Den 20. april 2016 blev i sag nr. 88550:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet husejerforsikring hos Codan Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at erstatte et afledet økonomisk tab i forbindelse med to skader på skjulte vandrør.

Den forsikrede ejendom var til salg, da skaderne skete. Klageren har anført, at selskabets langsommelige sagsbehandling har resulteret i, at hun måtte give et afslag i salgsprisen på 175.000 kr.

Klageren har i klageskemaet af 12/10 2015 anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Mit hus fik en banal skade på et skjult vandrør, huset var til salg og da det tog Codan mere end 9 mån.at udbedre skaden var ejendomsmæglerens salgsarbejde vanskeligt da vi ikke kunne få oplyst en færdigmeldingsdato. Huset er solgt med et prisnedslag på 175.000.-af den årsag.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Erstatning for det tab deres nøl har påført mig."

Selskabet har i brev af 11/11 2015 til nævnet anført:

> "Indledningsvis skal vi bemærke, at der er tale om to af hinanden uafhængige skader.
>
> Skade nr. 1
>
> D. 15.09.2014 modtog vi orientering fra [skadeservicefirmaet] om en vandskade i den forsikrede ejendom. Der var tale om en utæthed på et rør i væggen ved badeværelse på før-

stesalen. Der dryppede vand ned til stueplan på grænsen mellem køkken og stue. Ejendommen var ubeboet og uopvarmet på skadetidspunktet.

[Et VVS-firma] var blevet rekvireret til at stoppe skaden, og firmaet har efterfølgende forestået skadeudbedringen.

Der blev sat affugter op, og i afsluttende fugtrapport af 13.10.2014 anførtes, at ejendommen var klar til retablering.

Som følge af, at ejendommen henstod uopvarmet og på grund af ejendommens størrelse, var der meget lange tørretider på såvel murer- som malerarbejdet. Blandt andet kunne maleren kun spartle en gang om ugen. Der blev opsat el-ovne, og området, der var ramt af retableringen, blev søgt afskærmet for at holde varmen inde i størst muligt omfang.

Da tømreren skulle starte på sit arbejde på ejendommen, var den nøgle, der skulle anvendes til at komme ind i ejendommen, ikke på sin plads. Det skal bemærkes, at forsikringstageren havde egne folk på stedet sideløbende med nærværende skadeudbedring. Nogle uger efter fik vi besked om, at nøglen atter var på plads, hvorefter arbejdet blev sat i gang igen.

[En medarbejder hos VVS-firmaet] havde undervejs i processen samtaler med forsikringstageren, der bl.a. henviste til en mail, hun skulle have sendt til maleren. [Medarbejderen hos VVS-firmaet] antog først, at det var hans maler, hvilket imidlertid viste sig ikke at være tilfældet. Det har ikke været muligt at finde ud af, hvem forsikringstageren havde sendt mailen til. Forsikringstageren fremsendte herefter et link til [medarbejderen hos VVS-firmaet] vedrørende noget hollandsk maling, der ikke blev forhandlet i Danmark.

Det lykkedes herefter [medarbejderen hos VVS-firmaet] at finde frem til en forhandler af den pågældende maling. For at sikre sig, at farven var korrekt, fremsendte han en mail til forsikringstageren med anmodning om hendes bekræftelse på, at det var den rigtige farve, inden bestilling fandt sted. Da han var uden reaktion på denne mail, kontaktede han forsikringstageren efter ca. 14 dage, og modtog herefter en bekræftelse fra hende.

Maleren kunne herefter bestille malingen fra Holland og påbegynde sit arbejde. Dette blev afsluttet i maj 2015.

Vi erkender, at skadeudbedringen har strakt sig over et længere tidsrum end sædvanligt ved skader af denne type og omfang, men en væsentlig del af forklaringen ligger i de anførte omstændigheder.

Skade nr. 2

D. 29.05.2015 bliver vi orienteret om, at der ligeledes er brud på et skjult rør i ejendommens kælder. Vi har anerkendt at dække denne skade.

Idet forsikringstageren var i færd med at sælge ejendommen, var der nogen kommunikation mellem Codan, forsikringstageren og køberen med hensyn til, hvordan skaden skulle reguleres.

Efter aftale med forsikringstageren blev denne rørskade afsluttet med Codans betaling af kontanterstatning til køber. Aftale herom blev indgået ultimo juli 2015.

I kommentar til forsikringstagerens krav skal vi indledningsvis pointere, at der ikke er godtgjort nogen som helst sammenhæng mellem skadeudbedringen/den tid, der er medgået hertil, og salgsprisen for ejendommen. Det skal tilføjes, at det er ganske sædvanligt med nedslag i prisen ved ejendomshandler, og at der kan være mange årsager til et sådan nedslag, herunder oplysninger i tilstandsrapport. Vi er ikke i besiddelse af den tilstandsrapport, vi formoder er udarbejdet i forbindelse med salget, endsige overdragelsesdokumenterne.

Men selv bortset fra denne omstændighed må vi pointere, at der i så fald ville være tale om et indirekte tab, der ikke er dækket af nærværende husforsikring.

Ligeledes må vi afvise, at forsikringstageren på andet grundlag skulle være berettiget til kompensation for et sådan eventuelt tab. Som redegjort for, har skadeudbedringen været besværliggjort af mange omstændigheder, som Codan ikke har haft indflydelse på. Imidlertid har skaderne fra starten af været anerkendt som dækningsberettigende. At skadeudbedringen nødvendigvis må foregå i en periode, hvor ejendommen er sat til salg, kan være ubelejligt, men er ikke et forhold, der kan lastes selskabet.

Vi må således afvise forsikringstagerens krav om kompensation."

Klageren har i mail af 15/11 2015 til nævnet heroverfor bemærket:

"Det fremgår at skaden er færdigmeldt (Codan angiver ikke en dato), men skriver maj 2015.

Dvs. det har taget 5 måneder at udbedre en banal skade på et skjult vandrør.

Da jeg ikke undervejs i forløbet har kunnet få en færdigmeldingsdato, har både min advokat og ejendomsmægler kontaktet Codan kontinuerligt for at få en færdigmeldingsdato, da ejendommen var til salg.

Da arbejdet var så længe om at blive færdiggjort og vi ikke kunne få en dato for afslutning af arbejdet har ejendomsmægleren fremvist ejendommen til mange potentielle købere, der ikke turde købe uden færdigmeldingsdato

Da der endelig var en køber der turde binde an med et køb var jeg nødt til at acceptere et prisnedslag på 175.000.-
…
Der er ganske rigtig benyttet importeret maling fra Holland. Der er en leveringstid på 2-3 hverdage.

Dvs. at hvis malingen var blevet bestilt da skaden opstod kunne den have været fremme ca. d. 17.9.2014.

Der har hele tiden været varme på ejendommen dog var der et par dage hvor Codan desværre havde betjent oliefyret forkert og jeg fik selv opsat varmeblæsere indtil oliefyret blev repareret.

Jeg har ikke haft håndværkere i perioden udover flyttefolk og nøglen har hele tiden ligget på det aftalte sted, da ejendomsmægleren skulle have adgang.

Jeg … har ikke været på ejendommen siden 1.8.2014 hvor jeg fraflyttede."

Selskabet har i brev af 3/12 2015 til nævnet hertil anført:

> "Vi har forelagt denne for vores bygningskonsulent, der imidlertid fastholder, at der ikke var varme på huset, at den udførende håndværker oplyste, at nøglen på et tidspunkt ikke befandt sig på det sædvanlige sted, og at leveringstiden på maling fra Holland ikke var de 2.3 dage, forsikringstageren anfører, men væsentlig længere."

Klageren har i brev modtaget af nævnet den 9/12 2015 bl.a. anført:

> "Skaden er anmeldt i september 2014 .
>
> Der er ikke behov for at have varme på i september, hvis behovet skulle opstå drejer man på en termostat. Eller beder mig sørge for at der er varme på huset.
>
> Da oliefyret blev betjent forkert af Codans håndværkere, rekvirerede jeg varmeblæsere , der stod der i et par dage indtil oliefyret blev repareret .
>
> Uanset hvor længe malingen skulle have været undervejs tager det ikke 8 måneder at få den leveret.
> Jeg er ikke blevet orienteret om en eventuel forsinkelse.
>
> Jeg vedlægger kopi af min mail af d.11 januar 2015 til Codan hvori jeg rykker for malerarbejdets udførelse , da maleren på det tidspunkt er udeblevet fra 2 aftaler. Af mailen fremgår det , at der en potentiel køber til mit hus og jeg beder Codan færdiggøre arbejdet.
> Denne køber turde ikke købe huset , da Codan ikke kunne angive en færdigmeldings dato.
> …
> Huset var til salg hos en ejendomsmægler, der lukkede sig ind ved hjælp af nøgle der lå under måtten.
> Hvis han ved en fejl havde taget nøglen med sig , kunne han have bragt den til huset på ca. 5 minutter , da hans kontor er på … , dog forudsat at jeg var blevet kontaktet og orienteret om manglende nøgle.
> Nøglen har i øvrigt hele tiden ligget under måtten."

Selskabet har i brev af 20/1 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Problemerne med manglende opvarmning af ejendommen, en ejendom på 232 m2 fra 1932, opstod under retableringsarbejdet fra november og fremefter. I den forbindelse skal vi bemærke, at der var tale om en skade, der vedrørte såvel ejendommens førstesal som den underliggende stue. I stuen stillede konstruktionen særlige krav til udbedringsmetoden Vi vedlægger skitse samt 3 fotos af det skaderamte.
>
> Vi har i vores brev af 11.11.2015 redegjort for de mange forhindringer, der har været medvirkende til reparationsperiodens længde, forhindringer som ikke kan lægges entreprenøren til last.
>
> Som tidligere redegjort for, skulle der foretages pudsearbejde, hvilket kræver udtørring. I starten af januar 2015 oplyste håndværkeren, at der var problemer med at få udtørret, idet der ikke var varme i ejendommen, formentlig på grund af manglende olie på fyret. Forsikringstageren gør gældende, at fyret er blevet fejlbetjent at håndværkerne. Dette er ganske

udokumenteret fra hendes side. Vi vedlægger mails fra entreprenøren, hvori omtales den manglende opvarmning.

Vi bemærker i den forbindelse, at forsikringstageren oplyser, at hun har sat varmeblæsere op, og hun har således været bekendt med den manglende opvarmning.

For så vidt angår maling, har vi på intet tidspunkt påstået, at det har taget 8 måneder at få leveret denne. Imidlertid har det taget tid at få klarlagt, hvilken type maling forsikringstageren ønskede, samt at få denne maling indkøbt og leveret fra Holland.

Endelig skal vi med hensyn til den manglende nøgle pointere, at nøglen ifølge håndværkeren ikke befandt sig under måtten som aftalt. Det savner enhver begrundelse, at han skulle oplyse noget sådan, hvis det ikke var sandt.

I øvrigt må vi fastholde, at der ikke er godtgjort nogen som helst sammenhæng mellem skadeudbedring og salgspris. Dels kan det altid overvejes, om den udbudte pris er den rigtige, dels har der fra sagens anmeldelse været givet et ubetinget dækningstilsagn, hvilket vi da også må forudsætte, at forsikringstageren og/eller hendes ejendomsmægler har formidlet til eventuelle købere. I den kontekst savner det mening, at en handel skulle falde bort som følge af lidt manglende malerarbejde.

Vi skal i samme forbindelse bemærke, at huset har været sat til salg i en lang periode forud for den aktuelle skade, og at salgsprisen løbende er blevet nedjusteret. Vi vedlægger print fra Boliga.

Afslutningsvis skal vi opfordre forsikringstageren til at fremlægge tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med salget af ejendommen."

Klageren har i mail af 10/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke gjort gældende at da handlen ikke kunne gennemføres har jeg haft udgifter til yderligere liggetid, men det kan [nævnet] tage med i [sine] overvejelser. Jeg har ikke det præcise tal, men det har jo nok koster omkring 20.000.- pr. måned i de 6 måneder det tog før en ny handel blev gennemført."

Klageren har i mail af 1/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan ikke se formålet med at sende tilstandsrapport, da den er uvedkommende for min klage."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Af forsikringsbetingelserne (HUF-D) fremgår bl.a.:

"**Bygningskaskodækning**
(Gælder kun, hvis det fremgår af Deres police.)

1 Hvad omfatter Bygningskaskodækningen?

…

1.6 Udstrømning af vand, olie og kølevæske

1.6.1 Forsikringen dækker

- skader ved pludselig og uforudselig udstrømning af vand, olie og kølevæske fra røranlæg, herunder akvarier, køle-og fryseanlæg, samt fra beholdere med et rumindhold på 20 liter eller mere.

…

Rør- og kabeldækning

(Gælder kun, hvis det fremgår af Deres police.)

1 Hvad omfatter Rør- og kabeldækningen?

1.1 Rør- og kabeldækningen omfatter

skader på skjulte vand-, varme-, gas-, olie-og afløbsrør samt el-varmekabler, som findes i den forsikrede ejendoms bygninger. Rør og el-varmekabler skal befinde sig i vægge, mure eller gulve eller være gemt i kanaler, krybekældre, skunkrum eller lignende lukkede hulrum. Reparationer og udgifter til sporing af utætheder i de skjulte rør og brud eller kortslutning i el-varmekabler dækkes, hvis der træffes aftale med Codan, før reparationen igangsættes. Forsikringen dækker også direkte skader på bygninger og haveanlæg som følge af utætheder, herunder udsivning, når skaden konstateres samtidig med reparationen.

…

8 Følgeudgifter ved en skade

8.1 Redning, bevaring og oprydning

…

Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning og erstatning for mistet lejeindtægt

…

8.3 Restværdierstatning

…

8.4 Lovliggørelse"

Nævnet udtaler

Det fremgår af sagen, at der i september 2014 indtraf en dækningsberettigende vandskade i klagerens ejendom. Som følge af et kompliceret udbedringsforløb blev sagen først afsluttet i maj 2015. I slutningen af maj 2015 indtraf der en yderligere dækningsberettigende vandskade, som efter det oplyste blev afsluttet med selskabets udbetaling af en kontanterstatning til køberen af klagerens ejendom.

Da ejendommen var til salg i perioden, blev salget ifølge klageren besværliggjort. Klageren har anført, at hun måtte give et afslag i salgsprisen på ejendommen på 175.000 kr. Klageren gør til støtte for sit krav på 175.000 kr. gældende, at det alene skyldes selskabets forhold, at udbedringen af den første skade trak ud.

Selskabet har afvist klagerens krav med henvisning til, at forsikringen ikke dækker et sådant afledet tab, og at det heller ikke på andet grundlag er erstatningsansvarligt. Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at der er sammenhæng mellem afslaget i salgsprisen og udbedringsforløbet, og har blandt andet anført en række forhold, som klageren efter selskabets opfattelse var ansvarlig for, der var medvirkende til det langvarige udbedringsforløb. Endvidere har selskabet bemærket, at prisafslaget kan skyldes andre forhold end vandskaden.

Klageren bestrider, at hun skulle have medvirket til det langvarige udbedringsforløb. Hun har blandt andet anført, at hun flere gange rykkede for en færdigmeldingsdato, og at hun havde stillet opvarmningsfaciliter til rådighed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist klagerens krav. Det er nævnets opfattelse, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at hun har lidt et tab som følge af fejl i selskabets sagsbehandling, og herunder at det noget langstrakte udbedringsforløb ikke alene kan lastes selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand