760/06

Den 20. november 2006 blev i sag nr. 68.471:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx

mod

Gartnernes Forsikring GS
Struergade 24
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har villaforsikring i Gartnernes Forsikring GS, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for tabte lejeindtægter i forbindelse med reparation af en rørskade i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at erstatte den tabte lejeindtægt med henvisning til, at den dækningsberettigende udbedring af rørskaden ikke har gjort ejendommen ubeboelig.

Det fremgår af sagen, at klageren den 17/1 2005 anmeldte, at der fandtes et defekt rør i ejendommens badeværelse. Selskabet opfordrede klageren til at spore rørskaden. Den 6/5 2005 blev rørskaden sporet, og selskabet besigtigede forholdene den 9/5 2005. Den 23/5 2005 fremsendte klageren et tilbud fra E. Bygningsservice lydende på 16.000 kr. ekskl. moms samt en udgift til bortkørsel af affald på ca. 3.000 kr. ekskl. moms. Den 9/6 2005 udarbejde selskabets taksator en rapport, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

> "Gulv i badeværelse hakket op flere steder, rør utæt og tæret i gulvet, se billeder, gulvet skal hakkes op og der skal lægges nye rør. Gulvet er ca. 140 + 150 cm.
>
> Fugt fra badeværelse er trukket ud i gangen og trukket op i gulvet som er egeparket, gulvet i gang er fjernet på ca. 1/2 m². Gulvet skal repareres.

2. 68.471

Modtaget tilbud på reparation af badeværelset, kr. 19.000 + moms.

Efterfølgende har jeg fået at vide, der har været en arkitekt til nyt badeværelse, der er en væg imellem et andet badeværelse, den er blevet slået ned, så der bliver et stort badeværelse, det hele bliver revet ned og der laves et nyt.

Modt. tilbud d. 25.5. ringet til murer d. 26.5 - d. 28.5. - 31.5. der blev ikke svaret og det er svært at se mobil nr. på tilbud.
Ringede på mobil d. 31.5 til G. [klagerens far], sagde, jeg synes det var dyrt og hvordan det kunne koste 3000 kr. + moms for at få fjernet et gulv på 2,1 m², det var jo ikke mere, end jeg kunne hente på min hænger, men han synes det var billigt, sagde så, de havde haft en arkitekt på, havde revet væggen ned mellem de to badeværelser, for at lave et stort.

Jeg sagde til G., lad det nu være, jeg skal tale med murer for at få at vide, hvad han har lavet, det kunne jeg ikke de første par dage, hans mor var lige død.

Jeg ventede til d. 4.6, talte med B.M., sagde, jeg synes det var for dyrt gulvet var jo ikke mere, end et par m², han ville lave et nyt tilbud vi begge kunne være tilfreds med.

G. har ringet i dag, var meget sur over, vi ikke havde accepteret tilbudet, det mente han, jeg havde, hvad jeg ikke havde. Han mente ikke det var dyrt, og de havde lavet det, mureren sagde, han ikke havde begyndt at lave badeværelset endnu. Jeg sagde til G., der ville komme et tilbud fra muren, vi alle nok kunne acceptere, han ville ikke have noget tilbud fra mureren andet, end det han havde, hvis vi ikke ville acceptere tilbudet, kunne vi komme derned med en murer som kunne lave det. Jeg sagde, hvis vi ikke fik tilbudet fra B.M., måtte han skaffe en håndværker, der kunne give et nyt tilbud, der var da gået 10 - 15 min. Sluttede han med, han ville kræve erstatning for forsinkelse af reparation af badeværelse, så lagde han røret på.

Det er så op til forsikringen, om I vil give ham de 19.000 + moms, eller skrive til ham efter et andet tilbud.

Mureren er nok kommet med det nye tilbud, så er han blevet sur, da han må have troet, tilbudet var accepteret.
Pris på reparation af gulv kommer senere."

Den 1/7 2005 accepterede selskabet tilbudet af 23/5 2005. Klageren meddelte dog efterfølgende selskabet, at de samlede omkostninger i forbindelse med udbedringen beløb sig til 77.637 kr. Klageren begrundede de forøgede omkostninger med krav i byggelovgivningen, der skulle efterleves. Ved skrivelse af 26/7 2005 bad selskabet klageren oplyse, hvilke bestemmelser i byggeloven, der var tale om. Klageren besvarende henvendelsen ved skrivelse af 28/7 2005, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"Jeg skal for en gang skyld gøre det helt klart, at omkostningen for sammenlægningen af flere af ejendommens værelser og omkostninger relateret til skaden skelnes sort fra hvid, der er på ingen måde tale om at forsikringsselskabet bliver pålagt ekstra omkostninger, på grund af yderligere arbejdsopgaver som måtte blive udført efter min beslutning, tværtimod, er en kvadratmeterpris på 4.625,- + moms ikke uacceptabelt taget omstændighederne i betragtning, beløbet omfatter også flere arbejdsopgaver så som afmontering af badekar, bagvæg i bruseniche, klinker til væg hvor opfræsning til rør er nødvendig mv. Til spørgsmålet om arealets størrelse, drager jeg henblik på rørnettets gang under de nærliggende rums gulve, og at disse også helt eller delvist var vandskadet fra lækagen. De helt konkrete paragraffer der omfatter kravet om et fuldstændigt rørnet uden skjulte samlinger og udført i et ikke opløseligt materiale, skal jeg være dem usagt."

Selskabet accepterede herefter ved skrivelse af 8/8 2005 at erstatte udgifter til sporing af lækagen, ligesom selskabet accepterede tilbudet på udskiftning af gulvbrædder. Selskabet fastholdt herudover sin afgørelse.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at erstatte klagerens lejetab på i alt 16.000 kr. Til støtte for denne påstand har klageren i skrivelse af 13/12 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har efter en forsikringssag gjort krav om dækning af huslejetabet jeg har haft under reparation af en vandlækage, ejendommen var udlejet på en 2 årig kontrakt. 01-07/2004 til 30-06/2006.

Det står skrevet i min forsikringspolice at selskabet dækker sådan tab hvis ejendommen er ubeboelig under reparationen. Ejendommen må efter min mening anses for ubeboelig når.: Der ikke er badefaciliteter, vandet er afbrudt, el til køkken er afbrudt, centralvarmen er afbrudt og der arbejdes med værktøj der larmer og sviner meget.

Selskabet er under sagen kommet med flere forklaringer på hvorfor de ikke ser sig forpligtet til at dække huslejetabet.

De har først sagt at husets andet wc kunne havde været brugt, jeg må dertil sige at der ikke er badefaciliteter, vand og i det hele taget plads til at bade på et 1,8 m² areal gæste-wc.

Derefter var det fordi at reparationen kunne havde været udfærdiget hurtigere og lejerne derfor ikke ville havde været uden bad så længe! Og nu siger de at hvis de havde vist jeg ville gøre krav på min / efter min forsikringspolice / rettigheder ville de havde opstillede et mobilet wc.

Der er ikke kun tale om huslejetabet men også reparationsbeløbet, efter adskillige breve har jeg måttet opgive det, og arbejder nu kun for at få lejetabet dækket.

Det er selskabet egen skyld at sagen er trukket ud, først var alt i orden og pludselig var det indgåede tilbud for dyrt. Så anbefalede de mig, til at stoppe indtil sagen var på plads de har også kontaktet håndværkerne og bedt dem stoppe, hvorefter det var svært at få dem i gang igen, på grund af sommerferie, mangel af materialer og man bliver sat bag i køen, når ens forsikringsselskab begynder at trække i land.

Det er efter min mening kun, for at gør mig træt og droppe sagen, så de undgår at betale beløbet. Det er jo klart at jeg ikke kan udleje en ejendom ud under nogle af disse omstændigheder."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 31/1 2006 bl.a. anført:

"Som det vil fremgå af sporingsrapporten fra Danmarks Termografiske Selskab ApS har man sporet utætheden til et jernrør i badeværelset, som er en del af varmeanlægget. I den forbindelse modtager vi tilbud fra E. Bygningsservice på udbedring af skaden, og af dette fremgår alene at der skal laves ny gulvvarme og nye afløb, samt naturligvis nyt gulv.

Der er således ikke konstateret skader på brugsvandrør eller de elektriske installationer, ligesom det af vedlagte tegning fremgår, at vor forsikringstager havde to toiletter, hvoraf der kun var skade på det ene.

I forbindelse med skaden vælger vor forsikringstager, at nedrive væggene mellem flere mindre rum for at lave et stort badeværelse, og i den forbindelse udskiftes alle brugsvandrørene i disse rum ligesom husets sidste toilet fjernes.

Såfremt vor forsikringstager ikke havde valgt, at lave disse større ændringer i forbindelse med skaden, men blot have fået foretaget en egentlig reparation af den konstaterede skade på varmeanlægget, ville der have været koldt og varmt brugsvand, elektricitet, samt toiletforhold under hele reparation. Og i den forbindelse skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på, at skaden udbedres i sommermånederne, selvom den anmeldes til os den 17. jan. 2005.

Da eventuelle beboere af huset således kun ville have været uden egentlig bademulighed i reparationsperioden, er det selskabets holdning, at huset ikke har været ubeboeligt, og at vor forsikringstager således ikke har krav på erstatning for huslejetab.

Såfremt nævnet finder, at vor forsikringstager skulle være berettiget til huslejetab, skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at reparationen maksimalt ville tage 14 dage, ligesom vi ikke har modtaget dokumentation for, at der er lidt noget tab samt størrelsen heraf."

Hertil har klageren i skrivelse af 15/2 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"Min klage over forsikringsselskabet går på mangel på dækning af huslejetabet og reparationsomkostninger, men også på deres total mangel på forståelse for den praktiske arbejdsopgave i det er at udbedre en rørlækage i et støbt gulv. E. Bygningsservice har givet et overslag på hvad man åbenlyst kunne se der skulle gøres. Det er dog umuligt at vide hvordan det ser ud når man får gulvet hakket op. Der er ikke konstateret skader på brugsvandrør eller el-ledninger men det skal forstås at det er umuligt at hakke et betongulv op uden at bruge 'tung værktøj'. Under dette arbejde bliver andre elementer der findes i gulvet også destrueret om man vil eller ej, ligesom man destruerer gulvet for at komme til varmerørene (som forsikringsselskabet skriver i deres brev: *Samt naturligvis nyt gulv*), er andre elementer også udsat.

De man ikke så ud kan lappe et stærkt tæret rør, men skal frem til sundt emne for at kunne lave en tilkobling, har dette også medført mere arbejde end man umiddelbart kunne se før vi gik i gang.

Disse omstændigheder skyldes rørlækagen, og ville gøre et evt. ekstra toilet ubrugeligt. Varmeanlæggets rørsystem havde også sin gang under en del af gulvet på det tilstødende toilet, hvilket betyder at dette også delvist skulle hakkes op.

For at gøre arbejdet lettere og resultatet bedre, for ikke at sige billigere for forsikringsselskabet, valgte jeg at fjerne væggene mellem badeværelse-gæstetoilet-entré, dette betød mere arbejdsrum og lettere adgang.

Hvis man skulle udbedre skaden og totalt reetablere badeværelset som det så ud, ville regningen være blevet meget større. I sidste ende vil forsikringsselskabet alligevel ikke betale de fulde skadesomkostninger. De har udbetalt 29.500,- til udbedring af badeværelset, men den faktiske omkostning er 86.000,-.

Det er min erfaring at det er umuligt at fremleje en ejendom under disse omstændigheder, med eller uden toiletforhold og især uden badeforhold er den ikke anvendelig.

Med hensyn til reparationstiden skal jeg igen gøre klart at det er forsikringsselskabets eget ønske at det har taget den lange tid.

Jeg forhørte mig hos forsikringsselskabet, hvordan jeg skulle gribe problemet an i januar 2005. Deres svar var sporing og blotlægning, jeg informerede beboerne, de ønskede ikke at leje boligen under denne affære.

De fraflyttede ejendommen i maj måned, hvor jeg forhørte mig med selskabet igen og svaret var det samme 'sporing og blotlægning'.

Vi sporede og blotlagde elementer, dette betød at en del af betongulvet blev delvist ophugget og varmeanlægslækage blev fundet, lækagen var nu så kraftig at anlægget måtte lukkes ned, taksator fra forsikringsselskabet blev tilkaldt. Han anviste til at der skulle indhentes tilbud fra håndværker. Tilbud blev indhentet og sendt til forsikringsselskabet, samtidig ringede jeg til forsikringsselskabet og informerede om at tilbuddet var tilsendt dem pr. fax. Forhørte mig om fremgangsmetoden, de sagde, hvis jeg ikke hørte noget inden for 2 uger skulle der ikke være nogen problemer. Efter 17 dage gik mureren i gang med ophugningen. 21 dage efter kontaktede taksatoren os og gav udtryk for at han mente at omkostningen for bortkørslen af affald var lidt for stor. Derefter bad forsikringsselskabet mig om at stoppe arbejdet, ligeledes kontaktede de håndværkerne og bad dem om at stoppe.

Det er først i forsikringsselskabets brev af den 08/08-2005 de anerkender dækning. Forsikringsselskabet har udtrukket denne sag uden nogen form for respekt for forsikringstager, og nu frakender forsikringsselskabet sig alt ansvar for behandlingstiden, i hvilken, ejendommen har stået tom.

Jeg mener at selskabet bør erstatte huslejetabet som beløber sig i minimum 16.000,- samt dækning af forhøjet reparationsomkostninger på mindst 18.000,-."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 28/2 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal vi understrege, at B.M. fra E. Bygningsservice den 16.8.05 bekræftede overfor vor ingeniør, at skaden kunne have været udbedret for det i overslaget anslåede beløb på kr. 19.000,- excl. moms, og da han, iflg. vor forsikringstager, havde forestået ophugningen af gulvet, og dermed er vidende om rørenes tilstand efter ophugningen, må vi afvise enhver forøgelse af reparationsomkostningerne.

8. 68.471

Vi vedlægger hoslagt kopi af overslag fra E. Bygningsservice modtaget her den 23. maj 2005, og samtidig henviser vi til vor vurderingsmands rapport af 9. juni 2005, hvoraf fremgår at han den 31. maj 2005 meddelte vor forsikringstagers far (G.), at han mente tilbuddet var for dyrt.

Under denne samtale oplyste G. til vor vurderingsmand, at arbejdet var igangsat og at der havde været arkitekt på sagen, idet man ønskede at slå badeværelset og toilettet sammen til et stort badeværelse, og der blev ikke under samtalen nævnt noget om, at nedbrydningen af væggene var sket af hensyn til reparationen af rørskaden.
Det må således lægge til grund, at man allerede inden ophugningen blev iværksat, har truffet beslutning om, at der skulle ske en sammenlægning af rummene, hvorfor vi også af den grund må afvise dækning for yderligere reparationsomkostninger, idet der ikke er lidt et tab, ud over den godkendte reparation til kr. 19.000,- excl. moms.

Med henvisning til ovenstående må vi fastholde, at skaden kunne have været udbedret i henhold til overslaget fra E. Bygningsservice, og med de begrænsede gener som tidligere beskrevet, og endelig skal vi gøre opmærksom på at vi den 1.7.05 tilsendte vor forsikringstager en accept på dækning af skaden iht. overslaget på kr. 19.000,- excl. moms, og årsagen til den forholdsvis sene fremsendelse skyldes at vi havde fået oplyst, at reparationen var igangsat."

Hertil har klageren i skrivelse af 26/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Hvis Gartnernes Forsikring, har fra E. Bygningsservice side, bevis for at skaden, kunne have været udbedret billigere, er jeg meget interesseret i at få det, da dette betyder at jeg må kunne få refunderet, en del af omkostningen, det har kostet mig. Da jeg er sikker på at det er en misforståelse mellem Selskabet og B.M., står jeg ved mit tidligere krav.

Selskabet indbringer en 3. person i sagen, ved at tage udtalelser fra min far og bruge disse som var de mine. Det er jeg som forsikringstager, hvis udtalelser der er de gældende i denne sag. Min far har hver gang, selskabet har kontaktet ham, bedt

dem om at kontakte mig, og de informationer de har prøvet at få fra ham, har været begrænset og måske ikke helt korrekte da han ikke havde noget med sagen at gøre.

Hvis selskabet havde taget kontakt til mig, som jeg flere gange har bed dem om, havde de kunne få de korrekte oplysninger.
Ejendomsvurderingsmand og arkitekt J.B.L. har været tilstede på ejendommen, men ikke for at udføre en arkitektopgave for mig, blot for at besigtige skadens omfang for siden hen at kunne vidne for mig, i en evt. retssag !
Selskabet skriver at de henviser til deres vurderingsmands rapport af d. 9 juni men sender deres brev d. 1. juni.?
Dette sker efter at de er blevet oplyst at skadens omfang er større end først antaget.
Det skal siges at d. 1. juni ligger lige midt i industriferien.
Jeg vedstår mit krav, da jeg er forsikret mod den skade der er sket, og selskabet bør opfylde deres pligt om dækning af omkostning."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 20/4 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal vi hentede Deres opmærksomhed på vor ingeniørs rapport af 17. aug. 2005 hvoraf fremgår at der er tale om en mundtlig oplysning fra E. Bygningsservice, og vi kan derfor ikke fremsende nogen beviser for dennes oplysninger om, at skaden kunne have været udbedret for det tilbudte beløb.

Da vor forsikringstager d. 9. maj 2005 ringer og oplyser, at der er klar til besigtigelse meddeler han selv, at vi skal kontakte hans far G.J. for besigtigelse, idet han, i hvert fald på det tidspunkt, arbejdede i Holland. Videre fremgår det også af vor vurderings-mands rapport af 9. juni 2005, at forsikringstagerens far (G.) har ringet til vor vurderingsmand og snakket om sagen.

Vi må derfor fastholde, at vor forsikringstagers far har haft fuldmagt til at modtaget og videregive oplysninger i opstartsfasen af skadesagen.

Videre skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi allerede 17.1.05, meddelte vor forsikringstager, at 'udgifter vedrørende udbedring af skaden alene vil blive dækket efter forudgående aftale med os'

Først den 9.5.05 bliver vi ringet op, og får oplyst at skaden nu er sporet til et rør i badeværelset. Samme dag bliver skaden besigtiget, og den 23.5.05 modtager vi et overslag over udbedringen af skaden. Den 31.5.05 oplyser vor forsikringstagers far, at der har været en arkitekt på og at væggene er revet ned.

Vor forsikringstager har således påbegyndt udbedringen af skaden uden vor accept, selvom der på det tidspunkt, var forløbet næsten 4 måneder fra skaden anmeldes tit der bliver foretaget sporing, videre har han foretaget langt større udbedringsarbejder end angivet i overslaget, uden at orientere os om dette.

I den forbindelse skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på, at vi først den 26.7.05 modtager vor forsikringstager begrundelse for at kræve yderligere erstatning, og her oplyser vor forsikringstager, at merarbejdet skyldes 'de i byggeloven eksisterende regler og bestemmelser' og ikke at skaden er større end først antaget.

I samme brev har vor forsikringstager krævet erstatning for en 'tilsynsrapport/teknisk rapport', men frafaldt dette krav, da vi bad om en kopi af rapporten. Videre har vi først nu konstateret, at der har været 'ejendomsvurderingsmand og arkitekt' på sagen med henblik på vidneoptagelse, og ikke i forbindelse med en egentlig arkitektopgave.

Da vor forsikringstager ikke har givet os kopi af ovenstående rapport, samt navne og adresser på de vidner der kan bekræfte vor forsikringstager oplysninger i sagen, har vi ikke haft mulighed for, at få bekræftet at sammenlægningen af de 4 rum var nødvendiggjort af skaden på varmerøret i badeværelset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 21 Huslejetab m.v.**

Såfremt forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en skade, der berettiger til erstatning efter denne police, eller som følge af en skade, der kan dækkes ved sædvanlig brandforsikring, og risikoen ikke er dækket ved anden forsikring, dækkes sikredes rimelige og dokumenterede:

1. udgifter til udflytning og indflytning,
2. lejeværdien af lokaler, som forsikringstageren selv benytter, samt merudgifter i anledning af skaden,
3. udgifter til opmagasinering af forsikringstagerens private indbo,
4. tab af lejeindtægter.

For pkt. 2, 3 og 4 gælder, at der længst ydes erstatning i indtil 12 måneder efter skadens indtræden, og kun indtil forsikringsstedet atter kan tages i brug, hvilket beregnes til senest 1 måned efter skadens udbedring.

Genopføres den beskadigede bygning ikke, eller genopføres den i ændret skikkelse, ydes erstatning kun for det kortere tidsrum, der ville være medgået til at sætte bygningerne i den samme stand som før skaden. Forsinkes udbedringen af skaden på grund af forhold, som forsikringstageren har indflydelse på, ydes ikke erstatning for derved forårsagede udgifter eller tab."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at den dækningsberettigende skade har været af et sådan omfang, at ejendommen har været ubeboelig i forbindelse med udbedring af denne. Henset hertil kan nævnet ikke pålægge selskabet at erstatte de tabte lejeindtægter.

Videre finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der findes dækningsberettigende skader i videre omfang end allerede anerkendt af selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand