

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 100197:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 4/8 2023 har klagerens tidligere advokat bl.a. anført:

"Påstande:

Indklagede skal anerkende, at fejlen i støbningen af skel/fundament udgør en dækningsberettiget skade.

Indklagede skal dække klagers rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i nærværende sag. Beløbet bør om muligt fastsættes af Forsikringsankenævnet.

Sagsfremstilling og anbringender:

Klagerne købte ovennævnte ejendom med overtagelse 1. marts 2021. Den i handlen fremlagte tilstandsrapport fremlægges som **bilag 1**.

Klager tegnede i forbindelse med købet ejerskifteforsikring, ligesom der var tegnet en byggeskadeforsikring hos Frida Forsikring. Ejerskifteforsikringstilbuddet fremlægges som **bilag 2**. Byggeskadeforsikringstilbuddet fremlægges som **bilag 3**.

Klager konstaterede kort tid efter overtagelsen, at funderingen af fundamentet i ejendommens kælder var fejludført af entreprenøren. Dette forårsagede en skade i gulvets skel med kældervæggene, som gør det muligt for større mængder af vand at trænge ind i kælderen hver gang det regner. Dette er indtil videre sket flere gange.

Disse skader, samt den alvorlige risiko for følgeskader herunder særligt i form af skimmelsvamp, ses *ikke* nævnt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100197

Klager anmeldte skaden til indklagede, der var forbi og besigtige forholdet ad flere omgange. Indklagede afviste imidlertid skaderne.

Til grund for denne afvisning lagde indklagede, at klager havde sagt, at der 'kommer vand ind gennem væggen'. Dette blev sagt i affekt og taget ud af kontekst, da kommentaren var i henvisning til det kolde vand, som kom ind fra støbeskellet, og den varme temperatur fra stueetagen som medførte kondensdannelse og dermed fugt på kældervæggene.

Klager er ikke fagkyndig på området, hvorfor udsagn fra ham vedrørende dette ikke kan lægges til grund for en afvisning. En afvisning med dette som bærende argumentation bestrides dermed som værende gyldig.

Der er fortsat ikke kommet svar på den efterfølgende klage, trods denne er sendt den 23. december 2022. Denne fremlægges som **bilag 4**.

Klagerne har haft en fagkyndig fra [firma 1] ude og vurdere forholdet, og konklusionen herfra er tydelig:

'Fundamentet:

Den del af kælderen, der er blevet udgravet og underfunderet er gjort forkert. Efter de har støbt, er betonen sunket, og der er ikke kommet ekspanderende beton ind under som man SKAL. Dette vil sige, at jeres kældervægge står på meget få punkter, fordi der er luft mellem det eksisterende fundament og de nye underfunderinger. Det er samme sted vandet trænger ind i kælderen. Jeg vedhæfter nogle billeder så du kan se problematikken.

Gulvafløb:

Gulvafløbet i kælderen, (der hvor der er blevet gravet ud) er ikke koblet til det eksisterende kloaksystem, hvilket er meget problematisk. Dem der har lavet det, har fuget en rustfri plade under risten, så der ikke kan løbe vand ned i den. Da vi skar pladen op og kom vand i, kunne det ikke trække væk. Her vil jeg foreslå at vi banker gulvafløbet op og får et karmara i, så vi kan se hvor vandet løber hen.'

Rapporten herom fremlægges som **bilag 5**. Tilbud for udbedring af forholdene fra [firma 1] fremlægges som **bilag 6**.

Dette er alt sammen forhold, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og som ikke med rette kunne udledes af denne.

Billeder, der tydeligt viser skaderne samt den pågældende vandindtrængen, fremlægges som **bilag 7**.

Endelig bemærkes, at klager i nærværende sag har været nødsaget til at inddrage en advokat, hvilket forekommer unødvendigt i en sag, hvor skaderne ses så tydeligt."

Selskabet genbesigtigede herefter ejendommen ved ekstern rådgiver. Selskabet har den 13/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Ankenævnet for Forsikring

3.

100197

"I forbindelse med renovering af ejendommen beliggende på ... opført i 1915 blev der den 1. august 2020 tegnet en byggeskadeforsikring af entreprenøren ...

Klager købte efterfølgende ejendommen med overtagelsesdato den 1. februar 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag E**.

Tilstandsrapporten fra den 2. februar 2022 fremlægges som **bilag F**.

Den 7. juli 2021 anmeldte klager følgende til såvel byggeskadeforsikringen som ejerskifteforsikringen tegnet hos Domus Forsikring (**bilag G**):

Der trænger vand ind i kælderen.

Vi efterspurgte herefter yderligere materiale den 12. juli 2021, hvorefter klager først vendte tilbage den 2. januar 2022 med en ny anmeldelse (**bilag H**):

Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 01-12-2021

Hvad er skaderamt(1): Der er trængt store mængder vand ind i vores kælder. Det er nu sket to gange henholdsvis i starten af juli og nu igen i december. Der er tale om et totalt renoveret hus som vi overtog i starten af 2021. Et hus uden anmærkninger i tilstandsrapporten. Jeg har tidligere kontaktet jer telefonisk.

Den 20. februar 2022 fremsendte klager de efterspurgte oplysninger (**bilag I**) inkl. bl.a. en besigtigelsesrapport fra klagers husforsikring (**bilag J**).

[Ingeniørfirma 1] besigtigede herefter ejendommen den 3. marts 2022 og rapporten fremlægges som **bilag K**.

Da der både var tegnet en byggeskadeforsikring samt en ejerskifteforsikring rettede vi i første omgang henvendelse til entreprenøren, som havde stået for renovering af ejendommen forud for klagers køb af ejendommen den 23. marts 2022, hvorefter klager den 9. april samt 25. april 2022 rykkede for en tilbagemelding.

Den 29. april 2022 oplyste vi, at vi endnu ikke havde taget stilling til dækning, da vi fortsat afventede svar fra entreprenøren (**bilag L**).

Herefter fulgte der korrespondance fra klager og Domus Forsikring til entreprenøren (**bilag M**).

Den 31. juli 2022 vendte entreprenøren tilbage og svarede på hvad der reelt var renoveret i ejendommen (**bilag N**) samt selve byggetilladelsen (**bilag O**) herunder et billede taget i forbindelse med renoveringen af kældergulvet (**bilag P**).

Da entreprenøren nu havde vendt tilbage med de efterspurgte oplysninger, havde nu mulighed for at tage stilling til dækning og afviste den 8. september 2022 dækning af det anmeldte forhold (**bilag Q**).

Den 3. oktober 2023 fremsendte klagers advokat sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Sammen med indlægget til klagenævnet, vedlagde klagers advokat en mailkorrespondance mellem [firma 1] samt [firma 2] fra den 24-25. oktober 2022 (**klagers bilag 3**), samt et tilbud fra [firma 1] fra den 28. november 2023 (**bilag 4**).

Hertil fremlagde klagers advokat billeder af forholdene (**bilag 5**).

Da der var tale om nye oplysninger, havde vi brug for en besigtigelse af [ingeniørfirma 1], som den 17. oktober 2023 besigtigede ejendommen. Rapporten fra den 28. november 2023 fremlægges som **bilag R**.

Domus opfattelse af sagen

1. Indtrængende vand i kælder

[Ingeniørfirma 1] har i forbindelse med deres besigtigelse den 17. oktober 2023 observeret følgende:

- *Gulv- og vægoverflader i den omhandlende del af kælderen er generelt uorganiske. Gulve er belagt med klinker, og vægge fremstår pudsede og malerbehandlet.*
- *Der ses ikke aktuelt vand på gulvet ved vores besigtigelse. Forsikringstager fremviser fotos og videomateriale af vandindtrængning omkring kælderydervægge, hvor vand bl.a. indtrænger over sokkelfliser.*
- *Der kan generelt registreres opfugtning i de nedre regioner af kælderydervæggene. Opfugtninger er aftagende i takt med øget højde fra kældergulv, og kælderydervægge fremstår tørre omkring og overudendørs terrænhøjde.*
- *Under trappen i kælderen er et område med pudsafskalninger på kælderydervæggen, se foto 4 og 5. Her ses en større revne i støbeskel mellem oprindelig kælderydervæg og understøbning. Der ses tegn på, at vand er løbet ned ad kælderydervæggen under revnen, se fugtaftegning på foto 4. Der er udlagt håndklæde under revnen af forsikringstager. Revnen er stort set gennemgående i hele kælderydervæggens tykkelse, se foto 5.*
- *I indadgående ydervægshjørne mod øst ses revnedannelse, for placering se markering på bilag 3.*

I forhold til besvarelse af om vandindtrængning skyldes forhold ved renoveringen i 2020 vurderer [ingeniørfirma 1] følgende:

- *På baggrund af vores besigtigelse, samt det fremsendte materiale der omhandler renoveringen, herunder Bilag P, vurderes det sandsynligt, at vandindtrængning skyldes utætheder i kælderydervægge ved samling mellem oprindelige kælderydervægge og den udførte understøbning.*

Skaden er dækket af anden forsikring

I ankenævns sagen 100481 med skadenummeret ... har byggeskadeforsikringen tegnet hos Domus Forsikring d.d. meddelt dækning til følgende:

Da årsagen til vandindtrængningen skyldes utætheder i kælderydervægge ved selve samlingen mellem de oprindelige kælderydervægge og den udførte understøbning, og dermed entreprenørens arbejde nærmere beskrevet i materialelisten, dækker byggeforsikringen udbedring af revnerne jf. [ingeniørfirma 1's] beskrivelse af udbedringsmetoden nærmere beskrevet i pkt. g) på side 6 i rapporten fra [ingeniørfirma 1].

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5C:

Forsikringen dækker ikke forhold, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring. Ejer-skifteforsikringen behandler ikke forholdet, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra an-

den relevant forsikring. Med bygningsforsikring mener vi enten købers eller sælgers bygningsforsikring.

Hertil fremgår der følgende af byggelovens § 25, stk. 6:

Hvis et forsikringsselskab har ydet erstatning til dækning af en byggeskade, jf. stk. 2, der tillige helt eller delvis er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringsselskabet ikke kræve refusion af det pågældende forsikringsselskab inden for tingsforsikringens forsikringssum.

Ovenstående betyder, at byggeskadeforsikringen er primær i de tilfælde, hvor både byggeskadeforsikringen og en anden tingsforsikring i princippet kan dække den samme skade jf. note 273 i noten til byggelovens § 25, stk. 6 i karnov.

Når byggeskadeforsikringen har meddelt dækning til årsagen til indtrængende vand mv., dækker ejerskifteforsikringen ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 5C sammenholdt med byggelovens § 25, stk. 6.

Vi skal bemærke, at vi ikke med dette hørings svar har taget stilling til dækning over den tegnede ejerskifteforsikring i forhold til de øvrige betingelser i klagers vilkår.

2. Afløb i kælder

Klagers advokat har i sit høringsindlæg meddelt, at der er tale om problemer med et afløb i kælderen.

Da der ikke er tale om et forhold, som er anmeldt tidligere til vores skadeafdeling, har vi sørget for, at en skadebehandler vil kontakte klagers advokat med henblik på behandling af anmeldelsen.

3. Udgifter til advokat

Følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3

Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Ved ansvarsforsikring finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse med hensyn til den skadelidtes erstatningskrav mod selskabet.

Da det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, dækker vi ikke klagers udgifter til advokat.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da klager har modtaget dækning over byggeskadeforsikringen tegnet hos Domus Forsikring.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 28/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Byggeskadeforsikring såvel som ejerskifteforsikring for Ejendommen er tilfældigvis begge tegnet hos Frida Forsikring (herefter 'Forsikringsselskabet').

Identiske indlæg tilgår Forsikringsselskabet og Ankenævnet for Forsikring i begge ovennævnte sager hos Ankenævnet for Forsikring, eftersom det er Forsikringstagernes opfattelse og anbringende, at begge forsikringer skal yde dækning i henhold til de konstaterede skader, jf. også nærmere nedenfor.

1. Sagen kort

Forsikringstagerne anmeldte første gang skaden den 7. juli 2021 til Forsikringsselskabet. På daværende tidspunkt kendte Ejerne af Ejendommen ikke det fulde omfang af skaderne, men det blev bedre kendt ultimo 2021 eller primo 2022.

Siden da har der fra Ejerne af Ejendommen til Forsikringsselskabet været en omfattende korrespondance, hvilket alene i meget begrænset omfang er blevet besvaret af Forsikringsselskabet.

Eksempelvis besvarede Forsikringsselskabet aldrig Ejerne af Ejendommens henvendelse af 23. december 2022 (bilag 4) på trods af utallige rykkerskrivelser, hvorfor sagen den 23. august 2023 blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsselskabet har efter Forsikringstagernes såvel som min opfattelse herefter bevidst forsøgt at undgå enhver form for dækning med diverse uforklarlige forklaringer, fremfor faktum.

Dette kan sandsynligvis henføres til Forsikringsselskabets vanskelige økonomiske stilling og efterfølgende konkurs.

Det kan imidlertid ingensinde henføres til faktum i sagen, da alle de tekniske rapporter i sagen peger entydigt på, at der er mangler i forbindelse med renoveringsarbejdet, der skal dækkes af byggeskadeforsikringen og fejlkonstruktioner m.fl., der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det i de tidligere indlæg anførte og de tidligere fremlagte bilag fastholdes i sin helhed.

2. Forløb efter indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring

Først efter sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring, gik Forsikringsselskabet i dækning på byggeskadeforsikringsdelen (j.nr. 100481) ved indlæg af den 22. december 2023, der er uploadet på Ankenævnet for Forsikrings portal af samme dato.

Det er derfor også Ejerne af Ejendommens opfattelse, at Forsikringsselskabet med processuel bindende virkninger har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvorfor nærværende indlæg ikke vil behandle skadesbegrebet og betingelserne for dækning nærmere.

Indlægget fokuserer imidlertid på at gøre det klart, at den af Forsikringsselskabet tilbudte afhjælpning i det hele er utilstrækkelig, jf. straks nedenfor.

3. Skadesbillede pr. dags dato

Ejerne af Ejendommen oplever stadigvæk flere gange om ugen, at vand trænger ind gennem støbeskellet, hvilket gør, at Ejerne af Ejendommen flere gange om ugen fjerner vand fra kældergulvet.

Dette er en stor menneskelig belastning, men det er også en stor belastning for Ejendommen, der tager yderligere skade, hvilket også medfører følgeskader, hvilket behandles og gøres gældende mod Forsikringsselskabet, jf. også nedenfor.

4. Ejerne af Ejendommens yderligere undersøgelser efter Forsikringsselskabet anerkendte skaden

Det er Ejerne af Ejendommens såvel som min vurdering, at den tilbudte udbedring ikke er tilstrækkelig, eftersom de problemer – som Forsikringsselskabet nu anerkender er til stede – ikke løses effektivt, reelt eller i øvrigt håndværksmæssigt korrekt med den af Forsikringsselskabet tilbudte løsning, jf. straks nedenfor.

Ejerne af Ejendommen har derfor rådført sig med førende tekniske ekspert på området, der har foretaget udgravninger langs ejendommens facade, besigtiget forholdene og afgivet klar og entydig rapport.

Teknisk rapport af den 29. april 2024 fra en anerkendt konstruktionsingeniør, [ingeniørfirma 2], fremlægges som **bilag 8**.

Af rapporten, bilag 8, side 2, fremgår det blandt andet, at:

Ifm. besigtigelsen af nuværende forhold er det observeret ved udgravning 1 (se side 1), at kælderydervæg er grundmuret og ikke støbt. Kælderydervæg er ikke sikret, berappet eller på anden vis sikret mod vand ifm. tidligere ombygningen. Det ses ligeledes at eks. murværk er i dårlig forfatning, der mangler fuger og enkelte studs-fuger er løse og ødelagte. Der er således ved eks. forhold nem adgang for udefrakommende vand til eks. konstruktion. Ligeledes ses det, at der er hulrum ved eksisterende lyskasse, ligeledes ved udgravning 1, hvor vand kan løbe ind bagom lyskasse og påvirke eksisterende konstruktioner.

Foruden ovenstående er der ingen tegn på, at der er skabt en tæt forbindelse mellem eks. fundament og understøbning. Almindeligvis projekteres der med 50 mm ekspanderende beton mellem eks. fundament og understøbning for at skabe tæt forbindelse mellem de to konstruktioner. Uden en tæt forbindelse er der ligeledes større risiko for at eks. sten sætter sig og giver anledning til sætningsrevner over kælderplan. Se herunder for billeder.

De omtalte fotos fremgår af de efterfølgende sider (bilag 8, side 3 til side 6). Disse dokumenterer alle med al tydelighed, at forholdene er beskrevet som ovenfor og udbedring skal ske i væsentligt større omfang end foreløbigt tilbudt af Forsikringsselskabet.

Af rapporten, bilag 8, side 6 fremgår konklusionen i relation til hvilke udbedringsarbejder, der skal udføres:

For at sikre ejendommen mod yderligere vandindtrængning, anbefales det som minimum at blotlægge eks. kælderydervæg, og etablere en udvendig sikring af kælderydervæg med berapning, drænplade og tilkobling af fungerende omfangsdræn. Der bør også tilses en løsning for at skabe et tæt støbeskel mellem konstruktioner, gerne udefra for at undgå ombygning i eks. indvendige arealer.

Hvis eks. forhold består, kan det forventes at der fortsat vil være større udfordringer med vandindtrængning samt risiko for mindre sætninger og defekte sten (ved udgravning 1) pga. konstaterede forhold for eks. murværk.

Der er således med sikkerhed tale om en mere omfattende skade end Forsikringsselskabet har anerkendt.

Samtidig er der også forhold, der antageligvis skal dækkes af ejerskifteforsikringen, idet det fremgår af den tekniske rapport (bilag 8) og dermed er dokumenteret, at der er forhold i relation til facaden, der gør, at der er risiko for 'sætningsrevner og kælderplan', idet arbejderne under terræn ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

5. Økonomisk opgørelse af kravet

Som **bilag 9** har Ejerne af Ejendommen indhentet tilbud på, hvad det koster at udbedre de i rapporten (bilag 8) nævnte forhold.

Omfanget af skaderne beløber sig til kr. 1.217.075,00 inkl. moms og gennemgås nærmere straks nedenfor.

Henset til forløbet, hvor både Forsikringsselskabet, sælgerne af Ejendommen og de udførende håndværkere gennem en periode på mere end 2 år har nægtet ethvert ansvar eller kendskab til de faktuelle og faktisk i længere periode fuldstændig negligeret sagen og bestridt, at der var et problem, kan det oplyses, at enhver afhjælpningsret er fortabt, og der udestår således alene en økonomisk kapitalisering af manglerne.

Post 1, 2 og 3 i relation til vandtætning af kælderskellet mellem fundament og understøbning

Udgiften hertil angår direkte hovedskaden; nemlig at der trænger vand ind mellem fundamentet og understøbningen. For at skabe et tæt støbeskel mellem fundament og understøbning skal de i bilag 9, post, 1, 2 og 3 angivende arbejder udføres.

Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke er muligt at udføre arbejderne indefra, da det grundlæggende ikke er muligt at udføre arbejdet på tilfredsstillende vis indefra.

Såfremt støbeskellet mellem fundament og understøbning bliver forsøgt tætnet indefra, vil vand altid kunne trænge ind i konstruktionen udefra og stå i konstruktionen, hvilket giver risiko for indtrængende vand og sætningsskader, jf. også det citerede afsnit ovenfor fra bilag 8.

Den eneste måde, konstruktionen kan gøres på en håndværksmæssig korrekt måde, er ved at grave ned udefra som anført i bilag 8 og prissat i bilag 9, post 1, 2 og 3.

Samtidig synes Forsikringsselskabet heller ikke at tage højde for, at Forsikringsselskabets egne tekniske rådgiver, [ingeniørfirma 1], selv har anført, at '*...hjørne med manglende fundering*'. Der er således et hjørne af kælderen der bare 'svæver', idet der mangler fundering under kældergulvet. Det betyder – foruden at arbejdet ikke er håndværksmæssigt korrekt udført – at væggen bliver ved og ved med at revne, jf. også fotos fremlagt som **bilag 20**.

Sammenfattende gøres det gældende, at den af Forsikringsselskabet tilbudte afhjælpning ikke er tilstrækkelig eller i øvrigt korrekt, hvorfor kravet fastholdes, og det samme gør sagen ved Ankenævn for Forsikring.

Bilag 8 dokumenterer med al tydelig – ligesom andre/tidligere tekniske rapporter – at arbejdet med at tætné/vandtætné understøbningen til fundamentet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og det i øvrigt udgjorde en del af de arbejder, der er tegnet forsikring for hos Forsikringsselskabet.

Afsluttende skal det bemærkes, at i det område, hvor arbejdet skal udføres blandt andet, er flisebelagt og beklædt med en træterrasse, hvilket bliver nødvendig at fjerne og genetablere/genopbygge. Samtidig er der ved opgravningerne allerede sket skader på haveanlægget, hvilket skal genetableres. Pris herfor er ikke indeholdt i ovennævnte og tilgå efterfølgende.

Post 4 – Gulvafløb der ikke er tilsluttet kloakken

Gulvafløbet i kældergulvet er ikke tilsluttet kloakken og i øvrigt fyldt med beton. Det fremgår eksempelvis af bilag 7 m.fl. Der kan således ikke være tvivl om, at arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det af Forsikringsselskabet anførte i indlægget af 13/14. december 2023 om, at Forsikringsselskabet aldrig har hørt om forholdet før, er således faktuel forkert, eftersom Forsikringsselskabet blev gjort opmærksom herpå blandt andet den 22. december 2022, jf. bilag 5.

Ligeledes anfører Forsikringsselskabet, at Forsikringsselskabet vil få en af sine medarbejdere til at kontakte Ejerne af Ejendommen med henblik på at besigtige forholdet og foretage en vurdering af forholdet.

Her – knapt 6 måneder efter, at Forsikringsselskabet har afgivet sit indlæg – har ingen kontaktet Ejerne af Ejendommen eller dennes repræsentanter for at lave en besigtigelse, vurderet forholdet eller tilsvarende.

Samtidig har det ikke været muligt at komme i dialog med Forsikringsselskabet herom.

Sammenfattende gøres det gældende, at der er fyldt beton ned i gulvafløbet, der ikke er tilsluttet kloaknettet. De Ejere af Ejendommen købte huset var der påsvejet en jernplade, jf. også bilag 18. Der kunne således ikke løbe vand gennem røret, da alt vand effektivt blive standset/bremset af jernpladen.

For at få reetableret kloakken (for at få vandet på kældergulvet ud af kælderen, der kommer ind via det utætte støbeskel), blev jernpladen fjernet, jf. **bilag 19**. Sælger af Ejendommen konstaterede den udførende VVS'er, der besigtigede forholdet. Denne oplyste, at afløbet bare løb ud i undergrunden og ikke var tilsluttet kloaknettet. Allerede som følge heraf, er det klart, at der er tale om en ulovlig installation, jf. også **bilag 21**.

Post 5 – levering af ny trappe

Som **bilag 10** fremlægges i alt 4 fotos, der viser skader på den opsatte trappe fra stueplan til kælderplan.

Kældertrappen er løbende blevet beskadiget af vandpåvirkningen. Trappen er placeret i det område, hvor der kommer allermest vand igennem det ikke håndværksmæssige korrekte støbeskel.

Som det fremgår af fotos, er fugerne op mod væggen ødelagte, der vokser skimmelsvamp mellem væggen og trappen, og træet mod kældergulvet er nedbrudt.

Der er derfor indhentet tilbud på at udskifte trappen, da det henset til trappens konstruktion ikke er muligt eksempelvis at skifte en del af trappen, uden dette er synligt eller destabilisere konstruktionen af trappen.

Post 6 og 7 – skimmelsanering bag bryggesskab og samt demontage og genmontage for arbejdets udførelse

Eftersom det med [husforsikringens] rapport af 1. december 2021 er klart, at der er skimmelsvamp kælderen, herunder særligt bagpå bryggersmøblerne i kælderen, skal disse demonteres, skimmelsaneres og genmonteres.

Der er tale om en direkte følgeskade af skaden, som Forsikringsselskabet har anerkendt.

Post 8 – indvendige malerarbejder

Eftersom der er sket skader som følge af den lange og vedvarende vandindtrængning, kræver det udbedring af de indvendige forhold, herunder malerarbejdet.

Som eksempler herpå fremlægges fotos som **bilag 17**.

Der er tale om en direkte følgeskade af skaden, som Forsikringsselskabet har anerkendt.

Post 9 – leje af skurvogn til udførende håndværkere

Posten relaterer sig direkte til velfærdsfaciliteter for de udførende håndværkere, der skal udbedre skaden, som Forsikringsselskabet har anerkendt.

6. Yderligere udgifter

Hjemmelsgrundlag

Det følger af vilkårene, der fremlægges som **bilag 11**, til policen for byggeskadeforsikring (bilag 2), side 1, at:

'rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader' er dækket af forsikringen.'

Det samme følger for så vidt angår advokatomkostninger også af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Det samme fremgår af vilkårene for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 2 (i sagen 100197), side 10, hvoraf følgende fremgår:

'Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.'

Indledende advokatudgifter

Ejerne af Ejendommen har – foruden de i klagen af 22. august 2024 fremsatte advokatudgifter, der blev opgjort til kr. 23.437,50 inkl. moms – afholdt følgende udgifter:

Ankenævnet for Forsikring

11.

100197

Faktura for indledende geotekniske undersøgelser samt besigtigelse af kældervæggen udvendigt
Som **bilag 12** fremlægges faktura på kr. 13.987,50 inkl. moms fra [firma 1], der har udført ovennævnte arbejder.

Som **bilag 13** fremlægges foto, der viser dele af de udførte arbejder.

Ovennævnte arbejder medvirkede til, at Forsikringsselskabet i første omgang meddelte dæknings-tilsagn, hvorfor udgiften har været nødvendigt og i øvrigt en fuldstændig korrekt vurdering.

Faktura fra [ingeniørfirma 3] og [ingeniørfirma 2]:

I forbindelse med nærværende proces og for at dokumentere, at Forsikringsselskabet har tilbudt en for lille ydelse til at udbedre den anerkendte skade, har det været nødvendigt at antage ingeniørbistand med speciale i alt under jorde ([ingeniørfirma 3]) og [ingeniørfirma 2] (konstruktionsingeniør), der har undersøgt forholdene og blandt andet udarbejdet rapporten fremlagt som bilag 8.

Som **bilag 14** fremlægges fakturaer fra [ingeniørfirma 3] på i alt kr. 25.781,25 inkl. moms.

Som **bilag 15** fremlægges faktura fra [ingeniørfirma 2] på kr. 12.500,00 inkl. moms.

Endeligt har det været nødvendigt at foretage yderligere gravearbejder for at udarbejde rapporten fremlagt som bilag 8. Det arbejde har [firma 3] udført. Faktura, på kr. 11.000 inkl. moms, for dette arbejde fremlægges som **bilag 16**.

Yderligere advokatudgifter:

Henset til Forsikringsselskabets tilbudte afhjælpning med al tydelighed er 'for lidt', jf. også bilag 8, har yderligere skriftveksling været nødvendig.

Den endelig udgift hertil kendes endnu ikke, men den samlede udgift vil forventeligt udgøre kr. 50.000 inkl. moms, inden arbejdet med sagen er afsluttet.

Samlede omkostninger til rådgiver:

Post: Beløb inkl. moms:

Advokatudgifter – 1. etape kr. 23.437,50

Gravearbejder – 1. etape kr. 13.987,50

Ingeniørbistand – [ingeniørfirma 3] kr. 25.781,25

Ingeniørbistand – [ingeniørfirma 2] kr. 12.500,00

Gravearbejder – 2. etape kr. 11.000,00

Advokatudgifter – 2. etape (anslået p.t.) kr. 50.000,00

7. Yderligere krav

Der har været vand i kælder – der er kommet ind via det utætte støbeskel – hundredvis af gange.

Ejerne af Ejendommen har hver gang – gang efter gang – støvsuget vandet op med en vandstøvsuger og efterfølgende haft affugtere i gang for at begrænse skaden mest muligt.

Det er antageligvis anvendt 400 arbejdstimer og 2.000 kWh strøm. Dette arbejde kan passende erstattes med kr. 92.500,00.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

100197

Det skal bemærkes, at hvis et skadeservicefirma skulle have været forbi cirka 300 gange over årene, ville det have medført en endnu højere udgift for Ejerne af Ejendomme og et endnu højere krav mod forsikringsselskabet, hvorfor Ejerne af Ejendommen har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt ved at udføre arbejderne selv."

Ankenævnet for Forsikring

13.

100197

Selskabets advokat har i brev af 23/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ovennævnte sag er en del af et større sagskompleks, hvor der verserer to sager ved Ankenævnet for Forsikring.

Domus Forsikring A/S har senest i forhold til entreprenøren ... fremsat begæring om isoleret bevisoptagelse i medfør af retsplejelovens § 343.

Begæringen af 31. juli 2024 med udkast til skønstema uploades.

Idet udfaldet af skønssagen også har betydning for de verserede ankenævnssagerne indtil videre udsat på resultatet i syn og skønssagen (resultatet af det gennemførte syn og skøn)."

Klagerens advokat har i brev af 29/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager indleverer dags dato opdateret indlæg med yderligere sagsfremstilling og bilagsmateriale i relation til skadens løbende udvikling, der også gør, at sagen ikke kan udsættes på gennemførelse af skønsforretningen.

...

På vegne af forsikringstagerne (herefter 'Klager') har jeg modtaget forsikringsselskabets (herefter 'Indklagede') indlæg af den 23. august 2024, der reelt ikke er det indlæg, som Ankenævn for Forsikring har anmodet om / fastsat gentagende frister for.

Klager skal anmode Ankenævnet om at fremme sagen mest muligt, og om at Ankenævnet ikke tager Indklagedes påstand om at udsætte sagen til følge. Baggrunden er som anført nedenfor.

Sagen kort i relation til ovennævnte:

Klager opdagede skaden den 1. juli 2021, og skaden blev anmeldt til Indklagede den 7. juli 2021, jf. også bilag G (i sags.nr. 100481).

Herefter har været et usædvanligt og langtrukket forløb fra Indklagedes side med lange perioder uden svar, skiftende sagsbehandlere og generelt manglende indsats samt opfølgning for Indklagedes side.

Ved Indklagede indlæg af den 13. december 2023 i blandt andet sagen 100481 anførte Indklagede (hvilket var helt uundgåeligt henset til de tekniske rapporter), at Indklagede meddelte dæknings-tilsagn.

Af betydning for ovennævnte fremgår følgende af Indklagedes indlæg på side 3:

'Vores kunde er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen og sende til os. Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet og omfang kan godkendes eller der skal indhentes endnu et tilbud.'

Af samme indlæg fremgår følgende af side 4:

'2. Afløb i kælder

Klagers advokat har i sit høringsindlæg meddelt, at der er tale om problemer med et afløb i kælderen. Da der ikke er tale om et forhold, som er anmeldt tidligere til vores skadeafdeling, har vi sørget

for, at en skadebehandler vil kontakte klagers advokat med henblik på behandling af anmeldelsen.'

Det skal dertil bemærkes, at Klager med sit indlæg af den 28. maj 2024 fremsendte sin opgørelse for udbedring af skaden samt anmodede om yderligere dækningstilsagn, hvis omfanget ikke var indeholdt i det tilbudte fra Indklagede.

Klager har derfor leveret det materiale, som Indklagede efterspurgte, da Indklagede endeligt meddelte dækningstilsagn.

Klager har fortsat ikke fået nogen tilbagemelding fra Indklagede, hvilket er særdeles kritisabelt.

Ligeledes inddrog Klager i forbindelse med indlevering af klagen for cirka 1 år siden, forholdet om afløbet, da Klager ikke kunne få Indklagede til at udføre nogen former for skadesbehandling forud for indlevering af klagen.

Den 13. december 2023 oplyste Indklagede, jf. citat ovenfor, at Indklagede ville sætte en skadebehandler til at behandle spørgsmålet om gulvafløbet. Pr. dags dato har Klager fortsat ikke modtaget nogle henvendelser fra nogen person fra Indklagede vedrørende gulvafløbet, selvom Indklagede oplyste det modsatte.

Som **bilag R** fremlægges fotos af kælderens tilstand, alle optaget i juli 2024, og det kan oplyses, at der kommer vand ind i kælderen hver gang det regner.

Situationen er fuldstændig uholdbar, og det er åbenlyst, at kælderen tager skade hver gang det regner. Denne forværring af skaden kan alene tilskrives Indklagedes forhold.

Klager beskriver forholdene som følger:

'Revner og skader vokser kontinuerligt. Særligt 'hjørnet' som ikke er funderet korrekt jf. både [ingeniørfirma 1] (forsikringsselskabets eget Ingeniørfirma) og vores eksterne. Vi frygter massiv skimmeludvikling bagved skabe/vaskesøjle m.m. Vi kan ikke lukke af til kælderen da det er en åben trappenedgang. Vi har et ... årigt barn med astma.'

Det er således særdeles overraskende for Klager, at Indklagede nu – fremfor at vurdere Klagers tilbud og omfanget samt foretage skadesbehandling af forholdet om gulvafløbet, som Indklagede selv har anført ville ske – i stedet for søger sagen udsat på gennemførelse af et syn og skøn mod en entreprenørvirksomhed, der antageligvis har forestået renoveringsarbejderne af huset / tegnet byggeskadeforsikringen. Det bemærkes, at Klager ikke er part eller tilsvarende i syns- og skønssagen.

Samtidig har Indklagede haft mulighed for at igangsætte syns- og skønforretningen mod entreprenøren i cirka 3 år, 1 måned og 20 dage, hvorfor Indklagedes reaktion sker i hvert fald 2,5 år for sent, såfremt sagen ønskes udsat herpå.

I andre og tidligere sager er syn og skøn mod den udførende entreprenør i øvrigt først blevet igangsat efter Indklagede havde erkendt sit fulde ansvar for den fulde skade og meddelt dækningstilsagn til at udbedre skaden.

At Indklagede ønsker at gennemføre syn og skøn mod denne entreprenør, kan ikke begrunde, at Indklagede ikke gør som anført i Indklagedes indlæg af den 13. december 2023, eller at sagen skal udsættes, indtil skønserklæringen foreligger, da gennemførelse af syn og skøn intet har at gøre med behandlingen af nærværende sag, herunder fuld anerkendelse af skaden som dækningsberettiget.

Dernæst skal jeg bemærke, at skaden blev opdaget den 1. juli 2021 af Klager og anmeldt til Indklagede den 7. juli 2021. Forældelsesfristen for et eventuelt regreskrav, som Indklagede vil forfølge, løber altså fra den 7. juli 2021, hvorfor kravet mod entreprenøren forældede senest den 7. juli 2014. Henset til at skønstemaet først er indleveret den 31. juli 2024, jf. de fremlagte dokumenter af Indklagede, er Indklagedes regreskrav mod entreprenøren forældet, hvorfor syn- og skønssagen også som følge heraf under alle omstændigheder er uden betydning for nærværende sag.

Ankenævnet bedes på baggrund af ovennævnte og under alle omstændigheder, samt det forhold at tvisten mellem Klager og Indklagede på nuværende tidspunkt har været 3 år, 1 måned og 20 dage fremme sagen mest muligt, herunder at Indklagede forholder sig til det fremsatte krav.

Det bestrides med henvisning til ovennævnte, at sagen skal udsættes som anført af Indklagede.

Det er muligt, at parterne slet ikke er uenige om dækningsomfang mv.

Sammenfattende skal jeg anmode Ankenævnet om følgende, subsidiært foreslå følgende til sagens videre proces:

1. Ankenævnet fastsætter en kort frist for Indklagede til at oplyse, om igangsættelsen af regreskrav/isoleret bevisoptagelse mod entreprenøren skal forstås som en anerkendelse af Klagers fulde krav i henhold til Klagers indlæg med opgørelse og dokumentation af den 28. maj 2024.
2. Såfremt Indklagede besvarer pkt. 1 benægtende, bedes Ankenævnet fastsætte en kort frist for Indklagede til at oplyse hvilke dele af Klagers krav, som Indklagede anerkender at skulle betale, og hvilke dele, der bestrides, jf. særligt det ovenfor citerede fra Indklagedes indlæg af den 13. december 2023.
3. Når pkt. 2 er modtaget, fastsættes en rimelig frist for at fremkomme med afsluttende bemærkninger.
4. Når pkt. 3 er modtaget, afgøres sagen af Ankenævnet, der træffer afgørelse i sagen."

Sekretariatet bad den 12/9 2024 om selskabets materielle høringssvar og relevante bilag. Selskabets advokat har i brev af 30/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede skal herved på vegne af Domus Forsikring A/S, herefter Domus Forsikring, nedlægge særskilt påstand om, at ovenstående sager udsættes ved Ankenævnet for Forsikring til der foreligger skønserklæring i den verserende skønssag ved retten i ... med rettens sagsnummer ... mellem Domus Forsikring og entreprenør, ..., der forestod totalentreprisen på ejendommen beliggende ...

I. Baggrunden for syn og skøn

Baggrunden for den begærede isolerede bevisoptagelse er, at Domus Forsikring er af den opfattelse, at ... har udført entreprisen mangelfuldt.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

100197

Domus Forsikring har i ankenævnsagerne fremlagt begæring om isoleret bevisoptagelse samt skønstema fra skønssagen.

Af skønstemaet fremgår:

'Genstanden for syn og skøn er ejendommen beliggende ..., herunder ejendommens kælder i anledning af, at der er konstateret vandindtrængning i kælderen, idet temaet er at få afdækket omfanget af samt årsagen til vandindtrængning, eventuelle relevante afhjælpningstiltag samt de hermed forbundne udgifter, eventuelle følgeskader samt relevante afhjælpningstiltag og udgifterne forbundet med udbedring af følgeskader. En mindre del af skønstemaet vedrører gulvafløb i kældergulvet.'

Formålet med skønssagen er således endeligt at få fastlagt omfanget samt årsagen til det konstaterede, herunder i forhold til eventuelle følgeskader samt at få opgjort relevante afhjælpningstiltag samt udgifterne forbundet hermed.

II. Skønssagens betydning for ankenævnsagerne

Klager gør i skrivelse af 29. august 2024 gældende, at gennemførelse af syn og skøn intet har med behandlingen af ankenævnsagerne at gøre.

Indklagede bestrider dette.

a) Byggeskadeforsikringssagen

At Domus Forsikring har meddelt dækningstilsagn i høringsvar af 13. december 2023 i byggeskadeforsikringssagen kan ikke føre til et andet resultat.

Dækningstilsagnet fra Domus Forsikring af 13. december 2023 lød således:

'Da årsagen til vandindtrængningen skyldes utætheder i kælderydervægge ved selve samlingen mellem de oprindelige kælderydervægge og den udførte understøbning, og dermed entreprenørens arbejde nærmere beskrevet i materialelisten, dækker byggeforsikringen udbedring af revnerne jf. [ingeniørfirma 1's] beskrivelse af udbedringsmetoden nærmere beskrevet i pkt. g) på side 6 i rapporten fra [ingeniørfirma 1].'

Klager har i sit indlæg af 28. maj 2024 meddelt, at man er uenig i den tilbudte afhjælpning og mener at den er utilstrækkelig.

Klager har derudover i selvsamme indlæg opgjort forslag til udbedringsomkostninger, der andrager et beløb pålydende kr. 1.217.075,00 samt anmodet om yderligere dækningstilsagn.

Domus Forsikring kan konstatere, at tilbuddet ikke stemmer overens med forsikringens dækningsomfang, og vurdering fra [ingeniørfirma 1], da der er medtaget punkter og udbedringsmetoder, som går ud over forsikringsdækningen.

Domus Forsikring står naturligvis ved sit dækningstilsagn, hvorfor sagen på nuværende tidspunkt angår uenigheder omkring omfanget af dækning samt udbedringsmetoden.

Allerede under henvisning til formålet med den omhandlede skønssag, ses ovenstående problematikker omkring omfang og udbedringsmetode at kunne blive besvaret af en skønsmand, hvilket kan have stor betydning for ankenævnsagen.

I ankenævnsagerne foreligger der endvidere flere fremlagte rapporter, herunder taksatorrapport, rapport fra [ingeniørfirma 1] samt ingeniørnotat fra [ingeniørfirma 2], der hver især bidrager til en fagteknisk vurdering af forholdene på ejendommen.

Klager kan i den af indklagede fremlagte begæring om isoleret bevisoptagelse se, at alle rapporter er medtaget i skønssagen, således at de forventes at blive forelagt skønsmanden til brug for dennes besvarelse af skønsteamet.

Skønsmanden kan således som uvildig, men på et oplyst grundlag, besvare spørgsmålene.

• Dækningsomfang

Indklagede mener ikke at være bundet af det af klager fremlagte tilbud på udbedring, idet forhold ud over er forsikringsdækningen er medtaget i udbedringen.

Domus Forsikring skal gøre klager opmærksom på, at man i forbindelse med dækningstilsagnet den 13. december 2023 også beskrev, hvilke forhold byggeskadeforsikringen ikke skal erstatte: *'Endelig skal vi bemærke, at forsikringen ikke dækker opfugtning af de oprindelige vægge i kælderen, som ikke er en del af entreprisen samt øvrige forhold, som ikke er en del af entreprisen, som der er tegnet byggeskadeforsikring for. Klager kan derfor ikke forvente en tør kælder, når udbedringen dækket af byggeskadeforsikringen er afsluttet.'*

Af byggeskadeforsikringsbetingelsernes punkt 5 fremgår også, at det kun er forhold der har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelse, der er omfattet.

I skønstemaets spørgsmål 4 og 5 fra skønssagen, har Domus Forsikring i relation til ovenstående spurgt skønsmanden om følgende:

'Skønsmanden bedes i sammenhæng hermed vurdere, hvorvidt det af skønsmanden konstaterede kan henføres til forhold udført i forbindelse med entreprisen i 2020/2021.'

• Udbedringsmetode

Indklagede har i spørgsmål 4 i skønssagen spurgt skønsmanden vedrørende vandindtrængen om følgende:

'I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1-3 bedes skønsmanden, for det tilfælde at skønsmanden konstaterer udførelse i strid med god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, henholdsvis udførelse i strid med gældende byggetekniske forskrifter på udførelsestidspunktet, henholdsvis forhold der er udført i strid med byggetilladelse med vilkår samt ansøgning om byggetilladelse, henholdsvis konstaterer følgeskader heraf i kælder, beskrive relevante afhjælpningstiltag samt de hermed forbundne udgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.'

Syn og skøn vil således også kunne få stor betydning for klarlægning af udbedringsmetoden samt udbedringsomkostningerne.

• Gulv afløb i kælder

Klager gør i indlægget af 29. august 2024 gældende, at man ikke har fået sagsbehandlet forholdet vedrørende gulv afløbet i kælderen.

Dette forhold er medtaget i skønstemaet, således der kan ske endelig afklaring vedrørende forholdet, herunder i forhold til omfang, skadeårsag, udbedringsomkostninger og dækningspligt for Domus Forsikring.

Syn og skøn vil derfor også kunne have stor betydning med hensyn til gulvafløbet i kælderen.

b) Ejerskifteforsikringssagen

Under henvisning til det ovenfor anførte og idet byggeskadeforsikringen går forud for ejerskifteforsikringen fastholdes det, at der også skal ske udsættelse for så vidt angår denne ankenævns-sag.

III. Udbedring

Indklagede fastholder også på baggrund af det ovenfor anførte, at udbedring bør afvente skønserklæring.

Hertil skal bemærkes, at Domus Forsikring allerede varslede klager om en potentiel skønssag eller retssag i skrivelsen af 13. december 2023, hvor Domus Forsikring udtrykkeligt skrev følgende:

'Vores regresafdeling vil nu rette et erstatningskrav mod entreprenøren, som har stået for arbejdet med kælderen. Arbejdet kan derfor ikke sættes i gang endnu. Vi vender tilbage, når spørgsmålet herom er afklaret.'

Siden denne dato har Domus Forsikring forsøgt at få entreprenøren til at anerkende sit ansvar i sagen.

I skrivelsen henviste Domus Forsikring også til byggeskadeforsikringsbetingelsernes punkt 14, hvoraf følgende fremgår:

'Du skal sørge for, at vi har adgang til bebyggelsen og har mulighed for at foretage yderligere undersøgelser. Inden en skade udbedres, skal vi have den fornødne tid til at sikre bevis for skadens årsag og omfang, herunder fx syn og skøn, retssag med mere.'

Klager har derfor også været fuldt bevidst om, at en potentiel skønssag eller retssag kunne blive en realitet.

Derudover skal bemærkes, at hvis udbedring sker før skønssagen er fremmet, har Domus Forsikring ikke mulighed for at bevissikre og dermed varetage sine interesser vedrørende et muligt regreskrav mod totalentreprenøren, hvilket vil medføre at Domus Forsikring potentielt kan lide et stort tab.

Domus Forsikring har ligesom klager interesse i at få afsluttet ankenævnsagerne og ønsker således udelukkende på baggrund af en kommende skønserklæring at kunne opføre en korrekt erstatning på et oplyst grundlag.

Domus Forsikring har i skønssagen henholdsvis d. 9. september, d. 17. september samt d. 27. september d.å. anmodet retten om at sagen snarest muligt fremmes, således der kan ske fremdrift i sagen.

IV. Følgeudgifter

Ankenævnet for Forsikring

20.

100197

Klager har i skrivelse af 28. maj 2024 anført en række følgeudgifter, som klager mener at indklagede skal erstatte.

Dette udgør følgende udgifter:

Indledende advokatudgifter	kr. 23.437,50
Faktura fra [firma 1]	kr. 13.987,50
Faktura fra [ingeniørfirma 3]	kr. 25.781,25
Faktura fra [ingeniørfirma 2]	kr. 12.500,00
Faktura fra [firma 3]	kr. 11.000,00
Forventede advokatudgifter	<u>kr. 50.000,00</u>
I alt	kr. 136.706,25

Når Domus Forsikring har haft anledning til at gennemgå en kommende skønserklæring samt opføre en endelig erstatningsopgørelse over for klager, kan Domus Forsikring tage stilling til, hvorvidt og eventuelt i hvilket omfang udgifter skal dækkes.

ooo000ooo

Domus Forsikring gør afslutningsvist gældende, at ankenævnsagerne med sagsnr. 100481 (ejerskifteforsikring) og 100481 (byggeskadeforsikring) bør udsættes til der foreligger skønserklæring i skønssagen med rettens sagsnummer ... mellem Domus Forsikring og [entreprenør].

Domus Forsikring har uploadet nærværende indlæg i begge ankenævnsager."

Klagerens advokat har i brev af 6/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Påstande:

1. Sagen fremmes.
2. Domus Forsikring skal til ... og [klageren] betale kr. 1.437.843,75 inkl. moms.

Sagsfremstilling og anbringender:

Med indlæg fra Domus Forsikring (herefter 'forsikringsselskabet') af den 13. december 2023 anmodede forsikringsselskabet om, at:

...

Det kan således ved sagens afgørelse lægges til grund, at forsikringsselskabet:

- 1) anerkender skaden som værende dækningsberettiget,
- 2) anmoder ... og [klageren] (herefter 'klager') om, at '*indhente tilbud på udbedring og sende til os.*'
- 3) vil efterfølgende vurdere, hvorvidt '*tilbuddet om omfang kan godkendes eller der skal indhentes endnu et tilbud.*'
- 4) udbetaler en erstatning til klager, hvorefter forsikringsselskabet kan vælge at føre regres for beløbet.

Ovennævnte er afgivet med processuel bindende virkning, og således ikke noget, som forsikringsselskabet efterfølgende kan forsøge at ændre på.

Den 28. maj 2024 fremsendte klager den af forsikringsselskabet efterspurgte opgørelse. Klagers krav kan opgøres som følger:

Bilag / afsnit i indlæg af den 28. maj 2024	Beskrivelse		
---	-------------	--	--

Ankenævnet for Forsikring

21.

100197

Bilag 9 / afsnit 5	Korrekt udbedring af støbeskellet v.	kr.	1.217.075,00
Afsnit 6	Allerede afholdte advokatudgifter af forsikringsselskabet til klagers tidligere advokat	kr.	23.437,50
Bilag 12 / Afsnit 6	Gravearbejde	kr.	13.987,50
Bilag 14 / afsnit 6	Ingeniørbistand – [ingeniørfirma 3]	kr.	25.781,25
Bilag 14 / afsnit 6	Ingeniørbistand – [ingeniørfirma 2]	kr.	12.500,00
Bilag 16 / afsnit 6	Gravearbejder – 2. etape	kr.	11.000,00
Afsnit 6	Yderligere advokatudgifter	kr.	65.000,00
Afsnit 7	Klagers egne skadeservicearbejder og affugtning	kr.	92.500,00
	I alt	kr.	1.461.281,25
	Beløb til dækning af advokatudgift allerede udbetalt	kr.	-23.437,50
		kr.	1.437.843,75

Forsikringsselskabet har således fået præcis de oplysninger i indlægget af 28. maj 2024, som forsikringsselskabet anmodede om i forsikringsselskabets indlæg af 13. december 2024.

Af yderligere afgørende betydning for sagen skal det bemærkes, at forsikringsselskabet vælger at udbetale et erstatningsbeløb til klagers tidligere advokat, jf. også afgørelsen ovenfor.

Dette er af afgørende betydning, da forsikringsselskabet dermed er gået i 'dækningsmode'.

Efter klagers fremsendelse af det omfattende indlæg af den 28. maj 2024 anmodede forsikringsselskabet om fristudsættelse af nogle omgange. Dette var forståeligt, da klager havde forståelse for, at det var en stor opgave for forsikringsselskabet at gennemgå opgørelsen og evt. indhente kontroltilbud af prisen.

Imidlertid vendte forsikringsselskabet den 23. august 2024 tilbage med en anmodning om, at sagen

skulle udsættes på gennemførelse af et syn og skøn, der efter det oplyst var anlagt cirka 3 år 1 måneder og 20 dage efter, at klager havde anmeldt skaden til forsikringsselskabet.

Klager henviser herudover i det hele til klagers indlæg af den 27. og 29. august 2024, hvor der i det hele gøres indsigelse til, at sagen udsættes, hvilket i det hele fortsat gøres gældende.

Herefter fremsendte Ankenævn for Forsikrings (herefter 'Ankenævnet') jurist, ..., et notat i sagen, hvor forsikringsselskabets anmodning om at udsætte sagen ikke blev taget til følge, ligesom Ankenævnet anmoder forsikringsselskabet om et materielt høringssvar (svar på hvad forsikringssels-

Ankenævnet for Forsikring

22.

100197

skabet bestrider eller ej i klagers opgørelse af den 28. maj 2024). Indlægget skulle have være modtaget senest den 30. september 2024.

Imidlertid bliver dette indlæg aldrig fremsendt af forsikringsselskabet. Den 9. oktober 2024 fremsender forsikringsselskabet imidlertid en ny begæring om, at sagen udsættes på gennemførelse af syn og skøn.

Det bemærkes, at forsikringsselskabet er forpligtet til at varetage den sikredes interesse i at få skadesagen afsluttet uden unødvendige forsinkelser / uden ugrundet ophold.

Forsømmer forsikringsselskabet at gøre dette, kan selskabet efter omstændighederne fortabe retten efter forsikringsaftalelovens § 22, jf. § 21, stk. 2, til at gøre gældende, at selskabets erstatningsansvar er bortfaldet helt eller delvist, fordi sikrede har foretaget udbedring eller bortskaffelse, før selskabet har bevissikret sit eventuelle regreskrav mod entreprenøren mv.

I forlængelse af klagers indlæg af den 27. august 2024, har klager udarbejdet en tidslinje over, hvad forsikringsselskabet har udført/gjort i de 3 år, 3 måneder og 30 dage, hvor forsikringsselskabet har behandlet sagen (indtil videre).

Dato:	Beskrivelse:	Evt. bilag:
7. juli 2021	Skaden anmeldelse af klager til forsikringsselskabet.	Bilag G
1. december 2021	Klager anmelder yderligere forhold, idet der nu er en decieret revne i ejendommens kældervæk, hvor vandet kommet uhindret ind. Omfanget kan ses på bilag R. Forsikringsselskabet har i perioden fra den første skadesanmeldelse intet relevant for pådømmelse og/eller vurdering af skaden foretaget.	Bilag H
22. februar 2022	Klager rykker for forsikringsselskabets stillingtagen til de fremsendte anmeldelser, idet der fortsat intet relevant er sket fra forsikringsselskabets side, herunder har ingen taksator eller tilsvarende besigtiget eller vurderet forholdet. Ligeledes oplyser klager, at der har været cirka 500 liter vand i klagers kælder alene i uge 7/2022.	Bilag I
3. marts 2022	Knap 8 måneder efter klagers første anmeldelse besigtiger forsikringsselskabet første gang ejendommen. Forsikringsselskabet medarbejder, der besigtiger ejendommen, kan dog efter eget udsagn, jf. også bilag K, ikke behandle sådanne skader, og foretager sig således reelt intets sagsrelevant. Forsikringsselskabets medarbejder indstiller dog til, at der iværksættes yderligere undersøgelser.	Bilag K
23. marts 2022	Forsikringsselskabet nævner første gang, at	Bilag L

Ankenævnet for Forsikring

23.

100197

	forsikringsselskabet vil føre regreskrav eller tilsvarende mod de udførende håndværkere og forsikringsselskabets juridiske afdeling inddrages.	
21. juni 2022	Forsikringsselskabets juridiske afdeling tilskriver entreprenøren i relation til regressagen.	Bilag M
8. september 2023	Forsikringsselskabet afviser ethvert krav med en direkte fejlagtig begrundelse.	Bilag Q
13. oktober 2023	Sagen indbringes for Ankenævn for Forsikring, og forsikringsselskabet meddeler den 13. december 2023 dækning og anmoder om at klager fremsender opgørelse over skadesomfanget. Forsikringsselskabet oplyser også på dette tidspunkt, at regressagen mod udførende entreprenør igangsættes.	
August 2024	Syn og skøn mod den udførende entreprenør igangsættes.	

Det bemærkes, at trods forholdet om gulvafløbet er anmeldt til forsikringsselskabet, og forsikringsselskabet har overset dette forhold, og forsikringsselskabet i sit indlæg af den 13. december 2023 skriver, at selskabet vil begynde skadesbehandling vedrørende dette forhold, er intet fortsat sket.

Sammenfattende i relation til sagens fremme:

Forsikringsselskabet har på ingen måde bedst muligt fremmet sagen eller bevissikringen, jf. også ovennævnte og klagers indlæg af den 27./29. august 2024.

Når forsikringsselskabet forsømmer at gøre dette, fortaber forsikringsselskabet efter ovennævnte omstændigheder, retten efter forsikringsaftalelovens § 22, jf. § 21, stk. 2, til at gøre gældende, at selskabets erstatningsansvar er bortfaldet helt eller delvist, fordi sikrede har foretaget udbedring eller bortskaffelse, før selskabet har bevissikret sit eventuelle regreskrav mod entreprenøren mv.

Det bemærkes eksplicit, at der går mere end 3 år fra skadesanmeldelsen sker (og dermed fra forsikringsselskabets vidste eller burde have vidst, at forsikringsselskabet havde et (regres)krav), til forsikringsselskabet igangsætter retslige skridt overfor den udførende entreprenør, hvorfor forsikringsselskabets regreskrav også er fortabt som følge deraf.

Forsikringsselskabet har syltet sagen med lange periode uden reel sagsbehandling eller ikke relevant sagsbehandling, jf. også tidslinjen ovenfor, ligesom forsikringsselskabet allerede i marts 2022 nævner muligheden for regres, hvilket gentages i april 2022, jf. bilag L, ligesom forsikringsselskabet

skriver at dette igangsættes i december 2023, jf. forsikringsselskabets indlæg af den 13. december 2024. Dette igangsættes imidlertid først i august 2024.

Det bemærkes også, at ethvert forsikringsaftaleforhold er et kontraktforhold, hvor der består en loyal pligt til at samarbejde. Forsikringsselskabet har på intet tidspunkt iagttaget sine forpligtigelser i relation dertil.

Forsikringsselskabet har heller ikke besigtiget ejendommen i mere end et år, og skaderne bliver mere og mere omfattende. Der nu reel tvivl om nogle kældervægges bæreevne, ligesom skadesomfanget bliver større og større.

Sammenfattende gøres det derfor gældende, at 1) sagen skal fremmes til realitetsbehandling, hvormed sagen *ikke* udsættes på gennemførelse af syn og skøn, og 2) at udbedringerne af skaderne ikke skal afvente gennemførelse af syn og skøn.

Det bemærkes, at Ankenævnet kan vælge at give medhold i 1), men ikke 2) eller omvendt.

Afslutningsvist kan klager heller ikke undlade at bemærke, at forsikringsselskabets skønstema mod den udførende entreprenør er af meget generel og overordnet karakter, og de relevante bilag, der behandles under denne klagesag, ikke er vedlagt som bilag, herunder eksempelvis bilag 8. Der kan ikke forventes at komme noget godt eller brugbart ud af den proces for nærværende sag.

Sammenfattende i relation til beløbet, som forsikringsselskabet skal dømmes til at betale:

Det igangsatte syn og skøn er klager ikke en del af. Skønserklæringen har således ingen bevisværdi i aftaleforholdet mellem klager og forsikringsselskabet.

Det gentages, at forsikringsselskabet eksplicit bad om at modtage et tilbud og/eller opgørelse over, hvad der koster at udbedre skaderne ved forsikringsselskabets indlæg af den 13. december 2023, hvilket forsikringsselskabet fik fra klager den 28. maj 2024 (efter klagers store arbejde og store supplerende undersøgelser jf. bilag 8ff).

Ankenævnet har den 12. september 2024 givet forsikringsselskabets frist til at fremkomme med sine bemærkninger til den materielle del af sagen, hvilket forsikringsselskabet har valgt ikke at gøre. Forsikringsselskabet har således derved taget en standpunktsrisiko.

Det er klagers opfattelse, at henset til forløbet, jf. ovenfor, at Ankenævnet skal afsige kendelse i overensstemmelse med den af klager nedlagte, opgjorte og dokumenterede påstand.

Kort om § 4-situation:

Det er klagers opfattelse, at forsikringsselskabet (nu) forsøger at komplicere sagen ved eksempelvis

at anføre, at denne sag er en del af et større sagskompleks. Det er ganske enkelte ikke korrekt. Klager er alene en del af denne sag.

Sagen er simpel; der er anmeldt en skade, forsikringsselskabet brugte 2,5 år på at foretage sig meget lidt, forsikringsselskabet meddeler dækning den 13. december 2023, og udbeder sig et tilbud/

opgørelse, hvilket forsikringsselskabet får, hvorefter forsikringsselskabet ikke vil forholde sig til opgørelsen med alverdens forklaringer.

Såfremt Ankenævnet vælger at afvise sagen fra nævnsbehandling, opnår forsikringsselskabet netop det, som forsikringsselskabets ønsker. Der er ingen komplicerede elementer i denne sag. Havde der været det, så havde forsikringsselskabet også anført det i sit indlæg af den 13. december 2023, men forsikringsselskabet anfører det modsatte."

Ankenævnet for Forsikring

25.

100197

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 25/11 2024, 10/12 2024 og 4/1 2025. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget husforsikringens besigtigelsesrapport af 29/12 2021, selskabets taksatorrapport af 3/3 2022, mailkorrespondance omkring omfanget af entreprisen, mailkorrespondance af oktober 2022 fra firma 1 og 2, mail af 12/11 2022 fra firma 4, mailkorrespondance af november 2022 omkring ulovligt gulvafløb, rapport af 28/11 2023 fra ingeniørfirma 1, notat af 29/4 2024 fra ingeniørfirma 2, tilbud af 13/5 2024 på 1.217.075 kr. inklusive moms, begæring om isoleret bevisoptagelse af 31/7 2024 og udkast til skønstema af 31/7 2024. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1915 og totalrenoveret i 2020, hvor entreprenøren tegnede byggeskadeforsikring i selskabet. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2021 og tegnede ejerskifteforsikring i samme selskab. Klageren anmeldte den 7/7 2021 vandindtrængning i kælderen. Byggeskadeforsikringen anerkendte den 13/12 2023 at dække udgiften til udbedring af revner i overensstemmelse med det anbefalede i rapport af 28/11 2023, idet der var konstateret utætheder i kælderydervægge ved samlingen mellem de oprindelige kælderydervægge og den af entreprenøren udførte understøbning. Klageren rekvirerede ingeniørnotat af 29/4 2024 og indhentede tilbud på udbedring på 1.217.075 kr. inklusive moms. Selskabet iværksatte den 31/7 2024 isoleret bevisoptagelse mod entreprenøren, idet selskabet mener, at entreprenøren har udført entreprisen mangelfuldt. Sagen mod ejerskifteforsikringen behandles i sag 100.197, og sagen mod byggeskadeforsikringen behandles på samme nævnsmøde, jf. sag 100.481.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skaden, følgeskader, gravearbejder, egne skadeservicearbejder og affugtning samt advokat- og sagkyndig bistand med 1.437.843,75 kr. Klageren har anført, at den af selskabet tilbudte afhjælpning er utilstrækkelig.

Selskabet har bedt nævnet om at udsætte sag 100.197 og 100.481 indtil den isolerede bevisoptagelse mod entreprenøren er færdig. Selskabet har anført, at formålet med skønssagen er at få fastlagt årsagen til det konstaterede, omfanget, afhjælpningstiltag og udgiften forbundet hermed.

Klageren har anført, at sag 100.197 og 100.481 skal fremmes til realitetsbehandling og ikke udsættes på gennemførelse af syn og skøn, ligesom udbedring af skaderne ikke skal afvente syn og skøn. Klageren har anført, at selskabet har forsømt sin pligt til at fremme sagerne. Der har været tale om et usædvanligt og langtrukket forløb med lange perioder uden svar, skiftende sagsbehandlere og generelt manglende indsats samt opfølgning fra selskabets side. Klageren har anført, at selskabet har haft mulighed for at igangsætte syns- og skønsforretningen mod entreprenøren i over 3 år. Klageren er ikke en del af det igangsatte syn og skøn, hvorfor skønserklæringen ingen bevisværdi har i aftaleforholdet mellem klageren og selskabet. Sagerne er simple, og der er derfor ikke grundlag for at afvise sagerne efter nævnets vedtægter § 4.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører komplekse byggetekniske forhold omkring fejl ved den af entreprenøren udførte understøbning, mulige ulovligheder ved gulvafløb, konstateret vandindtrængning, konkurrerende skadeårsager samt skade- og udbedringsomfanget.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er rettet krav mod både ejerskifte- og byggeskadeforsikringen, og at der verserer en syn- og skønssag mod entreprenøren.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

100197

Nævnet har videre lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale er omfattende, at der er foretaget flere byggetekniske undersøgelser, og de sagkyndige er uenige om de konstaterede forhold.

Nævnet har tillige lagt vægt på kravets størrelse, og at det ved syn og skøn er muligt at få af-dækket skade- og udbedringsomfanget, som på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

100197

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings