881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 79.785:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxx x

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Sikredes ejerlejlighed er beliggende i en ejendom, der er forsikret i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække de omkostninger, der har været forbundet med udskiftning af lejlighedens badeværelsesgulv efter en anmeldt skade.

Selskabet har afvist kravet bl.a. med henvisning til, at udskiftningen af gulvet ikke er sket pga. en dækningsberettigende skade.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 12/1 2011, fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**

…

Vi bor i ejerlejlighed i ... Vores underbo kommer op i marts 2010, da det drypper ned fra hans loft i badeværelset. I vores badeværelse er der terrazzogulv, hvor der ikke er rør i gulvet, men hvor vandet løber hen i et afløbsrør, som går ned til underboen. Vi kontakter vores ejendomsadministrator som kontakter vores forsikring, da det drejer sig om bygningen. Forsikringsselskabet sender en håndværker ud, som konkluderer at årsagen skyldes revner i gulvet. Det kan vi ikke forstå, da der kun kan ses lidt revner midt på gulvet, et sted hvor der ikke kommer vand. Vi bestiller derfor en uvildig VVS mand til komme med en vurdering. Han konkluderer at årsagen skyldes et brud på afløbsrøret og ikke revner. Vi kontakter igen forsikringen, som nu sender en taksator. Taksatoren undersøger både oppe hos os, og nede hos underboen. Han konkluderer at 'efter hans bedste overbevisning' er årsagen revner i gulvet. Han kan ikke vise nogle revner der skulle være årsagen, da der kun er synlige midt på gulvet, hvor der aldrig er vand. Men han forklarer, at det ikke er hans job at påvise årsagen, men blot at konstatere at afvise vores påstand. Han forklarer at vi skal påvise årsagen. Han kan ikke sige hvordan vi skal påvise at årsagen ikke er nogle revner midt på gulvet, men

at vi kan vende tilbage hvis der kommer nyt i sagen. Eftersom vi skal have udbedret skaden, og årsagen åbenbart skyldes revner i gulvet, ser vi ingen anden udvej end at lægge nyt gulv. Vi får lagt nyt gulv og vådrumssikret. Efter at gulvet er lagt drypper det stadig ned til underboen. Vi har altså påvist at der faktisk var tale om en rørskade. Vi kontakter igen forsikringen, som igen sender en taksator ud. Taksatoren er en anden end den første, og har denne gang en håndværker med, og de undersøger både hos os og hos underboen. Efter forskellige tests kommer de frem til at årsagen skyldes en rørskade. Anden gang kommer de altså frem til samme konklusion som os og den af os bestilte håndværker, og stik modsat af den første taksator samt den af forsikringen bestilte håndværkers konklusion. Konklusionen er derfor entydig, og sagen blev afvist på et forkert grundlag. Jeg vil gøre opmærksom på at i begrundelsen for afvisningen, konkluderer selskabet bl.a. at skaden både skyldtes revner i gulvet og en rørskade. Jeg må stille spørgsmålstegn ved denne påstand, da det aldrig har været påvist at revner i gulvet skulle være årsagen. Taksatoren formulerer det endda selv, som at det kun er 'hans bedste overbevisning' at det skyldes revner i gulvet. Som nævnt tidligere forklarer han at han ikke skal påvise nogen årsag, men at vi skal påvise at det ikke skyldes revner i gulvet. Det har vi gjort, og har fået medhold af en anden taksator. Det giver derfor ingen mening at forsikringsselskabet holder fast i at årsagen skulle skyldes revner i gulvet. Selskabet henviser endvidere til en fugtmåling foretaget hos underboen. Jeg er ikke klar over hvorfor selskabet inddrager fugtmålingen i deres argumentation, da jeg er i tvivl om hvordan en fugtmåling, kan bestemme at fugten kommer fra revner i gulvet og ikke fra en rørskade.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg søger kompensation for vores gulv. Vi havde ingen intentioner om at skulle have nyt badeværelsesgulv, men ville blot have udbedret skaden. Eftersom at selskabet påstod skaden skyldtes revner i gulvet, som de ikke kunne vise, og at det var op til os at afvise det, så vi os nødsaget til at lægge nyt gulv. Det ville være umuligt at afvise påstanden på andre måder eftersom der ikke var nogle synlige revner, udover dem midt på gulvet hvor der aldrig var vand."

Selskabet har i brev af 14/2 2011 til nævnet redegjort for sagsforløbet og sin afgørelse således:

"**Sagsfremstilling**
Den 23. marts 2010 ringer vores kunde til os og anmelder, at der trænger vand ned til underboen fra hans badeværelse. I forbindelse med telefonsamtalen har vores skadebehandler noteret, at det er blevet oplyst, at der har været en håndværker ude og besigtige, som har konstateret, at årsagen er revner i gulvet. Skaden bliver derfor afvist.

Den 10. maj 2010 kontakter ejendomsadministrator os og meddeler, at der er foretaget en sporing, som har vist, at der er brud på afløbet under gulvet. Skadebehandleren har noteret i vores skadesystem, at vi afventer omfang og pris. Vi modtog efterfølgende en pris på 13.750 kroner, men idet vi ikke modtog nærmere ved omfang/årsag blev sagen sendt til besigtigelse hos taksator ...

Taksator har oplyst, at der ved besigtigelsen ikke kunne fremvises et utæt rør, samt at det blev oplyst, at vandet kom igennem loftet. Der blev lavet en fugtmåling nede hos underboen, som overbeviste taksator om, at det var revnerne, der var skyld i fugten.

Da der ikke kommer nyt i sagen, lukker vores taksator i august 2010 denne og noterer i vores skadesystem at: 'Har besigtiget forholdet og afviser skaden, der er ikke brud på afløbsin-

stallationen. Det er min bedste overbevisning, at det kommer fra revner i gulvet. Sagt til skadelidte, at hvis der fremkommer nyt må de henvende sig igen'.

I december 2010 anmelder vores kunde på ny, at der trænger fugt ned til underboen. Sagen bliver sendt til taksator …, som noterer i vores skadesystem at 'der er brud på afløb i gulvet mellem gulvafløb og faldstamme/vandlås, skaden fuges i første omgang for at begrænse skaden, hvorefter vi tales ved i det nye år om selve udbedringen, idet kunden ønsker at reparere synligt afløb i forbindelse med skaden.

I perioden mellem vores to taksatorers besigtigelser udskifter vores kunde gulvet.

Den 21. december 2010 modtager vi en klage, fordi vores kunde ønsker at få erstatning for at have skiftet gulvet uden grund. Vi besvarer kundens klage i brev af 4. januar 2011.

Herefter klagede vores kunde til Ankenævnet.
…
Argumentation
Vi modtager anmeldelse om utætheder i badeværelset, fordi der trænger vand ned til vores kundes underbo. Under samtalen, hvor skaden bliver anmeldt, oplyser vores kunde, at der er en håndværker, der har konstateret, at der er revner i gulvet. Vi modtager imidlertid aldrig nærmere dokumentation herfor. Det bliver endvidere oplyst fra ejendomsadministrator, at der er foretaget en sporing, som har påvist, at der er tale om et rørbrud, men heller ikke denne sporing modtager vi dokumentation for.

Da vores første taksator således kommer ud for at besigtige det anmeldte forhold, må han derfor lave en vurdering af forholdet uden at have modtaget nærmere dokumentation for de oplyste undersøgelser fra vores kunde. Han undersøger i den forbindelse gulvet og foretager også en fugtmåling hos underboen. Taksators undersøgelser giver ikke anledning til mistanke om rørbrud, men viser derimod, at der er tale om nogle revner i terrazzogulvet, som vurderes at være årsag til fugten hos underboen. Taksator afviser forholdet, fordi dette ikke er dækningsberettiget over den tegnede bygningsforsikring, men meddeler, at sagen kan genoptages, såfremt der kommer nye oplysninger.

Vores taksator afslutter sagen i august måned, da han ikke har modtaget nye oplysninger fra vores kunde. Efterfølgende anmelder vores kunde på ny, at der trænger vand ned til underboen - dette på trods af, at han har fået udskiftet gulvet.

Sagen bliver overdraget til en ny taksator, der finder ud af, at der er tale om et brud på et afløb mod underboen. Ved den nye taksators besigtigelse er gulvet udskiftet.

Vores kunde har rejst denne sag ved nævnet, fordi han ønsker, at vi kompenserer ham for udgifterne til det gulv, som han har lagt imellem de to taksatorbesigtigelser, fordi han oplyser, at dette er lagt for at udbedre revnerne.

Indledningsvis skal vi bemærke, at bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde. Vi har ikke - på trods af oplysning herom fra både vores kunde og ejendomsadministrator - modtaget dokumentation for udførte sporinger og heller ikke nogen udtalelse fra den håndværker, der oprindeligt har været ude og besigtige - og heller ikke navnet på denne.

Når vores taksatorer besigtiger, foretager de deres vurdering ud fra deres professionelle viden og vurdering af et forhold. De kan ikke foretage destruktive indgreb eller mere dybdegå-

ende undersøgelser. Ved den første taksators besigtigelse foretog han både en visuel gennemgang, hvor der blev konstateret revner i gulvet og endvidere også en fugtmåling hos underboen, som viste, at der var fugt i det område, der befandt sig under revnerne i gulvet. Vi mener således ikke, at vores taksator har udvist fejl eller forsømmelse ved ikke at konstatere, at der var brud på afløbet ved den første besigtigelse på ejendommen. Dette underbygges ligeledes af, at den første håndværker på ejendommen også har vurderet, at årsagen til fugten skyldes revner i gulvet.

Den første anmeldelse modtages i marts 2010. Den næste modtager vi først i december 2010. Der forløber således næsten et halvt år imellem de to anmeldelser, hvorfor bruddet på afløbet kan være opstået i den mellemliggende periode og ikke have været til stede på tidspunktet for den første besigtigelse. Det er vores vurdering, at vores kunde har bevisbyrden for, at der har været et dækningsberettiget forhold.

Vores kunde har valgt at udskifte gulvet, selvom der var tale om revner i et terrazzogulv, som godt kunne have været repareret. Vores kunde har således fået lagt nyt gulv med vådrumssikring, hvorfor gulvet er blevet væsentlig forbedret set i forhold til det oprindelige gulv. Vi kan ikke anerkende vores kundes krav om kompensation for gulvet, fordi revnerne, der ikke udgør en dækningsberettiget skade over den tegnede bygningsforsikring, kunne have været udbedret ved en reparation. Vores kunde har således lavet en langt mere omfattende udbedring end nødvendigt. Endvidere mener vi ikke, at vores taksator har udvist fejl eller forsømmelse i forbindelse med besigtigelsen, hvorfor vi heller ikke af denne grund kan tilbyde at betale erstatning for gulvet.

Som sagen ligger oplyst, fastholder vi således, at vi ikke kan tilbyde at betale kompensation for gulvet, og afventer således nævnets stillingtagen. Vi står gerne til rådighed med yderligere oplysninger, såfremt nævnet måtte have brug for dette."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Generelle bestemmelser**

…

2. Anmeldelse af skade

…

Sikrede har pligt til - så vidt muligt - at afværge eller begrænse skade. Alm. Brand har ret til at foretage samme foranstaltninger.

Alm. Brand skal give tilladelse til, at en skade udbedres, eller at beskadigede genstande fjernes, medmindre det sker for at afværge eller begrænse skaden.

…

Fællesbestemmelser

…

5. Hvordan beregnes erstatningen

5.1

Skade på bygning opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse (nyværdi).

5.1.1.
Ved nyværdiforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.
…
5.2.
Ved prisansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for materialer, genstande og byggemetoder, der er gængse på skadedagen.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande er ikke omfattet af forsikringen.
…
Udvidet rørskade
…
2. Hvilke skader er dækket
2.1
Den direkte skade på det forsikrede som følge af utæthed i skjulte rør og skade på skjulte elvarmekabler, el- og tv-kabler, som findes i og under bygningen til udvendig side af fundament.
…
2.2
I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige

2.2.1.
rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden

2.2.2.
omkostninger til udbedring og reparation af utætheden

2.2.3.
dokumenteret merforbrug af brugsvand, udover den første m3.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 120.000 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2007).

3. Hvordan beregnes erstatningen
Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at udskiftningen af gulvet ikke er nødvendiggjort af en dækningsberettigende skade. Da selskabets taksator endvidere ikke findes at have handlet ansvarspådragende, kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at dække udgifter til udskiftningen af gulvet i badeværelset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson