719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 63.814:

xxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har bygningsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt rørskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har tilbudt klageren 10.000 kr. i erstatning til dækning af vvs-udgifterne til partiel reparation/udskiftning af to utætte rørstykker samt udskiftning af fugtskadet rørisolering, men har afvist at efterkomme klagerens krav om dækning af udgifterne til opbrydning og reetablering af køkkengulvet og reetablering af vand- og varmeledninger bl.a. under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at han er berettiget til en større erstatning end den af selskabet fastsatte.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at betale 139.255 kr. svarende til de meromkostninger, der har været forbundet med den konstaterede rørskade. Hertil kommer godtgørelse for de to ugers arbejde, som klageren selv har udført i forbindelse med nedtagning og bortskaffelse af det eksisterende køkken.

Det fremgår af sagen, at klageren den 3/10 2002 telefonisk anmeldte skaden til selskabet.

Forholdet blev den 8/10 2002 besigtiget af selskabets taksator, som konstaterede en sætning på ca. 1 cm i køkkengulvet og en tværgående revne i grovkøkkenets klinkegulv. Klageren og hans murermester havde under besigtigelsen anført, at sætningen stammede fra en tidligere rørskade. Da sætningsskader ikke var omfattet af den tegnede forsikring, afviste taksatoren at anerkende erstatningspligten.

I en uddybende skrivelse anførte klageren, at der i 1983 havde været en rørskade ca. 12 meter fra den nu konstaterede sætning, og at der desuden i 1997 havde været anmeldt en skade på et nedgravet afløbsrør ud for det sted, hvor den nu konstaterede skade på køkkengulvet var konstateret. Sidstnævnte skade havde medført, at et udvendigt fliseareal var styrtet sammen i en ca. 1 meter stor sænkning.

Efter en genbesigtigelse af den anmeldte skade fastholdt selskabet i skrivelse af 8/11 2002, at der ikke var sammenhæng mellem skaden i 1997 og den nuværende sætningsskade.

Forholdet blev den 11/8 2003 besigtiget af selskabets taksator, som i skrivelse af 20/8 2003 beskrev forholdet således:

> "Gulv var opbrudt til råjordsniveau ca. 20m2 i forbindelse med en totalrenovering af køkkenet. Vand og varme rør var trukket og lægning af gulvvarme var påbegyndt.
>
> Det kunne konstateres at der under betonpladen var opfyldt med jord og store sten. Denne type underlag er ustabilt, hvilket betyder at sætningsrevner i et klinkegulv før eller siden vil vise sig. Da der således er en direkte årsagssammenhæng mellem de opståede revner og bæreunderlaget, må vi fastholde vores afvisning af skaden senest meddelt i brev af 08-11-2002.
>
> Ved samme lejlighed blev fremvist et T-samlestykke i 15mm kobber. Omløber var revnet på tværs. T-stykket var gemt - da ny installation var lavet. VVSér på stedet vurderer at røret derved har været utæt. Der kunne ikke konstateres nogen fugtop-

hobning i det fritlagte jordlag, dog viste noget rørisolering tegn på fugt. Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede. Dette betyder hvor køkkengulvet er fjernet at kun udskiftning af selve det defekte T-stykke er omfattet, og ikke diverse følgeskader på gulv. Som aftalt på stedet er der på grund af skadens specielle karakter tilbudt en kontanterstatning på kr. 10.000 til fuld og endelig afgørelse af sagen."

Ifølge advokaten indgik klageren aftale med taksatoren om at foretage en gennemboring af soklen. Da klageren derved konstaterede, at opfyldningen og isoleringen under stuegulvet var sunket, besluttede han i august 2003 at bryde køkkengulvet op. Herved konstaterede han, at vandrørene under betongulvet var grønne som følge af tæring, og at isoleringen var sunket sammen og klæbede til rørene. Visse steder var isoleringen våd, ligesom jordlaget omkring var opfugtet. Herefter, og henset til den konstaterede revne i kobberrøret, fandt advokaten det sandsynliggjort, at den oprindelig konstaterede sætningsskade skyldtes udsivning af vand fra vandrørene, hvorved en del af jorden under betonen var blevet vasket bort, hvilket havde resulteret i sætningen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på yderligere forsikringsdækning. Således anfører selskabet i skrivelse af 10/5 2004 til nævnet bl.a.:

"Ved vores taksator U.L.'s besigtigelse af ejendommen den 11. august 2003 konstateredes det, at hele køkkenrummet var tømt og der var udført grov installation af nye rørinstallationer.

…

Ved besigtigelsen blev vores taksator forevist en bunke 'bygningsaffald' bl.a. indeholdende en del udskiftede rør, som var henlagt udendørs. Et fremvist T- samlestykke i 15 mm kobber skulle ifølge det overfor vores taksator oplyste havde været utæt p.g.a. revne.)."

…

Der er under sagens behandling ikke fremlagt oplysninger/dokumentation om, at der skulle have været unormalt højt varme- eller vandforbrug, hvilket vil være normalt ved utætheder på vandførende rør. Der foreligger heller ikke oplysninger om, hvorvidt der i henhold til normal praksis er blevet udført trykprøvning eller anden lækage undersøgelse af beboelsens rørsystem, og om dette i bekræftende fald har klarlagt nogen utæthed og i givet fald dennes beliggenhed.

…

Det er vores opfattelse at den påståede utæthed på det fremviste kobberrør ikke vil kunne medføre bortvaskning af jorden under betongulvet, og at der i øvrigt skulle være en årsagssammenhæng til de konstaterede sætninger.

…

Efter fornyet gennemgang af de fremlagte bilag er det vores opfattelse, at det ikke er tilstrækkelig dokumenteret eller sandsynliggjort, at der måtte have foreligget flere erstatningsberettigede rør- og vandskade, som i bekræftende fald måtte have haft et større omfang end det af vores taksator accepterede og skønnede ved besigtigelsen den 11. august 2003.

Vi mener derfor ikke at der er grundlag for at kritisere vores taksators opgørelse, og kan derfor ikke tilbyde yderligere erstatning end den allerede tilbudte.

…

Det et i øvrigt vores opfattelse, at det alene må bebrejdes vores forsikringstager, at han har fjernet samtlige rørinstallationer m.m. i køkkenet, således at Alm. Brand ikke har kunnet få mulighed for at besigtige den/de utætte rørinstallationer og bedømme følgeskadernes eventuelle omfang.

Ved en umiddelbar gennemgang af de i bilag 13 fremlagte regninger sammenholdt med de fremlagte fotos m.m., er det vores opfattelse, at der er udført så omfattende bygningsarbejder, at det ligger langt ud over hvad man sædvanligvis foretager ved reparation af utæt rørinstallation i gulv.

Det er vores opfattelse at man ved brug af teknisk udstyr kunne have lokaliseret en eventuel utæthed på det i gulvet beliggende rør og herefter begrænset omhugningen og den senere retablering af gulvet til kun at omfatte en meget begrænset del.

Tilsyneladende ser det ud til, at der er udført en total renovering af hele køkkenet bl.a. omfattende nedlægning af gulvvarme, etablering af dør hul m.m. Når der udføres så omfattende renoveringsarbejder, må det påregnes at der vil kunne opstå skader på umiddelbart nærliggende bygningsdele."

Klagerens advokat er utilfreds med selskabets afgørelse. I skrivelse af 2/8 2004[3] til nævnet anfører han bl.a., at rørskaden i køkkenet nødvendiggjorde afmontering af en betydelig del af køkkenelementerne for at komme ned til det skadede rør. Da taksatoren skriftligt over for klageren havde anerkendt, at det revnede kobberrør var dækket af forsikringen, har klageren også krav på at få anerkendt dækning af omkostningerne til opbrydning og reetablering af gulv og den underliggende konstruktion under den udvidede rørskadedækning.

Med henvisning til selskabets skrivelse til nævnet anfører advokaten desuden:

> "Alm. Brand anfører på side 3 af 4 i afsnit 4, at de grønne kobberrør ikke kan tages som endegyldigt tegn på, at dette skyldes udsivning af vand fra en eller flere af rørinstallationerne i gulvet. Det anføres endvidere, at der udmærket kan være udvendige belægninger på rør, som alene er af kosmetisk karakter og derfor ikke nødvendigvis betyder, at udskiftning er nødvendig. Som det imidlertid fremgår udtrykkeligt af bilag 7, 4. afsnit, har Alm. Brands taksator erkendt, at det fremviste T-samlestykke havde en revne på tværs. Som følge heraf var en udskiftning naturligvis nødvendig og var ikke kun af kosmetisk karakter.
>
> Endelig anføres det af Alm. Brand på side 3 af 4, sidste afsnit, at det alene må bebrejdes min klient, at han har fjernet samtlige rørinstallationer i køkkenet, således at Alm. Brand ikke har kunnet få mulighed for at besigtige den/de utætte rørinstallationer og bedømme følgeskadernes eventuelle omfang. Det fremgår imidlertid af bilag 7, at Alm. Brands taksator havde mulighed for at besigtige de nedlagte rør, inden disse blev fjernet, og at han i den forbindelse har erkendt, at et af rørene var revnet. Alm. Brands taksator har således haft rig mulighed for at sikre sig bevis for skadens karakter og omfang og har da også erkendt, at et af rørstykkerne var revnet. At han ikke herefter har foretaget tilbundsgående undersøgelser, men blot anerkendt forsikringsdækningen for det beskadigede rør, kan ikke bebrejdes min klient.
>
> …
>
> For så vidt angår vandforbruget, kan det oplyses, at min klients er en blandet ejendom med såvel landbrugsbygninger, kontorbygninger og beboelse, og da der kun er en vandtilførsel til ejendommen, er det umuligt for min klient at differentiere vandforbruget

til beboelsesbygningen. Min klient har en større Hereford besætning og driver kontor fra ejendommen og har derfor af naturlige årsager et stort vandforbrug.

For så vidt angår elforbruget, vil min klient dokumentere, at der efter udskiftningen af rørene er sket et betydeligt fald i elforbruget. I den forbindelse bemærkes det, at rørsystemet under køkkengulvet var et elgulvvarmesystem med lukket kredsløb.

Endelig har Alm. Brand på side 2 af 4 anført, at der heller ikke foreligger oplysninger om, hvorvidt der i henhold til normal praksis er blevet udført trykprøvning eller anden lækageundersøgelse af beboelsens rørsystem. Hertil bemærkes, at en sådan trykprøvning ikke er foretaget, da min klient ikke var bekendt med mulighederne herfor, og da Alm. Brands taksator heller ikke har gjort min klient opmærksom på det i forbindelse med besigtigelsen den 8. oktober 2002 eller den 11. august 2003, hvilket havde været nærliggende.

Endelig anfører Alm. Brand, at det er deres opfattelse, at man ved brug af teknisk udstyr kunne have lokaliseret en eventuel utæthed på det i gulvet beliggende rør og herefter begrænse omhugningen og den senere retablering af gulvet til kun at omfatte en meget begrænset del. Hertil bemærkes for det første, at det ved hjælp af bilag 6, bilag 8 og bilag 9 er dokumenteret, at der ikke blot var et beskadiget rør, men flere, og at det naturligvis var mest hensigtsmæssigt at fjerne hele gulvbelægningen, når det ved den tidligere besigtigelse den 8. oktober 2002 var konstateret, at underlaget under gulvkonstruktionen var bortvasket, således at betonstøbningen havde sluppet ydermuren."

Af den bilagte opgørelse over klagerens elforbrug fremgår det, at årsforbruget i 2002 var på 55.644 kwh, i 2003 var på 53.470 kwh, og at det ifølge beregningerne i 2004 forventedes at være på 46.000 kwh.

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 24/8 2004 til nævnet bl.a.:

"Hverken de af advokat S.V.N. fremlagte fotos (bilag 6) eller de af Alm. Brand tagne fotos ved besigtigelsen den 11. august 2003 (bilag B) ses at fremvise tegn på bortvaskning af underlaget og slet ikke i en sådan grad, at de i sagen beskrevne sætnin-

ger i henholdsvis køkken og tilstødende grovkøkkengulv kan være opstået som følge af de 2 utætte t-stykker.

…

Det kan oplyses at afstanden fra hvor de 2 utætte t-stykker var placeret (foto nr. 1 og 2) og til facaden med sætningen i gulvet (foto nr. 11, 12, 13 og 14) er ca. 3.5 meter. Alene grundet den pågældende afstand forekommer det således usandsynligt, at der er en årsagssammenhæng mellem de utætte t-stykker og de beskrevne sætninger.

…

Advokat S.V.N.'s seneste indlæg giver os anledning til at understrege, at vi er af den opfattelse, at det særdeles omfattende bygningsarbejde alene skyldes vor kundes ønske om at få foretaget væsentlige bygningsmæssige ændringer. Heri indgår ud over isætning af dobbeltdør i facaden og stor anlagt udendørs terrasse, nedtagning af gamle køkkenelementer og opsætning af nyt og anderledes indrettet køkken, udskiftning af samtlige rørinstallationer samt opbygning af en ny gulvkonstruktion med ny og bedre isolering samt udskiftning af den oprindelige el-gulvvarme med vandførende gulvvarme anlæg m.m.

…

Det har ikke været umiddelbart muligt at få be- eller afkræftet om den utætte rørinstallation skulle have været udskiftet eller ej, men selvom en partiel reparation efter vores opfattelse havde været mulig, er den pågældende installation blevet udskiftet.

Principielt er det vores opfattelse, at Alm. Brand i den foreliggende sag ikke er forpligtiget til at betale udgifter, som er forbundet med vor kundens beslutning om renovering og ændring af bygningens indretning m.m.

I det omfang den pågældende rør installation skulle have været bevaret og reparation af de 2 utætte t-stykker har påført vor kunde en MERudgift, vil sådanne rimelige merudgifter være dækket af forsikringen.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det fortsat ikke ses nærmere godtgjort, at de 2 utætte rørstykker har medført vandskade udover den af vores bygningstaksator beskrevne i brev af 20. august 2003 (bilag 7).

8. 63.814

…

Efter fornyet gennemgang af sagens bilag er det vores opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort

- at de konstaterede sætningsskader skyldes en erstatningsberettiget rørskade
- at de efter ophugning af hele køkkengulvet fundne 2 utætte t-stykker har medført større vandskaden end den af vores bygningstaksator beskrevne
- at vor kunde har lidt et økonomisk tab, som er større end den af vor taksator tilbudte erstatning.

Det er således vores opfattelse, at der ikke er grundlag for at pålægge Alm. Brand at udbetale yderligere end den allerede tilbudte erstatning på 10.000 kr."

Hertil bemærker klageren i skrivelse af 6/10 2004 bl.a.:

"Alm. Brand's opfattelse af, at baggrunden for de omfattende bygningsarbejder skyldtes ønsket om væsentlige bygningsmæssige ændringer er grebet ud af luften. Det eksisterende køkken var af høj kvalitet.

Som tidligere nævnt medførte ophugningen af et hjørne i køkkenet, at det blev synligt, at der var sket skader under gulvet, hvilket nødvendiggjorde, at gulvet måtte tages op, ifølge råd fra håndværkerne.

At ombygningen skulle have været planlagt allerede på dette tidspunkt er det rene nonsens.

I øvrigt er vores planlægningsfase ikke ret lang, og vi har da også de økonomiske muligheder herfor uden at skulle spørge nogen om lov.

Jeg vil gerne gentage, at ved en partiel reparation ville køkkenet delvist skulle nedtages, eksisterende flisebelægning ville ikke kunne genanskaffes, gulvets elvarmesystem ville blive ødelagt, og vi ville i øvrigt have fundet nøjagtig de skader som var sket."

Nævnet har fået forelagt klagerens og taksatorens fotos af de anmeldte forhold.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5.3. Erstatningens fastsættelse**

…

5.3.3. Fællesbestemmelser for partielle- og totalskader

…

5.3.3.2.

For bygninger eller dele heraf, som før skaden var bestemt til nedrivning/udskiftning, fastsættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

…

2. Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1. Utæthed i skjulte rør.

Skade ved utæthed i skjulte rør og skade på skjulte elvarmekabler, som findes i og under ejendommens beboelsesbygning til udvendig side af fundament, samt skade ved utætheden i skjulte rør i rørforbindelser fra beboelsesbygning til udvendig side af fundament på bygning hvori der er installeret energianlæg, såfremt anlægget benyttes til opvarmning af beboelsesbygning.

…

I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheder samt omkostninger til udbedring og reparation."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at optage hele køkkengulvet og fjerne alle rørinstallationer i køkkenet, inden selskabet havde mulighed for at besigtige skaderne ved mindre indgribende foranstaltninger.

Det påhviler forsikringstageren at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade og dennes omfang.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at de anmeldte forhold har været dækningsberettigende, udover hvad selskabet har erkendt. Nævnet finder derfor ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann