Ankenævnet for Forsikring

904/12

Den 3. december 2012 blev i sag nr. 82.308:

xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxxx xxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

Aros Forsikring
Viby Ringvej 4
8260 Viby J

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren er en andelsforening, der har ejendomsforsikring i Aros Forsikring. En repræsentant for andelsforeningen klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i anledning af en anmeldt svampeskade.

Klageren har anmeldt, at der i forbindelse med etablering af altaner i andelsforeningens lejligheder den 29/3 2011 blev konstateret svamp i trækonstruktion under et badeværelse på tredje sal. Herefter blev toilet, bruseniche og håndvask fjernet og badeværelsesgulvet opbrudt. Det er klagerens påstand, at de samlede udgifter til udbedringen vil udgøre 144.810,16 kr. Selskabet har accepteret skaden og har tilbudt klageren 58.750 kr. med henvisning til, at klageren har medregnet poster, der ikke er dækningsberettigende, at klageren forud for anmeldelse af skaden havde planlagt renovering af det omhandlede badeværelse, at klageren senest i forbindelse med modernisering af badeværelset i den tilsvarende lejlighed på 2. sal i 2009 blev bekendt med fejlen, samt endelig at den skaderamte trækonstruktion på grund af slid og ælde er værdiforringet mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Klageren har i klageskemaet bl.a. anført:

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

Vi retter henvendelse til Dem i forbindelse med, at vi - andelsforeningen ... - sidste år anmeldte en svampeskade under et badeværelsesgulv på 3. sal i ejendommen til Aros, hvor andelsforeningen i en årrække har været forsikret.

Svampeskaden blev anmeldt til taksator ..., ligesom anmeldelsen blev behandlet og afgjort af denne. Ved besigtigelse af skaden beordrede taksator gulvet i det pågældende badeværelse fjernet med henblik på besigtigelse af skaden. Taksator ... gav ved beordring af fjernelse af gulvet mundtligt tilsagn om, at forsikringsselskabet ville dække udgifterne forbundet med at udbedre svampeskaden samt reetablering af den del af badeværelset, der blev nedbrudt med henblik på at besigtige skaden. Imidlertid trak taksator efter nogen tid sit tilsagn tilbage og tilbød i stedet at betale kr. 31.000 af til udbedring af skade og reetablering af pågældende badeværelse.

Vi har klaget over taksators afgørelse til såvel taksator selv ... som klageansvarlig ved Aros, ... har tilbudt at hæve erstatningen til kr. 45.000. Vi er imidlertid ikke tilfredse med dette tilbud.

...

Sagsfremstilling

Skaden består i svampeangreb på konstruktioner/bjælker mellem badeværelserne på henholdsvis 2. og 3. sal i ejendom i ... Skaden opdages i forbindelse med opføring af altaner i andelsforeningen. Specifikt i forbindelse med, at altanen på 3. sal skal fastgøres på bjælkerne under gulvet på 3. sal (dvs. under badeværelsesgulvet og gulvet i soveværelse). Taksator ... fremmøder umiddelbart efter skadesanmeldelse og beser skaden udefra (dvs. fra et stillads, der er opstillet langs ejendommens ydervæg). Skaden er lokaliseret til træbjælker under 3. sals badeværelsesgulv. Taksator konkluderer, at der er tale om svampeangreb på træet og giver i ordre, at badeværelsesgulvet skal fjernes, så skadens omfang kan vurderes. Dette implicerer nedbrydning af badeværelset på 3. sal, herunder fjernelse af toilet, bruseniche, håndvask og flisegulv. ... erklærer i forlængelse af dette, at forsikringsselskabet vil dække udgifterne forbundet med udbedring af skaden samt reetablering af badeværelset. På denne baggrund nedbrydes badeværelset med henblik på besigtigelse af skaden og dens omfang.

Da andelshaver på etagen nedenunder (dvs. 2. sal) orienteres om skaden på træet, oplyser denne, at beskadigelsen af træet allerede blev konstateret i forbindelse med modernisering af badeværelse på 2. sal, som er beliggende under badeværelset på 3. sal. Andelshaverne på 2. sal fik dengang håndværker til at udbedre pågældende skade. Man mente på det tidspunkt, at der var tale om råd i træet, hvorfor skaden aldrig blev anmeldt til Aros.

Efter nogen tid fraviger taksator den første udmelding om, hvilke udgifter Aros vil dække i forbindelse med aktuelle skade. Nærmere specificeret vil selskabet dække kr. 31.000 - uanset at dette beløb hverken dækker udgifterne til udbedring af skaden på de svamperamte bjælker eller udgifterne til reetablering af de dele af badeværelset, der blev nedbrudt for at besigtige skaden. Der klages til klageansvarlig ved Aros, ... Denne tilbyder yderligere 15.000 til dækning af de udgifter, der har været i forbindelse med udbedring af skaden. Vedhæftet findes taksators redegørelse vedr. skaden (se bilag ...).

Det forekommer ikke at være i overensstemmelse med almindelig god praksis, at et forsikringsselskab indledningsvis giver udtryk for at ville betale de udgifter, der er forbundet med at udbedre en skade, for herefter at afvise at ville dække disse udgifter. Ligesom det forekommer imod gængse regler, når selskabet beordrer nedbrydning af eksisterende badeværelse med henblik på at kunne besigtige skaden og efterfølgende ikke vil dække udgifter til reetablering af de dele af badeværelset, der blev nedbrudt med henblik på besigtigelse af skaden - uanset om forsikringen dækker skaden.

Taksator begrunder bl.a. sin ændrede afgørelse med, at der alligevel var planlagt opførelse af nyt badeværelse på 3. sal. Det er korrekt, at der gennem længere tid har været ønske om at få etableret nyt badeværelse på 3. sal, ligesom der har været indhentet tilbud på noget sådant. Det var dog ikke planen, at det skulle foregå på daværende tidspunkt. At det alligevel ender med at blive en realitet nu i stedet for senere, er en følge af, at størstedelen af vores badeværelse blev brudt ned for at taksator kunne besigtige skadens omfang. Havde vi været vidende om, at taksator ville ændre afgørelse, ville vi ikke have accepteret nedbrydning af hhv. badeværelsesgulv og de elementer, der var placeret ovenpå gulvet (fx bruseniche).

Desuden har taksator i sin rapport vedrørende skaden indvendt, at andelshaverne har været vidende om skaden. Da skaden på 2. sal blev udbedret for 8 måneder siden, var andelshaverne ikke klar over, at det drejede sig om et svampeangreb. Vi troede, at det var råd i træet og bad følgelig ... udbedre skaden. At dette arbejde ikke er udført korrekt, er andelshaverne uden skyld i. Vi var i god tro med hensyn til, at skaden var udbedret. Man kan desuden indvende, at tømreren antageligt ikke har påført stedet yderligere skade - uanset at han ikke har udført sit arbejde korrekt. Svampen må have været der, da han 'åbnede', og da han igen 'lukkede' for skaden. Skaden er der så stadig 8 måneder efter, da skaden identificeres fra 3. Sal i forbindelse med opsætning af altaner. Havde andelshaverne haft kendskab til, at der var tale om et svampeangreb, ville skaden naturligvis være blevet anmeldt til selskabet. Aros burde have været inde i sagen dengang. Det forekommer således inkongruent, at Aros klandrer andelsforeningen for ikke at have anmeldt skaden dengang, og nu hvor vi anmelder skaden, ønsker selskabet ikke at dække de udgifter, der er forbundet med udbedring af skaderne og følgerne efter, at taksator skulle besigtige skaden.

Taksator har endvidere problematiseret, at Aros ikke havde mulighed for at fravælge de håndværkere, der udbedrede skaden. Dette er ...'s udlægning. Det blev aftalt telefonisk med og senere bekræftet af ..., at vi selv måtte vælge, hvilket firma vi ønskede, der skulle udbedre skaden i gulvet, dog forudsat at vi selv måtte betale den evt. merudgift, der ville være forbundet med vores valg i forhold til de priser, Aros normalt opererer med. Idet Andelsforeningen stod overfor at skulle betale Altan.dk for tabt arbejdsfortjeneste de dage, hvor de blev forsinkede i deres arbejde med at opsætte altaner, og der ville blive tale om udsættelse af deres arbejde i mange dage, hvis arbejdet ikke blev udført nu og her, ville udgiften til tabt arbejdsfortjeneste til Altan.dk kunne beløbe sig til mange tusinde kroner - penge som Aros måske i sidste ende kunne risikere at skulle dække. Andelsforeningen vurderede således, at den i sidste ende billigste løsning ville være at få Altan.dk til at udbedre skaden, så de kunne komme videre i arbejdet med opsætning af altaner. Vi mener således at have truffet et fornuftigt og forsvarligt valg ved at lade Altan.dk udbedre skaden straks.

Endvidere skriver ... i sin rapport, at han ikke mener, at Aros skal betale for ingeniørberegninger til dimensionering af det nye gulv, idet det ikke har noget med skaden at gøre. Disse beregninger blev imidlertid alene foretaget, fordi der netop havde været en skade. Det var en absolut nødvendighed med beregninger af, hvordan gulvet og bjælkerne under gulvet skulle lægges/støbes, for at være sikker på, at gulvet kunne klare samme belastning, som det gulv, der lå der tidligere.

I forhold til taksators afgørelse kommer denne frem til en teoretisk beregning af udgifter til reetablering af skaden på baggrund af ... på kr. 94.997. Taksator vurderer, at der er en forventet restlevetid på det omtalte badeværelse på 3 år, og at restværdien på badeværelse er ca. 30% svarende til de kr. 31.000, som han har tilbudt andelsforeningen i erstatning. Umiddelbart forekommer det underligt, at et forsikringsselskab får nedbrudt et badeværelse med henblik på at besigtige en skade, og at selskabet efterfølgende kun vil dække en tredjedel af

udgifterne forbundet med at udbedre skaden og reetablere de dele af badeværelset, der er nedbrudt med henblik på at besigtige skaden.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Som vi allerede har oplyst til Aros, ønsker vi, at forsikringen dækker de udgifter, der har været forbundet med:

1) udbedring af skade (dvs. svampeangrebne bjælker)

2) nye statiske beregninger vedr. dimensionering/reparation af gulv

3) reetablering af det eksisterende badeværelse, som taksator ønskede ryddet, så denne kunne besigtige skaden og dens omfang - dog alene udgifter svarende til reetablering af gulv (dvs. brædder, støbning af gulv, flisegulv, flisesokkel) samt toilet, håndvask, og brusekabine jf. indhentet overslag fra VVS, tømrer og murer.

Det erstatningsoverslag, der sidste år blev fremsendt til Aros (se bilag ...), lød på i alt kr. 114.086,25 (inkl. moms). Fratrukket kr. 45.000, som taksator og klageansvarlig tilbyder skadesanmelder, var der tale om en difference på kr. 68.086,25 (inkl. moms), som andelsforeningen ønsker dækket.

Imidlertid har vi efterfølgende modtaget regning for nedrivning af badeværelset samt udbedring af skade og nye statiske beregninger, og vi ønsker at forhøje erstatningsforslaget med beløb svarende til de udgifter, der har været forbundet med dette. Derimod har vi fastholdt budgettet for reetablering af de dele af badeværelset, vi gerne vil have dækket, uanset at badeværelset sidenhen er blevet reetableret til en langt højere pris. Ligeledes har vi ikke søgt om erstatning til alle de øvrige udgifter, der har været ved reetablering af badeværelse, herunder lovpligtig vådrumssikring af alle vægge, gulvvarme, malerarbejde, elektrikerarbejde m.v., da vi tænker, at det ikke er fair at bede om, da der er tale om 'noget ekstra', der ikke var der tidligere.

Det aktuelle erstatningsoverslag lyder derfor på kr. 144.810,16 (inkl. moms). Dvs. en difference på 99.810,16 i forhold til tilbuddet fra Aros."

Selskabet har i brev af 14/5 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Det fremgår af taksatorrapporten, jfr. bilag ..., at der ved besigtigelsen af skaden den 31. marts 2011 er usikkerhed om, hvorvidt der er tale om råd eller svamp. Det fremgår endvidere, at skadeomfanget kan fastslås på 2 måder; enten at ødelægge det ny renoverede loft på 2. sal, eller opbryde det klinkebelagte plankegulv i badeværelse på 3. sal. Der bliver i den forbindelse af klageren oplyst, at de alligevel har hjemtaget tilbud på et nyt badeværelse, hvor andelsforeningen har bevilget kr. 50.000,00, og at de har bestilt en murer til at afgive tilbud.

Der er i 2009 foretaget en nødtørftig reparation på grund af en meget medtaget bjælke i etageadskillelsen mellem 2. og 3. sal. Håndværkeren, som udførte reparationen i 2009 bliver tilkaldt ved besigtigelsen, og der opnås enighed om, at reparationen ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Der konstateres ved besigtigelsen tømrersvamp i bjælken, hvilket kan være både råd og svamp. Råd er ikke dækket af forsikringen, hvorimod svamp er, jfr. vilkår 48-02, pkt. 40, bilag ... Der opnås enighed om, at der er tale om en svampeskade.

5. 82.308

Klageren skriver til Ankenævnet for Forsikring, at opbrydning af gulvet for at konstatere skadens omfang, implicerer fjernelse af toilet, bruseniche, håndvask og flisegulv. Det fremgår imidlertid af taksatorrapporten, at der er afholdt et møde den 7. april 2011, hvor taksator gør opmærksom på, at priserne på skadeudbedringen fra Altan.dk er helt uacceptable, da opbrydningen af gulvet alene vedrører 3 kvm trægulv med klinker, samt at det er uklart, hvorfor håndvask og resten af badeværelset er fjernet. Andelsforeningen er i den forbindelse blevet gjort opmærksom på, at de selv må forhandle med Altan.dk samt gøre krav gældende overfor håndværkeren, som har foretaget mangelfuldt arbejde i 2009. Sidstnævnte har tilbudt at tilbagebetale det for reparationen betalte fakturabeløb.

Nederst på side 2 i taksatorrapporten fremgår det, hvilke forhold, der er taget i betragtning i forbindelse med dækning af skaden, herunder at der ikke er meldt ombygning til Aros Forsikring, at der ikke er foretaget sikring af gulvet, da der blev opdaget gennemsivning og konstruktionsfejl i 2009 - hvilket er kommet til andelsforeningens kendskab ved ombygning af badeværelset på 2. sal i 2009. Endvidere er det taget i betragtning, at resten af lejligheden er under ombygning, og da klagerne selv har oplyst, at badeværelset skulle renoveres, må selskabet gå ud fra, at det også forholder sig således, at ombygningen også omfatter badeværelse. Beløbene, som indgår i den samlede erstatning, fremgår af side 3 i taksatorrapporten, jfr. bilag ... På baggrund af ovennævnte bliver klagerne herefter tilbudt erstatning på kr. 43.750,00, inkl moms.

Forsikringstagerne klager herefter til selskabets skadechef, som på den baggrund modtager en redegørelse fra selskabets taksator, jfr. bilag ... Det fremgår af denne redegørelse, at der ikke er tvivl om, at taksator har accepteret dele af skaden, selvom det muligvis er i kanten af dækningsområdet, jfr. vilkår 48-02, pkt. 40.3 og 40.4, jfr. bilag ... Der er heller ingen tvivl om, at taksator har givet tilsagn til at få blotlagt skaden, men at det med garanti ikke er godkendt, at resten af badeværelset nedtages, og at taksator under ingen omstændigheder har kasseret den fritstående brusekabine.

Der er i redegørelsen igen gjort opmærksom på, at priserne fra Altan.dk er for høje, og at ingeniørberegningerne er medtaget for at dimensionere det af klagerne ønskede betongulv samt de altaner, som er ved at blive bygget - dette har intet med skaden at gøre.

At klagerne har ønsket, at resten af badeværelset blev nedtaget i forbindelse med skaden, herunder toilet, brusekabine og håndvask, stemmer jo overens med, at de alligevel skulle have et nyt badeværelse, som oplyst ved besigtigelse af skaden den 31. marts 2011.

Skadechefen har efter modtagelse af redegørelsen fra selskabets taksator svaret forsikringstagerne på mail, jfr. bilag ... Det fremgår heraf, at skadechefen af hensyn til sagens forløb, kulant tilbyder yderligere erstatning på kr. 15.000,00, svarende til en erstatning på i alt kr. 58.750,00 inkl. moms, hvilket klagerne heller ikke er tilfredse med.

Til klagernes bemærkning om, hvad de ønsker at opnå hos selskabet, kan vi oplyse følgende;

- Selskabet har tilbudt erstatning til opbrydning af gulv, udbedring af skaden, reetablering af gulv samt kloset med de i taksatorrapporten nævnte forhold taget i betragtning.
- Selskabet har afvist at betale for beregninger vedr. dimensionering af gulv, da dette som ovenfor nævnt, intet har med skaden at gøre.

6. 82.308

Der gøres opmærksom på, at der i klagernes beregninger ikke er taget højde for 30 % reglen, jfr. vilkår 48-02, pkt. 55.4.

Selskabet må på baggrund af ovennævnte afvise at skulle betale yderligere erstatning."

Af taksatorrapport af fremgår bl.a.:

"Det er nødvendigt for at fastslå skadeomfang, at fritlægge den inficerede bjælke. Dette kan gøres på 2 måder:

1: ødelægge det nyrenoverede loft på 2. sal
2: opbryde plankegulvet, der var klinkebelagt i badeværelse 3.sal.
Iflg. kunde er de alligevel ved at hjemtage tilbud på nyt badeværelse, andelsforeningen har bevilget kr. 50.000 til dette og de har bestilt murer til at afgive tilbud.

Der opnås enighed om at Aros Forsikring, erstatter opbrydning af gulvet, for at skaden kan besigtiges i fuldt omfang. Det aftales at Altan.dk foretager denne opbrydning og der aftales nyt møde mandag d. 4.4.2011.
...
Besigtigelse d. 4.4.2011 viser en bjælke og en rem i ydervæggen er inficeret af svamp/råd. På opfordring af Andelsforeningen ... kontaktes jeg (Taksator) af Ingeniør, der arbejder for Altan.dk. Han er enig i min opfattelse af omfanget og han bekræfter på opfordring at en pris for udbedring vil ligge omkring 10.000 (forventelig + moms).
Efterfølgende ringes jeg op af ledende medarbejder fra Altan.dk, og jeg udbeder mig priser for dels nedbrydningen, dels hvad reparationen vil koste.
7.4.2011
Der holdes møde mellem taksator og ... fra andelsforeningen. Dels afklares anden sag. I denne sag meddeler taksator, at priserne Fra Altan.dk er helt uacceptable, bla. vil de have 18.450 + moms for opbrydning, der har taget 2 mand en dag (fredag). Selve ned(op)brydnigen af gulvet i badeværelset omhandler 3 kvm trægulv med klinker. Desuden skal der først fjernes brusekabine og kloset. Det er uklart hvorfor håndvask og resten af badeværelset er fjernet.
Priserne for reparation af svampeskaden er sat til 24.800 + moms. Dette kan heller ikke accepteres. Desuden fremgår det ikke hvilke arbejder, der er omfattet af de afgivne tilbud fra Altan.dk. Der må være arbejder, der spares i det oprindelige tilbud. Disse er ikke fremlagt, og der kan derfor ikke tages stilling til merudgiften ved skaden..

I forhold til dækningen er der forskellige forhold, der skal tages i betragtning.

1: der er ikke meldt ombygning til Aros Forsikring
2: der er ikke foretaget sikring af gulvet, da der blev opdaget gennemsivning og konstruktionsfejl, i 2009 gulvet er sandsynligvis allerede på opførelsestidspunktet ulovligt, dette er kommet til andelsforeningens kendskab ved ombygningen af badeværelset på 2. sal i 2009. Der er også på dette tidspunkt konstateret gennemsivning, der repareres ved at forbedre nogle fuger, uden der tages fat på de grundlæggende problemer med forkert fald og fliser direkte på gulvbrædder uden fugtsikring. Desuden har de været klar over badeværelsets begrænsede holdbarhed, ved at der allerede var afsat kr. 50.000 til renovering af badeværelset.
3: Resten af lejligheden er under ombygning, hvorfor det er nærliggende at tro at badeværelset også står foran renovering.
4: desuden nævnes det af andelsforeningens repræsentant, at der var bestilt tilbud hos murer.

7. 82.308

Undertegnede (taksator) medgiver på mødet at have givet tilladelse til nedbrydning kr. 18.450, selv om prisen ikke harmonerer med det udførte arbejde og jeg påtager mig et medansvar for bjælken og remmen, der skal skiftes. Denne pris vurderes på baggrund af samtalen med ingeniøren til ca 10.000 + moms
Samlet accepteres 28.450 + moms, samt et beløb på 2.550 + moms for unøjagtigheden i beregningen.

Forsikringen accepterer altså 31.000 + moms for reparationen. Der anerkendes hermed et medansvar for nedbrydningen og reparationen, selv om der er forhold, der taler for en helt eller delvis afvisning.
Der henvises her til, at andelsforeningen selv må forhandle med Altan.dk, samt gøre krav mod entreprenør, der har lavet en forkert reparation i 2009. En efterfølgende opringning til denne entreprenør, bekræfter han er parat at tilbagebetale faktura, ved modregning i anden sag.
Senere på dagen ringes taksator op af ..., der siger:
1: det har aldrig været meningen, at lave om på badeværelset på nuværende tidspunkt
2: det er i forbindelse med nedbrydningen eller tidligere gået et kloset i stykker, dette accepteres. Vurderet til ca. 4.000 kr. +moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**40. Svampeskadeforsikring**

40.1. Forsikringen dækker udgifter til reparation af bygningsskader, som er forårsaget af trænedbrydende svampe og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør
...
40.3. Træ er et organisk materiale; det vil derfor naturligt blive nedbrudt i løbet af en vis tid, hvis det udsættes for fugt. Når træ anvendes til eller indgår i bygningskonstruktioner, skal det derfor beskyttes mod denne naturlige nedbrydning. Det er muligt at give træet en lang levetid, hvis konstruktionerne er hensigtsmæssige, og de fortsat vedligeholdes. Og det er en grundlæggende betingelse for, at en skade kan erstattes. Forsikringen dækker svampeskader, som skyldes, at der utilsigtet er kommet fugt til træet.

40.4. Forudsætningerne for at få erstatning er:
...
- at der ikke er tale om fejl, som forsikringstageren har eller burde have kendskab til. Det kan være fejl i materialer, konstruktion eller udførelse, eller indgreb i enkelte funktioner, f.eks. lukning af ventilationsåbninger.

...
55. Skadeopgørelse
55.1. Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted.
...
55.4. Såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til sådan værdiforringelse."

8. 82.308

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at selskabet er forpligtet til at dække en reparation af badeværelset. Heri indgår opbrydning af badeværelsesgulvet, hvilket ikke kan ske uden afmontering af toilet, håndvask og brusekabine. Nævnet finder det ikke godtgjort, at resten af badeværelset skulle nedrives, for at reparationen kunne gennemføres, eller at reparationen nødvendiggjorde ingeniørberegninger, ligesom nævnet på lægge til grund, at brusekabine og håndvask kunne genmonteres. Efter nævnets opfattelse kunne en sådan reparation være gennemført for det af selskabet senest tilbudte beløb. Da nævnet finder, at selskabets taksator ikke har forpligtet selskabet herudover, finder nævnet ikke at kunne oplægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand