705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 61.967:

xxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for nogle anmeldte rørskader.

Selskabet har anerkendt, at der er en dækningsberettigende rørskade under badeværelset og i gangen. Da udbedring af skaden medførte opskæring af gulvet i gangen har selskabet også anerkendt at dække 15 m2 af dette gulv. Samlet set har selskabet udbetalt en erstatning på 42.282,57 kr., hvilket omfatter udgifter til lækagesøgning, reparation af skade på rør og reparation/udskiftning af gulv. De anmeldte skader under gulvet i soveværelset og i køkken har selskabet afvist at dække under henvisning til, at forholdene ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

Det fremgår af sagen, at klageren den 25/2 2003 anmeldte, at hans tømrer havde konstateret en forhøjet fugtprocent i gulvene i køkken, gang og soveværelse, hvorfor der formodentlig var en rørskade i huset. Forholdet blev den 25/2 2003 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som i sin fremstilling af sagen over for selskabet har redegjort herfor således:

"Ved besigtigelse konstaterer jeg at gulv i stue er ved at blive udskiftet.
De gamle gulve er fjernet, der er udlagt gulvstrøer og opfyldt med lecanødder op til overkant af strøer.

Jeg får forevist:

* Misfarvning i endetræ på parketgulv i soveværelse, parketstave er ikke deformeret, hvilket de normalt vil være hvis der var tale om en rørskade.

* Et stykke træ i døråbning mellem gang og stue, som er opfugtet (ca. 15-20% mod normalt 8-12%) altså en relativ lille opfugtning, jeg kan ikke konstatere fugt på beton-underlag eller i lecanødder.

Ved rørskade vil opfugtning normalt være større og der vil kunne konstateres fugt på beton og i leca.

1) Jeg kontrollerer vandmåler, uden at registrere vandforbrug (besigtiget i ca. 1 min.)

2) Jeg kontrollerer trykket på centralvarme anlægget, der er ikke tryktab, trykket er normalt.

3) Jeg spørger forsikringstager om han har fyldt vand på anlægget for nylig, dette besvarer han med nej, han har ikke efterfyldt siden han satte varme på i efteråret.

Det er ikke unormalt at centralvarme anlæg skal efterfyldes ved opstart af fyringssæson.

4) Jeg kan ikke konstatere deformeringer eller andre tegn på rørskade i den øvrige del af huset.

Min konklusion er derfor at de foreviste problemer ikke skyldes en utæthed på skjulte rør, men skal henføres til gulvenes konstruktion og eventuelt opstigende grundfugt.

Jeg oplyste forsikringstager om, at hvis der efterfølgende kan påvises lækage på skjulte rør, kan skaden naturligvis blive taget op til nyvurdering."

Af bygningskonsulenten redegørelse fremgår det desuden, at han den 12/3 2003 blev kontaktet af klagerens vvs-installatør, som oplyste, at der var et lille tryktab på centralvarmerørene. På den baggrund gav bygningskonsulenten besked om, at der måtte foretages en lækagesporing med isotop. Den 21/3 2003 modtog han lækagerapporten, som konkluderede, at der var en lækage under væggen mellem gang og badeværelse. Bygningskonsulenten anerkendte herefter, at der kunne indgås aftaler om reparationsmetode og -omfang med en tømrer. Ved et møde den 31/3 2003 med tømreren, som havde demonteret gulvet i soveværelset, fik bygningskonsulent forevist et opfugtet område i den underliggende beton. Ifølge bygningskonsulenten var dette område placeret 4-5 meter fra den konstaterede rørskade, og da den mellemliggende beton var tør, og det

opfugtede område i øvrigt var placeret på det højeste sted, havde han over for tømreren afvist, at rørskaden var årsag til den opfugtede beton. Bygningskonsulenten accepterede derfor kun, at gulvbelægningen i gangen i fornødent omfang blev skåret op med henblik på en reparation at røret, og at forsikringen dækkede udgifterne til reparation af skaden på denne gulvbelægning og på røret samt til den følgeskade på badeværelsesgulvet, der evt. måtte vise sig at være.

I skrivelse af 22/4 2003 til selskabet har klageren udtrykt utilfredshed med, at bygningskonsulenten ikke vil anerkende skaden i soveværelset. I skrivelsen anfører klageren bl.a.:

> "Da vore håndværkere tog gulvet op var der tydelige spor af vand, underlaget svømmede i vand, hvilket såvel firmaet S. VVS, … samt tømrermester J.D. har taget billeder af, hvoraf tydeligt fremgår, at der er en vandskade. Ligeledes er begge firmaer af den opfattelse, at det drejer sig om en følgeskade af vandet fra rørskaden. Deres J.H.M. udtaler at denne skade er opstået på grund af optrængende vand fra undergrunden, og som følge heraf ikke har med den pågældende sag at gøre. Jeg har herefter været i forbindelse med vort vandværk - vandværksbestyrer K. O. som har set den pågældende skade og meddelte at skaden ikke kunne henføres til optrængende vand fra grunden eller indtrængende vand fra grunden men udelukkende kunne henføres som følgeskade på grund af den opståede rørskade.
>
> …
>
> Til orientering har såvel J.D. samt S. VVS givet udtryk for at der muligvis også vil være vand under gulvet i vort køkken derfor vil vi få håndværker til at tage gulvet op straks efter påske således at man kan konstatere om det drejer sig om en følgeskade af den opståede skade eller eventuel anden utæthed i vort køkken. Såfremt dette skulle være tilfældet vil vi tillade os at komme tilbage herom så snart en eventuel skade er konstateret."

Den anmeldte skade i køkkenet blev den 23/4 2003 besigtiget af selskabets bygningskonsulent. I redegørelse af sagen over for selskabet har han beskrevet det besigtigede forhold således:

> "Ved besigtigelse af køkken demonteret og gulve og leca fjernet, konstaterer jeg at alle rør er tætte og uden synlige skader, jeg konstaterer kraftig kondensfugt på koldt-

vandsrør. Jeg oplyser forsikringstagers kone om at der ikke er utætheder på rør, hvorfor den anmeldte skade ikke er omfattet af forsikringen, …"

I rapport af 30/4 2003 fra fugtteknikfirma, som den 24/4 2003 foretog besigtigelse af de anmeldte skader, fremgår bl.a.:

"Udskiftningen af gulvene er ifølge oplysninger sket på grund af en rørskade i gang-gulvet ud for badeværelset, hvilket kan have medført opfugtning af gulvene omkring skadestedet.

Gulvkonstruktionen havde følgende opbygning
Parketgulv
Plastfolie
Gulvpap
13-15 cm løs leca
Råbeton

Skaderne på gulvbrædderne må formodes at stamme fra rørskaden der har medført, at en del vand er løbet ud i den løse leca og langsomt opfugtet gulvbrædderne i gang og soveværelse.

Om opfugtningen af køkkengulvet også skyldes før nævnte rørskade er svært at sige, da gulvet var fjernet på besigtigelsestidspunktet, men det er sandsynligt at opfugtningen kan have bredt sig til køkkengulvet."

Om rapporten fra fugtteknikfirma har selskabets bygningskonsulent den 9/5 2003 bl.a. anført:

"Rapportens konklusion er at årsag til problemer med gulvbelægning er skade på rør. Jeg kontakter J.V.R., og påpeger nogle mangler ved hans rapport, blandt andet at han ikke har taget hensyn til membranen og rørenes placering, før han drog sin konklusion. Han oplyser nu at han kun havde hvad K.B. (VVS) har oplyst, at bygge sin vurdering på. Efterfølgende kontakter jeg forsikringstager og afviser den fremsendte rapport. Der er ikke fremkommet indsigelser imod denne afvisning."

Klageren påstår selskabet pligtig til at anerkende, at skaderne på gulvet i soveværelse og køkken er dækningsberettigende og at selskabet - i konsekvens heraf - skal betale

regningen på det udførte arbejde desangående på 40.056,25 kr. Det er desuden klagerens opfattelse, at selskabet skal betale yderligere 7.925 kr. i erstatning for udbedring af skaden på entregulvet. Af klagerens skrivelse af 19/8 2003 til nævnet fremgår det, at beløbet svarer til ekstra omkostninger til lægning af nye lægter og rockwool, hvilket ifølge klageren alene er sket, fordi selskabets bygningskonsulent havde sagt, at der ikke måtte lægges nyt gulv på leca, hvilket var en del af den eksisterende gulvkonstruktion.

Selskabet har i skrivelse af 24/9 2003 til nævnet fastholdt afslaget på yderligere erstatning. Selskabet har som begrundelse henvist til bygningskonsulentens redegørelse af sagen, hvoraf bl.a. fremgår:

> "P.H. skriver at jeg skulle have kommenteret udbedringsmetoder i forbindelse med skade på entregulv, det er ikke korrekt, det jeg har kommenteret var den igangværende udskiftning af stuegulv, nemlig den manglende afstand / ventilation mellem isolering og gulvbelægning, samtidig oplyste jeg om at når man var i gang med udskiftning af gulvkonstruktionen, ville det rent varmeøkonomisk være en fordel at anvende mineraluld i stedet for leca. Det var på ingen måde et pålæg, men blot et godt råd.
>
> **Beskrivelse af bygningens gulvkonstruktion**
>
> De omdiskuterede gulve er udført som svømmende gulv (gulvbelægning direkte på isolering, uden strøer)
>
> …
>
> **Kommentar til gulvkonstruktion og dens kvalitet.**
>
> 1) Beton er udstøbt ujævnt og i en særdeles dårlig kvalitet, sine steder med alt for lidt cement.
>
> 2) Når lecanødder anvendes som underlag for svømmende gulve, skal leca nødder fikseres /gøres stabil. Løse lecanødder er ustabile, det vil medføre at de forskubber sig når man går på gulvbelægningen. Dette vil medføre at gulvbelægningen bliver ustabil og synker, specielt i /ved ganglinier.
>
> 3) Plastfolie var ikke ført op bag fodpaneler og fodpaneler var ikke forsynet med ventilationsriller mod væg. Denne konstruktion vil medføre at gulvbelægningens snitflader mod vægge bliver påvirket med det samme damptryk / luftfugtighed som forefindes under plastfolie, og ved forhøjet damptryk vil trægulve få et forhøjet fugtindhold, specielt ved endetræ og lokal varmepåvirkning.

Konstruktion er byggeteknisk særdeles uheldig for ikke at sige fejlkonstrueret, og da alle rør for brugsvand og centralvarme ligger uisoleret i leca, vil der blive akkumuleret fugt under membran, blandt andet fordi varmerør vil forøge opvarmning fra undergrunden og derefter kondenserer på koldtvandsrør. Fugtig luft vil herefter trænge op gennem utætheder i / ved membran, blandt andet langs vægge, og i særdeleshed umiddelbart over varmerør, den opstigende fugt vil derefter opfugte og misfarve parketgulv. Den konstaterede konstruktionsfejl og problemer kan kun afhjælpes ved udskiftning af gulvkonstruktionen.

Min konklusion

Da mine iagttagelser på ejendommen svarer nøje til ovenstående, samtidig med at den påviste utæthed har været særdeles begrænset, har jeg vurderet at årsagen til problemer med gulvene skal søges i konstruktionsfejlen og ikke lækagen.

En lækage på rør under gulv kan naturligvis udtrykke sig på samme måde som ovenfor beskrevet, men da den aktuelle lækage er særdeles begrænset og på centralvarme rør i / under en væg, vil den udsivende vandmængde fordampe og i og langs væg, og opfugt / misfarve parket lokalt. - se foto på lækage rapport.

Da gulvkonstruktionen på grund af fejlkonstruktion 'skal' udskiftes, har rørskaden ingen indflydelse på udgifter til tømrerarbejder, men vil alene medføre udgifter til VVS og murer."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 6/10 2003 til nævnet bl.a., at fugtteknikfirmaet, tømreren og vandværksbestyreren alle har givet udtryk for, at skaden i soveværelset skyldtes rørskaden i gangen, og at skaden i køkkenet stammede fra de lagte rør. Henset hertil er det klagerens opfattelse, at skaden i køkkenet også må være dækket af den tegnede rørskadeforsikring.

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 17/10 2003 til nævnet bl.a.:

"Til nærmere belysning af sine observationer har J.F.-M. markeret på den medfølgende skitse, hvor der dels var konstateret skader, dels er konstateret opfugtning. Dette er sket for at visualisere den beskrivelse, der fremgår af de tidligere bilag i sagen og som yderligere bestyrkelse af taksators opfattelse af, at der ikke er nogen sammenhæng mellem den dækkende rørskade og de øvrigt opfugtninger, der er fundet adskilt fra rørskaden (markering 1 på skitsen).

Specielt med hensyn til fugtskaderne i køkken finder vi anledning til endnu engang at understrege, at vel stammer disse fra skjulte rør under gulvet, men der var tale om kondensfugt fra rørene og ikke om udsivning eller udstrømning fra en utæthed i rørene, hvilket sidste som bekendt er en betingelse for dækning under rørskadeforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker den direkte skade ved**

…

G Udvidet rørskadeforsikring

Utæthed i skjulte rør

Utæthed i skjulte rør og skade som følge heraf, samt skade på skjulte el-varmekabler som findes i og under ejendommens bygninger, dog *ikke i drivhuse.*

Ved skjulte rør og el-varmekabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, *men ikke kedler, beholdere, tanke eller rørene i disse*.

…

I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige nødvendige udgifter til opsporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - at årsagen til skaderne på gulvene i soveværelset og køkkenet må antages at skulle findes i gulvenes konstruktion. Da nævnet således ikke finder det sandsynliggjort, at opfugtningerne skyldes utæthed i rørene eller en anden dækningsberettigende skade, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabets bygningskonsulent ved sin udtalelse har afgivet et bindende tilsagn om dækning omkostningerne til ilægning af strøer og rockwool i stedet for leca,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann