761/06

Den 4. december 2006 blev i sag nr. 68.276:

xxxx xx xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husforsikring i If Skadeforsikring, klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade.

Selskabet har tilbudt klagerne 35.000 kr. i erstatning. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at de er berettigede hertil.

I forbindelse med køb af den forsikrede ejendom, der er opført i 1976, modtog klagerne tilstandsrapport udarbejdet af arkitekt M.B. Det fremgår af rapporten, der er dateret 4/4 2002, at "indvendige vægflader i oprindelig bygning er behæftet med partielt løst pudshæfte" (K1).

Den 10/1 2005 anmeldte klagerne en vandskade i den forsikrede ejendoms køkken. Ifølge klagernes advokat skete skaden den 7/1 2005. Selskabet oplyser, at skaden skete den 9/1 2005.

Skaden blev den 12/1 2005 besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede skadekonsulenten et notat, hvoraf følgende fremgår:

2. 68.276

"Skadeårsag: Udstrømning af vand fra varmtvandsbeholder placeret på loft over spiseplads i køkken.

Observationer på stedet

Alle gipsloftsplader (40 x 60 fliser) var nedtaget i hele loftet, hvorfor det ikke var muligt at se omfanget af den egentlige skade på selve loftsfladen. Iflg. forsikringstager var hele loftet ødelagt. Der var imidlertid ikke særlig mange skjolder op alukraften, som stadig sad på loftsfladen. Det er dog også muligt at vandet kan fordele sig på oversiden af alukraften, og derfra fordele sig over et større areal via hulrummene mellem forskallingsbrædderne. Endvidere havde forsikringstager selv opsat affugtere umiddelbart efter skaden blev konstateret.

Forsikringstager oplyste at han havde haft en 'ekspert' (=den bygningssagkyndige, der havde lavet tilstandsrapport på huset oprindeligt) ude for at bedømme skadeomfanget. Denne ekspert havde oplyst at stort set alle væggene, der omgav køkkenet var helt opfugtet 1,5 - 2 m op i væggene og at pudsen havde løsnet sig! Endvidere oplyste forsikringstager, at der havde været så meget vand på gulvet, så det var løbet ind i stuen og oversvømmet ca. 1-2 kvm af stuegulvet, ligesom vandet også var løbet ud i gangen i samme omfang. Begge steder skal vandet stå ca. 1,5 - 2 cm over gulvet for at dette kan lade sig gøre. Ved kontrolmåling med indstiksmåler Timbertest FM510 kunne jeg ikke måle forhøjet fugt i fodlister eller dørtrin, eller i murværk (måler ikke kalibreret til murværk, men alene brugt som indikator). At der er løs puds på gasbetonvægge er alm. forekommende og kan efter min vurdering ikke være sket fordi der evt. er løbet vand ned over vægfladen oppefra, eller for den sags skyld suget op kapillært nedefra.

Ud fra forsikringstagers oplysninger om vandomfang på stuegulv måtte jeg konstatere visuelt, at jeg ikke kunne se forskel mellem gulvet 1-2 m ind i stuen og resten af gulvet. Samlinger mellem de enkelte gulv'brædder' (tyndt laminat- eller trægulv) var lettere synlige over hele gulvet. Fugtmåler blev ikke anvendt for ikke at lave indstiksmærker i gulvet. Gulvtæppe (farvet sisal) i gangareal skulle iflg. forsikringstager være krøbet i samling ca. 1 m fra dør til køkken pga. vandet. Samlingen gabte flere cm. Imidlertid kan det undre at krympningen kun kunne

observeres dette eneste sted, og at der ikke tilsyneladende var sket formindskelse af tæppet ud til vægsiderne. Endvidere kunne der ikke ses skjolder eller lignende, der indikerede oversvømmelse eller gennemvædning.

Iflg. forsikringstager var vandet løbet ned gennem loftet flere steder samt ned ad væggene. Gipsloftet var som før nævnt demonteret, og på væggene kunne jeg ikke se fugtskjolder andet end et par enkelte steder helt oppe ved overgangen mellem loft og væg. Man skulle tro at selvom det var rent vand fra beholderen ville det blive snavset ved at løbe over støv mv. fra isolering på loft, men dette til trods var der ikke umiddelbart tegn på dette.

Iflg. forsikringstager havde der været vand i flere af køkkenskabene. Jeg kunne konstatere en lettere opfugtning på enkelte hyldeplader og bundplader, og der var endvidere 1-2 forkantlister der var faldet af/var løse. Ved overskabe kunne der imidlertid ikke spores tegn på fugt i form af fortykkelser i spånplade eller løse forkantlister. Vaskeskab bar tydelige tegn på at være præget af mange års brug (gl. fugt og snavs fra affald mv.). Ved sokler kunne der 2-3 steder observeres lettere fortykkelser på 20-30 cm lange stykker. Det er dog ikke klart om dette evt. var gamle skader eller evt. stammer fra vandet.

Efter fortløbende at have orienteret forsikringstager om mine observationer, konkluderede jeg, at der efter min mening kun kunne blive tale om erstatning for følgende:

Nyt loft i princippet som eksisterende inkl. ny dampspærre, i alt ca. 12-14 kvm. (selv om jeg ikke var sikker på det præcise skadeomfang). Forsikringstager ville gerne have listeloft i stedet - ok.

Udskiftning og affugtning af skaderamt isolering på loft. Forsikringstager oplyste at våd isolering var fjernet/lagt til luftning i forb. m. arbejde med VVB. Omfang ikke fastlagt.

4. 68.276

Registrering ved prof. fugtteknikker = ISS. for præcis fastlæggelse af opfugtning i stuegulv med trægulv, ganggulv med sisaltæppe, div. fodlister/paneler, vægge og køkkenskabe med henblik på en mere præcis afgørelse af skadeomfanget.

Mht. køkkenskabe konkluderede jeg at der efter min vurdering kun kunne blive tale om en malerreparation med lettere afslibning og maling af forkanter og hylder/skabsbunde inkl. tømrerreparation af løse forkantlister.

Efter min melding omkring køkkenelementer blev forsikringstager for alvor ophidset, og til sidst måtte jeg spørge forsikringstager direkte om han da havde forventninger om et helt nyt køkken, for hvis det var tilfældet blev det ikke med min accept. Selvfølgelig kunne han få en kontanterstatning i stedet, hvis han gerne ville have nye køkkenelementer. Forsikringstager sagde at han dog ikke havde forventning om nyt køkken, men at køkkenet skulle fremstå fejlfrit som før skaden, idet der ikke i tilstandsrapport var gjort nogen som helst bemærkninger om køkkenet. Jeg bemærkede blot at det gjorde man heller ikke hvis der var tale om alm. tegn på slid og ælde svarende til køkkenets alder. Dette køkken vurderedes at være det oprindelige fra 1976 bortset fra bordplade, som var relativ ny.

Min samlede vurdering er at der udover den lovede tømrerreparation af loft og tagrum (isolering) og maler-/tømrerreparation af køkken ikke er grundlag for andre erstatninger end ISS. fugtteknikker, egen affugterleje og -strøm. Evt. kan der blive tale om malerreparation over overskabe i køkken pga. fugtskjolder, men disse forventer jeg egentlig vil blive gjort usynlige når det nye loft sættes op. Trægulv i stue mener jeg ikke er skadet, ligesom krympning af tæppe ikke vurderes at stamme fra vandskaden. Løs puds på vægge bør afvises som gl. skade. Som et groft overslag er der tømrerarbejder for kr. 15.000 + moms, malerarbejder for 5.000 + moms, eget arbejde inkl. leje og strøm til affugter for max. kr. 5.000 og evt. el-check af installation for kr. 1.000,- + moms."

ISS. Fugtteknik foretog besigtigelse og fugtmålinger den 14/1 2005. Herefter blev der udfærdiget fugtrapport. I rapporten, der er dateret 20/1 2005, hedder det bl.a.:

"**Stue**:

...

Målinger med Tramex på overflade af gulv viste konstante værdier på 12-14 % uanset hvor på stuegulvet der blev målt, d.v.s. ingen udsving i område hvor der havde været vand på overfladen. Konklusion er at der ikke forefindes fugtophobning under gulvbelægning i stue. Ved visuel vurdering i modlys kunne langsgående samlinger dog anes over hele gulvfladen. Det kan ikke umiddelbart afgøres hvorvidt samlinger på gulvoverflade og terrassedør har været påvirket af vanddampe eller om det skyldes andre faktorer som undertegnede ikke er bekendt med. Der kunne ikke måles unormale værdier i vægge med GANN-måler, hvor værdier <90 digits viser normalt vandindhold.

Gang:

...

Målinger med GANN-måler og Timbertest viste ingen unormal fugtophobning i hverken loft, gulv eller vægge. Tæppebelægning bar ikke umiddelbart præg af at det havde været gennemvædet, der var ingen synlige skjolder eller andre forandringer på overfladen udover en let synlig fuge ved samling. Det kan ikke umiddelbart afgøres hvorvidt tæppesamling er krympet i forbindelse med vandskaden.

Køkken:

...

Målinger med GANN-måler viste ingen unormal fugtophobning i hverken gulv eller vægge. Dog kunne der konstateres fugtophobning (130-140 digits) i væg mellem køkken og kontor i et område på ca. 20 x 30 cm lige over fodpanel og op mod dørkarm. Der kunne ligeledes måles let forhøjet fugtniveau i tilsvarende område på betongulv på begge sider af døren. Ved måling med Timbertest i skabskorpus kunne der konstateres lettere fugtophobninger i enkelte bundplader og hylder, hvor forkantliste var faldet af. Det må konkluderes at kosmetiske skader på køkkenskabe er en direkte påvirkning af vandskaden og at nævnte fugtophobning i væg ligeledes er en direkte påvirkning. Udtørring af det begrænsede område i væggen kan evt. ske

ved direkte varmepåvirkning i form af infrarød stråling. Alternativt skal glasvæv fjernes fra arealet for traditionel udtørring ved affugtning.
Fugtspærre på loft bør udskiftes sammen med retablering af gipsbeklædning.

Loftrum:
Ved at fjerne isoleringsmåtter (Rockwool 100 mm) i et område på ca. 1,5 x 1,5 m. blev spær og forskalning blotlagt og det kunne konstateres at kun ca. 30 cm på ét spær og én meter på ét forskalningsbræt var opfugtet efter direkte påvirkning fra udstrømmende vand. Herefter har vandet fordelt sig over hele fladen på fugtspærren over køkkenloft. Isolering i berørt område bør udskiftes sammen med retablering af loftbeklædning i køkken. Udtørring af de nævnte områder på konstruktionen kan ske ved naturlig fordampning i forbindelse med allerede udførte blotlæggelse af området - anslået 1-2 uger."

På klagernes initiativ blev ejendommen desuden besigtiget af arkitekt M.B. Af skrivelse af 25/1 2005 fra arkitekten til forsikringsmægler B.I. fremgår bl.a.:

"Undertegnede har med 4 dages interval besigtiget åstedet og foretaget fugtmålinger med elektronisk måleinstrument.

Efter opdagelse af vandskaden iværksatte ejeren straks udtørring samtidig med at reparation af defekt rørsamling og nedtagning af gipspladeloft over køkken iværksættes.

Loftisolering og dampspærre over køkken er ødelagt.

Vægkonstruktioner er kraftigt opfugtet.

Vægpuds er gået løs fra letbetonvæggene.

Inventar er behæftet med ødelæggelser efter fugtophobning i form af vindskæve låger, ødelagte kantlimninger af hylder og korpus samt deformering af korpus og hylder.

Der er stadig stor fugtophobning i dele af inventaret, selvom ejeren har udvist stor omhyggelighed med snarrådig indsats i form af tørring.

Gulvet i stuen havde ved 1. måling fugtophobning ved døren mellem stue og køkken. Denne fugtophobning var minimeret ved 2. måling.

Gulvfladen i kontoret har stadig spor efter kraftig gennemvædning ca. 50 cm ind i rummet fra vægfladen mod køkkenet.

Forskellen mellem 1. og 2. besigtigelse viser, at skadernes omfang øges efterhånden som udtørringen bringer konstruktionerne ned på normalt fugtbalance.

Herefter bør der foretages en grundig gennemgang."

Selskabet lod den 14/2 2005 ejendommen besigtige af endnu en skadekonsulent. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

"Jeg har set mange af disse fjernvarmeskader i O. med varmtvand og damp. Hvor dette sker, efterlader det ingen tvivl, der kommer meget hurtigt voldsomme skader på både bygning og løsøre.

På denne ejendom optræder ingen af disse dele. Jeg mener ikke skaderne har det omfang som fst. beskriver.

Der er ingen tvivl om, at der har været en vandskade men ikke en skade som berettiger til reparationer i det omfang som beskrives af fst. og hans rådgiver."

I skrivelse af 5/4 2005 fra arkitekt M.B. til forsikringsmægler B.I. hedder det:

"Ved sammenligning af Tilstandsrapporten og situationen lige efter vandskaden, bliver man som byggetekniker bekræftet i det faktum, at i de huse fra 1970'erne, hvor indvendige vægge er opført i gasbetonelementer, og hvor der er konstateret partiel løst pudshæfte, her resulterer opfugtninger og efterfølgende udtørringer af nærværende karakter oftest i en situation, hvor pudshæftet helt forsvinder.

Problemet er begrundet i, at der på opførelsestidspunktet herskede en udbredt manglende viden om forbehandlinger af letbetonvægge før udførelse af mørtelpudsning af vægfladerne. I fabrikantens anvisninger var behandlingerne beskrevet."

På vegne af klagerne fremsendte forsikringsmægler B.I. den 8/4 2005 overslag til selskabet. Ifølge overslaget, der er udarbejdet af A. Snedkeri, kan skaden udbedres for ca. 132.325 kr. ekskl. moms. Overslagsprisen inkluderer udskiftning af køkken (ca. 27.875 kr.), isolering samt opsætning af loft i køkken (ca. 10.100 kr.), udskiftning af to døre (ca. 7.600 kr.), udskiftning af gulv i stuen (ca. 18.250 kr.), demontering samt montering af diverse paneler (ca. 7.000 kr.), rensning samt pudsning af vægge (ca. 44.000 kr.), malerarbejde (ca. 12.500 kr.), el-arbejde (ca. 3.000 kr.) samt vvs-arbejde (ca. 2.000 kr.).

Samtidig med ovennævnte overslag modtog selskabet oversigt over klagernes eget arbejde og diverse udgifter som følge af vandskaden. Af oversigten fremgår bl.a., at klagerne har brugt tid og/eller penge på pudsning af vinduer, vask af gardiner, vask og strygning af sofabetræk, rensning af stof på syv højtalere, hovedrengøring i stue og køkken, nedtagning af loft i køkken og bortskaffelse af affald, merforbrug af fjernvarme på grund af nedtaget isolering, merforbrug af elektricitet til affugter, oliebehandling af fyrretræsmøbler samt optøning af frosne rør på grund af nedtaget isolering. Endvidere fremgår det, at halogenspot under overskabe og "div. køkken forbrugsvarer" blev ødelagt af vand. Det fremgår også, at klagerne som følge af skaden lejede affugter. For så vidt angår sidstnævnte punkt modtog selskabet samtidig med oversigten faktura på 8.035,94 kr. inkl. moms vedrørende leje af affugter i 50 dage.

Efterfølgende blev ejendommen igen besigtiget af arkitekt M.B. På baggrund heraf udfærdigede arkitekten rapport, som den 9/6 2005 blev fremsendt til forsikringsmægler I.B. Det fremgår af rapporten, at skadens udbedring anslås at ville beløbe sig til 118.928 kr. ekskl. moms. Udgifter til vvs-arbejde samt udbedring af skade på stuegulvet indgår ikke i arkitektens vurdering.

Selskabet har tilbudt klageren en samlet erstatning på 35.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen. Klagerne er utilfredse med erstatningens størrelse, hvorfor de ved

deres advokat over for nævnet har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de er berettigede til en større erstatning end tilbudt af selskabet. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 30/11 2005 henvist til sagens akter.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Af selskabets skrivelse af 29/12 2005 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Det skal ... bemærkes, at det løse puds på væggen også er nævnt i Huseftersynsrapporten og at vandskaden ifølge begge skadekonsulenters overbevisning ikke vil føre til yderligere løst puds på væggen. Det er kendt at puds på gasbetonvægge går fra med tiden.
>
> Opmærksomheden henledes i øvrigt her på, at det var arkitekt M.B. som i sin tid udfærdigede Huseftersynsrapporten i 2002 og han burde efter vores mening, ikke vurdere skaden i denne sag.
>
> Med hensyn til gulvet i stuen bemærkes det, at der ifølge klager var løbet vand ind på 1-2 kvm af stuegulv. Skaden her er ikke til at se, da der ikke ses forskel på overfladen af den gulvbelægning, hvor vandet nåede ind og på resten af gulvbelægningen. Der er ikke målt unormal fugtighed i konstruktionen.
>
> Endelig kan skade på gulvtæppe ikke anerkendes, at skulle være forvoldt pga. vandskaden. Hvis tæppet var krøbet, så ville det naturligvis også kunne konstateres i kanterne mod vægge + at tæppet ville bære væsentlig præg at have været opfugtet og vandskadet.
>
> Klager har fremsendt krav på 132.325 kr. ekskl. moms her til krav om kompensation for eget arbejde og affugtning.
> ...
> Dette beløb ... er helt urealistisk i forhold til skadens omfang.
>
> Vi har allerede nu under protest betalt udgiften på 8.035,94 kr. til affugter - en udgift for leje af affugter i 50 dage! ISS. konstaterede ved sit besøg 7 dage efter skaden, at

fugtproblemet næsten var væk og de skønnede en affugtningstid fra 8 til max. 14 dage.

Der ud over har vi betalt for isolering af loft og rør ved vandvarmer.

I relation til kundens egne krav ... kan vi oplyse, at i vores tilbud til erstatning har skadekonsulenten skønnet en erstatning på max. 5.000 kr. for eget arbejde, inkl. leje af og strøm til affugter.
...
Merforbrug af fjernvarme er ikke en udgift, som er en direkte følge af skaden og er i øvrigt heller ikke dokumenteret, den kan derfor ikke anerkendes. Udgift til optøning af rør dækkes heller ikke af forsikringen. Vi mener ikke, der er tale om nogen rimelig udgifter til redning eller bevaring og slet ikke uden aftale med If.

Endelig skal det bemærkes, at skadekonsulenten har bedt om at få regningen på det udførte vvs-arbejde bl.a. til vurdering af skaden på varmtvandsbeholderen. Det har ikke været muligt at få denne regning."

Nævnet har fået forelagt sagens akter, herunder de vedlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af det fremsatte krav.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet ikke grundlag for at udtale kritik af selskabets afgørelse.

11. 68.276

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann