør2] besigtigelse den 13.03.2020.

Vi har derfor udarbejdet et regneark med de punkter, hvor der skal gives tilbud på. Regnearket (tilbudsliste) er sendt til [entreprenør2] den 25.03.2020. Det er dette regneark, som [entreprenør2] henviste til i tilbuddet af den 3.04.2020: '*Nedenstående tilbud er punkterne kopierede fra tidligere udsendte tilbudsliste, dermed ikke detaljerede.*' Vi har ikke modtaget andet tilbud fra [entreprenør2] end det af 3. april."

Af selskabets sagsnotat af 27/11 2020 fremgår bl.a.:

"Talt med [netværkshåndværker], som oplyser, at i og med vi ikke kan se, hvor rørene er samlet, så er man nødt til at betragte installationerne som ulovlige. Han har markeret med rød på en tegning, hvor han formoder, at rørene er samlet. Det er har vurderet ud fra hvor rørene løber.

Alt afhængig af placeringen af samlingerne, da kan lovliggørelsen bestå i etablering af en inspektionslem. Der er ikke noget til hinder for, at blande materialer, men man skal bare kunne tilse samlingen.

Hans vurdering på de 100.000 kr. er absolut worst case scenario og beregnet ud fra, at FT skal have helt nye installationer + uforudsete udgifter.

Han sagde, at man som udgangspunkt skal regne med 10.000 kr. ex moms til en ny vandinstallation på badeværelset og 7.000 kr. ex moms for bryggers og køkken. Dette er inklusive materialer og arbejds løn. Så kan der komme merudgifter til gulv, maler m.v.

Størstedelen af de ulovlige installationer vedrører kobber- og stål-rørerne, som vurderes at være oprindelige."

Selskabet har i mail af 27/11 2020 til netværkshåndværkeren bl.a. anført:

"Vil det være rimeligt at antage, at 50% af de omhandlende installationer er udført i galvaniseret stål, 25 % kobber og 25 % pexrør?"

I mail af 27/11 2020 fra netværkshåndværkeren til selskabet hedder det bl.a.:

"Det er nok ikke helt forkert med 2/3 er den oprindelige rørføring. Jeg tror det skal gøre op følgende 60 % galvaniseret rør, 30 % pex og 10 % kobber."

Af brev af 15/1 2021 fra selskabets klageenhed til klageren fremgår bl.a.:

"Ad. 4 – Skjulte samlinger på brugsvandsinstallation

Vores samarbejdende VVS-firma, [netværkshåndværker], har ved deres besigtigelse konstateret, at vandinstallationen i jeres ejendom er udført i forskellige materialer, herunder en blanding af pex-, kobber- og galvaniseret stål-rør.

I bryggerset, hvor fordelerrør er placeret, kunne der konstateres pex- samt kobberrør. På badeværelser ved tre tappesteder, kunne det konstateres, at de ikke var udført med pexdåser, men at installationen bestod af en blanding af kobber- og galvaniseret stål-rør. I bryggerset samt køkkenet var der galvaniseret stål-rør.

Indledningsvist må vi bemærke, at VVS-installatøren har oplyst os, at det ikke er ulovligt at have brugsvandsinstallationer med kobberrør/kobberlegeringer og efterfølgende galvaniseret rør i vandstrømningsretning. Det kan være uhensigtsmæssigt, men det er ikke ulovligt. Idet der er tale om installationer, som har eksisteret i en del år, uden at der er konstateret skade som følge heraf, må vi fastholde, at der ikke er forsikringsdækning herfor over Ejerskifteforsikringen, da skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Det var ikke muligt for VVS-installatøren at se, hvor de forskellige rør er samlet. Dette ville kræve en nærmere undersøgelse. Når man ikke kan se, hvor rørene er samlet, da er installationen som udgangspunkt at betragte som ulovlig. Derudover konstaterede VVS-installatøren, at vand-rørene fra vandmåler til bryggers, der er udført i pexrør, ikke er ført i tomrør, hvilket også er ulovligt.

Ifølge pkt. 18.2. i jeres forsikringsbetingelser dækkes ulovlige forhold ved varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer), såfremt ulovligheden forelå på både opførelses- og udførelsestidspunktet samt på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet. VVS-installatøren oplyser, at brugsvandsinstallationen både er ulovlig på opførelses- og udførelsestidspunktet samt på anmeldelsestidspunktet, idet samlingerne er skjulte. Det samme gør sig gældende med installationen i kælderen.

Efter vores gennemgang af sagen kan vi se, at dette forhold fejlagtigt er blevet afvist med henvisning til skadesbegrebet i pkt. 18.3, hvor dækning efter dette punkt forudsætter, at forholdet skal have bevirket en aktuel skade på bygningen eller medføre nærliggende risiko herfor. Eftersom der er tale om en VVS-installation, da skal forholdet først vurderes efter VVS-dækningen under pkt. 18.2. Det er først relevant at vurdere forholdet efter skadesbegrebet, når det kan udelukkes, at forholdet ikke opfylder betingelserne for dækning under VVS-dækning. Det kan vi se ikke er sket i jeres sag, hvilket er en fejl fra skadeafdelingens side.

På det foreliggende grundlag kan vi således anerkende, at brugsvandsinstallationen i bryggers, kælder, badeværelser samt køkken er ulovlig i henhold til pkt. 18.2 jf. ovenstående.

Når der er tale om skjulte samlinger, da vil lovliggørelsen som udgangspunkt bestå i etablering af en inspektionslem og ikke en ny vandinstallation. Af [netværkshåndværkers] rapport fremgår det, at udbedringsprisen kan andrage omkring 100.000,00 kr. inkl. moms, men dette er en worst-case-scenario-pris, altså med udgangspunkt i, at der ikke kan laves inspektionslemme, men derimod helt nye vandinstallationer.

Udfordringen i nærværende sag er at opgøre jeres krav, idet huset nu er revet ned. Vi skal bemærke, at man ikke må udbedre, nedrive eller fjerne en skade uden vores samtykke, jf. pkt. 3.4. Vi medgiver jer imidlertid, at forløbet har været meget langt, og at vi har haft behørig tid til at udføre denne undersøgelse, inden huset blev revet ned.

Grundet sagens langstrakte forløb samt det forhold, at vi fejlagtigt har afvist at dække forholdet indledningsvist, vil vi komme jer i møde i den konkrete sag og tilbyde, at de kr. 100.000,00 inkl. moms udgør grundlaget for jeres erstatning under forudsætning af at der foretages afskrivning, jf. nærmere herom nedenfor.

Altså opgør vi jeres erstatning ud fra, at I skulle have nye installationer og ikke inspektionslemme, hvilket som førnævnt ville være udgangspunktet for jeres erstatning, såfremt den skulle opgøres forsikringsteknisk korrekt.

Vi skal bemærke, at der ved skade på brugsvandsinstallationer af kobber, galvaniseret (varmforzinket) stål samt pex gælder foretages afskrivning i henhold til den for bygningsdelen gældende afskrivningstabel, jf. pkt. 24. Dette gælder også ved lovliggørelse af ulovlige VVS-installationer – se fx kendelse nr. 91.149.

...

VVS-installatøren vurderer, at 60 % af de omhandlende rørinstallationer er udført i galvaniseret stål, 30 % i kobber og 10 % i pex (plast). Den del, der er udført i galvaniseret stål og kobber, vurderes at være oprindelig, men den resterende del i plast vurderer vi ikke er mere end 15-20 år.

Ankenævnet for Forsikring

19.

96723

Galvaniserede rør skal afskrives i henhold til tabel G, hvor det fremgår, at der afskrives med 80 % ved en alder på mere end 50 år. Det vil sige, at vi alene kan tilbyde at dække 20 % af den udgift, der vedrører de galvaniserede stålrør.

Kobber- og plastrør skal afskrives i henhold til tabel D. For så vidt angår kobberrørene, da afskrives der med 63 % og angående plastrørene, da vurderer vi ikke, at de er mere end 24 år, hvorfor denne del erstattes til nyværdi. Derudover vil vi imødekomme jer yderligere ved at eftergive jeres selvrisko på kr. 5.300,00.

Med afsæt i ovenstående, kan vi tilbyde jer følgende erstatning:

Udbedringspris inkl. moms	100.000,00 kr.
<i>(-80 % afskr. på galv. stålrør, tabel G)</i>	<i>- 48.000,00 kr.</i>
<i>(-63 % afskr. Kobberrør, tabel D)</i>	<i>- 18.900,00 kr.</i>
Erstatning i alt	<u>33.100,00 kr.</u>

Ovenstående beløb på 33.100,00 kr., som vi kan tilbyde jer i erstatning, er til fuld og endelig afgørelse vedrørende det omhandlede forhold med skadenummer ... og ethvert krav i forbindelse hermed. Vi skal bede om jeres tilbagemelding på, om I kan acceptere ovenstående tilbud senest 10 hverdage fra dags dato."

Af selskabets sagsnotat af 23/2 2021 fremgår bl.a.:

"Har talt med [netværkshåndværker] d.d. omkring FT's krav på 575.000 kr. Han siger at det er ALT, ALT for meget. Det vil være prisen for, at alle rum bliver fuldstændig strippet og samtlige rør bliver udskiftet til pex, hvilket slet ikke ville være fremgangsmåden.

Den måde man ville undersøge det på var, at starte fra ende med en murer, VVS'er og tømrer, som demonterer i nødvendigt omfang med henblik på genanvendelse af klinker/gulvbrædder. Derudover er det slet ikke nødvendigt, at udskifte alle rør til pex. Dvs. hvor der er kobber, reparerer man med kobber osv."

Selskabets netværkshåndværker har i mail af 9/6 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Ad 1. Som jeg skriver i besigtigelsesrapporten, kan vi ikke lokalisere samlingerne imellem pexrør og de andre typer af rør. På den plantegning jeg har vedhæftet med røde markeringer, er det her vi formoder at samlingerne befinder sig, men det er kun et gæt. Det er ikke muligt at fremsøge samlingerne, og det vil ikke give mening at prøve, da rørene alligevel skal skiftes.

Ad 2. I henhold til det overslag jeg har givet på 100.000,- kr +, er der tale om udskiftning af hele vandinstallationen, fra bryggers frem til tapsteder i køkken og 2 badeværelser.

Arbejdet vil bestå i redning af fliser i bryggers og 2 badeværelser, samt optagning af trægulve i gang og køkken. VVS vil efterfølgende kunne trække nye rør. En forudsætning for prisen er at fliser og trægulve reddes ved optagning, altså at de kan lægges ned igen. I prisen her, er der indeholdt timer og materialer til VVS, murer samt tømrer.

En anden metode ville være at trække nye vandrør fra bryggerset og op på loftet, hvorefter de kan 'rilles' ind i væggene i køkken og de 2 badeværelser. Her er det også en forudsætning at fliserne på væggene i badeværelset reddes. Denne metode ville her kræve at der males efterfølgende i køkken og bryggers. I badeværelserne ville murer kunne opsætte fliserne igen. Umiddelbart ville prisen være den samme, måske lidt billigere, men ellers skal de samme faggrupper ind over.

Jeg kan ikke huske at vi, i samtalen i november, har vendt muligheden for at rørene ikke skal skiftes, og at vandinstallationen kunne lovliggøre ved inspektionslemme. Samlingerne ligger på ukendt steder i gulvene, og det vil helt klart være uhensigtsmæssigt at lave inspektionslemme i gulve."

Af tilbud/prisoverslag af 28/6 2021 fra klagerens entreprenør fremgår bl.a.:

"Info: Vi tager forbehold for uforudset arbejde. Ved uforudset ekstra arbejde tillægges der 480 kr. eks. moms pr. time, medmindre andet bliver aftalt.

...

Total Renovering

Opgave beskrivelse:

1. Blotlægning af brugsvandsrør i gangarealer, badeværelsesgulve, badeværelsesvægge, og alle fremføringer hvor rør er ført til brugsvandsstederne.

2. Deponering af affald.

3. Fjernelse af eksisterende brugsvandsrør der er ført i ejendommen under gulve på badeværelser, bryggers, køkken og fremføring til de rum som har tappesteder.

4. Udførelse af ny pex installation for koblingsrør til hver tappesteder, fra fordeler i bryggers til tappesteder.

Lille badeværelse. KV3 + VV2

Lange badeværelse. KV3 + VV2

Badeværelse 3. KV3 + VV2

Køkken. KV1 + VV1

Bryggers KV2 + VV1

Stikledning er ført fra kælder til bryggersskab skal også udskiftes da der ikke er udført tomrør rundt om pex rør og derved ikke udskiftelig.

5. Reetablering af gulve, vægge og føringsveje i huset efter nedlægning af den nye pex-rør installation.

Tilbud 2.

1. Alle arbejdsopgaverne skal udføres, der skal bare regnes med at den nye pex-rørsinstallation føres på loftet under isolering inden for klimaskærmen og rørfremføringen fræses ned fra loft i væg til tappestederne. De gamle brugsvandsrør får lov til at være under gulvet, de skal kun fjernes de steder hvor der skal føres nye installationer.

Ankenævnet for Forsikring

21.

96723

Tilbuddet indeholder alle arbejdsopgaver, så som tømrer, maler, vvs-installationer.

Gulvtyper:

Bryggers. Beton med fliser.

Lille badeværelse. Beton med fliser på gulv og vægge.

Lange badeværelse. Beton med fliser på gulv og vægge.

Badeværelse 3. Beton med fliser på gulv og vægge.

Køkken. Vinylgulv.

Gang. Hollandsk egeparket gulv.

Entre. Beton med fliser.

Værelse hvor stikledning føres under. Fyrtræsgulv.

Inkl.

- Servicevogn

- Bortskaffelse af affald

- Materialer (Sanitet bibeholdes).

1

298.455,00 kr.

298.455,00 kr.

Momsfrit beløb: 0,00 kr.

I alt ekskl. moms

298.455,00 kr.

Momspligtigt beløb: 298.455,00 kr.

Moms (25%)

74.613,75 kr.

I alt inkl. moms

373.068,75 kr."

I selskabets interne mail af 9/9 2021 hedder det bl.a.:

"Jeg har talt med [netværkshåndværker] igen og han oplyser, at fordelerrørene ses udført i pex. Der er både jern- og kobberør ved tappesteder på badeværelserne og jernrør ved tappesteder i bryggerset og i køkkenet. Det er ulovligt at lave skjulte samlinger på pexrør. Derimod er det lovligt at lave skjulte samlinger på jernrør og kobberørerne (hvis de er loddet).

Hvad angår VVS-andelen af de kr. 100.000 kr. har han regnet ud, at denne udgør ca. kr. 36.000 ex moms. Han oplyser, at der er 19 tappesteder, hvilket beregningen beror på. De resterende udgifter er til murer- og tømrer. Eftersom der er tale om et 1-plan hus, så vil det kunne lade sig gøre, at trække de nye installationer over loftet – eller han sagde, at det vil kunne lade sig gøre i 90 % af tilfældene."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

VVS

18.2 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. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

22. Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24. For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag. I punkt 24, Tabeloversigten er der angivet en række forskellige byggematerialer i venstre kolonne samt navnet på en afskrivningstabel (A-M) i højre kolonne.

...

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

...

24. Tabeloversigt

...

Vandsystem

...

- rørinstallationer, brugsvand (kobber, rustfrit stål og plast) Tabel D

...

- rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål) Tabel G

...

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

...

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.

Ankenævnet for Forsikring

23.

96723

50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct. (linoleum dog 0 pct.)"

Nævnet udtaler:

Klageren fik medio marts 2020 rådighed over den forsikrede ejendom, som er opført i 1962. Hun anmeldte den 27/3 2020, at der var skjulte samlinger under gulve på brugsvandsrørinstallationen, som bestod af en blanding af galvaniserede jernrør, kobberrør og pexrør. Desuden var pexrøret fra vandmåleren i kælderen til bryggerset ikke ført i et tomrør. Klageren har i juli 2020 revet huset ned.

Ved brev af 15/1 2021 anerkendte selskabet – der indtil da havde afvist at yde dækning med henvisning til, at forsikringens almindelige skadebegreb ikke var opfyldt – at klageren var berettiget til dækning under punkt 18.2 vedrørende ulovlige VVS-installationer. Selskabet opgjorde udbedringsprisen til 100.000 kr. på grundlag af et skøn fra selskabets netværkshåndværker og tilbød klageren en erstatning på 33.100 kr. efter afskrivning som følge af rørinstallationernes alder, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller. Selskabet frafaldt at opkræve selvrisko. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt, at der alene kan foretages afskrivning på den del af erstatningen, som vedrører VVS-entreprisen, og selskabet har forhøjet erstatningen til 68.815 kr.

Klageren har anført, at selskabets erstatningsopgørelse ikke tager højde for alle de følgeudgifter, der vil være til nedbrydning og genopbygning af gulve og vægge mv. Erstatningsopgørelsen er baseret på en fagentreprenørs skøn, som er urealistisk i forhold til den samlede entreprise. Selskabet har fejlagtigt lagt til grund, at der var 19 tappesteder i huset, men der var 20 tappesteder. Klageren har fremlagt et prisoverslag af 28/6 2021 på kr. 373.068,75 inklusiv moms. Hun vurderer, at de samlede udgifter inklusiv ekstraudgifter i alt vil være 575.000 kr. Klageren har anført, at selskabets aldersafskrivning er forkert, da der ikke bør afskrives ved ulovlige installationer, men kun ved skader. Der er tale om rørinstallationer, som er udført i 2002 samtidig med, at der blev etableret et nyt badeværelse, og fyrrummet blev flyttet til et andet sted i huset. Hertil kommer, at fordelingen af brugsvandsrør er 30 % oprindelige galvaniserede stålør,

40 % kobberrør og 30 % pexrør, hvilket fremgår af fotos. Hun har haft rørene liggende i depot og har opfordret selskabet til at foretage besigtigelse af disse.

Selskabet har anført, at erstatningen er opgjort på grundlag af en vurdering fra netværkshåndværkeren, som har foretaget besigtigelse af ejendommen, før den blev nedrevet. Erstatningen er opgjort som den maksimale dækning/den dyreste løsning, et forhold af denne karakter kan medføre, idet selskabet beklageligt ikke fik reageret på klagerens meddelelse om den kommende nedrivning, og derfor ikke fik foretaget yderligere undersøgelser. Klagerens entrepris tilbud går langt ud over, hvad der er påkrævet for udbedring af skadeforholdet, idet det omhandler udskiftning af hele rørsystemet. Hvis der skal trækkes nye rør, kan dette ske ved enten at skyde nye rør ind eller ved at trække nye rør over loftet. Udgangspunktet er dog, at der skal ske lokal udbedring, hvor de ulovlige samlinger er udført. Selskabet har opgjort andelen af VVS-udgifter til 45.000 kr. og lagt til grund, at 60 % af rørene var oprindelige galvaniserede jernrør fra 1962 (afskrives med 80 %, jf. tabel G), 30 % var oprindelige kobberrør fra 1962 (afskrives med 63 %, jf. tabel D) og 10 % var nyere pexrør (ingen afskrivning). Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der er grundlag for en anden opgørelse af afskrivningen end denne, som er baseret på vurderinger fra netværkshåndværkeren.

Nævnet bemærker, at selskabet også har anført, at klageren forud for konstateringen af det dækningsberettigende forhold havde planlagt en større renovering af ejendommen, og at det af klagerens tilbud af 3/4 2020 kan udledes, at alle ejendommens gulve skulle fjernes. Selskabet har anført, at hvis klageren allerede havde planlagt at udskifte en bygningsdel, hvorved der gøres op med skadeforholdet, vil klageren ikke have lidt et dækningsberettigende tab som følge af skaden. Det fremgår dog ikke klart af selskabets korrespondance, hvorvidt synspunktet om planlagt arbejde konkret har haft betydning for det erstatningstilbud, som selskabet har fremsat.

Som sagen foreligger oplyst, lægger nævnet til grund, at klageren efter nøgleoverdragelsen medio marts 2020 inviterede to entreprenører til at foretage en gennemgang af ejendommen og afgive tilbud på renoveringsopgaver, som entreprenørerne fandt nødvendige/relevante. Den

anmeldte skade blev i den forbindelse konstateret af entreprenørerne, som i øvrigt oplyste klageren om et væsentligt større samlet renoveringsbehov, end hun havde forventet. Den ene entreprenør vurderede, at renoveringsomfanget ville blive for stort til, at det ville være fornuftigt at igangsætte, mens den anden entreprenør fremsatte et renoveringstilbud på 2.747.744 kr. Klageren valgte herefter at få huset revet ned.

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren forud for den anmeldte skades konstatering havde truffet beslutning om at kassere bygningsdele, som var nødvendige at udbedre i forbindelse med den anmeldte skade. Nævnet finder, at klagerens erstatning skal opgøres ud fra, hvad det må skønnes at koste at udbedre skaden, og at selskabet ikke er berettiget til at foretage fradrag med henvisning til planlagt arbejde.

Selskabets netværkshåndværker har i rapport af 2/4 2020 anført, at der i bryggers, hvor fordelerrør er placeret, kan ses pexrør og kobberrør. Der er tre badeværelser, og i disse er ingen tapsteder udført med pexdåser, men med en blanding af kobberrør og galvaniserede rør. I bryggers er der jernrør ved tapsteder, og i køkken er der galvaniserede jernrør, som kommer op i vaskeskab. Det er ikke muligt at vurdere, hvor de forskellige rør er samlet, og der skal laves yderligere undersøgelser af rørføringen. Rørarbejdet er ulovligt udført efter dagældende og nugældende regler. I kælder er vandrør fra vandmåler til bryggers med fordelerrør udført i pexrør uden tomrør, hvilket er ulovligt. Udbedringsprisen er ukendt, men måske over 100.000 kr.

Af selskabets sagsnotat af 27/11 2020 fremgår det, at netværkshåndværkeren telefonisk oplyser, at han har markeret på en plantegning, hvor han formoder, at rørene er samlet. Afhængig af placeringen af samlingerne kan lovliggørelse bestå i etablering af inspektionslem. Der er ikke noget til hinder for at blande materialer – man skal bare kunne tilse samlingen. Hans vurdering på 100.000 kr. er worst case, beregnet ud fra nye installationer og uforudsete udgifter. Størstedelen af de ulovlige installationer vedrører kobber- og stålrørene, som vurderes at være de oprindelige. I mail af 27/11 2020 anfører netværkshåndværkeren, at der er 60 % galvaniserede rør, 30 % pex og 10 % kobber.

Af selskabets sagsnotat af 23/2 2021 fremgår det, at netværkshåndværkeren vurderer, at klagerens krav på 575.000 kr. er alt for meget og svarer til, at alle rum bliver fuldstændig strippet og samtlige rør udskiftet til pex. Måden man ville undersøge på er at starte fra en ende og demontere klinker og gulvbrædder med henblik på genanvendelse og reparere kobber med kobber osv. Det er ikke nødvendigt at udskifte alle rør til pex.

Selskabets netværkshåndværker har i mail af 9/6 2021 oplyst, at det ikke er muligt at fremsøge rørsamlingerne, og at det vil ikke give mening at prøve, da rørene alligevel skal skiftes. Overslaget på "100.000 kr. +" er for udskiftning af hele vandinstallationen med nye rør fra bryggers frem til tapsteder i køkken og 2 badeværelser, og det indeholder udgifter til VVS, murer og tømrer. En forudsætning for prisen er, at fliser og trægulve reddes ved optagning og lægges igen. Han anfører, at en anden metode vil være at trække nye vandrør fra bryggers og op på loftet og herefter rille rør ind i væggene ned til tapsteder. Prisen vil være den samme, måske lidt billigere, forudsat at fliserne på væggene i badeværelset kan reddes. Han anfører, at samlingerne ligger på ukendte steder i gulvene, og at det helt klart vil være uhensigtsmæssigt at lave inspektionslemme i gulve.

Af selskabets interne mail af 9/9 2021 fremgår det, at netværkshåndværkeren har oplyst, at VVS-andelen af de 100.000 kr. udgør ca. 36.000 kr. eksklusiv moms, resten er udgifter til murer og tømrer. Beregningen beror på, at der er 19 tappesteder. Eftersom der er tale om et 1-planshus, vil det i 90 % af tilfældene kunne lade sig gøre at trække nye installationer over loftet.

Af prisoverslaget af 28/6 2021, som klageren har indhentet, fremgår det under opgavebeskrivelse og punkt 1-5, at der skal ske blotlægning og fjernelse af eksisterende brugsvandsrør – herunder stikledning fra kælder – udførelse af ny pex-installation og retablering af gulve og vægge mv. Under den efterfølgende overskrift "Tilbud 2" fremgår det, at der skal regnes med, at den nye pexrørinstallation føres på loftet, og at rørfremføringen fræses ned fra loft i vægge til tappestederne, mens de gamle brugsvandsrør så vidt muligt for lov at blive liggende. Af overslaget fremgår en samlet pris på 373.068,75 kr.

Ankenævnet for Forsikring

27.

96723

Nævnet bemærker, at erstatningsopgørelsen i den foreliggende situation – hvor ejendommen er blevet nedrevet, før der er skabt nærmere klarhed over rørføringen under gulve, og før der er blevet indhentet et konkret udbedringstilbud – i vidt omfang må bero på skøn.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den erstatning på 68.815 kr., som selskabet har tilbudt efter afskrivning, med overvejende sandsynlighed er væsentligt mindre end, hvad klageren ville have opnået, hvis huset ikke var blevet revet ned, og de ulovlige VVS-installationer skulle have været lovliggjort ved udbedring.

Nævnet finder efter et samlet skøn, at selskabet skal udbetale klageren et erstatningsbeløb på 150.000 kr. og i den forbindelse lægge til grund, at der herved er gjort op med selskabets ret til aldersafskrivning og øvrige fradrag i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at det vil være nødvendigt at trække nye rør, idet der under gulve forefindes skjulte samlinger af forskellige rørmaterialer, hvilket er ulovligt. Da samlingerne ifølge plantegningerne forefindes midt på gulvarealerne, kan erstatningen ikke opgøres på grundlag af udgiften til at etablere inspektionslemme. Desuden vil det være nødvendigt at etablere nyt rør fra kælder til bryggers, da det eksisterende pexrør ikke er lagt i tomrør.

Nævnet har videre lagt vægt på, at netværkshåndværkeren i rapport af 2/4 2020 bruger formuleringen "måske over 100.000 kr.", og i mail af 9/6 2021 bruger formuleringen "100.000 kr. +". Dette indikerer, at netværkshåndværkeren muligt mener, at den samlede pris godt kan ende højere end 100.000 kr. inklusiv moms. Hertil kommer, at netværkshåndværkeren anfører, at prisen afhænger af, at trægulve og fliser kan reddes ved optagning og efterfølgende retableres, og der kan således komme ekstraudgifter. Netværkshåndværkeren omtaler flere forskellige tilgange til udbedringsarbejdet uden at angive forskellige prisoverslag herfor, og beløbet på 100.000 kr. er udtryk for et frit skøn foretaget af en af selskabets netværkshåndværkere og ikke et forpligtende entreprisetilbud på udbedring.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens indhentede prisoverslag af 28/6 2021 på kr. 373.068,75 er væsentligt højere end det, som selskabets netværkshåndværker har vurderet. Nævnet finder, at dette prisoverslag indikerer, at selskabets erstatningsopgørelse ikke i tilstrækkeligt omfang tilgodeser klageren.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at den afskrivning for alder, som selskabet har foretaget, efter nævnets vurdering reducerer erstatningen i højere grad, end selskabet er berettiget til. Nævnet kan tiltræde, at selskabet – jf. nævnets praksis i eksempelvis sag 91149 – kan foretage aldersafskrivning i den foreliggende situation, hvor der er tale om ulovlige VVS-installationer, som i øvrigt er uden skade. Nævnet kan også tiltræde, at selskabet foretager afskrivning i den del af erstatningen, som angår VVS-entreprisen og dermed selve den ulovlige rørføring. Nævnet kan desuden tiltræde, at selskabet foretager en forholdsmæssig opdeling og afskrivning på grundlag af hvor stor en del af rørføringen, der var udført med galvaniserede jernrør, kobberrør og pexrør. Nævnet kan imidlertid ikke tiltræde, at selskabet kan afskrive på grundlag af en materialefordeling på 60 % galvaniserede jernrør, 30 % kobberrør og 10 % pexrør. I mail af 27/11 2020 anfører netværkshåndværkeren, at der var 60 % galvaniserede rør, 30 % pexrør og 10 % kobberrør. Klageren har endvidere fremsat den relevante indsigelse, at materialefordelingen først endeligt har kunnet afklares ved nedrivningen af huset, og at selskabet ikke har foretaget besigtigelse af huset efter blotlægning af rørene eller besigtigelse af klagerens depot med rørmateriale. Klageren har anført, at den korrekte materialefordeling er 30 % galvaniserede jernrør, 40 % kobberrør og 30 % pexrør. Som sagen foreligger oplyst, er der endvidere tvivl om, hvorvidt selskabet med rette kan lægge til grund, at kobberrørene – ligesom de galvaniserede jernrør – er fra husets opførelse i 1962. Nævnet bemærker, at det påhviler selskabet at godtgøre, at grundlaget for at foretage afskrivning i erstatningen for alder er til stede.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

29.

96723

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal udbetale klageren 150.000 kr. i erstatning for skaden vedrørende ulovlige VVS-installationer med fradrag for allerede udbetalte beløb. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand