

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99894:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring GS
Strandgade 27A
1401 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret i henhold til en bygningsforsikring tegnet af en ejerforening.

I klageskema af 25/5 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Den 30. Maj sprang et vandrør i ... på fjerde etage ... på højre side af ejendommen. Dette skete da lejligheden på 4. fjerde etage skulle have slebet gulv af ... Gulvservice, hvor et vandrør sprang på grund af slibemaskinen - vi kan ikke fastslå om dette skete på grund af vibrationer fra slibemaskinen eller om vandrøret er blevet ramt. Det var desværre rigtig seriøst og det var følgevirkningerne bestemt også. Vandet strømmede fra fjerde etage til stueetagen, hvorved alle lejlighederne var ubeboelige i en længere periode på 3.5 måneder og skulle gennemgå en omfattende renovering. Til trods for dette ville Købstædernes forsikring ikke dække skaden og hermed har ejendommen været nødsaget til at betale for den nødvendige renovering samt alle beboerne i ejendommen har været nødt til at betale kr. 20.000 hver.

Endvidere har vores indboforsikringer ikke været villige til at hjælpe, da vores bygningsforsikring (Købstædernes Forsikring) har nægtet og afvist sagen. Hermed har genhusning ikke været muligt til trods for at der var behov for det (se billeder).

Jeg er meget uforstående overfor Købstædernes forsikrings beslutning, og helt fundamentalt står jeg uforstående overfor hvordan man kan ende med en regning i en situation hvor man er helt uskyldig og ikke kunne have handlet anderles. Jeg bor på første etage og min lejlighed har været ubeboelig i 3.5 måneder bl.a. fordi mit køkken har været utilgængeligt. Jeg vedlægger til illustration billeder på hvordan lejligheden så ud i en lang periode, som jeg tror/håber taler for sig selv, og samme skade gør sig gældende for alle de andre beboere i ejendommen på højre side.

Købstædernes forsikring har begrundet afvisningen med at der har været tale om en ombygning på 4 etage. At slibning af gulv skulle være en "ombygning" er helt grotesk, og jeg håber inderligt at i vil revurdere sagen, og få Købstædernes Forsikring til at dække omkostningen af renoveringen.

I vores betingelser er der ikke en præcis definition af hvornår der er tale om en ombygning, men jeg mener bestemt ikke at slibning af gulv hører under denne kategori. Under denne periode har flere beboere inklusiv mig selv været nødsaget til at indlogere sig på hotel eller bo hos venner/familie. Vi er flere som er fuldstændig uskyldige i denne sag og ved ikke hvordan jeg/vi kunne have handlet anderledes. Jeg synes det er trist at man får fornemmelsen af at Købstædernes forsikring desperat har forsøgt at finde grunde til IKKE at dække. Vi har trods alt tegnet en forsikring som burde sikre os i denne slags situationer, især i situationer hvor man har allermest brug for det!

Det var nogle rigtig hårde måneder med regninger og uden et sted at bo, og desværre har der ikke været noget hjælp at hente. Udover dette har vores forening betalt udgifterne for at udbedre vandskaden og reparere skaderne i lejlighederne i højre side, og de samlede udgifter udgør ca. 255.000 kr. Jeg/vi håber inderligt at vi vil få medhold i sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have at købstædernes Forsikring betaler udgifterne for udbedring af vandskaden, altså et beløb på ca. 255.000 kr."

Selskabet har i brev af 2/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen kommer grundlæggende til at handle om, hvorvidt det arbejde der foregik på 4. sal på ..., kan betragtes som "almindelig vedligeholdelse" eller om der reelt er tale om "byggearbejde/ombygning".

Man vil normalt betragte gulvslibning for "almindelig vedligeholdelse", hvis der ikke samtidig skulle foretages andet. Men i denne sag blev der inden gulvslibningen, også nedtaget et køkken og efter gulvslibningen skulle der også opsættes et nyt køkken.

Vi mener altså ikke, at man bør betragte gulvslibningen isoleret set, men at man i stedet skal se på hele processen for det arbejde, der var igangsat på skadesstedet. Altså nedtagning af køkken, gulvslibning og opsætning af køkken. Der er derfor efter vores mening tale om "ombygning", der er undtaget af vores vilkår Ejendomsforsikring 201.10 pkt. 1.2.2 og pkt. 6.7.

Som dokumentation for det noget mere omfattende arbejde end blot gulvslibning, kommer her en udtalelse fra vores taksator på sagen.

...

Ankenævnet for Forsikring

3.

99894

Tak for snakken omkring denne sag.

Som fortalt har jeg snakket sagen igennem med beboer [REDACTED] ([REDACTED] kæreste) 4 th.

[REDACTED] fortalte mig, at de var i gang med renovering af deres køkken.

De havde nedtaget og bortskaffet det gamle køkken og bestilt et nyt de selv skulle opsætte.

De havde bestilt gulvsliber, der skulle slibe/behandle gulv i køkken, gang og stue. Herefter skulle de opsætte det nye køkken.

[REDACTED] Gulvservice havde ifm. deres slibning af gulve ramt vandinstallation i køkkenet. Dette forårsagede vandskade i ejendommen.

Klageren har i mail af 7/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg mener stadig ikke at gulvslibning kan betragtes som en ombygning men derimod almindelig vedligeholdelse. Køkkenet som ... referer til skete ikke i samme omgang som gulvslibningen, og derfor mener jeg at der er tale om forskellige "episoder". Det er nærmere en måde for Købstædernes Forsikring at fraskrive sig alt ansvar i denne sag. Når køkkenet skal opsættes, mener jeg, at der er tale om en ny hændelse som intet har med denne sag at gøre, da køkken nedtagelse/opsætning ikke har forvoldt skaden. Det er afslibningen af gulvet, altså en anden hændelse der forvolder skaden. Jeg formoder ud fra Købstædernes Forsikrings argumentation at hvis der for eksempel var blevet malet vægge og dette havde forvoldt skaden, at Købstædernes Forsikring forsat ville hævde at der var tale om en ombygning. Hvornår kunne man i givet fald forvente at Købstædernes Forsikring ville dække en skade hvis en lejlighed havde fået nedtaget et køkken? Det lyder belejligt at Købstædernes Forsikring kan fratage alt ansvar blot med henvisning til at der skulle laves et nyt køkken på et tidspunkt.

Som illustration kan jeg nævne at det er helt normalt under et lejemål af en lejlighed at lejer er ansvarlig for vedligehold og således som en naturlig del af at efterlade et lejemål foretage gulvslibning, malerarbejde osv. som vedligeholdelsesarbejde. Dette ville man aldrig sidestille med ombygning.

Udover overstående besked har jeg ikke flere kommentarer, blot skuffelse over Købstædernes Forsikrings behandling af sagen, og sagen kan derfor forelægges nævnet. Deres afvisning vedrører en hel ejendom hvor vi er fuldstændige uskyldige og har fået en stor regning."

Selskabet har i brev af 18/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget nyt svar i sagen den 10.07.2023, men dette bringer umiddelbart ikke noget nyt til sagen.

Grundlæggende handler sagen fortsat om vilkårene giver dækning for skader forvoldt ved gulvslibning, hvis denne gulvslibning er et delelement af en mere omfattende ombygning.

Vi mener derfor at sagen er bedst tjent ved, at Ankenævnet nu behandler sagen og kommer med en afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fugtrapport vedrørende skaden af 8/6 2022 indhentet af ejerforeningen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets klagesvar af 18/7 2022 til ejerforeningens forsikringsrådgiver fremgår bl.a.:

"Vores klageansvarlig har grundet ferie bedt mig svare på denne sag, som jeg nu har haft lejlighed til at gennemgå.

Hvis vi starter med faktum i sagen, har taksator sat følgende note i vores takseringssystem:

... Beboere havde selv fjernet køkkenelementer i deres køkken, og bestilt gulvslibning køkkengulv, gang og stue.
Gulvsliber ramte vandrør, der forårsagede vandskade ned til st. th.

Vi lægger derfor til grund, at arbejdet bestod i at fjerne køkken, slibe gulv i køkken, gang og stue, samt montering af nyt køkken.

Der er også enighed om, at gulvsliberen forvoldte skaden ved at ramme et vandrør i køkkenet med sin maskine, hvorved der trængte vand ud.

Som vores tingskadechef ... oplyser, dækker forsikringen ikke skader sket under ombygningsarbejde.

Du har ret i, at betingelserne ikke indeholder en præcis definition af hvornår dette er tilfældet, men det er klart at der skal sondres mellem hvornår der er tale om mindre vedligeholdelsesarbejder og egentlige byggearbejder.

Vi henviser til kendelsen i AK 85.458, som vedrører ansvar på ejendomsforsikringen, og som har samme undtagelse. Du kan selv læse kendelsen på www.ankeforsikring.dk, og vi skal her bare summarisk gengive fra præmisserne, at AKF udtalte, at

" Klageren havde i sin lejlighed fået etableret et større hul til overetagen med henblik på at opsætte en vindeltrappe. Trappen var på ulykkestidspunktet den 21/12 2012 endnu ikke opsat, idet håndværkerne først kunne komme efter nytår. Nævnet finder, at der herved var tale om igangværende byggearbejder på den forsikrede bygning."

Der er derfor givet at der skal noget til hvor at der kan tales om byggearbejder, men ikke nødvendigvis, at der skal ændres på konstruktionerne.

Hvis vi går tilbage til din klage, er der tale om nedrivning af køkken, slibning af gulve i køkken stue og gang, og montering af et nyt køkken. Vi finder på denne baggrund samlet set, at der er tale om så omfattende en indsats, at der er tale om byggearbejder. Vi minder for god ordens skyld om, at man ikke ser på hvilken del af arbejderne der isoleret set forvoldt skade, og der er derfor ikke retvisende, når du alene peger på at gulvsliberiet er det arbejde der skulle udføres.

Jeg må på denne baggrund desværre fastholde afgørelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1.2 Hvem er sikret?

1.2.1 Sikret er forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af det forsikrede.

1.2.2 I perioder, hvor der på ejendommen foregår byggearbejder, er byggeriets entreprenører tillige sikret, hvis forsikringstageren i henhold til en entreprisekontrakt er forpligtiget til at oprette en forsikring. I så fald er byggeriets entreprenører dækket i tilfælde af brand-, storm- og skypumpeskader på det eller de objekter, byggearbejdet omfatter jf. punkt 6.7.

...

4.4 Forsikring mod anden bygningsbeskadigelse

Forsikringen dækker direkte skader, som påføres de forsikrede genstande ved:

4.4.1 Tilfældig udstrømning af

4.4.1.1 vand fra røranlæg og dertil knyttede faste installationer samt akvarier, vandsenge og beholdere hørende til de under punkt 3.2 nævnte genstande med et rumindhold på 20 liter eller mere,

...

6. Fællesbetingelser for punkt 4

...

6.7 Særlige regler for bygninger under opførelse, til og ombygning

6.7.1 Forsikringen omfatter de bygninger, som er nævnt i policen. Dette gælder tillige bygninger under opførsel på matriklen angivet i policen.

6.7.2 Forsikringen dækker, indtil en bygning er færdig til at blive taget i brug, kun det direkte tab sikrede lider som følge af skade forårsaget af:

6.7.3 Brand mv. jf. punkt 4.1

6.7.4 Storm eller skypumpe, samt nedbør der følger umiddelbart efter en stormskade på selve bygningen jf. punkt 4.4.11

6.7.5 Vand i forbindelse med sky- og tøjbrud jf. punkt 4.4.6, som ikke kan få normalt afløb eller presses op gennem afløbsledninger og oversvømmer forsikringsstedet.

6.7.6 Reglerne og undtagelserne i de respektive dækninger, som gælder for færdigopførte bygninger, gælder også her.

6.7.7 For til og ombygninger er dækningen forudsat at de respektive dækninger (punkt 4.1, 4.4.11, 4.4.6) er tegnet for eksisterende bygninger.

6.7.8 Det er en betingelse for dækningen under punkt 6.7, at byggeprojektet opfylder byggelovgivningens regler og er godkendt af de kompetente myndigheder, samt at arbejdet udføres i overensstemmelse med det godkendte projekt og sædvanlig fagmæssig praksis.

6.7.9 I perioder, hvor der på ejendommen foregår byggearbejder, er byggeriets entreprenører tillige sikret, hvis forsikringstageren i henhold til en entreprisekontrakt er forpligtiget til at oprette en forsikring. I så fald er byggeriets entreprenører dækket i tilfælde af brand-, storm- og skypumpeskader på det eller de objekter, byggearbejdet omfatter jf. AB92 paragraf

6.7.10 Hvilke skader erstattes ikke?

6.7.11 Indirekte skade og tab, som eksempelvis huslejetab eller driftstab.

6.7.12 Tab og skade der skyldes, at udførelsen er i strid med offentlige forskrifter, eller at der i planlægningen af arbejdet ikke er foretaget forsvarlige forholdsregler mod skade ved udførelse af sikringsmæssige foranstaltninger, herunder afdækning og afstivning. Afdækning og afstivning skal være tilpasset arbejdes karakter, den eksisterende bygning, samt perioden hvor til og ombygning udføres.

6.7.13 Ved skade sket under varmt arbejde kan der jf. punkt 6.5 gælde en særlig selvrisko"

Klageren, der klager på vegne af en ejerforening, er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldte vandskade. Vandskaden opstod i forbindelse med, at beboeren på 4. sal fik udskiftet køkkenelementerne og afhøvlet gulvet. Klageren har i klagen til nævnet herved anført, "Dette skete da lejligheden på 4. fjerde etage skulle have slebet gulv af ... Gulvservice, hvor et vandrør sprang på grund af slibemaskinen - vi kan ikke fastslå om dette skete på grund af vibrationer fra slibemaskinen eller om vandrøret er blevet ramt. Det var desværre rigtig seriøst og det var følgevirkningerne bestemt også. Vandet strømmede fra fjerde etage til stueetagen, hvorved alle lejlighederne var ubeboelige i en længere periode på 3.5 måneder og skulle gennemgå en omfattende reovering. Til trods for dette ville Købstædernes forsikring ikke dække skaden og hermed har ejendommen været nødsaget til at betale for den nødvendige reovering samt alle beboerne i ejendommen har været nødt til at betale kr. 20.000 hver."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at slibning af gulvet ikke udgør om- eller tilbygning i forsikringsbetingelsernes forstand. At der tillige skete en udskiftning af køkkenelementerne, har ingen betydning haft i forhold til den indtrufne skade.

Selskabet har anført, at byggearbejderne bestod i udskiftning af køkkenelementerne og afslibningen af gulvet, og at det er de samlede byggearbejder, der er afgørende for om forholdet kan anses som en til- eller ombygning. Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at "Der er derfor efter vores mening tale om "ombygning", der er undtaget af vores vilkår Ejendomsforsikring 201.10 pkt. 1.2.2 og pkt. 6.7."

Nævnet finder indledningsvis at måtte lægge til grund, at vandskaden er omfattet af dækningen i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4, Forsikring mod anden bygningsbeskadigelse, hvor det i pkt. 4.4.1 er anført, at forsikringen dækker direkte skader, som påføres de forsikrede genstande ved: Tilfældig udstrømning af "4.4.1.1 vand fra røranlæg og dertil knyttede faste installationer samt akvarier, vandsenge og beholdere hørende til de under punkt 3.2 nævnte genstande med et rumindhold på 20 liter eller mere".

Det er herefter selskabet, der skal bevise, at den indtrufne skade er omfattet af en undtagelsesbestemmelse i forsikringsbetingelserne. Selskabet har henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 1.2.2 og pkt. 6.7.

Nævnet finder, at bestemmelsen i pkt. 1.2.2 alene kan læses som en angivelse af hvem der er sikret under forsikringen. Det anføres under pkt. 1.2.1, at sikret er forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af det forsikrede, hvorfor nævnet må lægge til grund, at ejerforeningen er sikret. Bestemmelsen i pkt. 1.2.2. ses ikke at indeholde undtagelser fra dette udgangspunkt.

Hvad angår forsikringsbetingelsernes pkt. 6.7., indeholder bestemmelsen en række særlige regler for bygninger under opførelse, til- og ombygning. Det fremgår af pkt. 6.7.2, at forsikringen, indtil en bygning er færdig til at blive taget i brug, kun dækker det direkte tab sikrede lider som følge af en nogle bestemt anførte skadetyper, der er anført i bestemmelserne 6.7.3-6.7.5. Den i sagen indtrufne vandskade er ikke omfattet af disse dækninger.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 6.7.2. at dækningsindskrænkningen i dækningen, alene gælder indtil en bygning er færdig til at blive taget i brug.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at ejendommen – herunder den lejlighed som vandskaden opstod i – i forbindelse med hele arbejdsprocessen, herunder gulvslibningen på 4. sal, har været ibrugtaget. Selskabet har over for nævnet ikke godtgjort, at dette ikke skulle være tilfældet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet på denne baggrund har været uberettiget til at påberåbe sig bestemmelsen i pkt. 6.7.2. Da pkt. 6.7 ikke ses at indeholde bestemmelser, der i øvrigt kan påberåbes af selskabet over for klageren i nærværende sag som begrundelse for at afvise dækning, finder nævnet, at selskabet derfor har været uberettiget til at afvise at yde dækning for den indtrufne vandskade. Selskabet skal på denne baggrund genoptage sagen og yde dækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

99894

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

9.

99894

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring GS, skal anerkende, at den anmeldte vandskade er omfattet af forsikringen og på denne baggrund yde dækning i henhold til forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings