Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87028:

Advokat Bent Mikkelsen
Tirsbjergvej 6B
7120 Vejle Øst
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der er en ejerlejlighedsforening, har bygningsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Ejerlejlighedsforeningen klager ved advokat over selskabets behandling af en anerkendt rørskade, der blev konstateret i 2009 på anden salen i bygningen. I 2013 blev der konstateret et omfattende svampeangreb i bygningens etageadskillelse mellem førstesal og stuen. Klageren gør gældende, at svampeangrebet er en direkte følge af, at der ikke skete korrekt udbedring efter den anerkendte rørskade i 2009.

Selskabet afviser at være erstatningsansvarlig.

Det er oplyst, at der er konstateret 2 rørskader i bygningen i henholdsvis 2009 og 2013.

I klageskemaet af 29/11 2014 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Der henvises til mit brev af 25. juli 2014 til indklagede med den deri indeholdte sagsfremstilling. Kopi af brevet vedlægges.
> Som nævnt i brevet til indklagede gøres det gældende, at den rørskade, der opstod i 2009, og som var dækket af forsikringen på ejendommen, ikke blev behandlet korrekt fra indklagedes side. Det er godtgjort, at skaden var forårsaget af udsivende vand fra en skjult installation og dermed dækket af forsikringen på ejendommen.

Indklagede har afvist at dække udgifterne ved udbedring af skaden med henvisning til, at der er tale om en skade, der er opstået i 2013, og at skaden består i svampeangreb, som der ikke er dækning på.
Som bilag vedlægges kopi af skrivelse af 4. november 2014 fra indklagede, hvori man afviser at dække skaden med henvisning til, at der er tale om en svampeskade, opstået som følge af en såkaldt siveskade opstået i 2013.
Til indklagedes henvisning til svampeangreb, forårsaget af en siveskade, opstået i 2013, bemærkes, at det forekommer ganske usandsynligt at der er opstået en svampeskade så kort tid efter. Det forekommer mere sandsynligt, at en evt svampeskade er en direkte følge af, at der ikke skete korrekt udbedring efter rørskaden i 2009. Skaden blev i januar 2013 lokaliseret inden for netop det sted, hvor skaden blev observeret i 2009.
Det afgørende for bedømmelsen af sagen er, at rørskaden, der opstod i 2009, og som var dækket af klagerens forsikring, aldrig er blevet behandlet korrekt fra indklagedes side. Indklagede bærer den fulde risiko for, at sagen i 2009 ikke blev behandlet som en rørskade, som skulle dækkes fuldt ud af indklagede. Derfor bærer indklagede også risikoen for den udvikling af skaderne, der måtte være sket efter 2009.
Spørgsmålet om manglende dækning af følgeskader, råd- og svampeangreb bliver dermed ikke relevant. Der har siden 2009 løbende været korrespondance, herunder i sær mail korrespondance, mellem parterne, men indklagede har i denne korrespondance ikke villet forholde sig til sagen realitet, som er den rørskade, der opstod i 2009. For klageren tage forbehold om at fremlægge denne korrespondance, der som nævnt ikke er egnet til belysning af sagens realitet.
Yderligere påstande og anbringender forbeholdes, ligesom det forbeholdes at fremlægge yderligere bilag
…
Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Klagerens påstand: Indklagede skal genoptage sagen fra 2009 og dække samtlige de udgifter, der er forbundet med en fuldstændig udbedring af skaden og de dertil knyttede skader på ejendommen. Det skønnes, at den samlede udgift vil andrage maksimalt kr. 750.000. Det tages forbehold om at regulere dette beløb inden sagens endelige afgørelse."

Dertil har selskabet i brev af 10/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Skadesagens begrundelse**

Tvisten drejer sig om, hvorvidt udsivningsskaden i 2009 er behandlet korrekt fra selskabets side.

Herudover drejer tvisten sig om, hvorvidt den konstaterede svampeskade i etageadskillelsen mellem sidebygningens stueplan og 1. sal er opstået som følge af den udsivningsskade, der i 2009 skete fra en rørinstallation på 2. sal, eller om svampeskaden er opstået som følge af den udsivningsskade, der i 2013 skete fra en rørføring bag et skab i badeværelset på 1. sal.

Bygningsforsikringen dækker skade ved udsivning fra skjulte rør, jfr. bilag B, afsnit 230.01, pkt. 2.5..

Udgifter til reparation af røranlæg, herunder tærede rør, er ikke omfattet af dækningen, jfr. pkt. 2.5.3..

Udgifter til konstatering af skaden (sporing) er ikke omfattet af dækningen, jfr. pkt. 2.5.4..

Svampeskade er undtaget fra dækningen, jfr. pkt. 2.5.6..

Ejerforeningens bygningsforsikring er tegnet uden dækning for udvidet rørskade og uden dækning for insekt- og svampeskade.

Selskabet bestrider klageres påstand om, at udsivningsskaden i 2009 ikke er behandlet korrekt.

Til støtte herfor skal vi henvise til den vurdering, der efter besigtigelse af sidebygningen er foretaget af murermesteren fra … Entreprise A/S.

Det var murermesterens vurdering, at det ikke var udsivningsskaden på 2. sal, der var årsag til puds-afskalningerne på facaden - men derimod grundfugt, jfr. bilag G.

Vi skal ligeledes henvise til, at det allerede i forbindelse med anmeldelsen blev oplyst, at den VVS-installatør, der havde repareret det utætte rør på sidebygningens 2. sal, havde vurderet, at der ikke var trængt vand ind i ejendommen - vandet fra udsivningen var derimod trængt ud gennem bygningens facade, jfr. bilag C.

Klageren søgte under sagsforløbet bistand hos ingeniør … A/S, som foretog en række fugtmålinger i ejendommen.

Det var ingeniørens vurdering, at der fortsat måtte finde en vandudsivning sted, da facademuren med pudsafskalningen var fugtig højere oppe end de øvrige mure mod ejendommens gård.

På denne baggrund opfordrede vores taksator klageren til at få udført en åbning i konstruktionen med henblik på en nærmere vurdering af skaden - og hvis der fortsat kunne konstateres vandudsivning - opfordrede taksator klageren til at få foretaget en lækageundersøgelse af sidebygningens installationer, jfr. bilag F.

Disse yderligere undersøgelser er - selskabet bekendt - aldrig blevet udført.

Hvis klageren og klagerens ingeniør var af den opfattelse, at der var risiko for en fortsat vandudsivning forekommer det bemærkelsesværdigt, at klageren på dette tidspunkt foreslår, at selskabet tilbyder en kulancemæssig dækning af skaden - og efterfølgende accepterer en erstatning på 50 % af udgiften til en overstrygning af muren op til 2. sals højde.

Efter erstatningsudbetalingen modtager selskabet ingen yderligere henvendelser om skaden fra klageren - før klageren i 2013 anmelder en ny udsivningsskade.

Det er derfor selskabets opfattelse, at skaden i 2009 er behandlet korrekt.

Det er herudover selskabets opfattelse, at nedbrydningen i træværket i etageadskillelsen mellem sidebygningens stueplan og 1. sal ikke er opstået som en følge af udsivningsskaden i 2009.

Det fremgår af …s mikrobiologiske undersøgelse, at nedbrydningen af træværket skyldes et angreb af Stjernehåret Barksvamp, jfr. bilag S.

I …s efterfølgende rapport over omfangsbestemmelsen af svampeangrebet er årsagen til svampeskaden angivet til at være udsivningsskaden fra rørføringen ved badeværelse i 1. sals lejlighed - altså den skade, som klageren havde anmeldt som sket den 12. januar 2013.

Af den som bilag AB fremlagte supplerende udtalelse fra … Helstrup er skadeårsagen til det konstaterede angreb af Stjernehåret Barksvamp yderligere præciseret til at være udsivningsskaden i 2013 fra rørføringen bag skab på badeværelse i 1. sals lejlighed.

Vi må derfor fastholde, at det konstaterede svampeangreb i etageadskillelsen skyldes udsivningsskaden i 2013.

Svampeskade er imidlertid undtaget på bygningsforsikringens dækning for skade ved udsivning fra skjulte rør, jfr. bilag B, afsnit 230.01, pkt. 2.5.6..

Det skal afslutningsvis bemærkes, at vi ikke har taget stilling til den beløbsmæssige størrelse af klagerens krav.

Konklusion

Efter vores opfattelse har klageren ikke påvist, at udsivningsskaden i 2009 ikke er behandlet korrekt fra selskabets side.

Herudover har klageren ikke påvist, at der er årsagssammenhæng mellem den svampeskade, der i 2013 blev konstateret i etageadskillelsen mellem sidebygningens stueplan og 1. sal og den udsivningsskade, der i 2009 skete fra en rørinstallation på 2. sal.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 18/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af indledningen til skrivelsen fra indklagede Alm Brand, at min klient skulle være utilfreds med, at Alm Brand ikke har villet dække en nærmere beskrevet svampeskade. Det er ikke korrekt. Som det fremgår af hele korrespondancen i sagen og klagen til Nævnet drejer sagen sig udtrykkeligt om den rørskade, der blev konstateret i 2009, og som var dækket af forsikringen hos indklagede. Klagers påstand har været - og er fortsat - at denne skade ikke blev behandlet som en dækket rørskade, og at indklagede er ansvarlig for denne fejlbehandling.

Det fremgår af side 1, sidste afsnit i skrivelsen fra indklagede 29/6 2009, at klager skulle have kontaktet … med henblik på at få foretaget en lækagesporing. Hertil bemærkes, at indklagede ved mail af 4/8 2009 over for klager oplyser, at årsagen til afskalningen på forsiden skyldes grundfugt. Herefter har klager ikke haft nogen anledning til at kontakte ...

Indklagede anfører side 2, 5. afsnit, at klager skulle have accepteret en kulancemæssig løsning med overstrygning af facaden. Dette er ikke korrekt. Som det fremgår af mit brev af 25/7 2014 sendte klager, [klageren] den 25/8 2009 en mail til indklagede, hvori det endnu en gang og på grundlag af observationer fra naboerne gøres gældende, at det var

evident, at der forekom kraftig vandudsivning fra muren, og at det ville være absurd at påstå, at skaden skyldtes fugt fra jorden. Mailen er bilag H i bilagsmaterialet fra indklagede.

Det må derfor afvises, at klager skulle have accepteret, at skaden skulle behandles som andet end en rørskade, og den foretagne overstrygning af facaden var udelukkende en kulancemæssig løsning, baseret på forkerte oplysninger eller mangelfulde undersøgelser fra indklagedes side. Klager gør da også opmærksom på, at risikoen for en sådan løsning må ligge hos indklagede.

Ved e-mails af 10/9 (bilag I) og 28/10 2009 (bilag II) opfordrer klager indklagede til at deltage i en inspektion af skaden for at få en afklaring på den egentlige årsag til skaden. Baggrunden for disse mails er naturligvis klagers tvivl om, at skaden skyldtes opsivende fugt fra grunden. Set i lyset af den ganske omfattende bilagsmængde, indklagede har fremsendt til Nævnet, forekommer det påfaldende, at en for sagens vurdering afgørende korrespondance, ikke er medsendt. Klager vil sørge for fremsendelse af kopi af den manglende korrespondance.

Det kan endvidere oplyses, at der den 29/10 2009 har været afholdt et møde på ejendommen. I dette møde deltog taksator …, fra Alm Brand, der imidlertid fastholdt, ar der ikke var tale om udsivende vand fra en rørskade, men opsivning af grundfugt. Det forlig, som foreningen herefter følte sig presset til at indgå, er således baseret på ufuldstændige og mangelfulde oplysninger fra indklagedes side.

Til yderligere dokumentation for, at der har været tale om en ældre rørskade, henvises til vedlagte brev af 27/2 2015 fra … (bilag III). Det fremgår heraf, at snedkermester … i januar måned 2013 har fjernet et større skab i mellemgangen på 1. sal. I forbindelse hermed konstaterede han en gammel vandskade, som ikke var udbedret. Der sivede fortsat vand fra skjulte rør bag det fjernede skab.

Som det også fremgår af snedkermester …s brev var hele området meget vådt, og utætheden må have stået på meget længe, i og med at mur og træværk var ved at formulde.

Der kan herefter ikke være tvivl om, at der i 2009 har været en rørskade, som har været årsag til omfattende skader på ejendommen. Det kan ikke lægges klager til last, at denne rørskade ikke blev udbedret i 2009. Indklagede beså ejendommen og havde i øvrigt fuld adgang til ejendommen, så man kunne foretage de nødvendige og relevante undersøgelser af ejendommen.

Indklagede forsøger tilsyneladende at henføre skaderne til de reparationer, der blev udført i 2013, bl.a. med henvisning til, at der ikke er dækning på råd- og svampeskader. Hertil bemærkes følgende.

Det er anerkendt af indklagede i mail af 1. november 2013, at der er delvis dækning på rådskader, bl.a. fordi rådangreb kan være en følge af udsivning fra en skjult installation. Det forekommer sandsynligt og er som nævnt delvis erkendt af indklagede, at rørskaden i 2009 er årsag til rådangrebet. Dermed bør der også være fuld dækning for denne skade.

Indklagede gør endvidere gældende, at et konstateret svampeangreb ikke skyldes udsivningen i 2009 men udsivningen i 2013. Set i lyset af de foreliggende oplysninger, herunder ikke mindst brevet fra snedkermester …, forekommer det usandsynligt, at der ikke skulle være sammenhæng mellem rørskaden i 2009 og det nu konstaterede svampeangreb.

Til spørgsmålet om, hvorfor klager ikke har henvendt sig til indklagede i perioden december 2009 og til januar 2013 bemærkes følgende. Klager er med rette gået ud fra, at den udbedring, der blev foretaget i 2009 efter indklagedes anvisninger, i det hele var en korrekt og forsvarlig udbedring af den skade, der blev konstateret i 2009. På den baggrund har klager ikke haft nogen anledning til at reklamere over en mangelfuld udbedring, før man i 2013 konstaterer, at den gamle rørskade forsat var intakt. Jeg skal her særlig henvise til erklæringen af 27/2 2015 fra snedkermester …, hvoraf fremgår, at der først er efter fjernelsen af et større skab, at snedkermester … kan konstatere den gamle vandskade. Herefter bliver der reklameret over for indklagede, og der er således under disse omstændigheder ikke udvist nogen form for passivitet fra klagers side.

Det skal endvidere bemærkes, at der ikke er belæg for at påstå, at ejendommen skulle være i en dårlig stand. Tværtimod har klager fået foretaget en sagkyndig vurdering af træværket i ejendommen, og konklusionen er, at bindingsværket (på nær 1. sals niveau) er i en rigtig god stand. Der henvises til vedlagte rapport af 6/3 2015 fra Tegnestuen … Aps (bilag IV). Forbeholdet om tilstanden på 1. sals niveau kan naturligvis henføres til rørskaden i 2009.

Sammenfattende kan det efter klagers opfattelse konstateres, at der i 2009 af klager blev anmeldt en rørskade, der efter en alvorlig fejlvurdering fra indklagedes side ikke blev udbedret, på trods af at der var fuld forsikringsdækning på sådanne skader. Der er efter klages opfattelse heller ikke tvivl om, at den fortsatte udsivning af vand fra rørskaden har påført ejendommen betydelige skader, som indklagede må være erstatningsansvarlig for, enten på basis af den forsikringsdækning, indklagede har for alle dækningsberettigede skader på ejendommen, eller ud fra almindelige erstatningsretlige regler.

Det komme indklagede til skade, at man i hele sagsforløbet har forsøgt at komme med nye forklaringer på skaden og årsagen til denne, herunder råd- og svampeangreb, særligt når henses til, at det er indklagede, der er i besiddelse af den tekniske ekspertise på området.

Endelig må det konkluderes, at selv ud fra en ikke faglig vurdering må det anses for udelukket, at udbedring af en skjult rørskade kan ske ved pudsning af facaden på den bygning, hvori skaden befinder sig. Dermed er det også evident, at indklagede ikke har behandlet den i 2009 anmeldte rørskade korrekt, og derfor er indklagede erstatningsansvarlig for den skade den manglende korrekte udbedring og afhjælpning har påført ejendommen.

Klagers påstand er, at indklagede skal anerkende, at behandlingen af den i 2009 anmeldte skade skal genoptages med henblik på en forsvarlig udbedring efter nærmere anvisning fra en uvildig sagkyndig person, samt at indklagede skal erstatte klagers tab ved den fortsatte beskadigelse af ejendommen efter 2009. Dette beløb fastsættes foreløbigt til kr. 800.000,00.

Yderligere påstande og anbringender forbeholdes."

Af den oven for omtalte erklæring af 27/2 2015 fra en snedkermester fremgår:

"Vedr. …, 1. sal

Januar 2013, under istandsættelse af lejligheden, fjernede jeg et større skab i mellemgangen. Her konstaterede jeg en gl. vandskade, som stadig var i gang, idet der stadig sivede vand fra skjulte rør bag det fjernede skab og i etageadskillelsen. Hele området var **meget** vådt, og alt måtte fjernes, og da jeg var nede i rummet under, kunne jeg konstatere, at vandet var trængt ned i underliggende etage, hvor alt også var meget vådt. Utætheden må have stået på **meget** længe, da mur og træværk var ved at formulde.

En tilkaldt blikkenslager lukkede for vandet og fik udbedret de utætte rør, og udtørringen kunne påbegyndes, hvilket jeg skønnede kunne vare flere måneder."

Af den oven for omtalte rapport af 27/2 2015 fra en tegnestue fremgår:

"I forbindelse med renovering af taget på hovedbygningen … bliver vi, som foreningen tekniske rådgiver i sensommeren 2013 opmærksomme på en udposning på den pudsede facade på baghuset, i nabogården.



Udposning af puds, på bagfacade

I dialog med bestyrelsen beslutter vi, at blotlægge underliggende konstruktion.
Den 16. oktober 2013 gennemgår vi den blotlagte konstruktion. Anerkendt statiker … deltager, og det besluttes hurtigst mulig, at fortage en midlertidig understøtning af facaden. Dette for at sikre, at der ikke sker sammenstyrtning.

Underliggende bindingsværk er så dårligt og nedbrudt, at dette ingen styrke og sammenhæng har. Dele af den bærende rem, samlinger i skråbånd og stolper var formuldet. Store dele af konstruktionen kunne fjernes med hænderne.



Nedbrudt bindingsværk

Det er vores klare opfattelse, at denne skade er forsaget af flere års nedbrydning af bindingsværket. Vores vurdering er, at skaden observeret tilbage i 2009 ikke, er blevet tilstrækkeligt belyst, og som følge deraf, heller ikke afhjulpet i tilstrækkelig grad.
Nedbrydning af konstruktionen er fortsat, og resultatet kunne konstateres i efteråret 2013.

8. 87028

> På foranledning ejerforeningen har vi den 01.07.2014 fra stillads, besigtiget den øvrige facade af baghuset på ... Dette som grundlag for vurdering af baghusets generelle stand. Ved opbankning af stikprøvevis 9, steder blev bindingsværk undersøgt for fugt, evt. rådskader, samt den almene stand på træet. Ophugningen viste, at bindingsværket generelt var i rigtig god stand, med en fast og tør overflade."

I brev af 30/3 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Klageren vedlægger et brev af 27. februar 2015 fra snedkermester ...
>
> I brevet udtaler snedkermesteren, at han i januar 2013 konstaterede en gammel vandskade på 1. sal 'som stadig var i gang, idet der stadig sivede vand ud fra skjulte rør bag det fjernede skab og i etageadskillelsen.'
>
> Snedkermesteren kunne konstatere, at 'hele området var meget vådt', og det er snedkermesterens vurdering, at utætheden må have stået på 'meget længe'.
>
> Det er klagerens anbringende, at denne nye udtalelse dokumenterer, at den vandudsivning, der blev konstateret i januar 2013, også var til stede på tidspunktet for vores taksators behandling af udsivningsskaden på 2. sal i 2009.
>
> Selskabet må bestride, at den nu fremlagte udtalelse dokumenterer eller sandsynliggør, at der i 2009 også fandt vandudsivning sted fra en utæthed i et skjult rør på 1. sal i sidebygningen.
>
> Det forekommer usandsynligt, hvis der over en periode på 4 år er sket vandudsivning fra en utæthed i ejendommens installation på 1. sal, uden at en sådan udsivning ville have givet synlige tegn på sidebygningens facademur - specielt når der henses til, at det er klagers anbringende, at det netop er denne udsivning, der på grund af selskabets fejlbehandling, ikke er blevet konstateret i forbindelse med selskabets behandling af udsivningsskaden i 2009.
>
> Selskabet er uforstående overfor klagers oplysning om, at klager har følt sig presset til at acceptere, at skaden i 2009 blev afgjort med en kulancemæssig overstrygning af facademuren. Vi skal i denne forbindelse gentage, at den kulancemæssige afslutning af skaden blev gennemført på baggrund af et forslag fra klager, ligesom klager, forud for klagers fremsættelse af forslaget, havde søgt bistand hos et rådgivende ingeniørfirma."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 9/4 2015 til nævnet anført:

> "Det er ikke korrekt, at der skulle være gået 4 år fra vandudsivningen fra rørskaden i 2009 til den bliver konstateret i 2013. Den korrekte periode er godt 3 år. Det skal i den forbindelse yderligere bemærkes, at der i den underliggende stueetage ikke er beboelse. Lokalerne er rå lagerlokaler, hvor vandudsivning fra lejligheden ovenover ikke vil blive specielt bemærket. I øvrigt henvises fortsat til den meget klare udtalelse fra snedkermester...
>
> Den kulancemæssige løsning på skaden i 2009 med overstrygning af facaden blev kun gennemført som følge af, at indklagede ikke havde giver klager korrekte oplysninger om den reelle skadesårsag. Det forekommer temmelig indlysende, at klager ikke villet have accepteret en pudsning af facaden til endelig afgørelse af sagen, såfremt man fra indkla-

gede var gjort bekendt med, at der på 1. Salen var en ikke ubetydelig rørskade. Risikoen for denne fejlbehandling af sagen må påhvile indklagede."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Mail af 25/6 2009 til selskabet fra klageren hvoraf fremgår:

"Skaden opstod efter det over for mig oplyste i 2007, naboerne opdagede det ved, at vand drev ned ad muren. Nærmere undersøgelse viste, at der var vandudsivning fra etageadskillelsen mellem 1. og 2. sal. Skaden blev repareret straks herefter. Dog har det senere vist sig, at muren ind mod gården i nr. … blev vandskadet som følge af uheldet. Ejerforeningen … ønsker muren repareret.
…
Jeg har tjekket vores forsikringsbetingelser og mener, at skaden bør være dækket under *§2.5 Udsivning fra skjulte rør* på side 13 af 17 i vore forsikringsbetingelser. Jeg vil høre, om du er af samme opfattelse.

Jeg havde forleden lejlighed til sammen med ingeniør …, … A/S, at kigge nærmere på muren. Han foretog en række fugtmålinger i gården i nr. 41. Typisk var der en vis mængde fugt i gårdens forskellige mure op til hovedhøjde, højere oppe var der ingen fugt.

Dog var det anderledes på vor mur mod gården til nr. 41. Her var der også fugt højere oppe på muren. Ingeniøren vurderer derfor, at der fortsat må finde en vandudsivning sted. Det virker derfor umiddelbart ikke hensigtsmæssigt blot at sætte væggen i stand, før vi er sikre på, om der siver vand ud og i givet fald får det stoppet.

Jeg mener, det må være rigtigst, at Alm. Brand rådgiver omkring det videre forløb, herunder evt. yderligere undersøgelser, da I evt. vil være den, der bærer udgifterne til genopretelse af muren."

Mail af 29/6 2009 til klageren fra selskabet hvoraf fremgår:

"Du har oplyst mig at facaden stadig er meget fugtig og vi lidt i tvivl om dette stammer fra den gamle skade eller det er andre ting som forårsager dette.

Der er aftalt at du kontakter [murermester] som vil besigtige skaden og fremkomme med hans vurdering på en løsning evt. hugge et hul i væggen og i den forbindelse kan han give et tilbud på reetableringen, såfremt i ikke kan finde en løsning vil i kontakte en … lækagesporer … som vil undersøge rør installationen for brud eller utætheder."

Mail af 4/8 2009 til klageren fra selskabet hvoraf fremgår:

"Jeg har talt med … som ved besigtigelsen kan konstatere, at afskalningen af pudsen på facaden ikke skyldes vandskaden men må formodes, at dette stammer fra grundfugt som trænger op gennem fundamentet. (Dette skulle være en generelt problem på ejendommen)

Fugtpletten omkring vandskaden vil overtid/ naturligt fordampe."

Mail af 25/8 2009 til selskabet fra klageren hvoraf fremgår:

> "Det er korrekt, at der er grundfugt flere steder i naboejendommens gård, men ikke i samme højde som den, hvor vandskaden på vores mur ind mod gården er. Denne skade på muren er også meget, meget større end alle de andre, mindre fugtskader.
>
> Det er evident, at der har været en kraftig vandudsivning fra vores mur. I en mail af 24. august gentager formanden for naboejendomsforeningen, at 'vandet i flere dage løb ned af muren pga. jeres vandskade.' Hun finder, at det er 'fuldstændig absurd at påstå at dette er uden sammenhæng og i stedet skyldes fugt fra jorden.' Hendes påstand er vægtig, fordi hun har set selve vandskaden. Det har vi andre ikke, da vi ikke har vinduer den vej eller daglig adgang til gården.
>
> Min egen vurdering som almindeligt tænkende menneske er, at der korrekt nok er grundfugtskader i nabogården, men denne skade er af en anden og større art.
>
> Jeg erindrer også ganske tydeligt, at murer … den 2. juli sagde, at han ville nævne over for dig muligheden af, at I kunne vælge pr. kulance at stryge muren over.
>
> Dette sidste finder jeg selv ville være en rimelig udgang på sagen."

Mail af 9/11 2009 til klageren fra selskabet hvoraf fremgår:

> "Jeg vil gerne beskæftige at vi har en aftale at vi betaler 50% af nedenstående tilbud på reetableringen af skaden, men jeg vil bede dig om at selv stå for koordinering mellem jer og den valgte håndværker."

Mail af 25/10 2013 til klageren fra selskabets taksator:

> "På besigtigelsen blev det vurderet, at skadeårsagen var udsivning fra skjult installation. Dermed er der tale om en dækket skade med henvisning til jeres forsikringsbetingelser 4401 afsnit 230.01 om udsivning fra skjult installation.
>
> - udbedring af skadeårsagen er ikke dækket af forsikringen
> - (obs på vilkår for dette punkt) følgeskader som kan henvises til skadeårsagen er dækket af forsikringen
>
> Skadeomfang:
> Det kunne konstateres, at et større pudset areal (ca. 5m2) var væk
> Det blev vurderet, at der er mulig svamp og råd i synlig rem i mur
> Der er muligvis flere rådskade omkring skadeområdet
> Det blev vurderet, at facade har mange utætheder, hvilket har været medvirkende til mulig svampeskade og rådskade, som vurderes til at være ældre end 8 år
>
> OBS! Efter snak med fagkonsulent er det blevet vurderet, at skaderne på facaden burde have været større, hvis udsivning af vand har stået på i vurderet alder af 8-10 år, som mulig alder på rådskade vurderes af være.
>
> Dækning:
> Den afskallede pudsoverflade er dækket af forsikringen

Obs! Mulig svampeskade er ikke dækket af forsikringen
Obs! Da det vurderes at mulig rådskade til dels skyldes gammel og utæt facade, til dels udsivning fra skjult installation, dækker vi 50 % til udbedring af rådskaden i skadeområdet, hvis den dokumenteres og omfangsbestemmes."

Rapport af 2/6 2014 bygningsbiologisk rådgivningsfirma, der blev udarbejdet på foranledning af selskabet, hvoraf fremgår:

"**5. Resultat/ konklusion**
Der blev registreret angreb af Stjernehåret Barksvamp (Asterostroma cervicolor) i etagebjælker, indskudsbrædder, gulvbrædder samt i loftsforskalling i skadesområdet under badeværelse i 1 sals lejlighed.
…
Skadesårsag:
Det er vores vurdering, at skaden er opstået på grund af den oplyste sivskade fra rørføringen der var registreret i skadesområdet ved badeværelse i 1 sals lejlighed. Rørskaden var repareret på besigtigelsestidspunktet.

Forsikring:
De registrerede skader er efter vores skøn svampeskader i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000."

Af mail af 21/10 2014 til selskabet fra det bygningsbiologisk rådgivningsfirma fremgår:

"Hermed den af os skønnede årsag til det i rapport nr. … registrerede angreb af Stjernehåret Barksvamp (Asterostroma cervicolor) i etagebjælker, indskudsbrædder, gulvbrædder samt i loftsforskalling i skadesområdet under badeværelse i 1 sals lejlighed.

Skadesårsag:
Det er vores vurdering at skaden er opstået på grund af den oplyste sivskade fra rørføringen i skadesområdet bag skab på badeværelse i 1 sals lejlighed.
Rørskaden er oplyst registreret januar 2013
Rørskaden var repareret på besigtigelsestidspunktet."

Forsikringsbetingelserne hvoraf fremgår:

"**2. Hvilke skader er dækket**

Den direkte skade på det forsikrede ved
…
2.5 Udsivning fra skjulte rør
Udsivning af vand eller olie fra skjulte rør.

Ved skjulte rør forstås rør, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekælder, i vægge, skunkrum eller lignende, *men ikke kedler, beholdere og tanke samt rør i disse*.

Bortset fra
…
2.5.3.

udgifter til reparation af røranlæg, herunder tærede rør
2.5.4.
udgifter til konstatering af skaden (sporing)
2.5.5.
foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i skjulte rør
2.5.6.
svampeskade."

Nævnet udtaler:
Klager kræver, at selskabet skal dække udgifterne ved udbedring af en skade i form af et svampeangreb, som blev opdaget i 2013. Klageren anfører, at det forekommer ganske usandsynligt, at der på så kort tid er opstået en svampeskade. Det forekommer ifølge klageren mere sandsynligt, at svampeskaden er en direkte følge af, at der ikke skete korrekt udbedring efter en rørskade i 2009. Klageren anfører, at den rørskade, der opstod i 2009, og som var dækket af forsikringen på ejendommen, ikke blev behandlet korrekt af selskabet. Klageren anfører, at det er godtgjort, at svampeskaden var forårsaget af udsivende vand fra en skjult installation, og at skaden dermed dækket af forsikringen på ejendommen.

Selskabet anfører, at det konstaterede svampeangreb i etageadskillelsen skyldes udsivningsskaden i 2013, og at svampeskaden er undtaget på bygningsforsikringens dækning for skade ved udsivning fra skjulte rør efter punkt 2.5.6 i forsikringsbetingelserne. Selskabets anfører, at nedbrydningen i træværket i etageadskillelsen mellem sidebygningens stueplan og 1. sal ikke er opstået som en følge af udsivningsskaden i 2009, og at det er selskabets opfattelse, at skaden i 2009 er behandlet korrekt.

Svampeskader – herunder svampeskader som følge af dækningsberettigende rørskader – er ikke omfattet af forsikringsdækningen. Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for svampeskaden i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet bemærker, at der er klageren, der skal bevise, at den konstaterede skimmelsvamp er en følge af den rørskade, der blev konstateret og udbedret i 2009, lige som klageren har bevisbyrden for, dels at der ikke skete korrekt udbedring efter rørskaden i 2009, dels at selskabet hæfter for eventuelle fejl og mangler ved udbedringen.

13. 87028

Efter sin gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at svampeskaden er en følge af en ikke korrekt udbedring efter rørskaden i 2009.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på bygningsbiologisk rådgivningsfirmas rapport om svampeangrebet, hvoraf det fremgår, at det er er firmaets vurdering, at svampeskaden er opstået på grund af den oplyste sivskade fra rørføringen, der var registreret i skadesområdet ved badeværelse i 1 sals lejlighed. Nævnet har også lagt vægt, at bygningsbiologisk rådgivningsfirma i sin mail af 21/10 2014 har oplyst, "at skaden er opstået på grund af den oplyste sivskade fra rørføringen i skadesområdet bag skab på badeværelse i 1 sals lejlighed. Rørskaden er oplyst registreret januar 2013." Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det forekommer usandsynligt, at der over en periode på flere år er sket vandudsivning fra en utæthed i ejendommens installation, uden at en sådan udsivning ville have givet synlige tegn – eksempelvis på sidebygningens facademur. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet ved mail af 29/6 2009 opfordrede klageren til at få foretaget en nærmere vurdering af skaden, at klageren ifølge selskabet søgte bistand hos en rådgivende ingeniør, og at klageren foreslog en løsning, hvor selskabet erstattede halvdelen af udgifterne til en overstrygning af muren,

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at selskabet ved dets sagsbehandling eller rådgivning har handlet på en sådan måde, at dette i sig selv kan begrunde et erstatningsansvar.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

For Marianne Højgaard Pedersen

14. 87028

formand

Kim Sparlund