

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. september 2023 blev i sag nr. 99635:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

LB Forsikring A/S
Amerika Plads 15
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. I klageskema af 8/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 3/1-2023 bliver vi kontaktet af det lokale vandværk, der fortæller at vi har opnået en ekstra regning på 70.000kr for et ekstra forbrug på ca. 2800 m3.

Vandskaden er sket under et nyrenoveret køkken og gulv, som kun har været funktionelt i ca. 6 mdr.

Vi har selv måttet kontakte alle de håndværkere der var nødvendige for at stoppe, og udbedre skaden:

3. januar bliver vi kontaktet af det lokale vandværk der oplyser at vi har opnået en efterregning for 70.000kr.

Vi kontakter VVS der kommer en time efter og finder et sivende rør under køkkenvasken.

Vi lukker for al vand, melder skaden på LBs hjemmeside og oplyser navn på VVS.

Skaden udbedres midlertidigt dagen efter, og i mellemtiden har vi kontaktet tømrer og skadefirma

Derefter starter nu en lang kamp med LB, mest at kunne få fat på LB og få dem til at godkende næste skridt.

Vi oplyser at vi er tre med astma, hvoraf 2 har alvorlige astma der har krævet akut hjælp tidligere.

Vi lufter ideen om genhusning, grundet skimmelfare.

Skadeservice sætter støvvæg op, som - alvoren taget i betragtning - virker som mindste mulig foranstaltning.

Efter 5 uger føler vi os nødsaget til at hyre byggesagkyndig for at få skadesservice i gang med at affugte og tømmer i gang.

Vores nye køkken er delvist fjernet og vi har efter 5 uger fået en køkkenvogn.

I den fugtige væg gror tydelig skimmelsvamp og der er lugtgener i hele rummet (70 m²)

LB godkender en køkkenvognen men vil ikke genhuse os før omfanget af skaden er kendt. Byggesagkyndig får hul igennem til forsikring, og får 1. taksator på.

Den eneste kontakt LB selv tager til os, er igennem en jurist, som forsøger at finde ansvarlige (ejerskifte, køkkenfirma m.fl.) der kan gøres medansvarlige, så LB kan slippe for at betale hele skaden. Dette tiltag forhælder håndværkernes arbejde, og arbejdet trækker ud. Det lykkes ikke LB, og VVS maner på vores opfordring jurist til ro.

Fugtmåling er på 80-90 % ved skaden på 5. uge, og flere af håndværkerne vurderer at den store vandmængde må have løbet under hele huset. Husets vægge er af mdf plader, som de vurderer kan have suget noget af fugten. De undrer sig desuden over hvor den store mængde vand er blevet af og om den evt. har fjernet noget af sandet/jordet huset står på.

Dette undersøges dog ikke.

LB vil kun godkende at et lille område på 4 meter fjernes og tørres ud (dette sker dog aldrig) tiltrøds for omfanget af den potentielle store skade.

Da skadesservices tilbud endelig godkendes af LB, har varmerørerne i gulvet sandsynligvis tørret den store mængde vand i gulvet, og der måles høj fugtighed, men kun kritisk i den ene ydermur. Dette måles igennem gulvet.

LB vurderer på ovenstående grundlag at skaden kan udbedres og gulvet lukkes, og tilbyder os at betale for at tømrer lukker gulvet og sætter køkkenet tilbage. Alternativt kan vi få 17.000kr og udføre arbejdet selv.

VVS vurderer at flere af de gamle vandrør har fået fugt, hvilket vil gøre dem porøse, og vil om få år give os en ny vandskade.

LB 'lukker' sagen og handler ikke på denne bekymring.

Vi kan som familie ikke udholde at stå i samme situation om få år igen, og låner penge i banken til at bryde gulv op.

Trægulvet fjernes og vi kan se at vandet er løbet længere under strøgulvet end skadeservice vurderer. 1. Taksator præsenteres for dette.

Ligeledes ligger flere af rørerne i lecanødder, hvor der har været vand. Da betondækket fjernes konstaterer vi at hele huset står på lecanødder.

Vi mener på ingen måde at vi har fået en fair behandling og at de 17.000kr er tilstrækkelig for at dække LBs andel af denne skade.

Vi har bedt om aktindsigt 3 gange - mundtligt og skriftligt. Vi har intet hørt. Dette lykkes efter 4. anmodning om aktindsigt.

Vi ønsker derfor at LB forhøjer tilskud til udbedring af bla. rør.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Større tilskud til udbedring af skade. Rørene og samlinger har fået fugt og vil ifølge VVS være porøse og vi vil kunne få ny vandskade om få år."

Selskabet har i brev af 15/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget klagen fra vores medlem. Sagen omhandler skadeomfanget efter en vandskade. Vores medlem ønsker tilskud til udskiftning af rør og samlinger, som hun mener har fået fugt og kan være blevet porøse.

Vores medlem har tegnet husforsikring for hvilken vilkår nr. 41-6 er gældende.

Sagsforløbet:

Vores medlem anmeldte den 3/1 2023 en rørskaade, da de var blevet kontaktet af vandværket, der havde konstateret rørbrud. Vores medlems egen VVS'er havde efter det oplyste lokaliseret skaden under soklen på køkkenvasken.

Den 6/1 2023 blev skadeservice koblet på sagen og foretog besigtigelse samme dag.

Den 14/1 2023 modtog vi omfangsrapport fra skadeservice, hvori det blev beskrevet, at der var tale om en skade i køkkenet. Skadeservice anbefalede demontering af en del af køkkenet, at en del af gulvet blev åbnet op, ligesom der skulle åbnes en del af væggen over gulvet for en vurdering af skadeomfanget. Rapporten blev godkendt af os den 16/1 2023.

Den 18/1 2023 modtog vi tilbud samt billeder fra vores medlems VVS'er på fejlsøgning og trykprøvning af installationen samt midlertidig reparation af røret. Ud fra dette materiale anerkendte vi samme dag, at der var tale om utæthed på et skjult rør. Vi godkendte tilbuddet og bad vores medlem oplyse, hvilken tømrer de gerne ville benytte. Den følgende dag modtog vi oplysning herom, og tømreren blev tilknyttet vores sagssystem. I forlængelse heraf bad vi tømreren indsende en beskrivelse af skaden samt tilbud på udbedring. Vi bad endvidere skadeservice om at kontakte tømreren, og det blev i den forbindelse aftalt, at tømreren sammen med medlems VVS'er arran-

gerede køkkenvogn, og at tømreren opsatte støvvæg og afdækkede i henhold til skadeservice-rapport.

Skadeservice fik besked fra tømreren den 24/1 2023 om, at han havde foretaget demontering. Den følgende dag foretog skadeservice kontrolmåling hos vores medlem. Af den opdaterede omfangsrapport fremgår, at der ikke var målt fugt, hvorfor der ikke skulle opsættes affugtning. Ved besøget den 25/1 2023 talte skadeservice med vores medlem om vigtigheden af at respektere støvvæggen for at de ikke skulle udsættes for støv og eventuel skimmelspredning, idet vores medlem havde omtalt, at de godt kunne tænke sig en ekstra lynlåsdør ind til skadeområdet, så det var nemmere at gå ind og ud og hente køkkenting.

Den 27/1 2023 blev vi kontaktet af vores medlems bygningsagkyndige, da det var hans opfattelse, at udbedring af skaden ville blive af et stort omfang.

Skaden blev besigtiget af vores taksator den 1/2 2023. Af hans rapport fremgår bl.a.:

'Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der har været brud på det kolde vand i køkken. Rør i kobber er sprunget i soklen under vaskeskab og der er løbet ca. 1300m³ ud fra midt i november 2022 og til ca. 3.1 2023, hvor vandforsyningen kontakter medlem. Rør er fra huset blev opført i år 1974. VVS'er har midlertidig repareret skaden i køkkenet så der er vand på huset. Der er pillet skabe og bordplade ned ved skadestedet og der er skåret ca. 0,5 m² hul i gulv og mindre huller i væg.

...

Da besigtigelsen fandt sted, var status at køkkenvogn er opsat og køkken delvist nedtaget. Køkkengulv er afdækket og der er opsat støvvæg. Rørskaden er midlertidig udbedret og skadeservice har lavet en nyrevideret fugtrapport.'

Den 3/2 2023 foretog skadeservice nye fugtmålinger. Som det fremgår af den opdaterede omfangsrapport, kunne der fortsat ikke konstateres forhøjede fugtværdier, hvorfor der ikke blev iværksat affugtning. Det blev dog noteret, at ca. 1 meter af trykimprægneret rem i bunden af væg burde udskiftes, da den var opfugtet og misfarvet.

Den 7/2 2023 modtog vi tilbud på reparation fra vores medlems tømrer, hvilket vi godkendte samme dag. Det samlede tilbud lød på 30.448,75 kr. inklusiv moms. Tilbuddet omfattede både demontering i køkkenet og reetablering i form af genmontering af skabe og bordplader, vægge og gulv, diverse tømrerarbejde og maling. Den del af tilbuddet, som vedrørte reetableringen, udgjorde samlet 16.953,75 kr. inklusiv moms.

Taksator aftalte med skadeservice, at de blotlagte elementer blev støvsuget og saneret, inden konstruktionerne blev lukket. Den 10/2 2023 meddelte skadeservice, at der var klar til reetablering. Taksator oplyste i den forbindelse, at reetableringen skulle afvente, idet vores medlem gik med tanker om en renovering af gulve og gerne ville bruge erstatningen til renoveringen. Taksator aftalte i den forbindelse med vores medlems rådgiver, at den af tømreren opgjorte udgift til reetablering på 16.953,75 kr. ville komme til udbetaling i takt med, at vores medlem sendte os fakturaer for arbejde udført i køkkenet.

Mens behandlingen af sagen pågik i vores skadeafdeling, undersøgte vores regresafdeling også, om der var en ansvarlig skadevolder over for hvem vi kunne rejse et regreskrav. Dette har ingen betydning haft i forhold til skadens forløb.

Den 6/3 2023 kontaktede vores medlem taksator, idet de havde fået fjernet køkken og gulv plus undergulv, da de var bekymrede for, om rørerene under gulvet havde fået vand. Medlemmet oplyste, at rørene lå i lecanødder, som sammen med vand kunne lave en kemisk damp, der kunne have gjort rørene porøse. Medlemmet mente endvidere, at vandet var trukket længere ind under gulvet og at isoleringen omkring rørene syntes fugtig. Vores medlem mente derfor at vi skulle dække nye rør og gulv.

Taksator foretog på denne baggrund fornyet besigtigelse hos vores medlem den 9/3 2023 sammen med bl.a. fugtkonsulenten fra skadeservicefirmaet.

Af skadeservice besigtigelsesnotat af 9/3 2023 fremgår bl.a.:

'Der kunne på besigtigelsen konstateres at alle berørte områder i køkken/alrum - stue og bryggers lå på meget lave fugtniveauer, lave værdier som der er set/målt lige fra skadens start, og fra første besigtigelse, hvor fugtrapporten blev udarbejdet. Klappag i og omkring skadestedet ligger på samme lave værdier som der måles i de omkringliggende områder – altså også i områder langt væk fra skadestedet, som efterfølgende er blevet blotlagt af forsikringstager. I bunden af rørkanaler i køkkenet, måles der værdier på 51 – 56 digts, ligesom der måles værdier på selve klappaget på 53 – 58 digts - Hvilket må siges at være meget lave værdier, og rørkanaler, og klappag m.v. er forsat rigtig fin tørre, og ligger stadig på samme lave værdier og målinger, som der også blev målt ved skadens start/første og opfølgende besigtigelse. Bundremmen ved ydervæggen som tidligere er nævnt i fugtrapporten, er forsat lidt opfugtet/skadet. I den lette skillevæg mellem køkken og bryggers – i nederste hjørne mod ydervæggen måles der lidt højere værdier ift. ref. målinger. Dog ligger disse målinger i selve træpladen, (der danner væg ud mod bryggers) kun på 6 – 8% med indstiksmåler, hvilket er langt under grænseværdierne. Det er dog uvist om denne mindre opfugtning relatere sig til selve skaden, da det er i et meget lille område (ca. 5x5 cm) helt nede ved bundremmen, og ud mod ydervæggen. Dette begrundes af at pladen i dette område som tidligere nævnt, tilsyneladende er placeret meget tæt ud mod ydervæggen, hvor ydervæg (mursten) og den murets/støbte trappe er bygget sammen. Denne sammenbygning i dette område, kan være den medvirkende årsag til den mindre opfugtning der ses/måles i dette område. Det kunne også konstateres at den udlagte flydespartel der er udlagt på hele bryggersgulvet, er udlagt direkte op af pladevæggen/skillevæggen mod køkkenet. Det vurderes derfor ikke at denne mindre opfugtning af pladen kan relatere sig til selve skaden. I bryggers måles der lidt højere værdier i gulvet i et meget lille område omkring de to rør der kommer op af gulvet, og går ned i gulvet igen. (stikledning/vandur) Her ligger værdierne på 58-63 digts lige rundt om, og ved rørene – med en ref-måling på ca. 53-58 digts ude midt på gulvet, og over mod skillevæggen til gangen. Disse lidt forhøjet værdier i gulvet vurderes ikke at være skadesrelateret, med derimod den kondensering der sker på de u-isoleret kolde rør der kommer op gennem gulvet. Målingen fortaget med formodet' Gann måler fra [forretning] er ikke retvisende, da en sådanne måling, kun må/kan fortages på en flade af gangen, og altså ikke i et hjørne, hvor kuglen rammer 3 flader på en gang, da dette vil resultere i en høj, og ikke retvisende måling. Ydermere er det uvist hvilket måleværdier den brugte Gann-måler måler i – hvorfor en sammenligning med vores udstyr ikke vil være retvisende. Der blev målt forventet højere værdier på selve den lecablok som danner sokkel under yder, og indervæg. Dette er helt forventet, og ikke noget der kan relateres til skaden. Af samme årsag er/var der også udlagt en mur pap under bundremmen ved husets opførelse.

Overordnet vurdering – Der har fra skadens start, og [skadesservicefirmaets] første, og efterfølgende besigtigelser ikke fundet belæg for at så mange m³ vand skulle være løbet ud i huset, og dennes konstruktioner. Ikke dermed sagt at der ikke har været en skade, som har opfugtet flere bygningsdele, hvilket fugtundersøgelsen og fugtrapporten også har tilkendegivet. Men med det omfang, og de lave målinger der er målt, og har været lige fra starten af, så giver dette lidt et skævt billede af at der skulle have været tale om en så stor udstrømning. Bl.a. ses der forholdsvis tørt glasuldsisolering i og omkring skadestedet, som var placeret direkte oven på klaplaget, under gulvet i køkkenet. Ydermere blev der målt forholdsvis lave værdier på selve gulvet på fugtundersøgelsen – hvilket også blev bekræftet efter demonteringen af køkken, gulv m.v. var udført – da værdierne herefter forsat var langt under grænseværdierne på klaplaget, og i bunden af rørkanaler m.v., hvilket virker mærkeligt, når der skulle være løbet så mange m³ vand ud på relativ kort tid, hvor vi formentligt snakker måneder. Hele køkkenet, inkl. gulv/strøgulvkonstruktion blev udskiftet/renoveret i april-maj måned 2022. Det kunne ydermere konstateres at de isoleret, og nu blotlagte rør placeret i rørskakte i køkkenet, ikke virket opfugtet – og her henvises der naturligvis til selve isoleringen, og den omkringrullet pap/papir. Der er naturligvis en mulighed for at disse vil/ville have udtørret over tid, hvis en kraftig opfugtning af disse havde fundet sted – men da disse ikke er aktive, (varme) ville en sådanne udtørring være en meget langsom proces, bl.a. grundet det omkringrullede pap/papir, og den lave temperatur. Omvendt formodes det også at havde disse rør været opfugtet, og aktive, ville en udtørring af isolering omkring disse formentligt hurtig have fundet sted. Det blev bemærket at der var generelt et rigtig godt indeklima i det/de blotlagte områder og rum, og der blev ikke bemærket nogen dårlige lugte eller andet – hvilket formentligt bl.a. skyldes at alle blotlagte bygningskonstruktioner var, og har været fint tørre helt fra starten af. Den test der er lavet af forsikringstager selv – er en test der er meget modtagelig, og følsom over for meget andet ind vækst - derfor kan/vil denne test slå ud på andre ting, som ikke nødvendigvis relaterer sig til skaden. Testen blev ydermere taget på den del af bundremmen som stod til udskiftning jf. fugtrapporten.'

Den 13/3 2023 godkendte vi tømrerens tilbud på udskiftning af bundrem og stolper og et stykke af en plade samt behandling med svampemiddel. Arbejdet skete i henhold til skadeservice omfangsrapportrapport af 3/2 2023.

Foranlediget af en klage til den klageansvarlige foretog en anden taksator besigtigelse hos vores medlem den 20/3 2023. Ved besigtigelsen havde vores medlem fået fjernet hele betonlaget, og der lå en bunke kobberrør på græsplænen. Rørene var intakte og bar ikke præg af have været udsat for fugt.

Efter gennemgangen ved den klageansvarlige fastholdt vi den opgjorte erstatning til reetablering på 16.953,75 kr.

Det har vi dækket:

Vi har dækket faktura fra tømreren på 13.495 inklusiv moms for opsætning af støvvæg, nedtagning af skabe og bordplader, optagning af laminat gulv, opskæring af gulv og vægge.

Vi har også dækket faktura fra tømreren på 4.178,75 kr. inklusiv moms for udskiftning af bundrem og stolper, behandling med ... svampemiddel og udskiftning af en plade i henhold til omfangsrapporten fra skadeservice.

Derudover har vi dækket udgift på 24.728,75 kr. til VVS for bl.a. fejlsøgning og trykprøvning samt reparation af kobberrør i gulvet og op til køkkeninstallationen.

Den 30/3 2023 har vi udbetalt erstatningen på 16.953,75 kr. til reetablering opgjort af vores medlems tømrer til vores medlems fri rådighed.

Vores afgørelse:

Efter modtagelsen af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men har fortsat ikke fundet anledning til at ændre vores afgørelse. Vi fastholder således det skadeomfang, vi allerede har dækket, herunder at der ikke er sket skade på rør og samlinger.

Vi bemærker indledningsvis, at det påhviler vores medlem at bevise, at skaden har et større omfang, end det vi har anerkendt at dække.

Vi har dækket den anmeldte vandskade i henhold til vilkårenes punkt 10 og har i den forbindelse umiddelbart efter skadens anmeldelse iværksat skadeservice, som har foretaget besigtigelse og fugtmålinger, herunder løbende kontrolmålinger. På trods af vandværkets estimat over hvor meget vand, der er løbet ud, må vi ud fra målingerne fra skadeservice og taksators besigtigelser konstatere, at der er tale om en relativt begrænset skade, som vores medlems egen tømrer har opgjort til 16.953,75 i reetableringsomkostninger, hvilket er godkendt af vores taksator og nu udbetalt til vores medlem. Vi bemærker i den forbindelse, at der ud fra de løbende fugtmålinger med referencemålinger andre steder i huset ikke har været et behov for affugtning og henviser til konklusionen fra skadeservice. Vi henviser endvidere til de fremlagte fotos, hvor der bl.a. ses forholdsvis tør glasuldsisolering placeret direkte ovenpå klaplaget under køkkengulvet i og omkring skadestedet.

Af de fremlagte fotos 1 og 2 af kobberrørene der ligger i rørkanaler, ses ingen tegn på at rørene har taget skade, hvilket svarer til hvad vores taksator kunne se ved sin seneste besigtigelse, hvor rørene da lå i en bunke på græsplænen. Den hypotese vores medlem har om, at rørene skulle have taget skade af fugt og af at ligge i leca er fuldstændig udokumenteret. At der skulle være en sådan risiko, er begge de taksatorer, der har behandlet sagen også afvisende overfor. Vi bemærker i øvrigt, at rørene ikke har ligget direkte i leca, og at forsikringen, herunder rørskadedækningen forsætter uden forbehold, også selvom vores medlem havde valgt ikke at skifte rørene. Vi må herefter fastholde, at vi ikke kan dække yderligere til udskiftning af rør og gulve.

Omkring det skaderamte område blev der inden demontering af køkkenet, og inden andre destruktive indgreb fandt sted, opsat en støvvæg for at eventuel skimmelvækst og skidt ikke skulle komme ud i boligen. Der blev derudover foretaget grundig støvsugning og sanering af rørkanaler, klaplag og gulve i området. At der skulle have været problemer med skimmelsvamp, som ikke er blevet håndteret, er vi således ikke enige i.

Det er endvidere vores opfattelse, at det med opsætningen af en køkkenvogn i indkørslen, som erstatning for køkkenet, hvor skaden var begrænset til, har været muligt at benytte ejendommen, hvorfor vi ikke har dækket genhusning.

Vi må herefter fastholde, at hverken vores medlems egne håndværkere (tømrer og VVS), skadeservice eller vores taksatorer under sagen har påpeget forhold, der kunne give anledning til at tro,

at skadeomfanget skulle være større, end hvad vi har dækket. Det er vores opfattelse, at skaden er blevet håndteret på relevant vis, og vi finder det ikke bevist, at der skulle have været behov for andre tiltag, end dem der er foretaget. Af den grund kan vi heller ikke se nødvendigheden af, at vores medlem har entreret med en byggesagkyndig, hvorfor denne udgift heller ikke kan dækkes af forsikringen.

Vi ser frem til nævnets afgørelse og står til rådighed, hvis der skulle være brug for yderligere."

Klageren har i mail af 17/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke foretaget trykprøvning af rør, eller skimmeltest, som lærerstandens påstår.

Jf. billeder efter fjernelse af gulv, kan der ses salpeterudtræk på gulvet efter vand, som er løbet under gulvet. Taksator bemærker at rør fra køkken til bryggers har ligget i vand og leca-nødder, hvilket han undlader at notere.

Vurdering af rør er foretaget, da de ligger i en stor bunke udenfor efter opbrydning. Ikke alle rør er synlige.

Derfor kan vurdering af rørene eller rørsamlingernes holdbarhed ikke være valid.

Der er foretaget høje målinger af fugt omkring skadestedet.

Man må formode at vandværkets målinger på hvor meget vand, der er udledt er korrekte, da vi har forholdt udgiften til dette.

Forsikring har ikke været i dialog med hverken vandværk eller forsyning, hvorfor deres manglende tillid til begge målinger kan undre."

Selskabet har i brev af 30/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har på intet tidspunkt betvivlet, at der har været en vandskade, hvorfor der naturligvis har været fugtigt omkring det utætte rør, hvilket også fremgår af skadeservice besigtigelsesnotat af 9/3 2023. Vi finder det imidlertid ikke bevist, at skaden har haft et større omfang, end vi har anerkendt at dække eller at vores håndtering af skaden ikke har været korrekt. Vi bemærker i forlængelse heraf, at det er vores medlem der skal bevise, at rørene eller rørsamlingerne er beskadigede, hvilket der ikke på det foreliggende grundlag er nogen holdepunkter for.

Vi bemærker i øvrigt, at vi aldrig har påstået, at der skulle være testet for skimmel. Det vi anfører er, at vi har dækket en skimmelsanering.

For så vidt angår trykprøvning henviser vi til vedlagte faktura fra medlems VVS."

Til dette har klageren fremsendt mail af 30/5 2023, hvori det bl.a. er anført:

Ankenævnet for Forsikring

9.

99635

"Vi henviser til tidligere vedlagte billeder som dokumentation for at vandet er løbet længere under gulvet end forsikring har anerkendt. Disse rør er ikke trykprøvede. Taksator anerkendte at kombinationen lecanødder og jernrør skaber porøsitet. Taksator har indgået aftale med byggesagkyndig om at der skulle foretages skimmeltest. Lærerstandens har haft to forskellige taksatorer på sagen, da den først ifølge dem selv lavede fejl.

Lærerstandens betvivler mængden af vand registreret af vandværk og afviser følgeskader på baggrund af dette, uden at kontakte vandværk og bede om dokumentation."

Hertil har selskabet i brev af 19/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan ikke genkende, at nogen af vores taksatorer skulle have lavet fejl.

Ingen af de to taksatorer, der har været på sagen, har anerkendt at rørene var beskadigede.

Det blev derimod konstateret, at der ingen skader var på rørene, da isoleringsmaterialet omkring rørene blev åbnet. Taksator har også bemærket, at vandet løb længere nede i rørkanalen, end der hvor rørene var.

Vi bemærker igen, at der er foretaget skimmelsanering også selvom der ikke er foretaget en skimmeltest."

Heroverfor har klageren i mail af 25/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi blev ringet op af en medarbejder fra LB, der fortalte at de ville sætte en ny taksator på sagen, da den første havde lavet en procedurefejl. Derfor kom den nye taksator på sagen, ret sent i forløbet.

Det var en aftale imellem den første taksator og byggesagkyndig at der skulle foretages skimmeltest. Det blev der ikke gjort, hvilket LB så selv medgiver i sidste besked herinde. Vi foretog selv skimmeltest, der var positiv (jf. billedokumentation).

LB skriver at taksatorerne ikke har anerkendt at rørene var beskadigede, og at rørene var intakte. De har de intet belæg for at vurdere, da vandet var løbet under gulvet, som LB ikke ville betale for at åbne, og som vi så selv fjernede - jf. LBs kommentar:"Taksator har også bemærket, at vandet løb længere nede i rørkanalen, end der hvor rørene var."

Vi kan billedokumentere at vandet er løbet ind i næste rum, hvilket er ret sandsynligt med den mængde.

Kære LB - vi har fået den dårligste behandling af jer, hvilket I selv har medgivet - gentagne gange - naturligvis pr. telefon. Jeres manglende hjælp, har haft betydning for vores familie og vores økonomi. Vi giver ikke op."

Selskabet har herefter i brev af 29/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Den første taksator, der behandlede skaden, besvarede en henvendelse fra vores medlem som rettelig skulle være besvaret via den klageansvarlige, da vores medlem havde klaget hertil. Hvilken relevans dette har for sagen, kan vi dog ikke se.

Vi må igen fastholde, at der intet er, der taler for, at skadeomfanget skulle være større, end hvad vi har dækket."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets taksatorrapport af 1/2 2023 fremgår bl.a.:

"OPLYSNINGER OM SKADEN:

I forbindelse med behandlingen af den anmeldte skade, er skaden besigtiget d. 01.02.2023 sammen med medlemmets Rådgiver ...

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der har været brud på det kolde vand i køkken. Rør i kobber er sprunget i soklen under vaskeskab og der er løbet ca. 1300m³ ud fra midt i november 2022 og til ca. 3.1 2023, hvor vandforsyningen kontakter medlem. Rør er fra huset blev opført i år 1974. VVS'er har midlertidig repareret skaden i køkkenet så der er vand på huset. Der er pillet skabe og bordplade ned ved skadestedet og der er skåret ca. 0,5 m² hul i gulv og mindre huller i væg.

Den anmeldte skade behandles som en rør skade - skjulte rør ud fra forsikringsbetingelser vilkårs nr. 41-6 punkt 10 skjulte rør og kabler rubrik 1.

Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring.

Da besigtigelsen fandt sted, var status at køkkenvogn er opsat og køkken delvist nedtaget. Køkkengulv er afdækket og der er opsat støvvæg. Rørskaden er midlertidig udbedret og skadeservice har lavet en nyrevideret fugtrapport.

UDBEDRING AF SKADEN OMFATTER:

Ved gennemgang af skaden blev nedenstående skadeomfang fastlagt.

Beskrivelse	Enhed	Mængde
Køkken allrum	M2	73
Opsætning af køkkenvogn. (er gjort)	Stk.	1
Opsætning af støvvæg. (er opsat)	Stk.	1
Udlægning af afdækning af gulv i køkken. (er gjort)	Stk.	1
Demontering af køkkenskab og bordplade ifølge fugtrapport.	Stk.	1
Opskæring af væg i ca. 40 cm højde fra bryggersvæg mod hoveddør. Inkl. fjernelse af isolering.	M2	3

Ankenævnet for Forsikring

11.

99635

Forsigtig demontering af klikgulv til senere genbrug.	M2	3
Demontering af spånpladegulv ca. 50 cm fra yder-væg og ud i køkken fra bryggersvæg mod hoveddør	M2	4
Skadeservice klarlægger omfang efter åbning af gulv og væg.	Stk.	1
Sanering af rem og stolper.	Stk.	1
Reetablering af væg, køkken og gulv. inkl. vvs og maler.	Stk.	1

Det endelige omfang kendes ikke endnu.

Hvis skadeomfanget viser sig at være større end det der er beskrevet i rapporten, skal jeg kontaktes med det samme.

SKADEUDBETALING:

Der kommer følgende udgifter i sagen:

Udbetalinger	Beløb
Tømrer demontering	Afventer tilbud
Tømrer genopbygning	Afventer tilbud
Maler	Afventer tilbud
VVS	Afventer tilbud
Elektriker	Afventer tilbud
Medlems eget arbejde	Afventer opgørelse
Skadeservice	Afventer
Strømforbrug	Afventer

Alle beløb er inkl. Moms

FAKTURERING:

Efter reparationen skal specificeret faktura stiles og sendes til dig. Faktura underskrives og videregives til mig for erstatningsudbetaling, hvis den er i overensstemmelse med det aftalte.

VIDERE FORLØB:

Tømrer har i dag d 1.2.2023 været på adressen og se på omfanget. De påbegynder opskæring af væg og gulv i morgen torsdag. Skadeservice er rekvireret til at stå klar, så de kommer på lige efter der er pillet ned, det kordinere tømrer og Skadeservice internt. Skadeservice klarlægger omfang efter demontering og muligvis opsætter affugter og plan for videre forløb vedr. mulig mere demontering og affugtning.

Efter endt affugtning, opstartes reetableringen"

Af rapport af 3/2 2023 fra skadeservicefirmaet indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Omfangsrapport efter vandskade

...

Dato besigtigelse: 06.01.2023 ny besigtigelse 25/01 2023 nye målinger 03/02 2023

...

Beskrivelse af skaden**Skadeårsag**

Rekvireret inden sagen var gået gennem forsikringen til besigtigelse. Vand er strømmet ud i en periode. FT har fået oplyst at de har brugt for 70000 kr. vand. Ved besigtigelsen var skaden udbedret på røret. FT oplyser også at de har været igennem en renovering af netop køkkenalrum i marts/april måned 2022 og der var der ingen fugt fundet.

Skadessted

Køkken området i et køkkenalrum og stue på ca 73 m2

Skadesomfang - hvad er berørt af skaden?

Der er fugtskader at se på vægge bagved klikesokkel på køkkenet. Der er ikke foretaget destruktive indgreb i gulvet eller lign ved besigtigelsen.

Konstruktionsbestemmelse**Beskrivelse af konstruktionsopbygningen der er berørt af skaden****Gulv:**

Laminatgulv udlagt som sildeben

Spånplade

Strøer

Isolering

Dampspærre (ingen dampspærre)

Beton klaplag

Vægge.

Spånplade med maling/tapet

Dampspærre (alukraft monteret på bagside af spånplade)

Isolering

Træskelet

Eternitplade

Mursten

Anbefalet tiltag – konklusion på fugtmåling efter skade**Demontering af div. bygningsdele**

Støvvæg opsættes som vist på skitse

Laminatgulv indenfor støvvæg afdækkes

Bordplade demonteres

Køkkenunderskabe demonteres (hele vejen hen langs ydervæg i første omgang)

Gulvet åbnes op bagved køkkensokkel ud mod ydervæg

Ydervæg åbnes op til 40 cm over gulvet i samme område

Våd isolering fjernes

Påkrævede håndværkere**Tømrer**

Opsætte støvvæg og afdække gulv

Demontering af skabe og bordplade ifølge rapport

Åbne gulv og vægge op efter nærmere anvisninger fra fugttekniker

Skadeservice

Yderligere fugtmålinger og arbejdsledelse
Affugtning når endeligt omfang er kendt

Løsorehåndtering

FT flytter selv løsøre

Evt.

Tømrer skal demontere et underskab mere ud mod ydervæg
Derefter skal gulvet åbnes op hen mod yderdør i køkkenalrum. Spånplade væg åbnes op fra bryggers og hen til yderdør i køkkenalrum. Der er i dag foretaget flere målinger under strøgulvet, alle målinger viser ikke tegn på fugtproblemer i strøgulvet. Dog er der målt let forhøjet fugtværdier i betongulvet i bryggers lige ved indgang af stikledning for koldt vand.
Målepunkterne fra 12 - 17 er nye målepunkter fra i dag. Målepunkterne 18 er i stue ved radiator og pejs Målepunkterne 19 er i soveværelse ved radiator
Målepunkterne 1 - 4 erstattes med indstiksmålinger i rem udført af trykimprægneret træ da spånplade er fjernet.
Ca. 1 meter af trykimprægneret rem i bunden af væg bør udskiftes da den er optugtet og misfarvet.

Affugtning

Opsættes når endeligt omfang kendes
Der er ikke målt fugt som betyder at der skal opsættes affugtning

Tiltag efter endt affugtning

Reetablering af vægge og gulv samt montering af inventar

Øvrige

...

Genhusning

Nej men køkkenvogn bør opsættes i indkørsel."

Af skadeservicefirmaets samlede konklusion efter genbesigtigelse 9/3 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion efter genbesigtigelse.:**Demontering -**

Der kunne på besigtigelsen konstateres at den resterende del af gulvet/strøgulvkonstruktionen der støder op til køkkenet, var fjernet, og klaplagnet var dermed blotlagt. Der kunne ligeledes konstateres at der stadig er tilbageværende gulv/strøgulvkonstruktionen i det der formodes at være det tidligere spiseområde, på modsatte side af køkkenet. Området med det tilbageværende gulv ved spisepladsen, samt området inde i selve stuen ligger uden for det afmærket område, som der på besigtigelsen blev afgrænset som værende berørt af skaden - dvs. alene gulv/strøgulvkonstruktionen i køkkenet, og delvist ud i alrummet var afmærket som værende skaderelateret. Alle tidligere opsatte skimmelforanstaltninger som tidligere var opsat af tømrer, var fjernet. Dog sad der en stadig en plastlynlås dør i, i dørhullet mellem gang og køkken/alrum-stue. Der var dog lavet et område til hunden i området med det tilbageværende gulv, hvor disse to tilsyneladende opholder sig. Hvorfor det må formodes at den førnævnte plastlynlås dør sjældent, er

lukket - da dette vil begrænse adgangen for de to hunde til resten af huset. Den lette væg mod ydervæggen, mellem yderdør, og skillevæg mod bryggers var åbnet op fra gulv, og ca. 50-60 cm op, og isoleringen var fjernet. Bundremmen som tidligere var/er nævnt i fugtrapporten, var endnu ikke demonteret/fjernet. Der var ligeledes demonteret en del af pladevæggen, samt isoleringen ved skillevæggen mod entreen, nede i højre hjørne. På den modsatte side af skillevæggen, altså i bryggers, står væggen uden færdig overflade, hvilket også var tilfældet inden skaden, og første besigtigelse. En af de lodrette sammentømret forskallinger som danner ydervæg på den indvendige side mangler vedhæftning i bunden, nede i bundremmen - denne ser dog ikke umildbaret skadet ud, altså som værende en del af selve skaden. Og muligheden for at denne har løsrevet sig under demontering er ikke usandsynligt.

Målinger-

Der kunne på besigtigelsen konstateres at alle berørte områder i køkken/alrum - stue og bryggers lå på meget lave fugtniveauer, lave værdier som der er set/målt lige fra skadens start, og fra første besigtigelse, hvor fugtrapporten blev udarbejdet. Klaplag i og omkring skadestedet ligger på samme lave værdier som der måles i de omkringliggende områder - altså også i områder langt væk fra skadestedet, som efterfølgende er blevet blotlagt af forsikringstager. I bunden af rørkanaler i køkkenet, måles der værdier på 51 - 56 digts, ligesom der måles værdier på selve klaplaget på 53 - 58 digts - Hvilket må siges at være meget lave værdier, og rørkanaler, og klaplag m.v. er forsat rigtig fin tørre, og ligger stadig på samme lave værdier og målinger, som der også blev målt ved skadens start/første og opfølgende besigtigelse.

Bundremmen ved ydervæggen som tidligere er nævnt i fugtrapporten, er forsat lidt opfugtet/skadet. I den lette skillevæg mellem køkken og bryggers - i nederste hjørne mod ydervæggen måles der lidt højre værdier ift. ref. målinger. Dog ligger disse målinger i selve træpladen, (der danner væg ud mod bryggers) kun på 6 - 8% med indstiksmål, hvilket er langt under grænseværdierne. Det er dog uvist om denne mindre opfugtning relatere sig til selve skaden, da det er i et meget lille område (ca. 5x5 cm) helt nede ved bundremmen, og ud mod ydervæggen. Dette begrundes af at pladen i dette område som tidligere nævnt, tilsyneladende er placeret meget tæt ud mod ydervæggen, hvor ydervæg (mursten) og den murret/støbte trappe er bygget sammen. Denne sammenbygning i dette område, kan være den medvirkende årsag til den mindre opfugtning der ses/måles i dette område. Det kunne også konstateres at den udlagte flydespartel der er udlagt på hele bryggersgulvet, er udlagt direkte op af pladevæggen/skillevæggen mod køkkenet. Det vurderes derfor ikke at denne mindre opfugtning af pladen kan relatere sig til selve skaden. I bryggers måles der lidt højre værdier i gulvet i et meget lille område omkring de to rør der kommer op af gulvet, og går ned i gulvet igen. (stikledning/vandur) Her ligger værdierne på 58-63 digts lige rundt om, og ved rørene - med en ret-måling på ca. 53-58 digts ude midt på gulvet, og over mod skillevæggen til gangen. Disse lidt forhøjede værdier i gulvet vurderes ikke at være skadesrelateret, med derimod den kondensering der sker på de u-isoleret kolde rør der kommer op gennem gulvet. Målingen fortaget med formodet' Gann måler fra [forretning] er ikke retvisende, da en sådanne måling, kun må/kan fortages på en flade af gangen, og altså ikke i et hjørne, hvor kuglen rammer 3 flader på en gang, da dette vil resultere i en høj, og ikke retvisende måling. Ydermere er det uvist hvilket måleværdier den brugte Gann-måler måler i - hvorfor en sammenligning med vores udstyr ikke vil være retvisende. Der blev målt forventet højre værdier på selve den lecablok som danner sokkel under yder, og indervæg. Dette er helt forventet, og ikke noget der kan relateres til skaden. Af samme årsag er/var der også udlagt en mur pap under bundremmen ved husets opførelse.

Overordnet vurdering -

Der har fra skadens start, og [skadesservicefirmas] første, og efterfølgende besigtigelser ikke fundet belæg for at så mange m3 vand skulle være løbet ud i huset, og dennes konstruktioner. Ikke dermed sagt at der ikke har været en skade, som har optugtet flere bygningsdele, hvilket fugtundersøgelsen og fugtrapporten også har tilkendegivet. Men med det omfang, og de lave målinger der er målt, og har været lige fra starten af, så giver dette lidt et skævt billede af at der skulle have været tale om en så stor udstrømning. Bl.a. ses der forholdsvis tørt glasuldisolering i og omkring skadestedet, som var placeret direkte oven på klaplaget, under gulvet i køkkenet. Ydermere blev der målt forholdsvis lave værdier på selve gulvet på fugtundersøgelsen - hvilket også blev bekræftet efter demonteringen af køkken, gulv m.v. var udført - da værdierne herefter forsat var langt under grænseværdierne på klaplaget, og i bunden af rørkanaler m.v., hvilket virker mærkeligt, når der skulle være løbet så mange m3 vand ud på relativ kort tid, hvor vi formentligt snakker måneder. Hele køkkenet, inkl. gulv/strøgulvkonstruktion blev udskiftet/renoveret i april-maj måned 2022. Det kunne ydermere konstateres at de isoleret, og nu blotlagte rør placeret i rørskakte i køkkenet, ikke virket optugtet - og her henvises der naturligvis til selve isoleringen, og den omkringrullet pap/papir. Der er naturligvis en mulighed for at disse vil/ville have udtørret over tid, hvis en kraftig opfugtning af disse havde fundet sted - men da disse ikke er aktive, (varme) ville en sådanne udtørring være en meget langsom proces, bl.a. grundet det omkringrullede pap/papir, og den lave temperatur. Omvendt formodes det også at havde disse rør været optugtet, og aktive, ville en udtørring af isolering omkring disse formentligt hurtig have fundet sted. Det blev bemærket at der var generelt et rigtig godt indeklima i det/de blotlagte områder og rum, og der blev ikke bemærket nogen dårlige lugte eller andet - hvilket formentligt bl.a. skyldes at alle blotlagte bygningskonstruktioner var, og har været fint tørre helt fra starten af. Den test der er lavet af forsikringstager selv - er en test der er meget modtagelig, og følsom over for meget andet ind vækst - derfor kan/ vil denne test slå ud på andre ting, som ikke nødvendigvis relaterer sig til skaden. Testen blev ydermere taget på den del af bundremmen som stod til udskiftning jf. fugtrapporten.

Denne del af bundremmen skulle have været skiftet i forbindelse med den demontering/nedbrydning der blev fortaget af tømmer- og altså imens der stadig var opstillet den nødvendige støvvæg, som nu er fjernet, grundet yderligere fjernelse af gulv i bl.a. køkken-alrum og stue af forsikringstager selv.

Konklusion -

Grundet overstående (samlet) konklusion, samt fortaget målinger og gennemgang på adressen, vurderes det ikke at der er yderligere arbejde for [skadesservicefirmaet] på sagen her. Ydermere vurderes det at det arbejde der er udført på adressen, under hele processen, er håndteret, og udført håndværksmæssigt korrekt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10. Skjulte rør og kabler

...

1. Forsikringen dækker følgende skader:

Forsikringen dækker:

- a. Alle utætheder der opstår i bygningens skjulte rør og kabler, og skader der breder sig derfra. Ved skjulte rør forstås rør skjult i vægge, skunkrum, slanger bag indbyggede hårde hvidevarer, krybekældre, under gulv eller indstøbt i gulv
- b. Udgifter til at opspore utætheder dækkes, når sporingen er aftalt med os på forhånd
- c. Skader konstateret og anmeldt i forsikringstiden"

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 3/1 2023 en rørskaide i form af et sivende rør under køkkenvasken, efter at vandværket havde kontaktet klageren omkring et stort ekstraforbrug. Selskabet har samlet tilbudt klageren 59.356,25 kr. og afvist at dække yderligere. Klageren ønsker yderligere erstatning til udbedring af skaden.

Klageren har anført, at "rørene og samlinger har fået fugt og vil ifølge VVS være porøse og vi vil kunne få ny vandskade om få år", og at selskabets taksator anerkendte, at kombinationen af lecanødder og jernrør skaber porøsitet. Klageren har anført, at de fremlagte billeder dokumenterer, at vandet er løbet længere under gulvet, end hvad selskabet har anerkendt. Disse rør er ikke trykprøvede. Klageren har anført, at selskabet betvivler mængden af vand registreret af vandværket og har afvist dækning af følgeskader, men ikke har kontaktet vandværket og bedt om dokumentation.

Selskabet har anført, at hverken klagerens egne håndværkere, skadeservice eller selskabets taksator har påpeget forhold, der har givet anledning til at tro, at skadeomfanget er større, end hvad der er blevet dækket. Der er ikke sket skade på rør og samlinger. Selskabet har henvist til, at der på de fremlagte fotografier ikke ses tegn på, at rørene har taget skade, hvilket svarer til, hvad selskabets taksator kunne se ved sin seneste besigtigelse, hvor rørene lå i en bunke på græsplænen. Selskabet har anført, at hypotesen om – at rørene skulle have taget skade af fugt og af at ligge i Leca – er fuldstændig udokumenteret. Rørene har ikke ligget direkte i Leca, og rørskadeforsikringen fortsætter uden forbehold – også selvom klageren ikke havde valgt at skifte rørene.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning ud over den erstatning, som selskabet har tilbudt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har foranlediget ejendommen besigtiget fire gange ved et skadeservicefirma, at selskabets taksator herudover har foretaget en besigtigelse, og at selskabet på denne baggrund har tilbudt dækning for 13.495,00 kr. inkl. moms for tømrerarbejde, 4.178,75 kr. inkl. moms for udskiftning af bundrem og stolper mv., 24.728,75 kr. til vvs og 16.953,75 kr. til reetablering opgjort af klagerens tømrer.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af skadeservicefirmaets samlede konklusion af 9/3 2023, at "der kunne på besigtigelsen konstateres at alle berørte områder i køkken/alrum – stue og bryggers lå på meget lave fugtniveauer, lave værdier som der er set/målt lige fra skadens start, og fra første besigtigelse, hvor fugtrapporten blev udarbejdet".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af skadeservicefirmaets samlede konklusion af 9/3 2023, at "der har fra skadens start, og [skadeservicefirmaets] første, og efterfølgende besigtigelser ikke fundet belæg for at så mange m3 vand skulle være løbet ud i huset, og dennes konstruktioner. Ikke dermed sagt, at der ikke har været en skade", og at "bl.a. ses der forholdsvis tørt glasuldsisolering i og omkring skadestedet, som var placeret direkte oven på klaplaget, under gulvet i køkkenet. Ydermere blev der målt forholdsvis lave værdier på selve gulvet på fugtundersøgelsen – hvilket også blev bekræftet efter demonteringen af køkken, gulv m.v. var udført- da værdierne herefter forsat var langt under grænseværdierne på klaplaget, og i bunden af rørkanaler m.v., hvilket virker mærkeligt, når der skulle være løbet så mange m3 vand ud på relativ kort tid."

Ankenævnet for Forsikring

18.

99635

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af skadeservicefirmaets samlede konklusion af 9/3 2023, at "det kunne ydermere konstateres at de isolerede, og nu blotlagte rør placeret i rørskakte i køkkenet, ikke virkede optugtede – og her henvises der naturligvis til selve isoleringen, og den omkringrullet pap/papir", at "det blev bemærket at der var generelt et rigtig godt indeklima i det/de blotlagte områder og rum, og der blev ikke bemærket nogen dårlige lugte eller andet – hvilket formentligt bl.a. skyldes at alle blotlagte bygningskonstruktioner var, og har været fint tørre helt fra starten af".

Nævnet har hertil lagt vægt på, at klageren ikke heroverfor har fremlagt sagkyndig rapport eller lignende til støtte for sin påstand om, at skadesomfanget er større end anerkendt af selskabet.

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.



Svend Bjerg Hansen