900/12

Den 1. oktober 2012 blev i sag nr. 81.939:

xxxxx xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Thisted Forsikring g/s
Thyparken 16
7700 Thisted

afsagt

k e n d e l s e :

Klagen vedrører en vandskade i en udlejningsejendom, hvor klageren har en lejlighed. Der er tegnet husforsikring for ejendommen i Thisted Forsikring g/s.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandskaden med henvisning til, at den er en følge af frostskade i et uopvarmet rum. Selskabet har endvidere henvist til, at ejendommen havde stået ubeboet over en længere periode forud for skaden, og at forsikringen ikke dækker vandskade som følge af frostskade i ejendomme, der ikke er i normal brug.

Klageren anmeldte den 1/3 2011, at der samme dag var sket en vandskade i hendes lejlighed. Selskabets taksator besigtigede lejligheden den 2/3 2011. Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"**Skadens omfang:**
Vandskade i hele ejendommen som følge af at varmvandssamling under håndvask i lejlighed på 2. sal knækker/springer.
Efterfølgende er der vandskade i hele ejendommen. Jf [skadeservicefirma] stod der ca. 50 cm vand i kælderen. Umiddelbart ser alt inventar, samt gulv, lofter, vinduer mm ud til at være beskadiget. Derudover er der begyndende skimmel flere steder.

Taksators vurdering:
Der er ikke taget stilling til om skaden er dækningsberettiget. Sagen blev drøftet med … fra [skadeservicefirma], som afmonterede det ødelagte stykke rør, men konklusionen blev, at der var tvivl. Dette skyldes at, bygningen var varm, som følge af det varme vand. Derudover

vidste vi ikke på besigtigelsestidspunktet, hvornår bygningen sidst var beboet, men reklamer fra juni og aviser fra april 2010 vidner om at den har stået ubeboet gennem længere tid."

Taksatoren genbesigtigede lejligheden den 7/3 2011 og anførte i en tillægsrapport bl.a.:

"Vandskade.
Genbesigtigelse af skaden sammen med … fra [skadeservicefirma].

Foretaget besigtigelse omkring isoleringen i skunkrum bag køkkenskabe.

pkt. 1.
Foretaget skæring i skunkvæg i værelse til venstre for køkken.
Væggen bygget op med tæt forskalling med gips (fastholdt strå med gips). Der er ingen form for isolering på skunkvæg eller på gulv i skunkrum.

pkt. 2.
Der er foretaget skæring af hul i væg bag vaskeskab i køkken.
Væggen består af en forskalling og med en alm. gipsplade på indvendig side.
Der er ingen bagstykke i skabselementet.
På skunksiden er der opsat en 100 mm rockwoolbatts, gående fra gulvbrædder og op til skråvæg. Der er ingen isolering på gulv i skunkrum.

På samme sted hvor vaskeskab går der en rør (ansl. diameter 70 mm) direkte ud gennem taget, denne rør står åben direkte mod det fri.

Bemærkninger:
Det er min holdning af isoleringen ikke er tilstrækkelig.
Ved frostvejr vil temperaturen være næsten den samme i skunkrum.
Den opsatte isoleringsmåtte vil ikke være tilstrækkelig til at holde rørinstallation frostfri i en skabselement med lukket skabslåge.

Skaden er på forskruning for varmt forbrugsvand.
Forskruningen er fra blandingsbatteri og frem på jernrør for fast installation.
Bagerste kant for forskruningen er sprunget.

Vurdering at denne sprængning skyldes frost.

Bygningen er indrettet med 6 stk lejermål, 2 stk i hver etage.
Skaden er i taglejlighed, til højre for opgang.
Hele bygningen står tom, ingen lejer i nogle af lejlighederne.
Udfra diverse reklamer i postkasser er der tegn på at bygningen har stået tomt fra min. sommer.

[Skadeservicefirma] har nogle affugtere stående i bygningen.
Der er lukket for vand og varme.
Der er ingen tegn på at der har været varme i lejligheden hvor skaden er opstået, ingen radiator i køkken og radiator i de 2 værelset som hører til lejligheden er lukket."

Selskabet afviste ved brev af 7/3 2011 at dække vandskaden.

3. 81.939

Ejeren af ejendommen besigtigede sammen med en tømrermester ejendommen den 21/3 2011. Af mail af samme dato fra tømrermesteren fremgår bl.a.:

> "Vi besigtigede skaderne og jeg kunne konstatere de var meget omfattende.
> Ved mit første besøg på ejendommen var der sat mekanisk udtørring i gang. Det er der ikke mere. Ejendommen er stadig meget fugtig og der er stor risiko for råd og svampedannelse. Hvis der kommer skimmelsvampe, vil det gøre istandsættelsen væsentlig dyrere.
> Uden at have regnet på det, vil jeg skønne, at en istandsættelse allerede nu vil koste i størrelsesordenen Kr. 500.000 inklusiv moms.
>
> Med hensyn til forsikringsselskabets afvisning kan I påpege følgende:
> … fortæller, at der har været varme på bygningen og at der i forbindelse med vandskaden, blev lukket for varmen af den tilkaldte blikkenslager. Dette gælder både hovedhanen og de enkelte radiatorer.
> Der er opsat varmemålere på radiatorerne og det vil sandsynligvis kunne dokumenteres, at der har været et forbrug i perioden. Det skulle være muligt at dokumentere forbrug både på hovedmåler og de enkelte radiatorer. Vandskaden er forårsaget af en sprængning på forbrugsvandet og har derfor ikke så stor effekt på fjernvarmevandet, ligesom varmemålerne på de enkelte radiatorer, sandsynligvis heller ikke har været særligt påvirkede af sprængningen.
> … fortæller, at han har ført tilsyn med ejendommen; men om det kan dokumenteres ved jeg ikke. De øverste lejligheder, hvor sprængningen fandt sted, var også ubeboede sidste vinter.
> … fortæller ligeledes, at der ikke i de sidste 10 år, er sket ændringer af rørinstallationen eller isoleringen i skunken.
> Taksatoren vurderer, at der er tale om en frostsprængning. Det er hans vurdering; men der kan jo være tale om en almindelig sprængning. Det var måske værd at spørge blikkenslageren om dette."

Det VVS-firma, der den 1/3 2011 havde repareret bruddet på vandrøret, anførte i brev af 13/9 2011 til klageren bl.a.:

> "Der var brud på vandrør under køkkenvask.
>
> Rørene i køkkenskabet sidder i et opvarmet rum, skal derfor ikke isoleres.
>
> Der var ikke lukket for varmen til ejendommen, hvilket [leverandøren af fjernvarmen] kan bekræfte, da vi var inde for at få hjælp af dem til at tømme kælderen for vand, så vi kunne lukke stophanen til vandinstallationen.
>
> Der var varme på radiatorerne.
> Da vi forlod lejligheden. blev der skruet helt ned for radiatorerne En Danfoss termostat vil åbne for varmen ved 6 - 8 gr. (frostsikring)."

Sagen er indbragt for nævnet den 24/1 2012.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> Jeg vil gerne om mit forsikringsselskab vil være behjælpelig i forhold til ovenfor beskrevne skade, idet jeg ikke mener at afslaget er ordentligt begrundet. Der var varme på lejligheden

da skaden skete, se dokumentation fra VVS-installatør. Vi er ikke fra forsikringsselskabet tidligere blevet gjort opmærksom på at vi skulle isolere på skunkvæggen eller gulvet i skunkrummet, og da vi ikke har foretaget nogle former for renovering her mener jeg ikke at vi skal gøres ansvarlige for de byggenormer der var ved opførelsen af lejligheden. Herunder er vi ikke blevet gjort opmærksomme på at der skulle være en radiator i køkkenet (køkkenet er meget lille). I øvrigt er der ikke en dør mellem køkkenet og tilstødende stue, hvor der var varme på.
Herunder beskriver forsikringen i afslaget endvidere hvorledes skunken skulle være isoleret, men jeg må minde om at sprængningen sker under vasken i køkkenskabet, hvor rørene ifølge VVS-installatørens udsagn ikke skal være isolerede..
Endelig skriver forsikringen at ejendommen var ubeboet, og dette er for så vidt rigtigt, men idet vi i vinterperioden har haft varme på, mener vi ikke at dette kan begrunde et afslag. Det er rigtigt at den tilkaldte VVS-installatør skruede varmen i det tilstødende lokale ned på nul (for at begrænse skaden), se endvidere notat herom fra VVS-installatøren, men ifølge … VVS vil den påsatte termostat automatisk åbne for varmen ved 6-8 grader (frostsikring), hvilket yderligere stiller spørgsmålstegn ved afslaget på dækning af skaden."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 10/2 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved en gennemgang af sagen - herunder sagens bilag 9 og 10 - skal selskabet meddele, at vi fastholder vores tidligere afgørelse i sagen.

Ved selskabets stillingtagen til sagen er der særligt lagt vægt på følgende forhold:

- At isoleringen i skunkrummet ikke er tilstrækkelig
- At rummet (køkkenet) er uopvarmet. Der er ingen varmekilde i rummet.
- At hele bygningen står tom. Der bor ingen lejere i nogle af lejlighederne og ud fra diverse reklamer i postkasserne er der tegn på, at bygningen har henstået ubeboet siden sommeren 2010.
- At forsikringen ikke dækker vandskade som følge af frostskade i uopvarmede rum, med mindre det dokumenteres, at der er udfoldet alle rimelige anstrengelser for at holde rummene opvarmede - jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.3.
- At forsikringen ikke dækker vandskade som følge af frostskade i ejendomme der ikke er i normal brug – jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.4.

Det er fortsat vores vurdering, ud fra vores taksators besigtigelse, at årsagen til skaden skyldes en frostsprængning som følge at manglende isolering og grundet det forhold, at rummet ikke har været opvarmet.

Der findes ingen radiator i køkkenet, og at lejligheden kun har været opvarmet med 2 radiatorer i stuen er efter vores vurdering ikke tilstrækkelig til at frostsikre vandinstallationerne og gør ikke køkkenet til et opvarmet rum i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vi finder ikke, at klager har sandsynliggjort, at bygningen har været tilstrækkelig opvarmet endsige dokumenteret at have udfoldet alle rimelige anstrengelser for at holdet rummet opvarmet.

Endvidere blev det ved besigtigelsen fastslået, at der ikke er tilstrækkelig isolering til at holde rørinstallationen frostfri i et skabselement med lukket skabslåge, hvorfor vi ikke er enige med … VVS i, at der ikke skal isoleres. På bagsiden af køkkenskabet går et uisoleret vandrør di-

rekte ud i det fri, hvorfor der kan stilles spørgsmålstegn ved, om der har været tale om korrekt isolering.

Efter selskabets opfattelse er skaden ikke omfattet af forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.3 da der er tale om et uopvarmet rum og klageren har ikke fremkommet med nye oplysninger der dokumenterer, at klager har udfoldet alle rimelige anstrengelser for at holde rummet opvarmet.

Endelig er skaden ikke dækket af forsikringen da der er tale om en udlejningsejendom, som henstår ubeboet.

Klager har i klagesagen bekræftet, at ejendommen er ubeboet, og ejendommen er således ikke i normal brug, og i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.4 er vandskade som følge af frostskade i ejendomme der ikke er i normal brug undtaget fra forsikringen.

Klagen giver således ikke anledning til at ændre vores afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5.2 Vandskade**
5.2.1 Forsikringen dækker skade, som forvoldes ved tilfældig udstrømning af vand og olie fra sædvanlige synlige rørinstallationer, olietanke, fyr samt akvarier.
…
5.2.3 Vandskade som følge af frostskade i uopvarmede rum er undtaget fra forsikringen, medmindre det dokumenteres, at der er udfoldet alle rimelige anstrengelser for at holde rummene opvarmede.

5.2.4Vandskade som følge af frostskade i ejendomme, der ikke er i normal brug, er undtaget fra forsikringen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet som ubestridt at måtte lægge til grund, at ejendommen i en længere periode forud for vandskaden den 1/3 2011 havde stået ubeboet, og at det rum, hvori frostsprængningen skete, var uopvarmet. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

6. 81.939

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen