Den 7. januar 2015 blev i sag nr. 86327:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Klageren er ejerlejlighedsejer og medlem af en ejerforening, der har ejendomsforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække huslejetab i 15 måneder samt afvist at dække en blikkenslagerregning.

Selskabet har anerkendt den anmeldte vandskade sket den 9/10 2012 som dækningsberettigende i øvrigt.

Selskabet har tilbudt klageren dækning for 10 måneders huslejetab, men har afvist yderligere dækning med henvisning til, at udbedringsarbejdet er trukket ud som følge af klagerens forhold. Selskabet har endvidere bemærket, at forsikringsbetingelserne maksimalt giver mulighed for dækning af huslejetab i 12 måneder.

Selskabet har afvist dækning for blikkenslagerregningen med henvisning til, at forsikringen dækker skade som følge af udstrømmende vand, men ikke skade på selve det tærede røranlæg.

Klageren er ejer af den omhandlede lejlighed, men lejer den ud, idet han er bosat i udlandet. Han har fremlagt en lejekontrakt vedrørende perioden 1/10 2012 til 30/9 2014. Han anmeldte den 24/10 2012 til selskabet, at et rør ved radiatoren i køkkenet var sprunget læk, og der var sket en vandskade. En bygningsundersøgelse i februar/marts

2013 påviste, at der var opstået skimmelsvamp i etageadskillelsen. Lejligheden fik på den baggrund bl.a. udskiftet køkken og gulv, og udbedringsarbejdet efter skaden blev afsluttet i slutningen af november 2013.

Klageren har krævet dækning for huslejetab i perioden oktober 2012 til og med december 2013, i alt 15 måneder, med henvisning til, at udlejning først var mulig fra januar 2014.

Klageren har i en sagsfremstilling vedlagt klageskemaet af 9/6 2014 bl.a. anført:

> "Vedr. huslejetab: Timingen skyldes ikke 'forhold, forsikringstager har indflydelse på'. Håndværkere har haft egne nøgler og fri adgang i hele perioden. [Jeg] har omgående fulgt op på meldinger fra håndværkere og Codan. Codan har ikke meddelt krav til eller forbehold over for tidsforbruget hverken før eller under renoveringen, men først efter dennes afslutning, hvor enhver bestræbelse på yderligere fremskyndelse jo er forgæves. Med sin passivitet/accept af forløbet har selskabet fortabt sin mulighed for at gøre indsigelse, især da der kun anlægges en 'rimelighedsbetragtning' uden henvisning til konkrete undladelser eller blokeringer fra [min] (hhv. ejerforeningens) side.
>
> Vedr. blikkenslagerarbejde i okt. 2012: OK, at kun følgeskaderne er dækket af skadeanmeldelse nr. ... Påstand om (jf. mail 12.12.13, se bilag), at rørbrud på synlig installation også må være dækket af Codan som ejerforeningens forsikringsselskab, men muligvis under en anden paragraf og muligvis med ny skadesanmeldelse til følge."

Af selskabets brev af 9/7 2014 til nævnet fremgår:

> "Indledningsvis skal vi i grove træk redegøre for hændelsesforløbet i sagen:
>
> 24.10.12 klageren anmelder, at rør i radiator i køkken er sprunget læk. Vi anmoder … Fugtteknik samt … firma om at undersøge skadeårsag
> 12.12.12 klageren ønsker sin egen køkkenleverandør til at forestå udbedringsarbejdet
> 17.12.12 klager ønsker andet firma end …, ønsker skimmelundersøgelse og mener, at hele køkkenet skal udskiftes
> 04.01.13 vi bekræfter dækning af huslejetab
> 25.01.13 vi orienterer klageren om, at han ikke er berettiget til genhusning, idet lejligheden var udlejet
> 05.02.13 vi accepterer udgift til indeklimaundersøgelse
> 15.03.13 efter modtagelse af skimmelrapport anerkender vi dækning af udgift til skimmelsanering
> 13.05.13 klageren fremsender tilbud vedrørende køkken og gulv
> 14.05.13 vi accepterer tilbud vedr. gulve, men anmoder om revideret tilbud vedr. køkken
> 04.06.13 vi accepterer tilbud vedr. køkken
> 26.06.13 vi modtager 1. acontofaktura vedr. køkken
> 21.08.13 vi modtager 2. faktura vedr. køkken samt faktura vedr. gulv
> 28.11.13 vi modtager slutfaktura vedr. køkken, faktura vedr. gulvafslibning samt faktura vedr. rør/radiator

06.12.13 vi orienterer om, at faktura fra [blikkenslager] ikke er omfattet, og at en udbedringsperiode på 7 måneder ikke er rimelig
12.12.13 vi anerkender huslejetab i 10 måneder
16.12.13 vi fastholder vores tilbud på 10 måneders huslejetab

Vi har som anført anerkendt at dække 10 måneders huslejetab, svarende til perioden fra skadens anmeldelse og frem, til vi anerkender at dække gulv, d. 14.05.2013, og herefter en udbedringsperiode på ca. 3½ måned.

Vores bygningskonsulent vurderer, at retableringsarbejderne maksimalt må tage ca. 3 måneder, hvilken vurdering er baseret på følgende arbejder og omstændigheder:

- På det tidspunkt, hvor der gives accept på retableringsarbejderne, er en stor del af køkkenelementerne demonteret og gulv delvist optaget
- Der er tale om et køkken på kun 9,5 kvm.
- Resterende køkken skal demonteres og det resterende gulv og lerindskud i køkken og entre skal optages og fjernes
- Skimmelafrensning af etageadskillelse
- Retablering af gulv med isolering, 2 lag gipsplader på grund af brand- og lydisolering, fyrretræsgulv og lakering
- Diverse mindre malerreparationer
- Diverse el- og VVS-arbejder i forbindelse med demontering af køkken
- Afvaskning/rengøring af alle rum (køkken, entre, stue og badeværelse - 51 kvm)
- Leveringstid på køkken op til 8 uger (normal leveringstid)
- Montering af køkken vurderet til 4 uger
- Retableringsarbejderne vedr. gulv udføres i den leveringstid, der er på køkken

Det skal i den forbindelse bemærkes, at klageren i sin mail af 14.05.2013 skriver, at der er lagt en koordineringsplan, hvorefter arbejderne skulle være afsluttede i midten af juli, dvs. en retableringsperiode på ca. 2 måneder.

Klageren har fremsat krav om dækning af huslejetab i en periode på 15 måneder, hvilket vi har afvist, jf. punkt 24 i betingelserne for Ejendomsforsikring. Det fremgår heraf, at 'Forsinkes udbedringen af forhold, forsikringstageren har indflydelse på, ydes erstatning ikke for det derved forårsagede lejetab eller afsavn er egne lokaler.'

Som anført ovenfor ønskede forsikringstageren ikke, at den af Codan anviste håndværker skulle forestå arbejdet, ligesom han ikke ønskede at samarbejde med den bygningskonsulent, der først behandlede sagen. Klageren har selv valgt håndværkere og har selv entreret med disse. Det er ham som bygherre, der skal sikre en rimelig fremdrift i de reparationsarbejder, der er givet dækningstilsagn til. Med en udbedringsperiode på 7-8 måneder for det pågældende udbedringsarbejde har klageren efter vores opfattelse ikke sørget for tilstrækkelig fremdrift i arbejdet, og den herved opståede forsinkelse har alene klageren haft indflydelse på. Det er vores opfattelse, at den lange udbedringsperiode hænger sammen med, at klageren er bosiddende i udlandet og derfor ikke har haft den fornødne føling med sagsforløbet.

Vi finder ikke grundlag for at udbetale yderligere huslejetabserstatning, og skal i den forbindelse bemærke, at der maksimalt kan udbetales erstatning i 12 måneder fra skadens indtræden, jf. punkt 24.

Klageren gør endvidere gældende, at Codan skal dække en blikkenslagerregning, faktura fra …, og henviser her til dækningen for Udvidet rørskadedækning.

Imidlertid var der ikke tale om udsivning fra et skjult rør, men derimod udstrømning fra en synlig installation. Skaden var derfor ikke omfattet af deldækningen Udvidet rørskadedækning, men var udelukkende dækningsberettiget i henhold til punkt 10 i betingelserne for Ejendomsforsikring. I henhold til punkt 12 omfatter dækningen ved vand-, olie- og kølevæskeudstrømning ikke udgifter til reparation af røranlæg.

Om fakturabeløbet skal afholdes af klageren eller af ejerforeningen er ikke en afgørelse, Codan skal træffe.

Vi finder ikke grundlag for at udbetale yderligere erstatning i nærværende sag."

I brev af 31/7 2014 til nævnet anfører klageren bl.a.:

"Codan har det reelle bygherreansvar og har på intet tidspunkt meldt tidsrammer ud til hverken håndværkere eller klager, selvom selskabet har haft denne mulighed i kraft af sin direkte kontakt.

Langt den største del af det samlede tidsforbrug kan henføres til forhold, som Codan bærer ansvaret for.

Påståede forsinkelser refererer udelukkende til en Codan-intern tidsplan, som selskabet har konstrueret efter sagens afslutning.

Codan har ikke været i stand til at nævne konkrete eksempler på forsinkelser, som kan tilskrives klager.

Det slæbende forløb frem til den 4. juni 2013 er alene selskabets ansvar og berettiger til dækning af huslejetab uden for den i forsikringsbetingelserne nævnte frist.

Juni 2013 til december 2013 (= udgangen af følgemåneden efter afslutning af renoveringen den 29.11.13, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 29/24?) er 7 måneder, altså mindre end den af forsikringsselskabets satte 12-måneders frist. Også selv om der evt. regnes fra 14.05. holder man sig inden for fristen.
…

Vedr. dækning af skaden på rør og radiator:

'[…] i henhold til pkt. 12 omfatter dækningen ikke udgifter til reparation af røranlæg'

Som det fremgår af vedlagte faktura nr. … har [blikkenslageren] netop ikke repareret noget som helst men udelukkende udført skadesbegrænsning (lukket for vandet og monteret ballofix). Jeg har svært ved at se, hvordan Codan kan mene, at dette ikke hører til de dækningsberettigede direkte følger af primærskaden (ligesom fx tørring af rummene og opgravning af lerindskud)."

Hertil har selskabet i brev af 12/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

”Forsikringstageren gør gældende, at Codans bygningskonsulent og tømrerfirmaet … er ansvarlig for skadens omfang. Dette er vi på ingen måde enige i.

I mail af 01.12.2012 anfører forsikringstageren, at vandskaden blev konstateret d. 09.10.2012. Det fremgår af faktura fra …, at den utætte radiator afmonteres d. 11.10.2012.

Skaden anmeldes imidlertid først til Codan d. 24.10.2012.

De første fugtmålinger blev foretaget d. 31.10.2012 af … Fugtteknik, men det er først d. 19.11.2012, at … Fugtteknik kommer frem til, at køkkenskabe og gulv inkl. lerindskud skal fjernes.

Der går således 15 dage fra skaden sker, til den anmeldes hertil, hvilket må formodes at have forværret skadens omfang.

Vores bygningskonsulent bad allerede ved besigtigelsen d. 05.02. og i mail af samme dato forsikringstageren om at indhente tilbud fra håndværkere.

Forsikringstageren anfører ligeledes, at Codan er bygherre, idet vi har skullet godkende beslutninger om pris og omfang. Dette må vi bestride. Håndværkerne er valgt af forsikringstageren, og den omstændighed, at vi kontroller omkostningerne, bevirker ikke, at Codan har påtaget sig rollen som bygherre. Vi kan i den forbindelse henvise til bl.a. AK 76.687 og AK 81.481.

For så vidt angår tidsforløbet i sagen, har vi ikke anket over det tidsforbrug, der er medgået indtil accept af tilbud. Det er udelukkende den tid, der er medgået til retableringsarbejdet, vi har gjort indsigelse mod. Det skal dog bemærkes, at forsikringstageren selv bærer en stor del af ansvaret for det tidsforbrug, der var indtil accepten af tilbud. Vi skal her fremhæve følgende omstændigheder:

- Forsikringstageren stoppede med sin klage af 17.12.2012 (bilag …) det arbejde, der var igangsat af ... I klagen anfører han bl.a., at leveringstid på køkkenet gennem … Køkken er 3-6 uger, hvilket bekræfter, at der med de afsatte 3½ måned, som arbejdet burde kunne udføres på, er afsat rigelig tid til retableringsarbejderne.

- Der går 20 dage fra bygningskonsulentens første henvendelse d. 16.01.2013, til der kan foretages besigtigelse d. 05.02.2013, hvilket skyldes, at forsikringstageren er i udlandet.

- D. 05.02.2013 gives accept på, at forsikringstageren kan indhente indeklimaundersøgelse. Vi modtager først rapport efter 1½ måned d. 14.03.2013.

- Der går over 3 måneder fra vi beder forsikringstageren indhente tilbud vedrørende køkken og gulv, til vi d. 13.05.2013 modtager tilbud. Det ene tilbud er dateret d. 22.03.2013, men altså først fremsendt til os d. 13.05.”

I brev af 20/10 2014 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

”I dette tilfælde leveres en byggeteknisk tjenesteydelse, som Codan har bestilt for at kunne opfylde et anerkendt forsikringskrav (’den overordnede beslutning’).
…
Den heraf følgende rollefordeling i den konkrete sag:

Bygherre/køber: Codan
Leverandører: Håndværker - og indeklimafirmaer.
Bruger: [klageren]
Forsikringstager: Ejerforeningen(s bestyrelse)

[Klageren] bliver ganske vist bedt om at indhente tilbud, men dette opdrag (udbuds- og entrepriseform) gives af Codan, hvilket understreger selskabets bygherrerolle. I denne forbindelse må det understreges, at 'indhentning af tilbud' ikke er det samme som 'valg af håndværkere', da et valg forudsætter en beslutningskompetence ift. de afgivne tilbud, som kun den økonomisk ansvarlige - altså Codan - har haft.

Codan har som nævnt enten været - eller i kraft af tilbuddene kunnet komme - i direkte kontakt med de udførende firmaer og har svigtet sit bygherreansvar, hvis en given frist ikke er blevet udmeldt til eller indskærpet over for håndværkere/indeklimakonsulenter, som vel at mærke alle har haft fri adgang til lejligheden under hele processen.

Bruger kan på ingen måde gøres ansvarlig for dette svigt og da slet ikke efter sagens afslutning.

Da Codan i sin replik af 12.09.2014 skriver, at man ikke anker over tidsforbruget før accept af tilbud vil jeg ikke (endnu en gang) kommentere herpå, blot understrege, Codan som forsikringsselskab ikke (med fx sin bruttofrist på 12 måneder) overfor bruger kan fraskrive sig ansvaret for de forsinkelser, selskabet som bygherre er ansvarlig for.

Vedr. faktura fra [blikkenslager]:
Ejendommens vicevært (dvs. forsikringstager, ikke bruger), har bestilt en blikkenslager til at afhjælpe de første direkte følger af den opståede, dækningsberettigede vandskade, dvs. at lukke for vandet og - for at kunne åbne for vandet til de andre lejligheder - tilproppe de rør, man efterfølgende skar af. Alle beslutninger i denne forbindelse er truffet af forsikringstagers repræsentanter/kontrahenter uden brugers mellemkomst. Fakturaen må således være dækningsberettiget."

Af parternes mailkorrespondance i perioden maj 2013-november 2013 fremgår bl.a. følgende:

13/5 2013 fra klageren til selskabet:
"Nu foreligger der tilbud på hele entreprisen … I køkkentilbuddet er der taget udgangspunkt i, at køkkendelene skal skiftes pga. bl.a. svamp."

14/5 2013 fra selskabet til klageren:
"Tilbuddet fra [entreprenøren] på 80.135 kr. er gennemgået og accepteret.
…
For mig at se, er der blot indhentet tilbud på et komplet nyt køkken, uden nogen vurdering af hvilke dele, der kan genbruges, såsom skuffer, fronter, hylder, tilbehør mv."

14/5 2013 fra klageren til selskabet:
"Det glæder mig, at jeg kan give [entreprenøren] besked om at gå i gang med det samme.
Mht. køkkenet, så er det nøjagtigt det samme køkken, som var monteret før skaden skete. Køkkenmontøren, som er den samme som tidligere, har fået forelagt og er gået ud fra et … typenummer, da mit ønske entydigt har været at få det samme køkken.

Skabene leveres samlet og transportemballeret fra fabrikken, og jeg tror ikke, der er mulighed for at enkeltmontere fronter og hylder etc., men du er velkommen til at ringe til montøren og høre ham ad.
…
Håndværkerne lægger lidt pres på for at kunne overholde den koordinationsplan, der forelø-big er lagt, og som forudser afslutningen af arbejdet i midten af juli."

4/6 2013 fra selskabet til klageren:
"Undskyld den sene tilbagemelding.
Jeg har talt med … vedr. eventuel genbrug af dele fra det eksisterende køkken og kan forstå at det er problematisk, idet skuffer blandt andet ikke kan flyttes over i nye skabe, fordi der er kommet et nyt skuffedesign/producent, samt at producenten ikke leverer skabe / skuffesekti-oner uden indmad.
Tilbuddet … på 138.700,- kr. incl. moms kan accepteres …"

21/8 2013 fra klageren til selskabet:
"Nu er jeg så småt ved at kunne se enden på renoveringen af lejligheden. Jeg er pt. i … for at få et overblik og - med henblik på snarlig genudlejning - at prøve at få lejligheden til at se beboelig ud igen, efter at der har stået køkkenmøbler (med meget mere) i alle rum siden ok-tober sidste år.

Nu da gulvet og væggene er frie for skabe mv. dukker der desværre skader op, som først nu bliver synlige, men som hidrører fra den hårdhændede behandling, som det oprindelige tøm-rerfirma udsatte møbler og hele lejligheden for, jf. min første redegørelse.
…
Jeg går ud fra, at Codan anser udbedringen af disse skader som en del af dækningen og skal bede om din godkendelse.
…
Jeg sender vedlagt a conto regning fra [køkkenmontør] og første regning fra [entreprenør]. Efter finalisering af køkkenopsætningen (der var en fejl på en af bordpladerne, som efter re-klamation nu er blevet genleveret og opsættes i den kommende uge) følger slutafregning fra [entreprenøren]."

22/8 2013 fra selskabet til klageren:
"Faktura … og faktura … er begge sendt til betaling i dag.

Udbedring af de skader som firmaet … har forårsaget i forbindelse med opbevaring af køk-kenskabe mv. i din stue, vil ligeledes være omfattet af forsikringsdækningen. De indhentede priser for malerarbejde og gulvafslibning kan accepteres under forudsætning af at der såle-des er tale om arbejder til fuld og færdig afslutning af sagen, med undtagelse af den sidste betaling til [entreprenøren] på 6.700,- kr. incl. moms."

28/11 2013 fra klageren til selskabet:
"Hermed følger fakturaer vedr. gulvafslibning og -lakering … samt sidste regning fra … vedr. køkkenmontage inkl. udskiftning af beskadiget vindueskarm.

Jeg vedlægger endvidere kopi af en blikkenslager-faktura vedr. vandskaden, som ejerfor-eningen / administrationsselskabet fejlagtigt har ladet mig betale over fællesudgifterne. Ejer-foreningen har også 'styret' formuleringen på fakturaen (fra husets faste blikkenslager ....) og ladet rør og den angiveligt utætte radiator forsvinde, som jeg har gjort rede for på et tidligere tidspunkt.

Der mangler nu blot den endelige afregning fra [entreprenøren], som er blevet færdig med de sidste arbejder i denne uge.

Jeg regner med at (principielt, i hvert fald) kunne udleje lejligheden fra måske midten af december og går i den forbindelse ud fra, at vi med henblik på erstatning for udfald af leje bruger den oprindelige lejekontrakt og regner månederne oktober 2012 - november 2013."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance, der har været mellem parterne i forløbet fra den anmeldte vandskade i oktober 2012, til udbedringsarbejdet var afsluttet.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"10. Ved vand-, olie og kølevæskeudstrømning omfatter dækningen direkte skader som følge af:
- tilfældig udstrømning fra røranlæg og dertil knyttede installationer, herunder køle- og fryseanlæg, akvarier og vandsenge.

…

12. Ved vand, olie og kølevæskeudstrømning omfatter dækningen ikke:

...

- udgifter til reparation af røranlæg, herunder tærede rør, samt udgifter til konstatering af skadeårsag, reparation og retablering af ubeskadigede bygningsdele, medmindre skadeårsagen er en dækningsberettiget frostsprængning.

…

24. Huslejetabsdækningen omfatter følgende udgifter:

- dokumenteret tab af lejeindtægt,
- udgiften til leje af lokaler, svarende til de lokaler som forsikringstageren selv benytter til beboelse eller kontor.

Erstatning ydes, når forsikringsstedet helt eller delvis ikke kan benyttes som følge af en skade der berettiger til erstatning.

Erstatning ydes med indtil 1.191.308 kr. for tiden indtil forsikringsstedet igen kan tages i brug, dog højst i 12 måneder efter skadens indtræden.

…

Forsikringsstedet betragtes som taget i brug senest en måned efter skadens udbedring.

…

Forsinkes udbedringen af forhold, forsikringstageren har indflydelse på, ydes erstatning ikke for det derved forårsagede lejetab eller afsavn af egne lokaler."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 24 omfatter huslejetabsdækningen forsikringstagerens dokumenterede tab af lejeindtægt.

Det fremgår af sagen, at selskabet på baggrund af sagsforløbet har anerkendt klagerens krav på huslejetabsdækning for perioden fra anmeldelsestidspunktet den 24/10 2012 og frem til accept af entreprisetilbud den 14/5 2013. Selskabet har gjort gældende, at udbedringstiden herefter har været urimelig lang, idet arbejdet først blev færdigmeldt i slutningen af november 2013. Selskabet har derfor skønsmæssigt anerkendt at dække for yderligere ca. 3½ måneder og således i alt for 10 måneders huslejetab.

Nævnet lægger til grund, at lejemålet blev ubeboeligt fra den 9/10 2012 på grund af vandskaden, og at klageren som følge heraf har lidt et huslejetab. Nævnet finder, at selskabets forpligtelse over huslejetabsdækningen skal regnes fra den 9/10 2012, idet nævnet finder, at det ikke er bevist, at klageren ved grov uagtsomhed har forsømt at gøre det fornødne for at begrænse skaden, jf. herved forsikringsaftalelovens §§ 52-53.

Nævnet lægger endvidere til grund, at selskabet først i juni 2013 afgav accept på det af klageren indhentede udbedringstilbud vedrørende køkkenet. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet ikke har godtgjort, at lejemålet ville have kunnet være klar til indflytning af en ny lejer på et tidligere tidspunkt end 9/10 2013, såfremt klageren havde fremmet udbedringsarbejdet i fornødent omfang.

Nævnet finder, at selskabet derfor skal yde huslejetabsdækning i forsikringsbetingelsernes maksimale periode på 12 måneder. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at selskabet har begået ansvarspådragende forsømmelser i sin sagsbehandling, som kan føre til, at selskabet på et erstatningsretligt grundlag kan pålægges at dække huslejetab i et videre omfang end forsikringens dækningsmaksimum.

For så vidt angår blikkenslagerregningen finder nævnet, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 12, at forsikringen ikke dækker udgifter til reparation af røranlæg i forbindelse med vandudstrømning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har

afvist at dække regningen. Det, som klageren har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren er berettiget til husleje-tabsdækning i 12 måneder.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund