

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96096:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. I klageskema af 16/11 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Lækage i skjulte varmerør i udlejningshus.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af lejetab og tomgangsudgifter.

Acceptabel skadesopgørelse.

Færdiggørelse af arbejdet.

...

1.0 Tab af husleje

Huset som tidligere har været [klagerens] bolig, har siden 2009 fungeret som udlejningshus. Siden 1.04.2012 har huset været beboet af familien ... (Huslejekontrakt kan rekvireres) som har været gode og tilfredse lejere. I juni måned 2019 viste der sig flere fugtpletter på trægulvet i stuen, samt på vægge mod badeværelse. Selv om vi kender huset godt, var det for os helt uforklarligt hvad disse fugtpletter skyldtes, og det stod klart, at det som minimum var nødvendig at rydde stuen og optage stuegulvets træbeklædning. Vi forsøgte at få lov til at foretage disse undersøgelser i familiens sommerferie, med de bestemte sig for hellere at ville fraflytte, hvilket de ifølge aftale gjorde pr 31.07.2019. Uopholdelig derefter gik vi i gang med vores egne undersøgelser, og da det stod klart at fugtpletterne måtte stamme fra lækage i husets rørsystem blev skaden anmeldt til vores husforsikringsselskab ALKA Forsikring. ALKAs håndværkere ... dukkede op og herefter gik en helt usædvanlig langvarig, til tider helt stillestående og helt igennem frustrerende og utilfredsstillende udbedringsproces i gang. Vore lejere, familien ... meddelte os, at man nu havde ofret udgifter til flytning, fået en ny god bolig, og herefter ikke ønskede at flytte tilbage. (Vi kan om ønskes, indhente erklæring fra familien, om at fraflytningen udelukkende skyldes de opståede skader og

utryghed ved at skulle bo i huset under udbedringen). Kort tid efter var der nye lejere som var interesseret i at flytte ind, så snart huset var beboeligt. (Vi har en del mailkorrespondance med firmaet [håndværkerne] hvor vi rykker for færdiggørelse og indflytningsdato, men som bekendt skete der ingenting, intet som helst). Den 15.01.20 flyttede vore nye lejere ind i huset, selvom de sidste håndværkere først var færdige omkring den 25.01.20.

Da vi herved kan dokumentere vores udgifter til huslejetab og tomgang, som vi er forsikret imod ser vi os berettiget til dækning af følgende:

Huslejetab 5,5 mdr. a kr. 5.500,-	kr. 30.250,-
Opgørelse fra Varmeværket i perioden	kr. 7.330,-
EL i perioden	kr. 3.448,-
Vandværket i perioden	kr. 527,-
I alt	kr. 41.555,-

Det har ALKA Forsikring i brev af 21.08.20 afvist

2.0 Betongulv i stue

Pga. frilægning og undersøgelser af eventuel skadede rør, blev ca. 2/3 af stuegulvets øverste betonlag opbrudt. Det oprindelige gulv var isoleret som man gjorde i start halvfjerdserne, ikke særlig godt, men dog isoleret med 20 mm polystyren, og selve betonlaget var LECA beton, som har en vis isoleringsevne. Da det nye betonlag skulle udstøbes blev det ved forglemmelse, sjusk, eller hvad ved vi, udført 100% uisoleret.

(Se bilag fig. 2.1 og 2.2)

Det finder vi helt uacceptabel. Vi ønsker ikke at genere vore nuværende lejere med at gulvet skal brækkes op igen lige nu, men foreslår en økonomisk compensation, som så kan anvendes til en fremtidig udbedring af dette helt uantagelige byggesjusk!!

I brev af 21. august forstår ALKA Forsikring tilsyneladende ikke problemet??

3.0 Træbeklædning på stuegulv

Det gulv som lå i stuen var et mørkt træparketgulv fra Garant. På Garants hjemmeside angives pris på sådan et gulv til ca. kr. 539,- pr m². Taksator har afsat kr. 250,- pr m². Vi synes det er en noget kraftig underdækning som vi utallige gange har protesteret over, overfor taksator, både telefonisk og pr mail, men helt uden forståelse. I parentes bemærket har vi selv lavet aftale med tømrer for at få et rimeligt gulv.

Vi forventer dækning af difference (539,- – 250,-) på 50 m ² I alt	14.450,-
---	----------

Det har ALKA Forsikring i brev af 21. august afvist

4.0 Badeværelsesgulv

ALKA Forsikring valgte i første omgang at opbryde en meget lille del af badeværelsesgulvet. Da det tilsyneladende ikke gav svar på lækageproblemet blev en større del (1/2 til 2/3 af gulvet) opbrudt. Badeværelsesgulvet var oprindeligt isoleret ret svagt (se fig. 4.1 i bilag). Det oprindelige lag på 50 mm mineraluldsplader var ret trykket og målte måske kun 40 mm men var dog et ubrudt lag

hvilket har stor værdi. VVS-firmaet insisterede på, først at udskifte varmerør (med gevindsamlestykker, vinkelbøjninger og unioner) hvilket umuliggjorde at murer kunne udføre ubrudt isolering under disse. Resultatet blev groft skårne stykker af hård isolering (se fig 4.2). Som vi ser det ville isoleringsevnen i det nye gulv nærmest være ikke eksisterende, hvilket ville helt umuliggøre brug af gulvvarmen fremadrettet. Samtidig ville gamle, noget anløbne jern-varmerør gå ind og ud af det nye/gamle betonlag og vi er ret sikre på at rørene i disse støbeskel ville give nye lækager, også indenfor ret kort tid. Alt i alt en virkelig gang klamp, byggesjusk og helt uantagelig håndværk. Vi har haft gentagne samtaler med ALKA Forsikrings hovedentreprenør om problemerne uden at der på nogen måde var hul igennem. Vi valgte derfor selv at udføre de nødvendige håndværksmæssige foranstaltninger. Gulvet er derefter ved vores egen foranstaltning og udgift udført som angivet (fig 4.3)

Vi er fuldstændig klar over at vi nu har fået et godt badeværelsesgulv, som er blevet levetidsforlænget i forhold til det oprindelige, men netop levetidsforlængelse er vel hovedideen i forsikringsbestemmelsernes regler om afskrivning. Vi betaler gerne de 30 % af udgifterne, hvis vore egne udgifter til arbejdet (ca. kr. 15.000,-) medregnes i forsikringsopgørelsen. Under alle omstændigheder må man vel forvente at de arbejder forsikringen lader udføre lever op til helt grundlæggende principper for rimeligt håndværk og ikke udføres som helt ødelæggende byggesjusk.

Vi ønsker vores egne udgifter indregnet i forsikringsopgørelsen. Alkas klageansvarlig har ikke ønsket at sætte sig ind i spørgsmålet, og har afvist spørgsmålet ubegrundet.

5.0 Skade på udvendig facade

Det utætte rørsystem har forårsaget mindre frostskafer på facade udfor badeværelse. Disse er aldrig blevet udbedret. Taksator har erkendt skaden som følgeskade af de utætte rør, men ellers er der ikke sket noget."

Selskabet har i brev af 5/1 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget klage i ovennævnte sag. Sagen drejer sig om udbedringen af en skade på skjult rør og Alka Forsikrings opgørelse af erstatningen.

...

Klager anmeldte den 5. august 2019, at hun lejede sit hus ud og at hun for 14-21 dage siden var blevet gjort bekendt med en plamage på størrelse med en mobiltelefon på trægulvet.

Klager oplyste, at gulvet var meget slidt. Lejer var nu fraflyttet og klager overvejede at skifte gulvet, fordi det var slidt. Alka Forsikrings medarbejder bad klager kontakte fjernvarmeforsyningen for at finde ud af, om der var en lækage på fjernvarmen samt undersøge om vandmåleren løb rundt, når der ikke var forbrug.

Alka Forsikring bad samtidig en håndværker kontakte klager, så det kunne undersøges om der var tale om brud på et skjult rør.

Håndværkeren oplyste den 9. august 2020, at der var meget fugtigt og han ville iværksætte sporing og udtørring. Håndværkerne oplyste efterfølgende den 13. august 2020, at der var tale om lækage på gulvvarmen i badeværelset.

Der blev indhentet fugtrapport fra ... og rekvireret taksator til besigtigelse og udtørring blev iværksat.

Ved udtørringens afslutning den 24. oktober 2019 blev der igen udfærdiget fugtrapport fra ...

Det viste sig, på grund af det eksisterende materialevalg og opbygningen af gulvet, vanskeligt at få udtørret stuegulvet tilstrækkeligt til at kunne igangsætte udbedringen. Desuden var skaden angiveligt mere omfattende end først antaget, idet den havde bredt sig fra badeværelset og også omfattede terrændækket i stuen og der blev foretaget ophugning af yderligere gulvareal.

I den forbindelse meddelte klager, at de ønskede hele gulvet i badeværelset ophugget, så de kunne lægge helt ny gulvvarme i stedet for blot at få udbedret den konstaterede skade.

Alka Forsikring indvilligende i dette, men oplyste at arbejde udover udbedring af skaden i sagens natur var for klagers egen regning og udbedringen blev sat på pause indtil klager havde foretaget de ønskede forbedringer af ejendommen.

Klager meddelte den 7. november 2019, at de havde afsluttet eget arbejde med badeværelset og skadeudbedringen blev genigangsat og der blev støbt gulv i stue og badeværelse.

Klagers mand henvendte sig til tømreren den 2. december 2019 og meddelte, at de ikke kunne acceptere den tilbudte m2 erstatning for nyt trægulv, idet de havde valgt et dyrere gulv. Taksator fastholdt imidlertid den 13. december 2019, at den tilbudte erstatning var hvad selskabet kunne dække og en eventuel merpris måtte betales af klager.

Alka Forsikring modtog færdigmelding på arbejdet den 4. maj 2020 og meddelte samme dag klager, at der i henhold til de gældende forsikringsbetingelsers afsnit 10.8.8. skulle foretages afskrivning for skjulte rør i overensstemmelse med rørenes alder.

Da rørene var mere end 30 år gamle ville der blive afskrevet 30% i erstatningen for arbejdet med frilægning af rørene, VVS-arbejdet og reetableringen svarende til 23.105,25 kr. som ville blive opkrævet af selskabet.

Der ville ikke ske afskrivning for så vidt angik følgeskaderne/de øvrige skader på bygningen.

Alka Forsikring modtog en faktura for ekstrabetaling for de yderligere 4 – 5 m2 gulv støbt i badeværelset som følge af klagers egen renovering, da klager ikke mente han skulle betale for støbning af de ekstra m2, uanset det var klager selv der ophuggede gulvet efter det var afklaret, hvad der var omfattet af forsikringen.

Det var angiveligt aftalt med mureren, at mureren skulle støbe dette gulv som ekstraarbejde.

Taksator bad på denne baggrund klager om at betale fakturaen for det arbejde han selv havde ordret. Angiveligt var klager nået til enighed med mureren om at skulle betale for ekstraarbejdet dog med fradrag for noget isolering, som mureren havde tilbudt at betale, hvis klager fremsendte en faktura til mureren.

Klager henvendte sig ved mail af 14. maj 2020 og meddelte, at de ikke kunne acceptere Alka Forsikrings afgørelse og stillede spørgsmål til en del specifikke punkter. Klager ønskede bl.a. specificerede regninger og arbejdssedler fra håndværkerne for udbedringen af følgeskaderne.

Klager rejste desuden krav om erstatning for huslejetab.

Klager forklarede vedrørende badeværelsesgulvet, at grunden til de selv 'tog over' var, at de ikke kunne acceptere den valgte udbedringsmetode.

For så vidt angik stuegulvet påpegede klager, at det oprindelige gulv var et halvdyrt laminatgulv og klager mente, at det trægulv de nu havde fået var en nedgradering samt at det oprindelige gulv var isoleret en med et tyndt lag polystyren og i øvrigt støbt i Leca beton og gulvet efter udbedringen var uisolaret.

Desuden nævnte klager en udendørs skade på muren og spurgte, hvorledes han skulle forholde sig i forhold til retshjælpsforsikringen, hvis han ønskede at antage en advokat som rådgiver i sagen.

Alka Forsikrings taksator besvarede den 18. maj 2020 klagers henvendelse.

For så vidt angik specifikationer og arbejdssedler vedrørende følgeskader vedhæftede taksator det godkendte tilbud fra håndværkeren og oplyste at der ikke var yderligere.

Taksator oplyste desuden at erstatning for huslejetab var betinget af en gældende lovlig lejekontrakt.

For så vidt angik badeværelsesgulvet forklarede taksator, at forsikringen dækkede en genoprettelse af skaden på grundlag af det beløb som efter priserne på skadetidspunktet ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som forud for skaden med samme byggemåde og på samme sted, hvilket ville sige at skaden skulle reetableres som eksisterende konstruktion og eventuelle forbedringer måtte betales og udføres af kunden selv.

Taksator forklarede, at det havde været nødvendigt for udtørringen at ophugge den del af stuegulvet der var udført med opslemmet Leca og meddelte at ifølge tømreren ville det sagtens kunne lade sig gøre at købe et gulv der kvalitetsmæssigt var magen til det eksisterende for det beløb der var godkendt til formålet.

Taksator oplyste, at for så vidt angik den udvendige skade på muren, ville han bede en håndværker udbedre skaden.

For så vidt angik eventuel retshjælp henviste taksator klager til at kontakte selskabets retshjælpsafdeling.

Klager henvendte sig igen ved mail af 26. maj 2020 og fastholdt sit krav om huslejetab og påpegede, at selskabets påtænkte udbedring af badeværelsesgulvet var klamp og ødelæggende for gulvets holdbarhed og funktion og stillede krav om betaling af yderligere 15.000 kr. (formentlig udover den allerede fastsatte egenbetaling), som var hvad klager havde brugt på arbejdet.

Klager fastholdt ligeledes sit standpunkt vedrørende stuegulvet både for så vidt angik isolering og den tilbudte kvalitet belægning.

Taksator kontaktede herefter håndværkerne, som den 3. juni 2020 for så vidt angik stuegulvet udtalte:

'Hej ... Jeg har talt med ham (klager) og sagt, at jeg bestemte mig for at støbe et fuldt betonlag i stedet for den revnede beton der var der før. Underlaget for det nye betongulv er meget forskelligartet og det gamle gulv var meget revnet alle steder. Derfor ville jeg hellere aflevere et helt og fint gulv i stedet for et halvt gulv med leca og resten beton. Da jeg snakkede med ham i telefonen, sagde han at han ikke var tilfreds med et uisolaret gulv og var sur over at han skulle betale extra for et lag isolering under trægulvet. Jeg sagde at det skulle jeg nok betale, hvis bare han ville sende fakturaen på det han havde købt. Det har han bare ikke gjort endnu men tilbuddet står stadig ved magt. Mvh ...'.

Taksator kontaktede den 4. juni 2020 klager og forklarede ovenstående og fastholdt desuden selskabets stillingtagen til de øvrige krav.

Klager henvendte sig på ny til selskabet ved mail af 7. juni 2020 og meddelte, at han ikke mente at have fået svar på 'noget som helst' og fastholdt sine krav. Klager fastholdt at have lidt et betydeligt tab på husleje og tomgangsudgifter og mente sig berettiget til erstatning for disse tab. Klager mente desuden ikke, at have fået svar på sine spørgsmål om badeværelsesgulvet og stuegulvet og påpegede igen 'de billige gulvbrædder'. For så vidt angik ydermuren ville klager vende tilbage.

Der var efterfølgende en del kontakt mellem selskabet og klager, herunder telefonsamtaler mellem klager og taksator, som klager imidlertid den 20. juli 2020 meddelte var fuldstændig ligegyldig og resultatløs og derfor forespurgt til andre muligheder end taksator herunder at bruge retshjælpsdækningen på politen til advokat/forsikringsrådgivning.

Taksator fastholdt den 22. juli 2020, at han ikke kunne godkende en dækning af huslejetab, da der ikke forelå en underskrevet lejekontrakt og fastholdt i øvrigt at have besvaret klagers spørgsmål ved sin mail af 18. maj 2020 og henviste klager til at henvende sig til [klageafdeling].

Klager fremsendte den 30. juli 2020 kopi af huslejekontrakt og indbragte ved mail af 31. juli 2020 sagen for [klageafdeling].

Den klageansvarlige besvarede ved brev af 31. august 2020 klagers spørgsmål vedrørende huslejetab, udbedringstid, uisolaret gulv i stuen, trægulvet i stuen samt skade på den udvendige facademur, afskrivning og retshjælpsforsikringen og på baggrund af klagers henvendelse på mail af 2. september 2020 desuden klagers spørgsmål omkring badeværelsesgulvet.

På klagers oplysning om, at de ikke selv ønskede at udbedre facademuren oplyste den klageansvarlige, at taksator ville igangsætte dette arbejde.

Sagen er nu indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klager har husforsikring i Alka Forsikring for sin ejendom [forsikringsstedet]. Der er tale om en ejendom opført i 1937 med et grundareal på 103 m².

For forsikringen gælder forsikringsbetingelserne AH – 02A.

Forsikringen dækker med henvisning til klagers police og betingelsernes afsnit 7. Skjulte rør. Dækningen omfatter i henhold til afsnit 7.1.1. Skjulte vand-, varme-, gas-, olie-, og afløbsinstallationer samt el-varmekabler som findes i de forsikrede bygninger.

Af afsnit 7.2. fremgår det hvad forsikringen mod skjulte rør dækker. Forsikringen dækker med henvisning til afsnit 7.2.1. Reparation af - utætheder i installationerne.

Hvis der konstateres en dækningsberettiget skade, dækker forsikringen også udgifter til opsporing (hvis det er aftalt med Alka) og direkte følgeskade på de forsikrede bygninger og genstande.

I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af den dækningsberettigede skade dækker forsikringen også dokumenteret tab af huslejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt, jfr. afsnit 9.5.

Skader opgøres som udgangspunkt med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 10.2 til nyværdi, hvilket vil sige at 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.

For visse skader og genstande vil der dog ske afskrivning i henhold til gældende afskrivningstabeller.

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 10.8.8 - for så vidt angår skjulte rør - fremgår det således, at der gælder følgende procentvis erstatning af den samlede udgift til udbedring af skaden inkl. udgifter til fejlfinding, fritlægning og retablering, men ekskl. følgeskader på bygningen:

Afskrivningen er afhængig af genstandens/bygningens alder og for en alder på mellem 0 og 30 år erstattes med 100% og for genstande/bygninger ældre end 30 år erstattes med 70% af nyværdien.

Med mindre det dokumenteres, at røranlægget eller varmekablerne er udskiftet, betragtes alderen på anlægget som identisk med bygningens alder.

Klager har indbragt flere spørgsmål for Ankenævnet for Forsikring.

- Dækning af huslejetab og tomgangsomkostninger
- Acceptabel skadesopgørelse
- Færdiggørelse af arbejdet.

Undertegnede er ikke helt sikker på hvad de to sidste punkter indbefatter og vil derfor i min bevarelse tage udgangspunkt i de mails klager har sendt til selskabet, hvor det fremgår, at klager udover den manglende dækning af huslejetab er utilfreds med

- Opgørelsen af erstatning for badeværelsesgulvet
- Manglende isolering af stuegulvet
- Erstatningen for gulvbelægning i stuen

For så vidt angår erstatning for huslejetab i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.5 er det en betingelse, at der foreligger et dokumenteret tab af huslejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt.

Klager har fremsendt kopi af en lejekontrakt indgået i 2012. Klager oplyste imidlertid ved anmeldelse af skaden, at de hidtidige lejere var fraflyttet og huset stod tomt. Af klagen fremgår det af de hidtidige lejere var fraflyttet den 31. juli 2019.

Der er ikke fremlagt en underskrevet lejekontrakt for perioden efter skaden og der er således ikke tale om, at der foreligger en lejekontrakt, som ikke kan opfyldes på grund af skaden.

Klagers oplysning om at der var interesserede lejere er udokumenteret, men i øvrigt ikke relevant, idet der ikke foreligger en underskrevet lejekontrakt.

Et muligt huslejetab som følge af, at man har forventet at kunne udleje huset er ikke dækket på forsikringen. Vi må således fastholde selskabets stillingtagen og skal i den forbindelse henvise til kendelse 84.821 afsagt af Ankenævnet for Forsikring den 3. marts 2014.

De i klagen anførte udgifter til vand, varme og el i perioden er ikke dokumenteret. Det fremgår således ikke hvilken periode opgørelsen kan henføres til.

Det skal bemærkes, at hvis udgifterne eller en del af udgifterne kan henføres til omkostninger i forbindelse med udbedringen af skaden er selskabet naturligvis indforstået med at vurdere disse poster.

Denne del af klagen er derfor forelagt selskabets taksator og undertegnede vil vende tilbage til disse poster når taksators bemærkninger foreligger.

For så vidt angår opgørelsen af erstatningen for badeværelsesgulvet skal den ske i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 10.2 jfr. 10.8.8.

Selskabet erstatter udgiften svarende til hvad det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at genoprettelse det beskadigede med samme byggemåde på samme sted, med de efter 10.8.8 beskrevne aldersfradrag.

Selskabet er kun forpligtet til at udbedre den konstaterede skade og ikke til at opdatere installationer eller sikre en længere holdbarhed af installationen end forud for skaden.

Der var tale om brud på et varmerør i badeværelsesgulvet. Der var ikke tale om en ulovlig installation. Selskabet er således kun forpligtet til at udbedre den konstaterede skade, hvilket vil sige bruddet på røret og i den forbindelse opbrydning af gulvet for at komme til røret og efterfølgende retablering af gulvet.

Både taksator og håndværker fandt udbedringsmåden både lovlig og adækvat og klager har ikke fremlagt dokumentation for at der skulle være tale om en ikke faglig korrekt udbedring.

Den 14. oktober 2019 oplyste klager, at de ønskede at lave yderligere renoveringer af badeværelset når nu badeværelset var berørt af skaden. Der foreligger ikke på dette tidspunkt oplysninger om, at årsagen var utilfredshed med den valgte udbedringsmåde.

Ifølge Forsikringsaftaleloven må den sikrede ikke stilles bedre som følge af forsikringsbegivenheden og klager har ikke krav på at få gulvet ophugget og renoveret, udover det der var nødvendigt til skadens ubedring og således ikke krav på at få støbt et helt nyt gulv i badeværelset.

At klager valgte dette, er således for egen regning og vi må fastholde, at det påhviler klager at betale for udgiften til støbning af gulv svarende til den ikke skadede del af badeværelset, ligesom vi ikke kan tilbyde at betale klager yderligere 15.000 kr. for arbejde med badeværelset. Det skal i den forbindelse bemærkes, at klager ikke har fremlagt oplysninger/dokumentation for hvad de 15.000 kr. dækker.

Vi skal henvise til kendelse 72.284 afsagt af Ankenævnet for Forsikring den 21. april 2008, hvor Ankenævnet i en sag om en vandskade på et badeværelse i sine præmisser udtalte, at selvom det givetvis var fornuftigt at foretage reetablering efter de regler, der gælder ved nyopførelse, er merudgifterne herved ikke dækket af forsikringen.

Gulvet i stuen var efter det oplyste forud for skaden et laminatgulv. Gulvet var efter klagers oplysninger meget slidt og klager oplyste, at hun påtænkte at udskifte det nu, hvor der alligevel var sket en skade. Der foreligger dog ikke oplysninger om gulvets alder.

Taksator og tømreren tilbød at erstatte gulvet med et efter deres mening kvalitetsmæssigt tilsvarende laminatgulv til en m2 pris på 250 kr.

Der foreligger ingen dokumentation for klagers påstand om, at gulvet i sin tid var et dyrere laminatgulv, ligesom der ikke foreligger dokumentation for prisen på det gulv klager oplyser at have lagt.

Klager oplyste tidligt i forløbet, at de ønskede at lægge et dyrere gulv og fik med det samme oplyst, at det naturligvis stod klager frit for, men at selskabet kun kunne erstatte svarende til en m2 pris på 250 kr.

Klager har krav på at blive stillet som umiddelbart forud for skaden, men det er i sagens natur ikke muligt at lægge et slidt trægulv og klager har da også fået erstatning for et ifølge både taksator og tømrer tilsvarende nyt laminatgulv som det der var skadet. Det gælder således også for dette krav at klager med henvisning til Forsikringsaftaleloven ikke har krav på at blive stillet bedre som følge af forsikringsbegivenheden.

Klager henviser til at stuegulvet forud for skaden var udført i Leca beton og med en tyndt lag polystyren.

Da det viste sig nødvendigt at ophugge mere af betongulvet i stuen af hensyn til udtørringen blev gulvet efterfølgende støbt i beton. Af murerens beskrivelse synes det næsten at fremgå, at mureren opfattede det som en klar forbedring af gulvet, idet det var både revnet og uens. Mureren tilbød dog overfor klager at betale for en isolering af gulvet og bad blot klager om at fremsende regning for isoleringen.

Det blev således aftalt, at klager købte isolering til at lægge mellem betonen og trægulvet. Der foreligger oplysning om at klager har isoleret gulvet med skum, men klager har angiveligt ikke sendt regningen herfor til mureren.

Selskabet finder således ikke, at klager har yderligere krav i anledning af isoleringen af stuegulvet.

Udbedringen af den udvendige facade er ordret af selskabet. Det skal dog bemærkes at undertegnede ikke er vidende om udbedringen er foretaget.

At perioden for skadens udbedring er trukket ud og har været længere end først antaget finder vi ikke kan lastes selskabet. For det først viste det sig, at skaden var langt mere omfattende end først antaget og krævede meget lang udtørring, da vandet angiveligt havde løbet med 20-30 liter i døgnet over en længere periode.

Ifølge klagen opdagede klager allerede i juni måned, at der var noget galt, da der var flere fugtpletter på gulvet og på væggen mod badeværelset, dog uden at iværksætte tiltag eller anmelde skaden.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at det i henhold til Forsikringsaftalelovens § 52 påhviler den sikrede, når en forsikringsbegivenhed er indtrådt eller umiddelbar fare for dens indtræden foreligger, efter evne at afværge eller begrænse skaden.

Desuden var det nødvendigt at fjerne langt mere gulv end først antaget da gulvets oprindelige konstruktion og materialevalg gjorde det ikke kunne tørre og endelig blev udbedringen sat i bero på klagers ønske om selv at forestå yderligere renovering af badeværelset.

Vi må således i det hele fastholde vores stillingtagen til sagen som den er meddelt klager, idet vi finder at skadesudbedringen og erstatningsopgørelsen er foretaget i fuld overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at for så vidt angår retshjælpsdækning dækker den private tvister der indbringes for domstolene, hvis der foreligger en tvist der kan indbringes for retten.

For at opnå retshjælpsdækning skal man have henvendt sig til en advokat, der har påtaget sig at føre sagen og advokaten skal indgive anmeldelse til selskabet.

Der er visse undtagelser til dækningen, f.eks. tvister i erhverv/arbejdsrelaterede tvister, familie- og arveretslige tvister og straffesager (ikke udtømmende oplyst).

Endelig skal der være rimelig grund til at føre sagen, hvilket som udgangspunkt indebærer en vurdering af om man har rimelig udsigt til at få medhold eller delvis medhold i den påtænkte sag.

Almindelig advokatrådgivning eller hjælp i forbindelse med indbringelse af en sag for Ankenævnet for Forsikring er ikke dækket på retshjælpsforsikringen."

Klageren har i brev af 28/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget ALKA's svar af 5. februar vedrørende vores klage. Vi finder i brevet flere direkte faktuelle fejl, samt betydelig forvirring omkring de enkelte punkter i vores klage, hvorefter vi ønsker at supplere med følgende

Afsnit 19. Vi har ikke, ikke på noget tidspunkt, haft nogen form for aftale om noget som helst, med ALKA's murer.

Afsnit 4. Vi har aldrig meddelt ALKA at det oprindelige trægulv i stue var meget slidt og at vi overvejede at udskifte.

Vi synes der skabes betydelig og unødvendig forvirring omkring gulvene. Egentlig er det meget enkelt. Betonlaget i det nye stuegulv er af ALKA's håndværkere udstøbt 100% uisoleret, hvilket også er helt ubestridt. Et helt uisoleret stuegulv er vel i dagens DK helt og aldeles uacceptabel?? At murer efterfølgende har tilbudt at betale for trinlydisisolering (måske i erkendelse af sin fejl) vil vel for alle med bare lidt byggeteknisk indsigt forekomme helt irrelevant. Vi har så heller ikke taget imod tilbuddet!

Betonlaget i badeværelset ville efter den metode ALKA lagde an til, være blevet udstøbt i princippet uisoleret, hvilket ville have umuliggjort enhver fremtidig brug af gulvvarmen. Dette kunne vi naturligvis ikke acceptere. Vi gjorde opmærksom på dette flere gange, men da tiden bare gik og gik, og der tilsyneladende ikke rigtig var noget hjemme i ALKA's system, var vi selvsagt nødt til selv at skride til handling. Det har vi gjort, har fået et korrekt gulv, og forventer vores nødvendige udgift medtaget i skadesopgørelsen.

M.h.t. gulvbelægning i stuen, skrives der i ALKA's brev nogle steder trægulvet og andre steder skrives der *laminatgulvet*. Vi må gøre opmærksom på at et laminatgulv ikke er et trægulv og omvendt! Vi er desværre i tvivl om hvorvidt ALKA's taksator kender forskellen?

Afsnit 64 vedrørende periode for tomgangsudgifter. Vi synes vi ret tydelig i klagen gør opmærksom på hvilket periode vi mener os berettiget til erstatning. Den tvivl må stå for ALKA's egen regning.

Således fastholder vi vores klage i sin helhed, men supplerer naturligvis gerne til hver en tid."

Selskabet har i brev af 26/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal bemærke, at klagers krav for forbrug af el, vand og varme har været forelagt Alka Forsikrings afdeling for bygningsskade.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.5 skal være tale om et nødvendigt og dokumenteret merforbrug grundet skaden for at forbruget er dækningsberettiget.

Afdelingen har i den forbindelse oplyst, at kravet for el, hvoraf det må antages, at en del af eller hele kravet er forbrugt i forbindelse med udtørring af skaden, blev fradraget i det beløb, som udgjorde klagers egenbetaling af skaden.

Da opkrævningen af egenbetalingen imidlertid blev sat i bro ved klagers første klage til afdelingen (og fortsat er i bero på nærværende sag) er klager i sagens natur ikke kompenseret for elforbrug.

For så vidt angår vandforbrug og varme har afdelingen afvist, at der er dokumentation for et merforbrug i forbindelse med skaden, idet det bemærkes, at ejendommen har stået uudlejet i perioden.

For så vidt angår klagers bemærkninger, må vi fastholde at det ved anmeldelsen blev oplyst at trægulvet var 'meget slidt' og det overvejedes at udskifte dette.

For så vidt angår betonslidlaget under stuegulvet som var delvis isoleret med en tynd flamingoplade må vi fastholde, at murerens tilbud om efterisolering af gulvet opfylder den isoleringsevne som flamingopladen måtte have haft.

Det forhold klager nævner om, at et uisoleret stuegulv i dagens Danmark er uacceptabelt er som adresseret nedenfor ikke relevant for sagen.

For så vidt angår udbedringsmetoden for badeværelsesgulvet blev denne skønnet fuldt ud forsvarelig og det faktum, at klager ønskede en bedre isolering af gulvet og en bedre varmeløsning er ikke dækket på forsikringen.

Det skal bemærkes, at forsikringen dækker med et beløb svarende til, hvad det vil koste at genoprette skaden med samme byggemåde og samme materialer som det beskadigede.

Hverken en forbedring eller renovering af ikke skadede bygningsdele er dækket på forsikringen ligesom en eventuel lovliggørelse kun er dækket på forsikringen, hvis der er krav fra myndighederne i henhold til gældende lovgivning om en sådan, jfr. Forsikringsbetingelsernes afsnit 9.4.

Vi skal bemærke, at naturligvis kender taksator forskel på et trægulv og et laminatgulv. Om der ved en fejl er refereret til gulvet på den ene eller den anden måde har ikke haft indflydelse på sagens behandling eller de trufne afgørelser.

Alka Forsikring må således i det hele fastholde den stillingtagen, som selskabet har meddelt i sit brev til Ankenævnet for Forsikring af 5. februar 2021."

Klageren har i brev af 17/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Alka's bemærkninger af 26. marts. Som vi ser det er der intet nyt, men vi ønsker dog at understrege følgende:

Ud fra den forsikring vi har tegnet (og haft i ca. 30 år) forventer vi dækning af både huslejetab og alle tomgangsudgifter for den periode på ca. et halvt år, hvor huset var ubeboeligt pga. ALKA's meget langsommelige udbedring af en forholdsvis mindre skade.

Det er simpelthen faktisk forkert at Garant trægulvet i stuen var meget slidt.

Det nye gulv/ terrændæk i stuen, er ved en fejl af ALKA's håndværkere udstøbt 100 % uisoleret. Det er helt og aldeles uacceptabel i dagens Danmark og temmelig meget ringere end det gulv der

var der i forvejen, som var isoleret ifølge byggetidens normer. (se skitse 2.1 og 2.2 i klagen) Tilbud om at betale til trinlydisolering er helt irrelevant.

M.h. badeværelsesgulvet ville dette også, i princippet være blevet udstøbt uisolaret efter den metode ALKA havde lagt op til, og derved vil brug af gulvvarmen i rummet være umuliggjort. Vi kunne selvfølgelig ikke acceptere at ALKA derved på det nærmeste ødelagde vores ejendom, og da der ikke var nogen som helst fremkommelighed i samtaler med ALKA og deres håndværkere, udførte vi selv en del af arbejdet, og denne udgift forventer vi indregnet i skadesopgørelsen. (Det har intet som helst med lovliggørelse at gøre, vi ønsker blot at vores ejendom kan bebos af mennesker!) Se i øvrigt skitse 4.1- 4.2 og 4.3 i oprindelig klage.

Vi fastholder vores klage i sin helhed."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets notat fra klagerens telefoniske skadeanmeldelse fremgår bl.a.:

"Telefonisk anmeldelse af skaden

Spørgetræ af 5. august 2019 kl. 11.59

Hvad er der sket: En plet på trægulv der er blevet værre inden for de sidste 14 dage

Hvordan er skaden opdaget: Ved at der var en plet på trægulvet på str. med en stor tlf.

Medarbejderens notat af anmeldelsen den 5. august 2019 kl. 12.26

'kunden lejer sit hus ud. for ca. 14-21 dage siden blev hun gjort bekendt med en plamage på str. med en mobiltlf. på trægulvet. (gulvet er meget slidt). Lejer er nu flyttet fra huset, og ft overvejer at gulvet skal skiftes fordi det er slidt. Jeg har bedt hende kontakte fjernvarmeforsyningen for at finde ud af om der er tale om lækage på fjernvarmen, og så har jeg bedt ft om at undersøge om vandmåler løber rundt når der ikke er forbrug. OBS på at der ikke er mulighed for udv. dækning på dette forsikringsprodukt, så der SKAL være tale om brud på skjult rør'."

Af selskabets taksatorrapport af 20/8 2019 fremgår bl.a.:

"OPLYSNINGER OM SKADEN:

I forbindelse med behandlingen af den anmeldte skade, er skaden besigtiget d. 20.08.2019 sammen med [klageren].

Ved besigtigelse kunne det konstateres, at ifølge sporingsrapport udført den 13. august 2019 af firmaet ... er der en lækage på varmerør i brusenichen.

Den anmeldte skade behandles som en rør skade ud fra forsikringsbetingelser AH 02A punkt 7.2.1 samt 7.2.2.

Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring.

Da besigtigelsen fandt sted, var status at [VVS-firmaet] havde besigtiget skaden og fremsendt et tilbud på reetablering af skaden.

[Skadeservicefirmaet] havde besigtiget skaden samt fremsendt fugtrapport med hensyn til udbredelsen af fugt efter skaden.

...

VIDERE FORLØB:

Det er aftalt at taksator, indhenter yderligere tilbud fra håndværkere på udbedringen af skaden, ud fra ovenstående skadeomfang.

Når tilbud er modtaget, kontakter jeg dig angående det videre forløb i sagen, herunder godkendelse af tilbud og plan for opstart.

Hvis der i forbindelse med udbedring af skaden, sker en ændring af skadeomfang, skal jeg kontaktes inden yderligere arbejde igangsættes."

Af klagerens mail af 26/5 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Huslejetab og tomgangsudgifter

Oprindelig lejer fraflyttede huset pr 31.07.19 og skaden anmeldt primo august 2019. De nuværende lejere flyttede ind i huset den 15.01.20. Den sidste håndværker var dog først i huset omkring den 20.01. Vi har huslejekontrakt og opsigelse fra oprindelig lejer, samt huslejekontrakt for nuværende lejer. Desuden vil vi kunne finde opgørelser fra vand, varme og el i perioden (i alt en beløbsstørrelse på 40.000 – 50.000). Er det det ALKA mener med dokumentation?, og vil ALKA dække skaden, som vi mener der er dækket ifølge forsikringsbetingelserne?"

Af selskabets mail af 21/8 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Vores vurdering

Jeg vil nedenfor gennemgå de punkter som klagen går på:

Tab af husleje

I henhold forsikringsbetingelsernes punkt 9.5 dækker forsikringen i forbindelse med en dækningsberettiget skade, hvor huset ikke kan bebos, dokumenteret huslejetab. Når det skal være dokumenteret, betyder det, at der forud for skaden skal være en lejekontrakt, som på grund af skaden ikke kan opfyldes.

Kan ud af sagen læse, at da skaden opstår/anmeldes er huset ubeboet og der foreligger ingen underskrevet lejekontrakt for perioden, hvor skaden har stået på.

Forventede huslejetab dækkes ikke.

Udbedringstid

Årsagen til at skadens udbedring har trukket ud skyldes, at skaden undervejs viste sig at være større end først antaget, så man løbende skulle tage stilling til nye udviklinger.

Herudover har I også i forbindelse med udbedringen ønsket af lave nogle tiltag udover forsikringens dækning.

Ankenævnet for Forsikring

15.

96096

Taksator har undervejs lavet en status opfølgning på, hvor langt I var med nogle af disse tiltag, så skade udbedringen kunne fortsætte.

Uisoleret betongulv

Det gamle betongulv var udlagt med leca og var revnede mange steder. I stedet for blot at reparere og leverer et halvt nyt betongulv og resten med leca og revner. Der er udlagt et helt nyt betongulv. Det er korrekt at murer ikke isolerer dette. Det aftales efterfølgende, at I indkøber isolering, som kan lægges mellem beton og trægulv. Denne udgift dækkes af mureren. I vælger at lægge en foam.

Fakturaen herfra er endnu ikke modtaget af mureren. Denne kan stadig fremsendes.

Vi mener at vores forpligtelser til at leverer et isoleret gulv er opfyldt.

Trægulv i stue

De 250 kr. pr. m2 som er afsat til gulv svarer kvalitetsmæssigt ifølge taksator og tømrer til det som I havde.

Skade på udvendig facade

Det er aftalt at I selv ønsker at udbedre denne. Erstatning herfor 2.500 kr.

Afskrivning

Jeg har sat opkrævning af afskrivningen i bero, som aftalt med taksator."

Af selskabets brev af 8/9 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Gulv i badeværelse

Skaden er opgjort til hvad det vil koste, at udbedre skaden samt reetablerer med de samme byggematerialer og byggemetode, som vi er forpligtede til i henhold til forsikringsbetingelserne. I har valgt at forbedre konstruktionen i forhold til den eksisterende og denne udgift er ikke dækket af forsikringen.

Reparation af facade

Da I ikke selv ønsker at udbedre den udvendige del af facaden har jeg bedt taksator ... om at foranledige igangsætning af dette stykke arbejde."

Af fugtrapport af 18/9 2019 og af 24/10 2019 fremgår bl.a.:

"Årsag / Omfang:

...

Opbygning:

Gulve i bad og bryggers er klinker på betongulv. Terrændæk i bad er opbygget med 5-6 cm. betongulv, gulvvarme, 5 cm. isolering og betonklaplag. I brygger ser der ikke gulvvarme, terrændækket er sandsynligvis opbygget som i badeværelset.

Gulvet i stue er svømmende trægulv, udlagt på betongulv. Terrændækket er opbygget med 2-3 cm. betonslidlag, derunder 6-8 cm. lecabeton og 10 cm. betondæk mod sandpude.

Vægge er murede vægge, beklædt med fliser i bad og med tapet i stue og bryggers.

...

Konklusion / Tiltag:

På baggrund af de målte værdier og observationer, er følgende tiltag igangsat:

- Gulv i bad er åbnet ved skadestedet.
- Svømmende trægulv i stuen er optaget.
- Skabe er nedtaget i bad.
- Vægbeklædning og fodlister er aftaget fra fugtskadede vægge i stue.
- Udtørring i stue er igangsat.

For udbedring af fugtskaderne anbefaler jeg at følgende tiltag igangsættes:

- Skabe nedtages på væg i bryggers mod stue.

Vedr. fugtskader på gulv:

- Lecabetonlaget i en del af stuegulvet er vådt. Min umiddelbare vurdering er at slidlag og lecabetonlag skal skiftes, grovbetonlag bevares.
Det er aftalt med taksator at vi afventer 8-10 dages udtørring før endelig beslutning af om dette er nødvendigt.
- Betongulv og isolering i badeværelse og del af bryggers er ligeledes vådt. I badeværelset vurderer jeg at delen af gulvet der ikke er åbnet, kan udtørre ved hjælp af gulvvarmen. I bryggers afventer vi 8-10 dages udtørring før endelig beslutning på tiltag.

...

Afsluttende konklusion:

Udtørringen er afsluttet den 24-10-2019.

I udtørringsforløbet blev det besluttet at optage slidlag og lecabetonlag i terrændækket i den skadede del af stuen. Det viser sig at det resterende gulv er opbygget med slidlag på flamingo, og derunder betonklaplag.

Ved fugtmåling den 24-10-2019 blev der konstateret følgende fugtmåleresultater:

Klaplag i åbnet del af stuegulv: 110 digit

Resterende stuegulv: 40-60 digit.

Skillevægge stue mod bad og bryggers: 115 digit i nederste sten under paplag (Målt fra stue). 60-90 digit over paplag.

Vægge målt fra bad og bryggers: 60-65 digit. En enkelt plet i bryggers dog op til 95 digit.

Restfugt i bund af skillevæg (Over pap) vil udtørre sammen med det nye betongulv i stuen.

Forhøjet fugtniveau under paplag stammer fra opstigende grundfugt. Det bør sikres at der ikke støbes/pudses over paplag i bund af skillevæggen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"7. Skjulte rør(Gælder kun, hvis det fremgår af policen)

7.1. Forsikring mod skjulte rør omfatter

7.1.1. Skjulte vand-, varme-, gas-, olie-, og afløbsinstallationer samt el-varmekabler som findes i de forsikrede bygninger.

At installationer og el-varmekabler er skjulte vil sige, at de er skjult i vægge, mure, skunkrum, krybekældre, krybeloft, under gulv, indstøbt i gulv eller i permanent lukkede rum. Isolering alene medfører ikke, at installationer og el-varmekabler er skjulte.

7.2. Forsikring mod skjulte rør dækker

7.2.1. Reparation af

- utætheder i installationerne,
- fejl i el-varmekablerne

Dækningen er betinget af, at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

7.2.2. Såfremt der er tale om en dækningsberettiget skade, dækkes endvidere

- udgifter til opsporing, hvis det er aftalt med ALKA,
- direkte følgeskade på de forsikrede bygninger og genstande.

...

9. Følgeudgifter 9.1. I forbindelse med en dækningsberettiget skade på denne forsikring, dækkes også udgifter til:

- Redning og bevaring, jf. punkt 9.2.
- Oprydning, jf. punkt 9.3.
- Lovliggørelse, jf. punkt 9.4.
- Flytning og huslejetab, jf. punkt 9.5.

...

9.5. Flytning og huslejetab

I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade dækkes

- dokumenteret tab af huslejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt,
- nødvendige og dokumenterede merudgifter i anledning af skaden,
- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af forsikringstagerens private indbo.

Erstatningen ydes for tiden indtil forsikringsstedet igen kan tages i brug, dog højst 12 måneder efter skadens indtræden.

Bliver skaden ikke udbedret eller bliver bygningen genopført i en anden skikkelse, beregnes erstatningen ud fra det – kortere - tidsrum, der under normale omstændigheder skal bruges til at sætte bygningen i samme stand som før skaden.

Forsinkes udbedring af skaden på grund af forhold, som forsikringstageren har indflydelse på, ydes ikke erstatning for det derved forårsagede lejetab eller afsavn af egne lokaler.

Erstatning ydes i det omfang, tabet eller udgifterne ikke kan kræves dækket af anden forsikring.

...

10. Erstatningsopgørelse 10.1. Erstatningen opgøres til nyværdi, jf. punkt 10.2., bortset fra

- skade på bygninger, der henligger forladt, jf. punkt 10.3.,
- skade på bygninger/bygningsdele, hvor genopretning af skaden ikke finder sted, jf. punkt 10.4.,
- skade på bygninger/bygningsdele der står for/er under renovering/modernisering, jf. punkt 10.5.,
- skade på bygninger bestemt til nedrivning, jf. punkt 10.6.,
- skade på haveanlæg, jf. punkt 10.7.,
- skader og genstande, som opgøres på baggrund af afskrivningstabeller, jf. punkt 10.8.

Ankenævnet for Forsikring

18.

96096

10.2. Nyværdi

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 (nyværdi).

Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end de skaderamte og højst priser for byggematerialer og byggemetoder, der er gængse på skadetidspunktet.

Ved erstatningens fastsættelse tages der hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede bygningsdele og de resterende erstattes ikke.

...

10.8.8. På skader der dækkes jf. afsnit 7 'Skjulte rør'

For disse gælder følgende procentvise erstatning af den samlede udgift til udbedring af skaden inkl. udgifter til fejlfinding, fritlægning samt retablering, men ekskl. Følgeskader på bygning:

Genstandens alder	Procent af nyværdi
0 - 30 år	100 %
herudover	70 %

Fremgår det af policen, at 'Skjulte rør' er forsikret til nyværdi, erstattes altid med 100%.

Med mindre det dokumenteres, at røranlægget eller varmekablerne er udskiftet, betragtes alderen på anlægget som identisk med bygningens alder."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte telefonisk den 5/8 2019 en plet på laminatgulvet i stuen, som var blevet større inden for de seneste 14 dage. Ved en lækagesporing den 13/8 2019 blev der konstateret lækage på gulvvarmeslagen i brusenichen. Selskabet har anerkendt skaden og dækket udbedringen af lækagen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.2.1 samt de direkte følgeskader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.2.2. Rørene var mere end 30 år gamle på skadetidspunktet, hvorfor selskabet har afskrevet 30 % i erstatningen for frilægning af rørene, VVS-arbejdet og reetableringen. Selskabet har udbetalt erstatning svarende til 23.105,25 kr. for denne del af skaden. Selskabet har oplyst, at der ikke er afskrevet på følgeskaderne/de øvrige skader på bygningen. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning til klageren, idet skadeudbed-

ringen og erstatningsopgørelsen er foretaget i fuld overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Selskabet har gjort opmærksom på, at det ifølge klagen til nævnet fremgår, at klageren allerede i juni måned opdagede flere fugtpletter på gulvet og på væggen mod badeværelset, og at hun ikke på dette tidspunkt iværksatte tiltag eller anmeldte skaden. Selskabet gør i den forbindelse videre opmærksom på, at det i henhold til forsikringsaftalelovens § 52, påhviler den sikrede, når en forsikringsbegivenhed er indtrådt eller umiddelbar fare for dens indtræden foreligger, efter evne at afværge eller begrænse skaden.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Derudover kræver hun færdiggørelse af arbejdet og dækning for tabte huslejeindtægter og tomgangsudgifter.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig

Rørskaden i badeværelset

Klageren kræver dækning af egne udgifter på ca. 15.000 kr. i forbindelse med udbedringen af badeværelsesgulvet. Hun har blandt andet anført, at det oprindelige gulv var isoleret med et ubrudt isoleringslag, og at selskabet tilbød en udbedringsmetode uden samme isoleringsevne, ligesom det ville være umuligt at benytte gulvvarmen fremadrettet. Hun har oplyst, at VVS-firmaet insisterede på at udskifte varmerørene først, hvilket umuliggjort udførelsen af et ubrudt isoleringslag under rørene. Hun mener videre, at udbedringsmetoden ville medføre risiko for nye lækager på de gamle varmerør, hvorfor hun valgte at udføre de nødvendige håndværksmæssige foranstaltninger i forhold til badeværelsesgulvet.

Selskabet har anført, at det alene er forpligtet til at udbedre den konstaterede skade, hvilket omfatter bruddet på røret og i den forbindelse opbrydningen af gulvet og den efterfølgende

Ankenævnet for Forsikring

20.

96096

retablering. Selskabet har videre anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der ikke skulle være tale om en faglig korrekt udbedring. Derudover har selskabet anført, at klageren den 14/10 2019 oplyste, at hun ønskede at lave yderligere renoveringer af badeværelset, og at der ikke på dette tidspunkt forelå oplysninger om, at årsagen var utilfredshed med den valgte udbedringsmetode.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning fra selskabet vedrørende udbedringen af lækagen i badeværelsesgulvet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 7.2.1 fremgår, at forsikringen dækker reparationen af utætheden i installationen.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode ikke ville have bragt huset i samme stand som før skaden.

Nævnet bemærker, at den af klageren udførte retablering givetvis har været fornuftig, men merudgifterne herved er ikke dækket af forsikringen.

Stuegulvet

Klageren er utilfreds med udbedringen af gulvkonstruktionen i stuen. Hun har anført, at den nye gulvkonstruktion ikke er isoleret, hvilket er uacceptabelt. Idet hun ikke ønsker at genere de nuværende lejere med at brække gulvet op igen, har hun foreslået en økonomiske kompensati-on til fremtidig udbedring af det udført byggesjusk. Selskabet har fastsat prisen for laminatgulvet i stuen til 250 kr. pr. m², hvilket hun ikke kan godkende, idet det tidligere gulv var et mørkt træparketgulv (laminat) til 539 kr. pr. m².

For så vidt angår selve udbedringsmetoden har selskabet anført, at der ifølge mureren er sket en klar forbedring af gulvet, idet det gamle gulv var revnet og uens, at mureren har tilbudt at

betale for en trinlydisisolering af gulvet, og at klageren blot skal fremsende regningen for isoleringen. Selskabet mener derfor, at klageren ikke har krav på yderligere erstatning. Selskabet har oplyst, at der foreligger oplysninger om, at klageren har isoleret med skum, men at klageren angiveligt ikke har sendt regningen til mureren.

For så vidt angår den tilbudte erstatning for laminatgulvet har selskabet anført, at der ikke foreligger dokumentation for klagerens påstand om, at gulvet i sin tid var et dyrere laminatgulv, ligesom der ikke foreligger dokumentation for prisen på det gulv klageren oplyser at have lagt. Selskabet har gjort opmærksom på, at klageren ved skadeanmeldelsen oplyste, at gulvet var meget slidt, og at hun påtænkte at udskifte gulvet, idet der var konstateret en skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning fra selskabet vedrørende udbedringen af gulvkonstruktionen i stuen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets oplysninger fra telefonsamtalen med mureren af 3/6 2020. Det fremgår af selskabets indlæg til nævnet, at mureren oplyste, at han valgte at støbe et fuldt betonlag i stedet for den revnede beton, og at han hellere ville aflevere et helt og fint gulv, i stedet for et gulv med halvt leca og halvt beton.

Nævnet har også lagt vægt på, at mureren har tilbudt at betale for et lag isolering under trægulvet.

Facaden

Klageren har anført, at det utætte rørsystem har forårsaget mindre frostskeer på facaden, hvilket endnu ikke er blevet udbedret, selvom taksator har anerkendt forholdet som en følgeskade.

Ankenævnet for Forsikring

22.

96096

Nævnet lægger til grund, at selskabet har anerkendt udbedringen af den udvendige facade. Nævnet forudsætter, at selskabet sørger for, at facaden bliver udbedret, såfremt udbedring endnu ikke har fundet sted.

Huslejeindtægter og andre udgifter

Klageren har fremsat krav på dækning af 41.555 kr. for tabte huslejeindtægter for 5,5 måneder og varme-, vand- og elforbrug i perioden. Hun har anført, at der i juni måned 2019 viste sig flere fugtpletter på trægulvet i stuen og på væggen mod badeværelset, og at hun forsøgte at få lov til at foretage undersøgelser i de tidligere lejerers sommerferie, men at lejerne valgte at fraflytte lejemålet den 31/7 2019. Allerede kort tid efter var nye lejere interesseret, men først den 15/1 2020 flyttede nye lejere ind i huset på grund af udbedringen.

Selskabet har afvist dækning af klagerens krav for tab huslejeindtægter. Selskabet har anført, at forsikringen dækker dokumenteret tab af huslejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt, jfr. afsnit 9.5, såfremt forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af den dækningsberettigende skade.

Selskabet har bemærket, at forsikringen dækker et nødvendigt og dokumenteret merforbrug grundet skaden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 9.5, og at en del af det af klagerens fremsatte krav for el må antages at være forbrugt i forbindelse med udtørring af skaden. Selskabet har oplyst, at beløbet bliver fradraget i det beløb, som udgør klagerens egenbetaling af skaden, men da opkrævningen af egenbetalingen imidlertid blev sat i bero ved klagerens første klage til selskabet (og fortsat er i bero), er klageren i sagens natur endnu ikke kompenseret for elforbrug. Selskabet har afvist dækning af vand- og varmemerforbrug, da der ikke er dokumentation for et merforbrug i forbindelse med skaden, idet det bemærkes, at ejendommen ikke har været udlejet i perioden.

Nævnet lægger til grund, at klagerens hidtidige lejere fraflyttede ejendommen til den 30/7 2019, som oplyst af klageren.

Ankenævnet for Forsikring

23.

96096

Klageren har ikke ved gældende lovlig lejekontrakt dokumenteret et huslejetab efter denne periode. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at hun har lidt et tab efter den 30/7 2019. Nævnet bemærker, at det i øvrigt må anses som usikkert, hvornår ejendommen ville være blevet udlejet, hvis skaden ikke var sket.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 9.5 fremgår, at forsikringen dækker dokumenteret tab af huslejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt, i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade dækkes.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand