

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 100953:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I sag 99102 fik klageren medhold i, at den anmeldte skade vedrørende husets fundament/kælderydervægge er dækningsberettigende, og at selskabet skulle yde dækning svarende til den anbefalede skadesudbedring teknisk notat nr.2 fra klagerens rådgivende ingeniør af 9/11 2022.

I klageskema af 4/1 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi ønsker Ankenævnet tager stilling til erstatningsopgørelsen og eventuel afskrivningsprocent ved relevans. Ankenævnet har allerede pålagt ejerskifte dækning ved ankenævnskendelse 99102 af 29. marts 2023, som selskabet har accepteret. Parterne er nu uenige om erstatningsopgørelsen.

Såfremt nævnet mod forventning måtte finde, at der kan ske afskrivning, bør der alene ske afskrivning med den korrekte afskrivningsprocent jf. afskrivningstabeller, jf. tabel C, således at der ydes en erstatning på 30 % for skader vedrørende indtil 100 år gamle kældervægge i beton. Huset (der er fra 1923) ikke var 100 år på det tidspunkt, hvor skaden anmeldes den 10. august 2022 og forsikringsselskabet kunne opføre skaden. Det bør ikke komme forsikringstager til skade, at selskabet ventede med at anerkende skaden indtil Nævnet har afgjort sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. Selskabet skal tilpligtes at dække alle udgifter til arbejdet i forbindelse med udskiftning af kælderydervægge uden afskrivning.

2. Såfremt Selskabet er berettiget til at afskrive kældervæggen, bør der ske opdeling af erstatningen således, at der ikke foretages afskrivning på den del af den samlede entreprise der vedrører fundament/sokkel og kældergulve.
3. Selskabet skal tilpligtes at betale for det udvendige gravearbejde uden foretagelse af afskrivning."

Klagerens advokat har i klageskrift af 4/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag indbringes klagen med henblik på at få Ankenævnets stillingtagen til følgende krav fra Klagers side:

Klagers krav:

1. Selskabet skal tilpligtes at dække alle udgifter til arbejdet i forbindelse med udskiftning af kælderydervægge uden afskrivning.
2. Såfremt Selskabet er berettiget til at afskrive kældervæggen, bør der ske opdeling af erstatningen således, at der ikke foretages afskrivning på den del af den samlede entreprise der vedrører fundament/sokkel og kældergulve.
3. Selskabet skal tilpligtes at betale for det udvendige gravearbejde uden foretagelse af afskrivning.

Sagsfremstilling:

Den 1. september 2021 overtog Klager ejendommen beliggende ... Købsaftale, **bilag 1**, salgsoptilling, **bilag 2**, tilstandsrapport, **bilag 3** og forsikringspolice, **bilag 4** fremlægges til brug for klagens behandling.

I relation til sagens faktuelle forløb henvises der til ankenævnskendelse 99102, der behandlede skadessagen mellem parterne. Her blev Selskabet forpligtet til at anerkende, at den af Klager anmeldte skade vedrørende husets fundament/kælderydervægge var dækningsberettiget. Selskabet skulle herefter yde dækning.

Selskabet påbegynder licitation, og Klager modtager den 21. november 2023, en mail, hvori det meddeles, at Selskabet afventer tilbud på udbedringsprojektet. Samtidig meddeler Selskabet, at det uanset tilbudsrundens udfald, er Selskabets opfattelse, at udgifterne, forbundet med udskiftning kælderydervæggene kan afskrives med 77% under henvisning til, at de udgør en vægkonstruktion i afskrivningstabel C's forstand, jf. bilag 3. Foruden udgifter til arbejdstid og byggematerialer er Selskabet af den overbevisning, at udgifter til deponi, byggeplads og byggestyring ligeledes kan afskrives med 77%.

Selskabet informerer samtidig Klager om, at det udvendige gravearbejde som relaterer sig til udskiftning af kælderydervæggene, ikke vil blive dækket. Dette begrundes med henvisning til, at Klager forud for sit kendskab til skaden havde planlagt gravearbejde i forbindelse med udførelse af omfangsdræn, og Selskabet derfor ikke mener, at Klager har lidt et økonomiske tab. Subsidiært meddeler Selskabet, at gravearbejdet og dertilhørende byggepladsforanstaltninger vil blive afskrevet med 77%.

Klager modtager den 29. november 2023, Selskabets udkast til erstatningsopgørelse med udgangspunkt i tilbud fremsat af [entreprenøren] af 23. november 2023. Selskabet bemærker i den forbindelse, at de principielle spørgsmål i forhold til afskrivning, det afskrivningsramte arbejde og det i forvejen planlagte arbejde, vil blive afgjort af ankenævnet.

Tilbuddet fra [entreprenøren] fremlægges som **bilag 5**.

Tegning fra udbedringsprojekt over bygningsdele fremlægges som **bilag 6**.

Selskabets udkast til erstatningsopgørelse fremlægges som **bilag 7**.

Anbringender:

Ad 1 - Afskrivning

Kælderydervæggene udgør ikke en vægkonstruktion i afskrivningstabel C's forstand, jf. bilag 3.

Til støtte herfor henvises der til betænkningen om huseftersynsordningen nr. 1520 side 153 og 158, hvor det tydeligt fremgår, at der alene skal afskrives på bygningsdele, som er udsat for vejrlig og vind.

Bygningsdele under jorden er ikke oplyst, hvorfor der ikke bør ske afskrivning af ejendommens kælderydervægge. Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520 fremlægges som **bilag 8**. Det bemærkes, at der ikke findes ankenævnspraksis, som tydeligt udtrykker, at forsikringselskaber er afskåret fra at afskrive på kældervægge, men at der samtidig heller ikke findes ankenævnspraksis der entydigt siger det modsatte. Væsentligt er imidlertid, at der som overvejende udgangspunkt ikke bør ske forringelse for forsikringstageren.

Selskabet skal derfor svare erstatning til nyværdi for alle bygningsdele, herunder kældervægge under terræn.

Ad 2 - Afskrivning – gravearbejder, gulv og fundament

Såfremt selskabet imod forventning måtte være berettiget til at afskrive udgifter til arbejdet i forbindelse med udskiftning af kælderydervæggen, bør erstatningen opdeles i fundament og kældergulve overfor ejendommens kældervægge.

I henhold til principperne i nævnspraksis, jf. 89693 må det gælde, at forsikringsbetingelsernes regler om afskrivning må forstås således, at disse også finder anvendelse i en situation som den foreliggende, hvor bygningsdelen er ubeskadiget men skal udskiftes, fordi der foreligger en dækningsberettiget skade.

Det følger desuden af kendelse nr. 85283 at i en situation, hvor udbedringsarbejdet for en skade nødvendiggør nedbrydning af øvrige bygningsdele såsom betongulv og klinker, skal disse bygningsdele henregnes til det ved forsikringsbegivenheden beskadigede.

Erstatningen i den foreliggende sag bør derfor opdeles således, at der alene foretages afskrivning efter tabel C på den del af den samlede entreprise, der vedrører udskiftning af selve kældervæggene. Afskrivning kan foretages på såvel materialer som arbejds løn.

Udgifter vedrørende andre bygningsdele, herunder opgravning, opbrydning og etablering af nyt betondæk og fundament, skal som følge heraf ikke afskrives efter satserne i tabel C, jf. bilag 3.

Endvidere omfattes disse udgifter ikke af øvrige afskrivningstabeller i forsikringsbetingelserne, idet de ikke kan betragtes som nødvendige arbejder til udbedring af ejendommens fundament og kældergulv.

Det fremgår af mailkorrespondancen af 5. december 2023, **bilag 9** mellem [entreprenøren] og [rådgivende ingeniør], at hele det udvendige gravearbejde er nødvendigt for at udføre kælderudbedringen, herunder for etablering af tilstrækkelig stabil forskalling for udstøbning af de nye vægkonstruktioner og i bunden af væggen.

Ad 3 – Bristende forudsætninger for 'planlagte arbejder'

Nærværende sag vedrør en situation, hvor Klager konstaterer en skade på ejendommen i form af fugt og skimmel, hvorefter Klager uvidende om den egentlige skadesårsag, påbegynder planlægning af etablering af omfangsdræn.

I denne proces opdager Klager, at årsagen til fugt og skimmel er, at fundamentet består af et fugtsugende fundament. Og som oplyst i bilag 8 er 100% af graveudgiften en nødvendig udgift for udførsel af udbedringsprojektet af den dækningsberettiget skade til udgravning i forbindelse med udbedring af kældergulv og vægge.

Der er således tale om bristede forudsætninger for etablering af dræn, hvorfor Selskabet ikke har belæg for at afskrive på udgifterne til det udvendige gravearbejde.

Endvidere skal det lægges til grund, at der ved etablering af den nye kældervæg ikke findes at være grundlag for at etablering af omfangsdræn. Dette bevidner ligeledes om, at omfangsdræn ikke skal udføres.

På baggrund heraf findes der ikke at være grundlag for at Selskabet kan foretage fradrag i erstatningen for udgifterne til gravearbejdet, idet forudsætningerne for det planlagte arbejde er bristet.

Advokatomkostninger:

Såfremt Ankenævnet giver Klager medhold helt eller delvist bedes nævnet præcisere, at rimelige og nødvendige advokatomkostninger forud for klagen til ankenævnet skal erstattes. Advokatomkostningerne udgør kr. 20.625 inkl. moms.

Der tages forbehold for at fremkomme med yderligere under sagens forberedelse."

Selskabet har den 12/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen udspringer af en tidligere ankenævns sag, ANK 99102, hvor DBF blev pålagt at betale for en sektionsvis udskiftning af ejendommens kælderydervægge. Der er opstået tvist om erstatningens opgørelse.

Ankenævnet skal tage stilling til følgende:

1) Om DBF er berettiget til at foretage afskrivning på udgifterne til udskiftning af kælderydervæggene.

2) Om DBF er berettiget til at fradrage i erstatningssummen for klagers planlagte arbejde med fugtsikring og omfangsdræn.

Det lægges til grund, at klager med nærværende sag ønsker nævnets stillingtagen til de to ovenstående (principielle) problemstillinger og ikke erstatningsopgørelsen i øvrigt. Hvis klager ønsker, at nævnet tager stilling til erstatningsopgørelsen post for post, herunder de procentsatser, som DBF har lagt til grund ved fordelingen af f.eks. byggepladsomkostninger og gravearbejde, bedes klager oplyse dette, så DBF kan redegøre for dette og fremlægge al relevant korrespondance herom.

Supplerende sagsfremstilling og DBF's opfattelse af sagen

Klager har efter indbringelse for ankenævnet modtaget en ny erstatningsopgørelse. Denne fremlægges som **bilag A**. Erstatningsopgørelsen er ikke endelig, idet der mangler at blive opgjort en erstatning for nedbrydning og genopbygning af en overdækket terrasse.

DBF har herudover efterfølgende dækket en miljøsanering af kælderen samt ekstraarbejder forbundet med afstivning (det er på nuværende tidspunkt ikke helt afklaret, hvad udgifterne hertil udgør).

Erstatningsopgørelsen er således ikke endelig. Det er dog DBF's opfattelse, at nævnet godt kan tage stilling til ankenævnsklagen alligevel, idet denne vedrører principielle spørgsmål omkring afskrivning og fradrag for planlagt arbejde.

DBF har forsøgt at anvende klagers opdeling nedenfor, men har byttet om på pkt. 2 og 3 i rækkefølgen, da det er mest logisk.

Ad 1 – afskrivning

Det følger af bilag A til forsikringsbetingelserne, at der kan afskrives på vægkonstruktioner. Ved vægkonstruktioner af beton afskrives iht. tabel C. Da ejendommen er fra 1923 og dermed mellem 90 og 100 år gammel på tidspunktet for skadens anmeldelse, erstattes 23 % af udgifterne til udskiftning af kælderydervæggene.

Der er ingen holdepunkter for at sige, at vægge, som befinder sig under terræn, ikke er omfattet af begrebet 'vægkonstruktion.'

Der henvises til ANK 97906, hvor nævnet finder, at understøbningen af den nederste del af kælderydervæggene ikke kan antages at give kælderydervæggene en sådan levetidsforøgelse, at der kan ske afskrivning i erstatningen. Det må herefter være underforstået, at kælderydervæggene som bygningsdel er omfattet af afskrivningstabellerne.

Der henvises herudover til ANK 96492, hvor nævnet finder, at der kan ske afskrivning på en jerndrager placeret i ejendommens sokkel.

For så vidt angår bemærkningerne til huseftersynsordningen, så står der ikke noget om 'vejr og vind'. Der står 'bygningsdele, som udsættes for vejrlig/udvendige påvirkninger', hvilket i høj grad er tilfældet for bygningsdele, som befinder sig mod jord, og dermed i et aggressivt miljø med bl.a. fugt, gasser, frost og trykbelastning fra den omgivende jord.

Det gøres derfor gældende, at DBF er berettiget til at foretage afskrivning på udbedringsarbejder forbundet med udskiftning af kælderydervægge under og over terræn.

Det skal for helhedens skyld nævnes, at DBF har undladt at foretage afskrivning på hhv. nedbrydning og genopbygning af hovedtrappe samt udgifterne til nødvendigt ingeniørarbejde og projektbeskrivelse.

DBF har heller ikke kapitaliseret og foretaget fradrag for de adskillige forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, f.eks. revner og løst puds på sokkel (gul), revner på indgangstrappe og kældertrappe (gul), fugtudtrækninger og løs puds på kældervægge (gul), revner og afskalninger på betongulvet (gul) og forvitrede fuger på den overdækkede terrasse (gul).

Ad 3 – bristede forudsætninger for planlagte arbejder

Der er enighed om, at det har været klagers plan at lægge omfangsdræn langs fundament og ydermur.

Klager har efter anmodning fra DBF fremsendt det tilbud, som klager i sin tid indhentede på drænarbejdet. Tilbud af 14. juli 2022 fremlægges som **bilag B**.

Uanset at der i entreprisen fra [entreprenøren] er afsat et langt højere beløb til dræn- og gravearbejde, har DBF alene foretaget fradrag svarende til det tilbud, som klager har fremsendt. Tilbudet er ikke udspecificeret, og DBF har skønsmæssigt fordelt 50.000,00 kr. til gravearbejde og 61.250,00 kr. til fugtsikring af væggene. Klager har ikke bestridt denne opdeling i sig selv.

DBF har altså dækket de resterende udgifter til både gravearbejde (med afskrivning), drænarbejde og fugtsikring af væggene.

Klager gør gældende, at de oprindeligt konstaterede problemer med fugt i kælderen viste sig at skyldes væggenes tilstand og ikke manglende omfangsdræn. Klager mener derfor, at der ikke kan foretages fradrag for de påtænkte udgifter til etablering af omfangsdræn.

Etablering af omfangsdræn må antages at være nødvendigt for at sikre en tør kælder, og der er da også i entreprisen afsat 182.925,00 kr. til drænarbejde (hvoraf DBF altså har betalt 121.675 kr. til trods for, at arbejder ude på grunden ikke omfattes af ejerskifteforsikringen).

DBF finder på dette grundlag, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for de udgifter, som klager havde påregnet at have til etablering af omfangsdræn. DBF har alene fradraget et beløb i overensstemmelse med det tilbud, som klager indhentede oprindeligt, til trods for, at de faktiske udgifter til drænarbejde m.v. er væsentligt højere i den af klager valgte entreprise på udbedring af kælderydervæggene.

Det bemærkes i øvrigt, at en af præmisserne for, at ankenævnet i første omgang pålægger DBF at dække en udskiftning af kælderydervæggene, er, at væggenes stand forhindrer en naturlig fugtsikring af ejendommen i form af omfangsdræn.

Ad 2 – afskrivning – gravearbejder, gulv og fundament

Som det fremgår af erstatningsopgørelsen (bilag A), så har DBF alene foretaget afskrivning på arbejdet forbundet med udskiftning af sokkel over terræn og kælderydervæg under terræn. Der er

ikke foretaget afskrivning på arbejdet med fundamenter (både under ydervægge og skillevægge) samt opbrydning af kældergulv. DBF har alene foretaget forholdsmæssig afskrivning på udgifter til byggeplads.

Twisten vedrører altså efter DBF's opfattelse alene, om selskabet er berettiget til at foretage afskrivning på det udvendige gravearbejde.

DBF har foretaget afskrivning på den del af gravearbejdet, som ikke allerede var planlagt af klager i forbindelse med etablering af omfangsdræn, jf. nedenfor.

Klager gør gældende, at DBF ikke er berettiget til at foretage afskrivning på det udvendige gravearbejde, idet gravearbejdet er nødvendigt for at udføre udstøbning af de nye vægkonstruktioner.

DBF kan ikke følge klagers argumentation. Vægkonstruktionen er den bygningsdel, som er afskrivningsramt. Arbejde forbundet med udskiftning af væggene, herunder etablering af forskalling for udstøbning af vægsektionerne, kan der afskrives på i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det er derfor DBF's opfattelse, at selskabet er berettiget til at afskrive på gravearbejdet.

Klagers krav bør derfor afvises.

Ad advokatomkostninger

Efter modtagelse af nævnets afgørelse har selskabet modtaget en mail fra klager, hvor hun oplyser, at hun repræsenterer klager, og beder om et telefonopkald. Efter opkaldet sender klagers advokat ét brev til DBF, hvori hun hovedsageligt gør samme synspunkter gældende omkring afskrivning og planlagt arbejde, som hun har gjort gældende i ankenævnsklagen.

DBF svarer klagers advokat den 21. november 2023. Mails fremlægges som **bilag C**.

DBF har herefter ingen korrespondance med klagers advokat.

I tilfælde af, at nævnet måtte give klager helt eller delvist medhold i sin klage, er det selskabets opfattelse, at klager ikke har dokumenteret sine udgifter ved fremlæggelse af fakturaer.

Hernæst gøres det gældende, at et rimeligt salær på foreliggende grundlag skønsmæssigt kan fastsættes til omkring 10.000-12.000 kr. henset til omfanget og karakteren af advokatens bistand."

Klagerens advokat har i mail af 16/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af webskema, ønsker klager at nævnet tager stilling til erstatningsopgørelsen, herunder naturligvis også hvorvidt Dansk Boligforsikring er berettiget til at foretage afskrivning."

Klageren har i brev af 18/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag er der sket indbringelse af klage den 4. januar 2024 med henblik på at få Ankenævnet stillingtagen til følgende krav fra Klagers side:

1. Selskabet skal tilpligtes at dække alle udgifter til arbejdet i forbindelse skadesudbedring, uden afskrivning.
2. Såfremt Selskabet er berettiget til at afskrive på kældervæggen, bør der ske opdeling af erstatningen således, at der ikke foretages afskrivning på den del af den samlede entreprise der vedrører sokkel, fundament og kældergulve. Der henvises til tegning fra udbedringsprojektet over bygningsdele i sagens bilag 6. Hertil kommer, at afskrivning skal ske med rette afskrivningsprocent i henhold til BEK nr. 13 af 12/01/2012 tabel C, således at der ydes en erstatning på 30%.
3. Selskabet skal tilpligtes at betale for det udvendige gravearbejde uden foretagelse af afskrivning.

Dansk Boligforsikring har i svar af den 12. april 2024 anmodet om, at Klager oplyser, hvorvidt det ønskes at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til erstatningsopgørelsen. Som det fremgår af webskema af 4. januar 2024:

'Vi ønsker Ankenævnet tager stilling til erstatningsopgørelsen og eventuel afskrivningsprocent ved relevans. Ankenævnet har allerede pålagt ejerskifte dækning ved ankenævnskendelse 99102 af 29. marts 2023, som selskabet har accepteret. Parterne er nu uenige om erstatningsopgørelsen.'

4. Det udspecificeres for god ordens skyld, at Klager ønsker, at nævnet tager stilling til erstatningsopgørelsen.

Idet Selskabet ikke har tilvejebragt oplysninger til brug for Nævnets stillingtagen til erstatningsopgørelsen, vil Klagers høringssvar indeholde en opgørelse og relevante bilag inkl. korrespondance, således Ankenævnet for Forsikring kan tage stilling til erstatningsopgørelsen.

Klager indleverer nærværende høringssvar for at sikre fremdrift i sagen, idet Selskabet først har svaret delvist på klageskriftet over tre måneder efter indgivelsen af klagen af 4. januar 2024 og idet Selskabet til trods for Klageres gentagne anmodninger herom, ikke har fremsendt en opdateret erstatningsopgørelse. Selskabet har derfor ikke kunne være i tvivl om, at Klager ønsker Nævnets stillingtagen til både erstatningsopgørelse og afskrivning.

I Klagers opgørelse er medtaget senere tilkomne udgifter, herunder til sanering og ekstra afstivning efter udbedring af skaden blev påbegyndt.

Udbedring pågår stadig og aflevering sker 1. juli. Der tages således forbehold for at fremkomme med yderligere udgifter til brug for erstatningsopgørelsen.

Supplerende sagsfremstilling:

I relation til sagens faktuelle forløb henvises der til ankenævnskendelse 99102, der behandlede skadessagen mellem parterne, hvor Selskabet blev forpligtet til at anerkende, at den af Klager anmeldte skade vedrørende ejendommens fundament, sokkel og kælderydervægge var dækningsberettiget. Selskabet skulle herefter yde dækning.

Siden klageskriftet blev indleveret den 4. januar 2024, har Klager i samarbejde med Selskabet påbegyndt skadeudbedring. Entreprisen forventes afsluttet ved aflevering den 1. juli 2024. Arbejdsbeskrivelse fra [rådgivende ingeniør] til entreprisen inkl. tegninger fremlægges som nyt **bilag 10**.

Alle afholdte udgifter er godkendt af Selskabet. Klager og Selskabet er dog uenige om, hvorvidt der kan ske afskrivning på nogle af udgifterne og udbedringsarbejderne, hvorfor Ankenævnet skal tage stilling til hvorvidt der kan ske afskrivning, hvilken procent der er den rette afskrivningsprocent og dermed tage stilling til erstatningsopgørelsen. Erstatningen er udspecificeret i tabel nedenfor under punktet 'erstatningsopgørelse'.

Sanering

Skadesudbedring blev påbegyndt med miljøprøver og sanering januar 2024, idet det viste sig at der forekom asbest og andre miljøfarlige stoffer. Alle overflader i kælderen skulle således saneres, inden nedbrydning kunne påbegyndes. Rapport af 19. januar 2024 vedrørende miljøundersøgelser fra ... fremlægges som **bilag 11**, faktura for miljøundersøgelser fremlægges som **bilag 12**.

Idet Selskabet påstår, at der må afskrives på saneringsarbejderne, fremlægges relevant korrespondance om saneringsarbejde som nyt **bilag 13**, hvor entreprenør ... oplyser, efter Selskabets forespørgsel, at 30% af saneringsarbejdet vedrørte kælderydervægge. Faktura for udført saneringsarbejde på DKK 122.737,50 fremlægges som **bilag 14**.

Skjult skade i fundament/gavl og ekstra afstivning

[Entreprenøren] gik herefter i gang med nedbrydnings- og udbedringsarbejdet i februar 2024. I den forbindelse konstateres, at yderligere afstivning var nødvendig, idet en stor revne kom til syne hvor terrasse havde været muret fast. Teknisk notat vedrørende udførsel og skader af 15. marts 2024 udarbejdet af [rådgivende ingeniører], fremlægges som **bilag 15**.

Denne skade vil Klager ligeledes have dækket af Selskabet. Heri fremgår:

'Efter opstart af beton udskiftningsprojektet er der ved nedbrydning kommet flere større revner til syne bag ved de omkringliggende konstruktioner der nu ses nedbrudt. Akut ses større revne gennem hele fundamentet bag ved den gamle støbte terrasse. Det var i forbindelse med arbejde på dette hjørne at [rådgivende ingeniør] blev tilkaldt den 04.03.2024, da entreprenør frygtede sammenskred og evt. gavl i fare for at vælte. Frygten forstærkes af det faktum at hvor den gamle terrasse var muret sammen med huset var der nu et åbent 'ar' i bygningen lige på hjørnet.'

Yderligere fremgår ligeledes:

'Revne på fundamentet i det østlige hjørne bag den gamle terrasse vurderes som en uforudset faktor. Revnen og omfanget blev først synlig efter nedbrydning. Den afledte skade og nødvendige afstivning vurderes som noget uundgåeligt og nødvendigt arbejde for det fortsatte projekt.'

Klager vil ligeledes have dækket omkostningerne til den påkrævede merudgift til afstivning af ejendommen dækket af Selskabet, således skadeudbedring kunne fortsættes uden risiko for sammenstyrtning.

Tilbud og korrespondance om ekstraudgift til afstivning fremlægges som **bilag 16**.

Heri fremgår, at skadeudbedring af revne fra fundament op i gavl, som blev opdaget ved nedbrydning af terrasse jf. teknisk notat i sagens bilag 15 ifølge [entreprenøren] udgør:

'Et overslag på udbedring af revner i gavlen vurderes til 50.000,- kr. excl. moms ikke indeholdt i økonomien herunder. Det kan være mere eller mindre, det må nærmere vurderes, men først efter at hele understøbningen er afsluttet, da der ikke må bankes i væggen før fundamentet er helt stabilt.'

Terrasse

Selskabet har ikke opgjort erstatning til terrasse i foreløbig erstatningsopgørelse af 5. januar 2024 i sagens bilag A.

Denne del fremgår af tilbud fra [entreprenøren] sagens bilag 5, pkt. 5.4.2 og 5.9.2 på i alt DKK 222.275,00. Der er tale om en fuldmuret terrasse med overdækning.

I sagens bilag 10, som udgør arbejdsbeskrivelsen af projektet med udbedring af skaden, fremgår der i pkt. 3.2, at:

'Da det er nødvendigt at fugtsikre den nye støbning der ligger mod jord, jævnfør gældende bygningsreglement, skal eksisterende støbninger/bygværker mod huset nedtages. Herunder fortrappe, kældertrappe og muret terrasse. Efter endt arbejde med fugtsikring skal disse genopføres.'

Udspecificering af arbejderne med terrasse fremlægges som **bilag 17**.

Der er således tale om en terrasse, som skal nedbrydes for at kunne komme ned til ejendommens fundament og udbedre skaden. Herefter skal den opbygges igen.

På trods af, at Selskabet har fået udspecificeret arbejderne på forespørgsel, er erstatning herfor fortsat ikke blevet opgjort.

Erstatningsopgørelse:

Der henvises til sagens bilag 5, tilbud fra [entreprenøren] på skadeudbedring på DKK 2.697.000,00.

Vedrørende ekstraudgifter til sanering, skadeudbedring af revne og ekstra afstivning henvises til de i sagen fremlagte bilag.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100953

Tilbud ... (Bilag 5)		Pris inkl. moms	Påstået afskrivningsramt andel	Pålagt Klager som egenbetaling	Uenighed om
5.2	Byggeplads	318.150,00	222.705,00 (70% af samlet byggeplads)	171.482,85 kr. (afskrivning 77% jf. tabel C)	171.482,85
5.3	Stillads og afstivning	46.450,00			
5.4.1	Nedbrydning hovedtrappe	25.425,00			
5.4.2	Nedbrydning af Terrasse	63.150,00			63.150,00
5.4.3	Nedbrydning kældertrappe	14.750,00			
5.5.1	Installationer demontage og depot	32.400,00			
5.5.2	Tømrer Demontage	43.475,00			43.675,00
5.6.1	Nedbrydning betongulv	102.050,00			
5.7.1	Sokkel over terræn	350.550,00		272.233,50 kr. (afskrivning 77% jf. Tabel C)	272.233,50
5.7.2	Kælderydervæg under terræn	438.150,00		337.375,50 kr. (afskrivning 77% jf. tabel C)	337.375,50

Ankenævnet for Forsikring

12.

100953

5.7.3	Fundamenter under kældergulv	87.650,00			
5.7.4	Fundamenter under skillevægge	159.425,00			
5.7.5	Gulv isolering	42.000,00			
5.7.6	Installationer i gulv	24.000 ,00			
5.7.7	Støbe gulve	73.525,00			
5.7.8	Indvendig aptering	70.200,00			
5.7.9	Malerarbejde indvendigt	61.350,00			
5.7.10	Installationer genmonteres	51.100,00			
5.8.1	Udvendigt gravearbejde	106.700,00	56.700,00	50.000 (eget arbejde) 43.659 kr. (afskrivning 77% tabel c	93.659,00
5.8.2	Fugtsikringsarbejde	129.525,00			
5.8.3	Drænararbejde	182.925,00		61.250,00 (planlagt arbejde)	61.250,00
5.9.1	Genopførelse hovedtrappe	86.450,00			
5.9.2	Genopførelse af terrasse	159.125,00		159.125,00	159.125,00
5.9.3	Genopførelse kældertrappe	28.475,00			
	Yderligere arbejder				
	Sanering	122.737,50		28.352,50	28.352,50
	Ekstra afstivning	188.612,50		137.012,00	137.012,00
	Miljøprøver	8.514,75			
	Reparation af revne/gavl ved terrasse	62.500,00		62.500,00	62.500,00
	Advokatbistand inden klage	18.750,00		18.750,00	18.750,00
	Entrepriseforsikring	12.545,41			
	Geotekniske jordbundsundersøgelser	14.500,00			
	Total	3.110.561			1.404.980,35

Klager skal således have udbetalt erstatning vedrørende ovenstående poster på i alt DKK 1.404.980, idet der ikke skal foretages afskrivning.

Hertil skal yderligere tilkendes Klager advokatomkostninger, udgift til tinglysningsafgift og renter.

Anbringender

Afskrivning

1. Kælderydervægge under terræn

Selskabet vil afskrive på arbejder vedrørende kælderydervæg. Som det fremgår at tegningen over ejendommens bygningsdele i sagens bilag 6, udgør kælderydervæg arealet fra gulv til terræn dvs. den jorddækkede del, svarende til 47,7% af arealet.

Det gøres gældende, at Selskabet ikke er berettiget til at foretage afskrivning. Kælderydervæggene udgør ikke en vægkonstruktion i BEK nr. 13 af 12/01/2012 afskrivningstabel C's forstand, jf. bekendtgørelsens bilag 3.

Til støtte herfor henvises der til betænkningen om huseftersynsordningen nr. 1520 side 153 og 158, hvor det tydeligt fremgår, at der alene skal afskrives på bygningsdele, som er udsat for vejr og vind. Bygningsdele under jorden er ikke oplistet, hvorfor der ikke bør se afskrivning af ejendommens kælderydervægge. Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520 er fremlagt som bilag 7.

Det bemærkes, at der ikke findes ankenævnspraksis, som tydeligt udtrykker, at Selskabet er afskåret fra at afskrive på kældervæggene, men at der samtidig heller ikke findes ankenævnspraksis der entydigt siger det modsatte. Væsentligt er imidlertid, at der som overvejende udgangspunkt ikke bør ske forringelse for Klager.

Yderligere gøres det gældende, at ejendommens kælderydervægge består af beton med tilslag af slagger, hvorfor rette konstruktionsart ikke er angivet, idet beton med tilslag af slagger ikke er op-listet som konstruktionsart. Selskabets eget besigtigelsesnotat af 18. august 2022 og [rådgivende ingeniørs] tekniske notat om boreprøver af den 9. november 2022, som var en del af bilagene i ankenævnskendelse 99102, hvor Selskabets blev pålagt at yde dækning til Klager, angiver begge at der er tale om beton med slaggertilslag, hvorfor det af nævnet kan lægges til grund, at parterne er enige herom.

Selskabet skal derfor svare erstatning til nyværdi for alle bygningsdele, herunder kældervægge under terræn til Klager.

2. Sokkel

Selskabet vil foretage afskrivning på ejendommens sokkel. Som det fremgår at tegningen over ejendommens bygningsdele i sagens bilag 6, udgør sokkel arealet fra terræn op til etageadskillelsen på ejendommens 1. sal, svarende til 38,6% af arealet.

Selskabet kan alene afskrive på bygningsdele, som er oplistet i afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele i BEK nr. 13 af 12/01/2012 bilag 2. En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal således som udgangspunkt beregnes som nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af bilag 2 jf. bilag 1, nr. 8 i BEK nr. 13 af 12/01/2012.

Det gøres hertil supplerende gældende, at det er en betingelse for foretagelse af afskrivning, at både bygningsdel og konstruktionsart skal være angivet i afskrivningstabellerne, førend afskrivning kan komme på tale jf. AK.90.096, skal der ske nyværdierstatning af alle andre elementer end de, der er nævnt i BEK nr. 13 af 12/01/2012 bilag med både konstruktionsart og materiale.

Det gøres gældende, at en ejendoms sokkel ikke er oplistet og derved ikke udgør en afskrivningsberettiget bygningsdel, hvorfor Selskabet skal pålægges at betale nyværdierstatning for ejendommens sokkel til Klager uden foretagelse af afskrivning.

Yderligere gøres det gældende, at ejendommen sokkel består af beton med tilslag af slagger, hvorfor rette konstruktionsart ikke er angivet, idet beton med tilslag af slagger ikke er oplistet som konstruktionsart.

3. Gravearbejder, gulv og fundament

Såfremt selskabet imod forventning måtte være berettiget til at afskrive udgifter til arbejdet i forbindelse med udskiftning af kælderydervæggen, bør erstatningen opdeles i fundament og kældergulve overfor ejendommens kældervægge og sokkel.

I henhold til principperne i nævnspraksis, jf. AK 89693 må det gælde, at forsikringsbetingelsernes regler om afskrivning må forstås således, at disse også finder anvendelse i en situation som den foreliggende, hvor bygningsdelen er ubeskadiget, men skal udskiftes, fordi der foreligger en dækningsberettiget skade.

Det følger desuden af kendelse nr. AK 85283 at i en situation, hvor udbedringsarbejdet for en skade nødvendiggør nedbrydning af øvrige bygningsdele såsom betongulv og klinker, skal disse bygningsdele henregnes til det ved forsikringsbegivenheden beskadigede.

Erstatningen i den foreliggende sag bør derfor opdeles således, at der alene foretages afskrivning efter BEK nr. 13 af 12/01/2012 tabel C på den del af den samlede entreprise, der vedrører udskiftning af selve kældervæggene. Afskrivning kan foretages på såvel materialer som arbejds løn.

Udgifter vedrørende andre bygningsdele, herunder opgravning, opbrydning og etablering af nyt betondæk og fundament, skal som følge heraf ikke afskrives efter satserne i BEK nr. 13 af 12/01/2012 tabel C, jf. bilag 3. Endvidere omfattes disse udgifter ikke af øvrige afskrivningstabeller i forsikringsbetingelserne, idet de ikke kan betragtes som nødvendige arbejder til udbedring af ejendommens fundament og kældergulv.

Det fremgår af mailkorrespondancen af 5. december 2023 i sagens bilag 9 mellem [entreprenøren] og [rådgivende ingeniør], at hele det udvendige gravearbejde er nødvendigt for at udføre kælderudbedringen, herunder for etablering af tilstrækkelig stabil forskalling for udstøbning af de nye vægkonstruktioner og i bunden af væggen.

Bristende forudsætninger for 'planlagte arbejder'

Nærværende sag vedrører en situation, hvor Klager konstaterer en skade på ejendommen i form af fugt og skimmel, hvorefter Klager uvidende om den egentlige skadesårsag, påbegynder planlægning af etablering af omfangsdræn. Tilbud på planlagt arbejde er fremlagt i sagen af Selskabet som bilag B.

I denne proces opdager Klager, at årsagen til fugt og skimmel er, at fundamentet består af et fugtsugende fundament. Og som oplyst af entreprenør og ingeniør sagens i bilag 9 er 100% af graveudgiften en nødvendig udgift for udførsel af udbedringsprojektet af den dækningsberettiget skade til udgravning i forbindelse med udbedring af kældergulv og vægge.

Der er således tale om bristede forudsætninger for etablering af dræn, hvorfor Selskabet ikke har belæg for at afskrive på udgifterne til det udvendige gravearbejde.

Endvidere skal det lægges til grund, at der ved etablering af den nye kældervæg ikke findes at være grundlag for at etablering af omfangsdræn. Dette bevidner ligeledes om, at omfangsdræn ikke skal udføres.

På baggrund heraf findes der ikke at være grundlag for at Selskabet kan foretage fradrag i erstatningen for udgifterne til gravearbejdet, idet forudsætningerne for det planlagte arbejde er bristet.

Afskrivning saneringsarbejde

Det gøres gældende, at Selskabet ikke er berettiget til at foretage afskrivning på saneringsarbejdet.

Sanering skulle foretages, idet der fandtes miljøfarlige stoffer og entreprenøren [entreprenøren] derved ikke kunne foretage nedbrydning og genopbygning, førend hele kælderen var saneret og bly- og asbestholdige materialer var fjernet.

Det gøres gældende, at saneringsarbejdet udgør en forøget byggeudgift jf. BEK nr. 13 af 12/01/2012 bilag 1, nr. 4, litra a) som falder ind under skadebegrebet og derved gøres det supplerende gældende, at Selskabet skal dække hele udgiften og derved ikke er berettiget til afskrivning.

Afskrivning afstivningsarbejde

Det gøres gældende, at Selskabet ikke er berettiget til at foretage afskrivning på jokkerafstivning, afstivning af murværk mv for at sikre mod sammenstyrtning mens udbedringsarbejdet pågår.

I sagens bilag 16, fremgår justeret tilbud af 5. april på ekstra jokkerafstivning mv. for DKK 150.890,00 ekskl. moms for at skadeudbedring kunne fortsættes. Denne er afstemt med [rådgivende ingeniør] og Selskabet, hvilket ligeledes fremgår i mail af den 12. april 2024 i bilag 16. Afstivningen skal således rettelig, ligesom den i entreprisen allerede indeholdte afstivning i pkt. 5.3 på DKK 46.450,00, dækkes fuldt ud af Selskabet, idet der er tale om en forøget byggeudgift, som falder ind under skadebegrebet. Dette følger også af BEK nr. 13 af 12/01/2012 bilag 1, nr. 4, litra a).

Udbedring af revne i fundament/gavl

Det gøres gældende, at Klager har løftet bevisbyrden for skaden vedrørende revne fra fundament op i gavl hvor terrasse var muret fast ved udarbejdelse af det tekniske notat i sagens bilag 15 og at skaden skal dækkes af Selskabet som en del af den samlede skadeudbedring. Skadesudbedring er anslået til DKK 62.500,00 inkl. Moms. Det gøres gældende, at Selskabet ikke kan afskrive herpå.

Terrasse

Der er tale om omfattende omkostningstungt arbejde, som er nødvendigt for at udbedre skaden vedrørende sokkel, kælderydervægge og fundament.

For at udbedre skaden vedrørende ejendommens fundament, sokkel og kælderydervægge, skal en ubeskadiget bygningsdel således nedbrydes. Det gøres gældende, at der ikke kan ske afskrivning. Det skyldes, at der er tale om arbejder, som skal udføres for at udskifte den skaderamte bygningsdel. Såfremt arbejdet var begrænset, kunne selskabet afskrive også på dette arbejde. Dette følger af kendelsen AK 88192. Det gøres gældende, at nedbrydning og opbygning af terrassen udgør arbejder, som ikke er begrænsede, hvorfor Selskabet ikke kan afskrive på dette arbejde.

I henhold til principperne i nævnspraksis, jf. AK 89693 må det gælde, at forsikringsbetingelsernes regler om afskrivning må forstås således, at disse også finder anvendelse i en situation som den

foreliggende, hvor terrassen som bygningsdel er ubeskadiget, men skal udskiftes, fordi der foreligger en dækningsberettiget skade.

Det følger desuden af kendelse nr. AK 85283 at i en situation, hvor udbedringsarbejdet for en skade nødvendiggør nedbrydning af øvrige bygningsdele såsom betongulv og klinker, skal disse bygningsdele henregnes til det ved forsikringsbegivenheden beskadigede.

Rette afskrivningsprocent

Det fremgår af sagens bilag 2, salgsoptilling, at ejendommen blev opført i 1923. Skaden blev anmeldt til Selskabet 10. august 2022.

Selskabet anfører, at det er Selskabets opfattelse, at udgifterne, forbundet med udskiftning kælderydervæggene kan afskrives med 77% under henvisning til, at de udgør en vægkonstruktion i BEK nr. 13 af 12/01/2012 afskrivningstabel C's forstand, jf. bilag 3. Foruden udgifter til arbejdstid og byggematerialer er Selskabet af den overbevisning, at udgifter til deponi, byggeplads og byggestyring ligeledes kan afskrives med 77%, hvoraf Selskabet alene skal betale 23 %.

Såfremt nævnet mod forventning måtte finde, at der kan ske afskrivning, gøres det gældende, at der alene kan ske afskrivning med den korrekte afskrivningsprocent jf. afskrivningstabeller, jf. BEK nr. 13 af 12/01/2012 tabel C, således at der ydes en erstatning på 30 % for skader vedrørende indtil 100 år gamle kældervægge i beton. Huset (der er fra 1923) ikke var 100 år på det tidspunkt, hvor skaden anmeldes den 10. august 2022 og Selskabet kunne opgøre skaden.

Det gøres gældende, at det ikke bør komme Klager til skade, at Selskabet ventede med at anerkende skaden indtil Nævnet har afgjort sagen i nærværende klagesag.

Advokatomkostninger, tinglysningsafgift og renter

Såfremt Ankenævnet giver Klager medhold helt eller delvist bedes nævnet præcisere, at rimelige og nødvendige advokatomkostninger forud for klagen til ankenævnet skal erstattes.

Det gøres gældende, at rimelige advokatomkostninger som minimum udgør kr. 18.750 inkl. moms.

Faktura for advokatbistand forud for udarbejdelse af klage, fremlægges som **bilag 18**. Klager er yderligere blevet faktureret DKK 11.000 december 2023 for advokatbistand efterfølgende og der foreligger pt. arbejde, som endnu ikke er faktureret. Dokumentation kan eftersendes, bilag 18 er dog den relevante dokumentation for advokatbistanden sommeren 2023.

Idet entreprisen er påbegyndt og Klager har måtte optage lån for at betale for udbedringen indtil Ankenævnet for Forsikring har truffet afgørelse, skal Selskabet tilpligtes af afholde Klagers udgift til tinglysning af ny gæld på DKK 1.404.980,35, som udgør det beløb, som Selskabet skulle have betalt. Tinglysningsafgiften udgør DKK 22.825,00.

Yderligere er klager berettiget til renter fra det tidspunkt, hvor Selskabet kunne have opgjort erstatningen jf. forsikringsaftalelovens § 24. Beløbet forrentes fra det tidspunkt, hvor beløbet kunne kræves betalt efter stk. 1, med en årlig rente svarende til renten i henhold til rentelovens § 5. Idet Selskabet har været i stand til at indhente de oplysninger, der var nødvendige til bedømmelse af forsikringsbegivenheden og fastsættelse af forsikringsydelsens størrelse, 14 dage efter modtagel-

Ankenævnet for Forsikring

17.

100953

sen af tilbuddet fra [entreprenøren], hvilket var 14 dage efter den 24. november 2023. Korrespondance med Selskabet om godkendelse af tilbud og accept af entreprisen fremlægges som **bilag 19**.

Klager har således krav på renter fra den 8. december 2023 frem til beløbet udbetales af Selskabet.

Der tages forbehold for at fremkomme med yderligere under sagens forberedelse, idet entreprisen er i gang og der kan forekomme nye uforudsete forhold, som kan være relevant for erstatningsopgørelsen.

Hertil kommer af faktura for sagkyndig bistand for skade på gavl og dermed udgift til teknisk notat i sagens bilag 15 afventes og eftersendes."

Klagerens advokat har i mail af 18/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg anmoder hermed høfligst Nævnet om at hastebehandle nærværende sag, idet der er tale om en omfattende sag med en sagsgestand på over 3 mio, hvor skadeudbedring sammen med Selskabet er påbegyndt og der således acontofaktureres løbende til Klager.

Aflevering af entreprisen er den 1. juli 2024. Hvorfor Nævnet anmodes om at hastebehandle nærværende sag og træffe afgørelse hurtigst muligt efter Selskabets svar på høringsvaret af dags dato fra Klager."

Selskabet har i brev af 6/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 18. april 2024 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse. Høringsvaret giver anledning til nedenstående bemærkninger.

Klager har i tabellen på side 5 angivet, hvilke poster der er uenighed om.

Kælderydervægge, sanering og ekstra afstivning

DBF har allerede redegjort for, hvorfor der efter selskabets opfattelse kan afskrives på hhv. væg over terræn, sokkel og væg under terræn.

For så vidt angår byggeplads, gravearbejder, ekstra afstivning og sanering relateret til kælderydervæggene, så gøres det gældende, at der er tale om nødvendige udbedringsarbejder, som alle relaterer sig til udskiftning af kælderydervæggene. Det fremgår af bilag A, at der afskrives på den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel. Det fremgår af nævnets praksis, at der kan afskrives på omkostninger til byggeplads, gravearbejde m.v.

Det er korrekt, at der afskrives bygningsdel for bygningsdel, og at der iht. praksis derfor ikke kan afskrives på arbejder, som omfatter andre bygningsdele, medmindre der er tale om begrænsede arbejder. DBF har alene foretaget afskrivning på arbejder, som relaterer sig til udskiftning af kælderydervæggene, og som ikke vedrører andre bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

18.

100953

Klager gør gældende, at der ikke er tale om beton. Dette bestrides. Der henvises til bilag 6 fra den oprindelige ankenævns sag, hvor klagers egen rådgiver skriver, at der er tale om betonydervægge.

For så vidt angår afskrivningsprocenten, så er der enighed om, at ejendommen på tidspunktet for skadeanmeldelsen ikke var 100 år. Det er derfor, DBF opgør erstatningen til 23 %, som ifølge tabel C udbetales, når bygningsdelen er mellem 90 og 100 år gammel.

Afskrivningstabellen læses således, at der udbetales 100 %, indtil bygningsdelen er 30 år gammel. Mellem 30 og 40 år udbetales 93 % osv.

Terrasse

Der er opnået enighed med klager om dette punkt, og der er udbetalt erstatning til klagers byggekonto, hvorfor det lægges til grund, at klagen frafaldes.

Udbedring af revne i fundament/gavl

Tilstandsrapporten indeholder adskillige alvorlige anmærkninger om revner og forvittringer i fuger og murværk. Udbedring heraf er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers rådgiver skriver også i sit tekniske notat (bilag 15), at en generel renovering af facaden er tiltrængt, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten, og hele tiden har været kendt.

Den specifikke revne i fundament og facade har sammen med væggenes generelle tilstand medført behovet for ændring af støbeplanen og ekstra afstivning. DBF har dækket dette.

De 62.500 kr. fremgår af bilag 16, hvor klagers entreprenør skriver, at et overslag på udbedring af revner i gavlen vurderes til 50.000 kr. + moms. DBF's konsulent oplyser, at der er tale om revner, som allerede var til stede, men som afstivningen er sat op foran. Mail fra konsulent fremlægges som **bilag D**.

Det afvises derfor, at DBF kan pålægges at betale for udbedring af revnerne.

Renter

Det fremgår af pkt. 5.5 i forsikringsbetingelserne, at erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse, dvs. når der fremsendes en faktura som dokumentation for, at forholdet er udbedret.

DBF har udbetalt den opgjorte erstatning til en låst byggekonto. Der er løbende udbetalt fra byggekontoen, når der er fremsendt a conto fakturaer – også selvom fakturaerne har vedrørt arbejder, som DBF har foretaget afskrivning på.

Det gøres gældende, at klager – i tilfælde af, at nævnet giver klager helt eller delvist medhold – alene er berettiget til renter efter rentelovens regler, når beløbet på byggekontoen er opbrugt, og klager derfor selv afholder udgifterne."

Klageren har i indlæg af 12/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker ud over de i høringssvaret anførte punkt 1-4 tilmed at:

5. Ankenævnet for Forsikring tager stilling til hvorvidt skadebegrebet vedr. skjult revne i gavl er opfyldt og dermed inkluderer denne tilkomne udgift på DKK 62.500,00 i erstatningsopgørelsen når nævnet skal tage stilling hertil.

Supplerende sagsfremstilling:

Det i klageskrift af 4. januar 2024 og høringssvar I af 18. april 2024 fastholdes. Selskabets høringsvar af 6. maj 2024 giver anledning til følgende supplerende sagsfremstilling og nye anbringender:

Byggeplads

Udspecificering af byggeplads fremgår af sagens bilag 17. Heri fremgår, at byggeplads i tilbuddets pkt. 5.2 omfatter hele skadesudbedringen herunder også andre bygningsdele.

Selskabet påtænker at afskrive på 70% af beløbet til byggeplads med afskrivningsprocenten 77%, idet Selskabet anfører i sit svar af den 6. maj at (mit uddrag):

(...) at der er tale om nødvendige udbedringsarbejder, som alle relaterer sig til udskiftning af kælderydervæggene.'

og

'DBF har alene foretaget afskrivning på arbejder, som relaterer sig til udskiftning af kælderydervæggene, og som ikke vedrører andre bygningsdele.'

Dette bestrides.

Som det fremgår af sagens bilag 17, udgør byggeplads en del af den samlede drift og vedrører således alt arbejde i hovedentreprisen. Der er således ikke tale om, at 70% af udgiften vedrører specifikt kælderydervægge, men derimod arbejder på det samlede udbedringsarbejde og dermed også arbejde på fundament, sokkel, kælderydervægge, kældertrappe, trappe til hoveddør, genetablering, terrasse mv.

I bilag 17 har [entreprenøren] udspecificeret pkt. 5.2 byggeplads. Her anfører [entreprenøren] at der er tale om følgende arbejder:

'Affaldshåndtering DKK 11.100

Velfærdsfaciliteter DKK 26.940

Materiel for arbejdets udførelse DKK 45.280

Anlægsarbejde og etablering af byggeplads og reetablering efter endt arbejde ved kælder inkl. Køreplader DKK 40.000

Byggestyring og kvalitetssikring DKK 123.200 Chauffør DKK 8.000

Samlet sum DKK 254.520 excl. moms'

Ud over at der er tale om arbejder på flere bygningsdele, gælder tillige, at Selskabet jf. forsikringsbetingelsernes (fremlagt som bilag 4) pkt. 3.6.1 ligeledes skal:

'(...) dække forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af det dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen (...).'

Som det fremgår i sagens bilag 10, der udgør arbejdsbeskrivelse af 28. august 2023, udarbejdet af [rådgivende Ingeniør], er der tale om en skadeudbedring der nødvendiggør en væsentlig foran-

dring af ejendommen. Det fremgår ligeledes i bilag 10 pkt. 6, at ombygningen skal følge SBI-anvisning 271, Dokumentation af bærende konstruktioner, 2. udgave (SBI, 2019, SBI-anvisning 224 Fugt i Bygninger, Bygningsreglement BR 2018 og Teknisk Ståbi, 25. udgave 2019.

Dette samt de gældende arbejdsmiljøregler medfører forøgede byggeudgifter, idet udbedringen og dermed genetableringen skal leve op til nutidens bygningskrav og arbejdsmiljøregler for mandskabet der udfører arbejdet på pladsen.

Det følger i øvrigt af betænkning nr. 1520, s. 141 pkt. 4.6.2.5.1, at Selskabet er forpligtet til at dække:

*'Formålet med den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter over ejerskifteforsikringen er at give forbrugerne en bedre dækning. Med den foreslåede dækning undgår forbrugerne – i forbindelse med udbedring af en dækningsberettiget skade – således selv at skulle afholde en del af udgifterne (differencen mellem byggelovgivningens krav på opførelsestidspunktet og kravene på udbedringstidspunktet). Endvidere er formålet med den foreslåede dækning at undgå skuffede forventninger hos forbrugerne, der ofte går ud fra, at **ejerskifteforsikringsselskabet afholder samtlige omkostninger til udbedring af en dækningsberettigende skade i henhold til de krav, som gælder på udbedringstidspunktet.**'*

Uddrag af betænkningen fremlægges som **bilag 20**.

Rette konstruktionsart, beton med tilslag af slagger

Selskabet angiver i høringsvaret af en 6. maj 2024, at:

'Klager gør gældende, at der ikke er tale om beton. Dette bestrides. Der henvises til bilag 6 fra den oprindelige ankenævns sag, hvor klagers egen rådgiver skriver, at der er tale om betonydervægge.'

Det er korrekt, at vægkonstruktionen henvises til som 'betonvægge' eller 'betonudskiftning'. Dette ændrer dog ikke ved, at bygningsdelene (sokkel, kælderydervægge og gulv) hovedsageligt består af beton med slaggertilslag.

Dette er veldokumenteret af Klager i AK 99102 og har hele tiden været kendt af Selskabet. Selskabet har selv henvist hertil i AK 99102. Dette fremgår på side 11 i punktet *'Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen'* at:

'Der er anvendt slagger som tilslag (fyldmateriale) i betonen'

Ligesom Selskabet i sit eget besigtigelsesnotat af 18. august 2022 beskriver tilstedeværelsen af slagger, hvorfor anfægtelse af at der skulle være tale om beton med slaggertilslag i forbindelse med erstatningsopgørelsen forekommer besynderlig.

At der er tale om beton med tilslag af slagger fremgår i øvrigt meget tydeligt i AK 99102 bilag 6. Heri fremgår:

'- i de uarmerede betonydervægge er tilslag af slagger, der er vandsugende

- kælderydervægge og fundament er udf

ørt som en uarmeret bærende kældervæg med tilslag af sten og slagger

(...)

- Kældergulvet er udført som et uarmeret betongulv i ca. 8 – 10 cm tykkelse udstøbt med tilslag af slagger

(...)

- slagger anvendt i en bærende og stabiliserende kælderydervæg hvor blandingsforhold formentlig ikke har korrekt holdbarhed og bæreevne idet der ikke skønnes anvendt korrekt blandingsrecept på den besigtigede konstruktion.'

I særdeleshed også i AK 99102 i bilag 12, pkt. 3. Heri fremgår:

'Kort beskrivelse af de udførte prøver:

Prøve 1. Smuldret aske med beton. De tynde 'skiver' er pudslag.

Prøve 2. Er helt sort og lugter af aske. Den orange skive er rester af molersten, som er opmuret indvendigt.

På baggrund af boreprøverne, vurderede Teamleder ..., Teknologisk Institut, at materialet var så porøst at det ikke var muligt eller gav mening at udføre trykprøve og således bestemme en trykstyrke.'

Hertil kommer billederne i AK 99102 bilag 12, hvor det tydeligt ses at der er tale om helt sort smulder. Bilag 12 fra AK 99102 om boreprøver fremlægges som **bilag 21**. Billederne af boreprøverne fremgår på side 2 og side 3, hvorfor det er uomtvisteligt, at der er tale om beton med slag-gertilslag.

Nævnets opmærksomhed henledes på, at beton med slagertilslag ikke fremgår af BEK nr. 12 af 12/01/2012 bilag 2 tabel 1, under 'vægkonstruktion' ligesom at slagter i det hele taget slet ikke fremgår af tabel 1 overhovedet.

Afstivning

Selskabet anfører i sit høringssvar, at der skal ske afskrivning på det senere konstaterede behov for ekstra jokkerafstivning. Dette bestrides.

Ligesom ved byggeplads er der tale om arbejde, der vedrører hele projektet, herunder sikring af der ikke skete sammenstyrtning af ejendommen i forbindelse med udbedring. Der er således ikke tale om en udgift der alene relaterer sig til én bygningsdel, ligesom der er tale om omfattende arbejder. [Entreprenøren] beskriver behovet for ekstra afstivning i mailkorrespondance inkl. Fotos af den hasteigangsatte afstivning, der fremlægges som nyt **bilag 22**.

I skrivelse anfører [entreprenøren] blandt andet (min fremhævnings):

'Vi var reelt bekymret for om øst gavlen ville vælte ud, da mørtel mellem mursten tilsyneladende ikke indeholder nævneværdig bindemiddel, og da murbinder er en del rustne.

Ved frigravning af kældervæg, kunne konstateres revner fra bund af kældervæg og langt op i facaden, en del revner var udbedret for en del år siden, men udelukkende i overfladen.

Revner kommer derfor først til syne nu hvor terrasse er fjernet og udgravning er foretaget.

Vi har regnet på konsekvenserne af de ændrede forudsætninger, og de fremsendes hermed.'

Jokkerafstivningen er foretaget under hele den resterende del af projektet, idet ingeniør og entreprenør ellers ikke ville kunne foretage udbedring uden risiko for bygningen og mandskab på byggepladsen.

Skadebegreb vedr. skade i gavl

Som det fremgår i den i sagen fremlagte tilstandsrapport i bilag 3, er der ikke anført bemærkninger om revne fra fundament op i gavl på den østlige gavl. Denne skade var skjult bag opmuret terrasse, hvorfor den først kom til syne efter terrassen var nedbrudt. Dette fremgår af det i sagen fremlagte tekniske notat (bilag 15).

I tilstandsrapporten (bilag 3) er ligeledes ikke nævnt eller beskrevet noget om, at der skulle være revner, rustne murbindere eller risiko for sammenstyrtning af østgavlen.

Der er således tale om en skjult skade, som der først blev opdaget af [entreprenøren] da arbejdet med udskiftning af ejendommens fundament blev påbegyndt. Dette fremgår også af bilag 22, som er et notat udarbejdet af [entreprenøren] af den 6. marts 2024. Heri beskrives både den skjulte skade og behovet for ekstra afstivning.

Tilstandsrapporten er i øvrigt en del af projekteringsmaterialet, hvorfor rådgiver naturligvis har lagt til grund, at gavlen ikke havde revner fra fundamentet op i gavlen, idet det ikke fremgår af tilstandsrapporten. Det fremgår direkte af sagens bilag 10, som udgør arbejdsbeskrivelsen af udbedringen og som er lagt til grund i projekteringsmaterialet, i 'del 2 grundlag' på side 1, at:

'GRUNDLAG

Beskrivelsen er udført ud fra eksisterende tegninger indhentet fra [kommunens] tegningsarkiv, dateret byggesag 1930. Tegning dog dateret 1924. BBR meddelelse på ejendommen beskriver at huset er opført 1923. Tidligere udførte Tekniske notater dateret 9/9/22 samt 9/11/22. Rapport fra Teknologisk institut ang. betonens styrke. Tilstandsrapport løbenr: ... Ydermere flere fysiske besigtigelser på adressen, senest udført den 27. Juni 2023. Tilstandsrapport med løbenr: ... udgør en del af projekteringen.'

Herved har tilstandsrapporten ikke oplyst hverken Klager eller Klagers rådgivere om skaden, som således har været skjult.

Terrasse

Som Selskabet anfører i sit svar af den 6. maj 2024, har klager og Selskabet indgået aftale, hvorefter Selskabet den 6. maj 2024 har betalt DKK 200.000 i erstatning til Klager for terrasse. Terrasse udgår af opdateret tabel til brug for erstatningsopgørelsen nedenfor, idet parterne ikke længere er uenige herom.

Udgifter til ingeniør

Selskabet har dækket Klagers ingeniørudgifter til projekteringsmaterialet og møder, herunder også hastemøder om ekstra afstivning og skade på gavl. Herved eftersendes ikke krav på ingeniørudgift, da parterne ikke er uenige herom.

Udgifter til optagelse af lån

Ankenævnet for Forsikring skal yderligere tage stilling til udgift til optagelse af lån, herunder tinglysningsafgift samt renter.

De indtil dags dato udstedte faktura fra [entreprenøren] hvor der er sket betaling fra byggekonto fremlægges som **bilag 23**. Herved har Klager dokumenteret at der er sket betaling og at det beløb som parterne ikke er uenige om, er brugt.

Ankenævnet for Forsikring

23.

100953

Tinglysningsafgift og omkostninger til lånoptagelse fremgår af nyt **bilag 24**. Lånet er optaget den 7. maj 2024 og omkostningerne hertil, der er relevante for sagen er som følger:

- Lånoptagelse.....kr. 2.000
- Afregningsprovisionkr. 7.199
- Gebyr for Fastkursaftalekr. 500
- Sagsekspedition (Nykredit)kr. 4.500
- Tinglysningsafgift til staten (procentdel)kr. 19.000
- Tinglysningsafgift til staten (fast del).....kr. 1.825

I alt DKK 35.024 for optagelse af lån, som Klager vil have dækket af selskabet.

Erstatningsopgørelse:

Nedenfor ses opdateret opgørelse af, hvad der pt. er uenighed om.

Ankenævnet for Forsikring

24.

100953

Tilbud HUI A/S (Bilag 5)		Pris inkl. moms	Påstået afskrivningsramt andel	Pålagt Klager som egenbetaling	Uenighed om
5.2	Byggeplads	318.150,00	222.705,00 (70% af samlet byggeplads)	171.482,85 kr. (afskrivning 77% jf. tabel C)	171.482,85
5.3	Stillads og afstivning	46.450,00			
5.4.1	Nedbrydning hovedtrappe	25.425,00			
5.4.2	Nedbrydning af Terrasse	63.150,00			
5.4.3	Nedbrydning kældertrappe	14.750,00			
5.5.1	Installationer demontage og depot	32.400,00			
5.5.2	Tømmer Demontage	43.475,00			
5.6.1	Nedbrydning betongulv	102.050,00			
5.7.1	Sokkel over terræn	350.550,00		272.233,50 kr. (afskrivning 77% jf. Tabel C)	272.233,50
5.7.2	Kælderydervæg under terræn	438.150,00		337.375,50 kr. (afskrivning 77% jf. tabel C)	337.375,50
5.7.3	Fundamenter under kældergulv	87.650,00			
5.7.4	Fundamenter under skillevægge	159.425,00			
5.7.5	Gulv isolering	42.000,00			
5.7.6	Installationer i gulv	24.000 ,00			
5.7.7	Støbe gulve	73.525,00			
5.7.8	Indvendig aptering	70.200,00			
5.7.9	Malerarbejde indvendigt	61.350,00			
5.7.10	Installationer genmonteres	51.100,00			
5.8.1	Udvendigt gravearbejde	106.700,00	56.700,00	50.000 (eget arbejde) 43.659 kr. (afskrivning 77% tabel c	93.659,00
5.8.2	Fugtsikringsarb ejde	129.525,00			
5.8.3	Drænararbejde	182.925,00		61.250,00 (planlagt arbejde)	61.250,00

Ankenævnet for Forsikring

25.

100953

5.9.1	Genopførelse hovedtrappe	86.450,00			
5.9.2	Genopførelse af terrasse	159.125,00			
5.9.3	Genopførelse kældertrappe	28.475,00			
Yderligere arbejder					
	Sanering	122.737,50		28.352,50	28.352,50
	Ekstra afstivning	188.612,50		145.231,63	145.231,63
	Miljøprøver	8.514,75			
	Reparation af skjult skade på gavl	62.500,00		62.500,00	62.500,00
	Advokatbistand inden klage	18.750,00		18.750,00	18.750,00
	Entrepriseforsikring	12.545,41			
	Geotekniske jordbundsundersøgelser	14.500,00			
	Total				1.190.834,98

Nævnet skal således tage stilling til de punkter, der er uenighed om på i alt DKK 1.190.834,98.

Hertil skal nævnet yderligere tage stilling til om skadebegrebet vedr. gavl er opfyldt, udgift til optagelse af lån og tinglysningsafgift samt renter. Slutteligt skal nævnet, ved relevans, tage stilling til rette afskrivningsprocent.

Supplerende anbringender

De i klageskrift af 4. januar 2024 og høringssvar af 18. april 2024 fremsatte anbringender fastholdes. Det gøres supplerende gældende:

Vedrørende afskrivning på sokkel og kælderydervæg, rette konstruktionsart

Ejendommens kælderydervægge og sokkel består af beton med tilslag af slagger, hvorfor det gøres gældende at der er tale om byggemateriale der ikke er indeholdt i tabel 1, og Selskabet derfor skal yde nyværdierstatning til klager uden foretagelse af afskrivning.

Beton med slaggertilslag fremgår ikke af BEK nr. 12 af 12/01/2012 bilag 2 tabel 1, under 'vægkonstruktion', hvorfor Klager gør gældende at Selskabet ikke kan afskrive og derved skal yde nyværdierstatning på sokkel og kælderydervægge i pkt. 5.7.1 og pkt. 5.7.2 som parterne er uenige om i tilbud fra [entreprenøren].

Dette følger direkte af BEK nr. 12 af 12/01/2012 bilag 2:

'Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Det gøres gældende, at Klager som forsikringstager allerede i AK 99102 hvor Selskabet af Ankenævnet blev pålagt at yde erstatning, har løftet bevisbyrden for at der er tale om en bærende konstruktion bestående af beton med slaggertilslag. Dette fremgår ligeledes af to uvildige byggetekniske notater (AK 99102 bilag 6 og bilag 12) og Selskabets eget besigtigelsesnotat af den 18. august 2022. Det ene besigtigelsesnotat er genfremlagt som bilag 21, således Ankenævnet for Forsikring visuelt kan se indholdet af boreprøverne.

Byggeplads

Det gøres overordnet gældende, at byggeplads ikke er afskrivningsberettiget, idet kælderydervægge (og sokkel) består af beton med slaggertilslag, hvorfor det gøres gældende at der er tale om byggemateriale der ikke er indeholdt i tabel 1, og Selskabet derfor skal yde nyværdierstatning til klager uden foretagelse af afskrivning, og derved heller ikke kan foretage afskrivning på byggeplads.

Selskabet påtænker at afskrive på 70% af beløbet med 77%, idet Selskabet anfører, at 70% skulle vedrøre kælderydervægge. Det bestrides, at 70% af arbejderne alene vedrører kældervægge. Det gøres hertil gældende, at der er tale om omfattende omkostningstungt arbejde, som er nødvendigt for at udbedre skaden vedrørende sokkel, kælderydervægge, fundament, trappe til kælder og hoveddør, terrasse mv., hvorfor det gøres gældende, at der ikke kan afskrives på byggeplads, idet byggeplads og arbejderne hermed omfatter **andre bygningsdele**, og idet der *ikke* er tale om begrænsede arbejder.

Såfremt arbejdet var begrænset, kunne selskabet afskrive også på dette arbejde. Dette følger af kendelsen AK 88192. Det gøres gældende, at byggeplads er en af de største poster, som tilmed udgør arbejder **på flere forskellige bygningsdele**, hvorfor Selskabet ifølge ankenævnspraksis ikke kan foretage afskrivning.

Byggeplads henføres således til **alle arbejder**, trappe, terrasse, sokkel, kældervæg, fundament og herunder både nedbrydning og genopførelse af disse bygningsdele. Hertil kommer at byggeplads ligeledes handler om genetablering af udearealer.

Det gøres gældende, at det følger af ankenævnspraksis, at Selskabet ikke kan afskrive på arbejder, som omfatter andre bygningsdele, og at det er en forudsætning for afskrivning, at der skal være tale om begrænsede arbejder. I nærværende sag påtænker Selskabet i direkte strid med gældende praksis at foretage afskrivning på arbejder der vedrører en bygningsdel der ikke er afskrivningsberettiget, som vedrører flere bygningsdele og som tilmed ikke er begrænsede arbejder.

Det gøres supplerende gældende, at det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1, at forøgede byggeudgifter skal dækkes.

Det gøres afslutningsvist, at der er tale om forøgede byggeudgifter som medfører en væsentlig forandring af bygningsdelene fra etageadskillelsen på stueetagen ned til fundamentet, hvorfor der skal ydes fuld dækning uden afskrivning.

Dette følger i øvrigt af betænkning nr. 1520, s. 141 pkt. 4.6.2.5.1:

'Formålet med den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter over ejerskifteforsikringen er at give forbrugerne en bedre dækning. Med den foreslåede dækning undgår forbrugerne – i forbindelse med udbedring af en dækningsberettiget skade – således selv at skulle afholde en del af udgifterne (differencen mellem byggelovgivningens krav på opførelsestidspunktet og kravene på udbedringstidspunktet).

*Endvidere er formålet med den foreslåede dækning at undgå skuffede forventninger hos forbrugerne, der ofte går ud fra, at **ejerskifteforsikringselskabet afholder samtlige omkostninger til***

udbedring af en dækningsberettigende skade i henhold til de krav, som gælder på udbedrings-tidspunktet.'

Det gøres slutteligt gældende, at der følger af ankenævnspraksis, at der ikke kan ske afskrivning på forøgede byggeudgifter. Der henvises i til nævnspraksis AK 90074, AK 90096 og AK 89531.

Sanering

Det gøres overordnet gældende, at sanering ikke er afskrivningsberettiget, idet kælderydervægge (og sokkel) består af beton med slaggertilslag, hvorfor det gøres gældende at der er tale om byggemateriale der ikke er indeholdt i tabel 1, og Selskabet derfor skal yde nyværdierstatning til klager uden foretagelse af afskrivning, og derved heller ikke kan foretage afskrivning på sanering.

Det gøres supplerende gældende, at saneringen var et krav som følge af de gældende arbejdsmiljøregler, hvilket for Klager har medført den forøgede byggeudgift til sanering, idet udbedringen og dermed genetableringen skal leve op til nutidens arbejdsmiljøregler for mandskabet der udfører arbejdet på pladsen, og at nedbrydningen derved ikke kunne påbegyndes førend der var sket sanering. Dette skal ikke komme klager til skade og dette følger direkte af BEK nr. 12 af 12/01/2012.

Det gøres hertil gældende, at det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1, at forøgede byggeudgifter skal dækkes.

Afstivning

Det gøres overordnet gældende, at afstivning ikke udgør afskrivningsberettiget arbejde.

Afstivningsarbejdet er ikke afskrivningsberettiget, idet kælderydervægge (og sokkel) består af beton med slaggertilslag, hvorfor det gøres gældende at der er tale om byggemateriale der ikke er indeholdt i tabel 1, og Selskabet derfor skal yde nyværdierstatning til klager uden foretagelse af afskrivning, og derved heller ikke kan foretage afskrivning på afstivning.

Det gøres supplerende gældende, at der er tale om omfattende omkostningstungt arbejde, som er nødvendigt for at udbedre skaden vedrørende sokkel, kælderydervægge, fundament, trappe til kælder og hoveddør, terrasse mv. hvorfor det gøres gældende, at der ikke kan afskrives på afstivning, idet afstivning ligesom byggeplads og arbejderne hermed omfatter **andre bygningsdele**, og idet der *ikke* er tale om begrænsede arbejder. Såfremt arbejdet var begrænset, kunne selskabet afskrive også på dette arbejde. Dette følger af kendelsen AK 88192. Det gøres gældende, at afstivning er en af de største poster, som tilmed udgør arbejder **på flere forskellige bygningsdele**, hvorfor Selskabet ifølge ankenævnspraksis ikke kan foretage afskrivning.

Afstivning sikrer ejendommen stabilitet og henføres således til **alle arbejder**, trappe, terrasse, sokkel, kældervæg, fundament og herunder både nedbrydning og genopførelse af disse bygningsdele.

Det gøres gældende, at det følger af ankenævnspraksis, at Selskabet ikke kan afskrive på arbejder, som omfatter andre bygningsdele, og at det er en forudsætning for afskrivning, at der skal være tale om begrænsede arbejder. I nærværende sag påtænker Selskabet i direkte strid med gældende praksis at foretage afskrivning på arbejder der vedrører en udgift der ikke er afskrivningsberettiget, som vedrører flere bygningsdele og som tilmed ikke er begrænsede arbejder.

Det gøres afslutningsvist gældende, at det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1, at forøgede byggeudgifter skal dækkes.

Udbedring af skjult skade/revne fra fundament op i gavl

Det gøres gældende at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen samt BEK nr. 12 af 12/01/2012, idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved ejendommen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, idet der er tale om en aktuel skade ved revne fra fundament og op i gavl, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder med murbindere og murværk for at sikre gavlen ikke skrider og derved styrter sammen eller andre forebyggende foranstaltninger, idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 1. september 2021, samt idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for klager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. september 2021.

Det gøres gældende, at Klager som forsikringstager har løftet bevisbyrden for den skjulte skade vedrørende revne fra fundament op i gavl ved udarbejdelse af det tekniske notat i sagens bilag 15 og ved mailnotat i sagens bilag 22, hvorfor skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, idet det af tekniske notat vedr. udførsel og skader af 15. marts 2024 af [rådgivende Ingeniør] (bilag 15) og mailnotat af den 6. marts 2024 (bilag 22) kan udledes, at skaden på gavlen ikke kan tilskrives almindelig aldersbetinget nedslidning af ejendommen, men derimod fundaments uden bæreevne kombineret med rustne murbindere samt skjult revne fra fundament hele vejen op i gavlen, der grundet disse forhold i kombination risikerer at skride ud.

Det gøres gældende at årsagen til skaden i gavlen udgør et skjult forhold, der har medført aktuelle skader på ejendommen i form af risiko for skred og sammenstyrtning af gavlen, hvilket bevirker en nærliggende risiko for skadeudvikling.

Det gøres gældende at det på baggrund af det tekniske notat vedr. udførsel og skader af 15. marts 2024 af [rådgivende Ingeniør] (bilag 15) og af mailnotat af den 6. marts 2024 (bilag 22) er dokumenteret, at skadens omfang er væsentlig større end hvad Klager kunne forvente ved gennemgang af tilstandsrapporten forinden købet af ejendommen.

Det gøres gældende at skaden var til stede før overtagelsen af ejendommen, men ikke har været omtalt i tilstandsrapporten eller har været klart forkert beskrevet i denne.

At klager ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapport eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet revnen fra fundamentet op i gavlen og de rustne murbindere har været skjult bag fuldmuret terrasse og inde i murværket og derved ikke været synlige for Klager, der blandt andet ikke blev foretaget destruktive indgreb forbindelse med besigtigelse. Det bemærkes hertil, at dette ikke er et krav, at købere under udøvelse af deres undersøgelsespligt foretager destruktive indgreb.

At der henset til skadens væsentlige og alvorlige omfang, herunder særligt årsagen til skaden, idet fundamentet, sokkel, kælderydervægge og kældergulv bestod hovedsageligt af slagge/beton (med tilslag af slagge), hvorfor der er tale om en skade, som ikke kunne forventes på overtagelsestidspunktet og at ejendommen derved er forringet i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1923, eftersom der alene har været mangelfulde reparationer af mørtel og derved ikke reparation af den underliggende skjulte skade, hvilket har forringet murværkets stabilitet og levetid. Dette var ikke forventeligt for Klager ved overtagelse af ejendommen den 1. september 2021.

At skaden ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, idet der ikke er taget forbehold vedr. murværket i policen i bilag 3 side 4. Skadesudbedring er anslået til DKK 62.500,00 inkl. moms af [entreprenøren], som det gøres gældende at Selskabet skal tilpligtes at dække. Det gøres supplerende gældende, at Selskabet ikke kan afskrive herpå.

Udgifter til optagelse af lån inkl. tinglysningsafgift og renter

Idet entreprisen er påbegyndt og Klager har måtte optage lån for at betale for udbedringen indtil Ankenævnet for Forsikring har truffet afgørelse, skal Selskabet tilpligtes af afholde Klagers udgifter til optagelse af ny gæld på DKK 1.190.834,98, som udgør det beløb, som Selskabet skulle have betalt.

Tinglysningsafgiften for realkreditlånet udgør DKK 19.000,00 som det gøres gældende at Selskabet skal pålægges at betale til klager, subsidiært skal Selskabet pålægges at dække den tinglysningsafgift, som der skal betales af det beløb Ankenævnet fastsætter som erstatningsopgørelse, såfremt erstatningen for de punkter der er uenighed om mod forventning, udgør et lavere beløb end DKK 1.190.834,98. Relevante udgifter til lånoptagelsen udgør således i alt DKK 35.024,00 og fremgår af bilag 24.

Klager gør supplerende gældende at der er krav på renter fra den 8. december 2023 frem til beløbet udbetales af Selskabet, subsidiært fra 15. maj 2024 hvor Klager optog lån til betaling af aconto fakturanr. 3. De indtil dags dato udstedte faktura fra [entreprenøren] hvor der er sket betaling fra byggekonto fremgår i bilag 23.

Advokatombkostninger

Det gøres gældende, at Selskabet skal betale Klagers rimelige og nødvendige udgifter til advokat på minimum DKK 18.750 jf. bilag 18, idet Selskabets ageren i forbindelse med Ankenævnet for Forsikring pålagde Selskabet at yde dækning til Klager ved kendelse 992012 af den 29. marts 2023 nødvendiggjorde at Klager antog advokat med henblik på at opnå et andet resultat vedrørende spørgsmålet om afskrivning jf. FAL § 32, stk. 3. Det var ikke muligt at få Selskabet til at yde dækning uden afskrivning, hvorfor nærværende dag er anlagt mens udbedring af Klagers skade pågår.

Det bemærkes, at Klager ikke gør krav på advokatombkostninger til klage, men alene advokatbistanden forinden klage."

Klageren har i mail af 13/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har dags dato eftersendt supplerende uddybning af skade på gavl som nyt bilag 25, eftersom uddybning er modtaget efter indgivelse af høringsvaret g.d.."

Selskabet har i indlæg af 29/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 14. maj 2024 giver anledning til nedenstående bemærkninger.

Byggeplads

DBF har forgæves forsøgt at få udgifterne opdelt hos klager og dennes entreprenør. Klager har ikke tidligere bestridt skønnet på 70 %, som DBF endte med at lægge til grund. Klager har ikke oplyst eller dokumenteret, hvordan udgifterne efter klagers opfattelse skal fordeles forholdsmæssigt.

Skade i gavl

Det er ikke korrekt, at der ikke i tilstandsrapporten er nævnt revner i østgavlen. Det er anmærket generelt som en alvorlig skade, at murværket har flere revner, og at revnerne vil udvikle sig og kan give følgeskader i de omkringliggende konstruktioner, ligesom det er anmærket generelt som en alvorlig skade, at fuger i facademure stedvis har forvitring og mindre revner.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 24. marts 2021 – 3 år før, at udbedringsarbejdet blev påbegyndt. De anmerkede forhold er ikke udbedret af klager og vil angiveligt have udviklet sig, siden tilstandsrapporten blev udarbejdet.

DBF har dækket de merudgifter til afstivning, som revnerne har medført, men klager må selv betale for udbedring af revnerne – også selvom en revne måtte have været skjult af terrassen.

Det bemærkes generelt, at DBF generelt har undladt at foredrage fradrag for tilstandsrapportens anmærkninger for så vidt angår andre bygningsdele, f.eks. kældergulv. Dette indebærer ikke, at DBF er forpligtet til at udbedre revner, som klager på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte forvente.

Udgifter til optagelse af lån

Det bestrides, at DBF kan tilpligtes at betale klagers udgifter til optagelse af lån. Det er klagers risiko, at klager vælger at foretage udbedringen, selvom klager er uenig i DBF's erstatningsopgørelse.

Det bemærkes herudover, at klager selv har tilkøbt arbejder til i alt 632.000 kr., jf. f.eks. a conto faktura ... fremlagt som bilag E. Klager har alene fremlagt selve fakturaen (bilag 23) men ikke den tilhørende oversigt."

Klageren har i mail af 29/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har dags dato modtaget kopi af Dansk Boligforsikrings 3. høringssvar samt bilag E over mail fra [selskabet]. Klager har ikke yderligere bemærkninger, idet sagen er tilstrækkeligt oplyst for at Nævnet kan tage stilling til klagers punkt 1-5 og dermed tage stilling til erstatningsopgørelsen. Sagen bliver som bekendt hastebehandlet, idet Klager har aflevering af hovedentreprisen i forbindelse med skadeudbedring den 1. juli 2024. Klager ønsker derved fortsat, at Ankenævnet for Forsikring venligst ekspederer og berammer sagen til afgørelse så hurtigt som det er muligt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1923. I sag 99102 fik klageren medhold i, at den anmeldte skade vedrørende husets fundament/kælderydervægge er dækningsberettigende, og at selskabet skulle yde dækning svarende til den anbefalede skadesudbedring fra klagerens rådgivende ingeniør af 9/11 2022.

Nærværende sag for nævnet omhandler en række punkter i erstatningsopgørelsen, hvor klageren og selskabet er uenige. Det drejer sig om punkterne byggeplads, sokkel over terræn, kælderydervæg under terræn, udvendigt gravearbejde og drænararbejde. Parterne er også uenige om yderligere arbejde i form af sanering og ekstra afstivning. Klageren ønsker, at nævnet skal tage stilling til erstatningsopgørelsen. Herudover ønsker klageren, at nævnet tager stilling til advokatudgifter, udgifter til optagelse af lån og tinglysningsafgift på samlet 35.024 kr., og om skadebegrebet vedrørende revne fra fundament op i gavl er opfyldt – og at udgiften hertil på 62.500 kr. i så fald skal inkluderes i erstatningsopgørelsen. Hertil gør klageren krav på renter fra 8/12 2023 og frem til beløbet udbetales af selskabet subsidiært fra 15/5 2024, hvor klageren optog lån til betaling af aconto fakturanr. 3. Slutteligt ønsker klageren – såfremt det er relevant – at nævnet tager stilling til rette afskrivningsprocent. Der er i sagen uenighed mellem parterne om samlet 1.190.834,98 kr.

Klageren har anført, at selskabet skal dække alle udgifter til arbejdet i forbindelse med skadesudbedringen uden afskrivning. Klageren har anført, at kælderydervæggene ikke udgør en vægkonstruktion i afskrivningstabel C's forstand. Klageren har henvist til "betænkningen om huseftersynsordningen nr. 1520 side 153 og 158, hvor det tydeligt fremgår, at der alene skal afskrives på bygningsdele, som er udsat for vejr og vind. Bygningsdele under jorden er ikke oplistet, hvor-

for der ikke bør se afskrivning af ejendommens kælderydervægge". Klageren har anført, at ejendommens kælderydervægge består af beton med tilslag af slagger, og at rette konstruktionsart derfor ikke er angivet, da beton med tilslag af slagger ikke er oplistet. Klageren har henvist til, at det fremgår både af selskabets eget besigtigelsesnotat af 18/8 2022 og notat af 9/11 2022 – som var en del af bilagene i sag 99102 – at der er tale om beton med slaggertilslag. Selskabet skal på den baggrund dække en erstatning svarende til nyværdi for alle bygningsdele – herunder kældervægge under terræn. Hvad angår, at selskabet vil foretage afskrivning på soklen, har klageren anført, at "som det fremgår at tegningen over ejendommens bygningsdele i sagens bilag 6, udgør sokkel arealet fra terræn op til etageadskillelsen på ejendommens 1. sal, svarende til 38,6% af arealet", at "selskabet kan alene afskrive på bygningsdele, som er oplistet i afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele i BEK nr. 13 af 12/01/2012 bilag 2", at "det gøres hertil supplerende gældende, at det er en betingelse for foretagelse af afskrivning, at både bygningsdel og konstruktionsart skal være angivet i afskrivningstabellerne, førend afskrivning kan komme på tale", og at "det gøres gældende, at en ejendoms sokkel ikke er oplistet og derved ikke udgør en afskrivningsberettiget bygningsdel, hvorfor Selskabet skal pålægges at betale nyværdierstatning for ejendommens sokkel til Klager uden foretagelse af afskrivning. Yderligere gøres det gældende, at ejendommen sokkel består af beton med tilslag af slagger, hvorfor rette konstruktionsart ikke er angivet, idet beton med tilslag af slagger ikke er oplistet som konstruktionsart". Klageren har anført, at "såfremt selskabet imod forventning måtte være berettiget til at afskrive udgifter til arbejdet i forbindelse med udskiftning af kælderydervæggen, bør erstatningen opdeles i fundament og kældergulve overfor ejendommens kældervægge". Klageren har anført, at der ikke er grundlag for, at selskabet kan foretage fradrag i erstatningen for udgifter til gravearbejdet. Klageren har påpeget, at hun – da hun konstaterede skaden i form af fugt og skimmel – var uvidende om den egentlige skadesårsag og derfor påbegyndte planlægning af etablering af omfangsdræn. Det er i denne proces, det blev opdaget, at årsagen til fugt og skimmel er, at fundamentet består af et fugtsugende fundament. Klageren har anført, at "som oplyst i bilag 8 er 100% af graveudgiften en nødvendig udgift for udførsel af udbedringsprojektet af den dækningsberettiget skade til udgravning i forbindelse med udbedring af kældergulv og vægge". Klageren har anført, at "der er således tale om bristede forudsætninger for etable-

ring af dræn", at det skal "lægges til grund, at der ved etablering af den nye kældervæg ikke findes at være grundlag for at etablering af omfangsdræn. Dette bevidner ligeledes om, at omfangsdræn ikke skal udføres". Klageren har anført, at idet entreprisen er påbegyndt, og hun har måtte optage lån for at betale for udbedringen, indtil nævnet har truffet afgørelse, skal selskabet afholde udgifterne til optagelse af ny gæld på 1.190,834,98 kr., der udgør det beløb, som selskabet skulle have betalt.

Selskabet har anført, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning på udbedringsarbejder forbundet med udskiftning af kælderydervægge under og over terræn. Hvad angår byggeplads, gravearbejde, ekstra afstivning og sanering er dette relateret til kælderydervæggene, og selskabet har anført, at der er tale om nødvendige udbedringsarbejder, der er relateret til udskiftning af kælderydervæggene. Hvad angår byggeplads har selskabet anført, at selskabet forgæves har "forsøgt at få udgifterne opdelt hos klager og dennes entreprenør. Klager har ikke tidligere bestridt skønnet på 70 %, som DBF endte med at lægge til grund. Klager har ikke oplyst eller dokumenteret, hvordan udgifterne efter klagers opfattelse skal fordeles forholdsmæssigt". Selskabet bestrider, at der ikke er tale om beton. Selskabet har henvist til, at klagerens egen byggerådgiver i sag 99102 skriver, at der er tale om betonydervægge. Hvad angår omfangsdræn har selskabet anført, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for de udgifter, som klageren havde påregnet at have til etablering af omfangsdræn. Selskabet har afvist at dække udbedringen af revne i fundament/gavl. Selskabet har anført, at tilstandsrapporten indeholder adskillige alvorlige anmærkninger om revner og forvittringer i fuger og murværk. Hvad angår renter har selskabet oplyst, at selskabet har udbetalt den opgjorte erstatning til en låst byggekonto, og at der løbende er udbetalt fra byggekontoen, når der er fremsendt aconto fakturaer – også selvom fakturaerne har vedrørt arbejder, som selskabet har foretaget afskrivning på. Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til optagelse af lån. Selskabet har anført, at det er klagerens risiko, at klageren vælger at foretage udbedringen, selvom klageren er uenige i selskabets erstatningsopgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

34.

100953

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. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og eventuelt 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 indeholder et anseeligt antal klagepunkter, er vanskeligt tilgængelig, vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold samt at klagerens krav er højt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck