Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. oktober 2026 blev i sag nr. 104385:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2006 og er overtaget af klageren den 3/1 2025. Klageren har i brev af 25/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

> **"1. Indledning**
> Vi købte ejendommen … i … med overtagelse i start januar 2025, og havde tegnede ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S Basis og udvidet dækning i 10 år. Umiddelbart efter overtagelsen blev der konstateret væsentlige skjulte skader, herunder fugt og konstruktionsproblemer, som siden har dannet grundlag for nærværende sag.
>
> Sagen har stået på siden 3. januar 2025, og der er fortsat uenighed om centrale punkter trods gentagen skriftlig dialog og vores ønske om at afholde møde.
>
> Forsikringsselskabet har senest 24. september 2025 afvist yderligere skriftveksling og tolket vores anmodning om skriftlig afklaring som en afvisning af møde. Dette kan vi ikke anerkende.
>
> Vi har fremlagt både notater og en spørgeramme med henblik på at skabe klarhed og sikre en effektiv forhandling. Selskabet har imidlertid afvist at besvare disse konkrete spørgsmål, hvilket gør det nødvendigt at indbringe sagen for Ankenævnet.
>
> **2. Påstande**
> Vi anmoder Ankenævnet om at tage stilling til:
> 1. Maksimalerstatning
> At maksimalerstatningen i policens pkt. 5.4 skal fastsættes på baggrund af den senest offentliggjorte og gældende vurdering pr. policens ikrafttræden – dvs. 2020-vurderingen – og ikke en foreløbig 2024-vurdering.

2. Frigivelse af midler
At frigivelse af midler efter pkt. 5.5 skal ske på klare og ens principper, uanset om løsningen er udbedring, nedrivning eller økonomisk forlig, og at dokumentation fra kommunal proces (nedrivningstilladelse, færdigmelding og BBR-opdatering) er tilstrækkelig ved nedrivning.

3. Scope og opgørelse
At selskabets nuværende opgørelse er utilstrækkelig og ikke kan lægges til grund som endelig erstatningsafgørelse, da den hverken dækker fuldt scope, følgearbejder eller nødvendige projektudgifter.

4. Supplerende forhold
At der gives en fuldstændig redegørelse for de formalia og forbehold, der gælder ved anvendelse af byggekonto, så vilkårene er klare, forudsigelige og entydige.

3. Begrundelser
…
b) Frigivelse af midler
- Selskabet har alene henvist til pkt. 5.5 uden at give en klar redegørelse for rammer og kriterier.
- Vi har derfor bedt om præcisering på følgende punkter:
  - Ens principper for udbedring, nedrivning og økonomisk forlig.
  - At nedrivning kan dokumenteres gennem kommunens officielle proces (nedrivningstilladelse, færdigmelding, BBR-opdatering).
  - At udbetaling sker, når dokumentation foreligger, uden krav om igangsætning af nybyggeri.
  - At byggekontoens rammer og forbehold beskrives fuldt ud (aftaler med bank/panthaver m.v.).
- … Bank har samtidig bekræftet, at de er indstillet på at håndtere byggekontoen i overensstemmelse med disse rammer.

c) Scope og utilstrækkelig opgørelse
- Selskabet har selv oplyst, at deres opgørelse alene er et overslag for at vurdere, om sagen kunne nærme sig maksimalerstatningen. Dermed har de anerkendt, at den ikke er dækkende som endeligt grundlag.
- Opgørelsen dækker ikke de nødvendige arbejder og følgeudgifter, herunder bl.a. skimmel/fugt, Stillids kun 2 mdr. men burde realistisk være 6 mdr, vinterforanstaltninger, installationer, statiske forhold og projektudgifter til ingeniørberegninger og byggetilladelser mv.
- Ændringer i konstruktion søjle dimensioner og arkitektur på terrasse (er pålagt uden dokumentation for, at de bringer ejendommen i samme eller bedre stand, jf. policens krav.
- Entreprenørtilbuddene indhentet af forsikringen selv og 'egne udvalgte' (bilag 05.1–05.3) understøtter, at scope er ufuldstændigt og at reelle priser overstiger selskabets egne overslag.
- Scope for udbudsmateriale er også udarbejde af forsikringen selv samtidig med at udbudsmateriale er meget mangelfuldt og ikke fyldestgørende for en kvalificeret prissætning af tilbudslistens poster, der er for eksempel ikke noget udbudsbrev og tidsplan, der er ikke mængder på tilbudslisten etc.
- Dermed er opgørelsen utilstrækkelig som grundlag for en endelig erstatningsfastsættelse.
- Der foreligger et skriftligt økonomisk tilsagn fra forsikringen på 3.739.515 kr. som laveste pris i overslagspriser på den beskrivende tilbudsliste.

d) Øvrige forhold

- Forsikringen har gennem forløbet givet skiftende udmeldinger om maksimalerstatning, hvilket har skabt yderligere usikkerhed.
- Vi gør gældende, at sagen har været unødigt forsinket af selskabets håndtering.

…

6. Konklusion

Vi anmoder Ankenævnet om at fastslå:

- At maksimalerstatningen fastsættes på baggrund af 2020-vurderingen.
- At frigivelse af midler skal ske efter klare, ensartede principper, og at kommunal dokumentation er tilstrækkelig ved nedrivning.
- At selskabets nuværende opgørelse er utilstrækkelig og ikke kan lægges til grund for endelig erstatningsafgørelse.
- At byggekontoens rammer skal beskrives fuldt ud."

Klageren har i "klagebrev nr. 2" og "partsnotat" af 17/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg anmoder Ankenævnet om at fastslå, at erstatningen skal udbetales kontant til policens maksimum på 6.001.000 kr. med tillæg af renter fra 6. august 2025, hvor selskabet var i besiddelse af alle nødvendige oplysninger til afgørelse.

2. Baggrund og forløb

- **6. august 2025:** Forsikringsselskabet fremsender økonomisk tilsagn og anerkender dækning.
- **2. oktober 2025:** Selskabet bekræfter manglende poster i udbudsmaterialet (stillads og ingeniør).
- **17. oktober 2025:** Der afholdes møde mellem parterne. Klager fremlægger fuldt dokumentationsgrundlag, herunder tre uvildige erklæringer og en samlet A-B-C-X-beregning.
- **17. oktober 2025:** Selskabet meddeler i e-mail, at man ikke vil træffe afgørelse, men i stedet iværksætte et nyt projektforløb med opdaterede entreprenørtilbud.

Sagen har på dette tidspunkt været under behandling i over ni måneder, og samtlige væsentlige tekniske og økonomiske forhold er dokumenteret i tre uafhængige erklæringer.

3. Klagepunkter

1. Manglende afgørelse trods fuldt oplyst grundlag

Selskabet har haft tilstrækkelige oplysninger til at træffe afgørelse senest 6. august 2025, men undlader dette i strid med Forsikringsaftalelovens (FAL) § 24, stk. 1.

2. Fejlagtig afgrænsning af skadeomfang

I e-mailen af 18. oktober beskriver selskabet skaderne som 'tag og facader', selv om både selskabets egne udbud og de tre entreprenørtilbud omfatter hele klimaskærmen med bærende konstruktioner. Netop disse konstruktioner udløser projekteringspligt, tæthedsprøver og myndighedskrav efter BR18 kap. 1 § 2 og kap. 15 § § 258-259.

3. Ubegrundet krav om nyt projekt

Forslaget om at udarbejde nyt projektmateriale mangler hjemmel. Det ændrer ikke de dokumenterede tekniske forhold og tjener alene til at udskyde afgørelsen.

4. Uretmæssig afvisning af kontant opgørelse
Policens § 5.2 fastslår, at erstatningen fastsættes kontant ud fra de faktiske udbedringsomkostninger – ikke efter laveste entreprenørtilbud. De tre uvildige beregninger viser et realistisk udbedringsniveau på 6,7-7,6 mio. kr., svarende til 80-90 % af ejendommens nyværdi.

5. Fejlagtig afvisning af renter
Selskabet henviser til dommen 'U2005.544H', som ikke kan identificeres.

Efter FAL § 24 og renteloven § 3 forrentes krav fra det tidspunkt, hvor selskabet havde tilstrækkelige oplysninger – her 6. august 2025.

4. Mødet 17. oktober 2025 på ejendomme – afslutning af sagen
Den fremlagte A-B-C-X-model *bilag 06.08* dokumenterer, at alle nødvendige arbejder (A-B-C) og driftsforanstaltninger (X) er lovpligtige og ufravigelige efter BR18 og Molio-standarderne.

På mødet blev hele beregningsgrundlaget gennemgået, herunder A-B-C-X-poster og tillægsposter. Selskabet havde modtaget den overordnede økonomiske ramme på forhånd, men de præcise delbeløb blev fremlagt på storskærm.

Et centralt diskussionsemne var de bærende konstruktioner og hele klimaskærmen. Alle tre uvildige rådgivere – [rådgiver 1, 2 og 3] – dokumenterede, at en helhedsudskiftning er et lovkrav, når konstruktioner med rust og fugt udskiftes.

Selskabet anerkendte enkelte poster (bl.a. ingeniørarbejde og stillads), men afviste øvrige med henvisning til 'nuancer'. Afviste de lovmæssige krav som ved udskiftning af konstruktioner udløser projekteringspligt, tæthedsprøver og myndighedskrav efter BR18 kap. 1 § 2 og kap. 15 § § 258-259.

Der blev ikke fremlagt tekniske eller juridiske modvurderinger.

Allerede ved mødets indledning spurgte jeg, om selskabet kunne bekræfte, at det fremlagte materiale dækkede de lovpligtige arbejder. Henvisningen til maksimumsbeløbet på 6.001.000 kr. skete alene som teknisk konstatering af, at hvis materialet blev anerkendt, ville erstatningen automatisk ligge inden for policens loft – ikke som et krav.

Under mødet blev der enighed om, at policens maksimale erstatning udgør 6.001.000 kr. under basis, og at dette beløb danner den øvre ramme for afgørelsen – hvilket blev bekræftet af forsikringsselskabets repræsentanter.

5. Forsikringens svar e-mail 17. oktober 2025 efter mødet *bilag 06.04*
Selskabet meddeler, at man vil udarbejde nyt projektmateriale, begrænser skadeomfanget til 'tag og facader' og afviser renter. Dette er i modstrid med selskabets eget udbudsmateriale og de tre entreprenørtilbud, som omfatter hele klimaskærmen og stålkonstruktionerne. Selskabet har samtidig anerkendt, at udgifter til ingeniørarbejde og stillads skal medregnes, men fastholder, at skaden alene vedrører tag og facader. Denne interne modstrid understreger, at selskabets opgørelse ikke hviler på et konsistent eller sagligt grundlag. Et nyt projekt kan ikke ændre det allerede dokumenterede omfang og er derfor uden betydning for afgørelsen. Udgiften til et internt projekteringsforløb kan ikke pålægges klager, jf. FAL § 37.

6. Retlig vurdering
Selskabet havde fuldt oplyst grundlag senest 6. august 2025. Et nyt projekt ændrer ikke de konstaterede skader og vil blot udskyde afgørelsen.

Efter gængs forsikringsretlig praksis anses en skade for at ligge på genopførselsniveau, når udbedringsomkostningerne overstiger ca. 80 % af nyværdien. De fremlagte uvildige beregninger dokumenterer et niveau på 80-90 % af ejendommens nyværdi, hvorfor sagen forsikringsretligt skal opgøres som genopførelse – ikke delreparation – og dermed udløser policens maksimale erstatning på 6.001.000 kr.

Senest på mødet den 17. oktober 2025 var selskabet igen i besiddelse af fuldt beslutningsgrundlag dokumentation af 3 uvildige sagkyndig og udbedringsomkostninger på genopførselsniveau, men valgte trods dette at udskyde afgørelsen.

Policens § 5.2 kræver kontant fastsættelse ud fra den dokumenterede genopførselsværdi. Efter FAL § § 24 og 37 påhviler det selskabet at træffe afgørelse og afholde nødvendige udgifter til sagens oplysning.

7. Påstand
Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at fastslå:
1. At erstatningen fastsættes kontant til 6.001.000 kr. under basis-dækning, uden yderligere forbehold end forsikringens almindelige vilkår. Ekskl. renter
2. At der tilkendes renter fra 6. august 2025 i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 og renteloven § 3, med procesrente 9,75 % p.a.
3. At selskabet skal dække samtlige rimelige udgifter til sagkyndig bistand, projektering og rådgivning, jf. Forsikringsaftalelovens § 37, idet disse udgifter er nødvendige for sagens oplysning og ikke kan pålægges klager.
4. At selskabets fortsatte undladelse af at træffe afgørelse udgør en uberettiget sagsforhaling i strid med god forsikringsskik.

…
Partsnotat til Ankenævnet for Forsikring
…
1. Indledning
…
Sagen angår omfattende fugt-, korrosions- og konstruktionsskader der gør delreparation urealistisk.
…
De af Forsikringsselskabet indhentede overslag (3,7–4,3 mio. kr.) er dokumenteret ufuldstændige. De mangler væsentlige poster som ingeniørydelser, stillads, vinterforanstaltninger, byggeledelse og myndighedsprojekt. Uvildige fagfolk (bygherrerådgiver, byggesagkyndig og syns- og skønsmand) har gennem tre uafhængige beregninger vist, at de reelle omkostninger ligger i niveauet 6,7–7,6 mio. kr.
…
2. Forsikringsselskabets økonomiske tilsagn og dækning
…

Som det fremgår af Ankenævnets praksis, kan forsikringsselskabet ikke kræve, at erstatningen kun udbetales via byggekonto eller efter fremsendelse af fakturaer. Når udbedringsomkostningerne er dokumenteret ved uvildige rapporter og beregninger, skal erstatningen fastsættes kontant.
…
Forsikringsselskabet har allerede givet et økonomisk tilsagn og sagen er nu økonomisk godkendt (mail af 6. august 2025 15:46 v/…) og fastsat en skadesum på baggrund af indhentede tilbud.

Dermed er dækningsspørgsmålet endeligt afgjort. Tvisten står alene om udbudsmaterialets mangler og beløbsniveau.

Selskabets egne proces-tilkendegivelser. Selskabet har i korrespondancen (bl.a. 8. august 2025, v/…) tilkendegivet, at der – ud over udbedring – kan vælges nedrivning med kontant opgørelse, hvor *'sagen reelt blot handler om at fastsætte et beløb, som parterne kan acceptere.'* Det underbygger, at kontant udbetaling er en legitim afregningsmodel på linje med udbedring og bør lægges til grund i nærværende sag. Forsikringsselskaber skriver også at: *'Vi skal som Jeres ejerskifteforsikring blot opgøre skaden og stille forsikringsbeløbet til Jeres rådighed. Valget er jeres.'*
…
4.1 Manglende poster og dokumenteret underdækning
De indhentede tilbud mangler en række grundlæggende poster, som er nødvendige for at bringe ejendommen i samme eller bedre stand, jf. policens § 5.2 og BR18's kapitel 4 og 15.

De væsentligste mangler omfatter:
- **Fugt- og kælderarbejder:** fuld sanering, rengøring, affugtning og fugtsikring.
- **Fundament og sokkel:** under terræn kræves opretning med fugt- og dampspærre efter DS 432 og BR18 § 474.
- **Bærende stålkonstruktioner:** udskiftning og dimensionering i henhold til Eurocode 3 og BR18 § 499.
- **Terrasse og overdækning:** fuld rekonstruktion med korrekt dræn og inddækninger.
- **Vinduer og fugttekniske forhold:** eksisterende konstruktioner giver risiko for kondens; kræver nye vinduer og tilpasninger.
- **Byggepladsdrift:** stillads, kran, midlertidig el/varme, pladshegn og affaldshåndtering.
- **Vinterforanstaltninger:** påkrævet efter gældende normer ved udvendige arbejder i vinterperioden.
- **Projektering og myndighedsforhold:** ingeniørprojekt, statiske beregninger, energiramme og dokumentation for tæthed og konstruktion.
- **Uforudsete arbejder:** standard reserve (10-20 %) for skjulte forhold, jf. Molio og AB 18 § 24.

Disse poster er ikke 'forbedringer', men nødvendige for at bringe huset op på et lovligt, varigt og BR18-kompatibelt niveau. De er dokumenteret som manglende i forsikringens egne tilbud, hvilket understreger, at disse tilbud ikke kan anvendes som erstatningsgrundlag.

4.2 A–B–C–X-modellen (Byggeøkonomisk og juridisk struktur)
Bro til beregningerne:
De uvildige beregninger fra byggeøkonom [klagerens rådgiver 1], bygherrerådgiver [klagerens rådgiver 2] og bygningsingeniør [klagerens rådgiver 3] er udarbejdet efter Molio-nøgletal og fagdiscipliner.

7. 104385

For overskuelighed og juridisk vurdering er disse beregninger nedenfor sammenstillet i den så-kaldte A–B–C–X-model, som tydeliggør, hvilke arbejder der er henholdsvis lovpligtige, nødvendige og driftsbetingede for en korrekt og fuld udbedring.

Tabel 1 – Sammenstilling af nødvendige arbejder (A–B–C–X-model)

Kategori	Indhold / Eksempler	Lovgrundlag og begrundelse	Vurdering
A – Nødvendige arbejder i direkte skadesområder	Fugt- og kælderarbejder, fundament/sokkel, bærende stålkonstruktioner, tag- og terrassedæk.	BR18 kap. 4.2 og 15.1, DS 432 (fugt), Eurocode 3 (stålkonstruktioner). Ufravigelige tekniske minimumskrav.	Lovpligtige og uundgåelige arbejder.
B – Følgearbejder og tilstødende områder	Vinduer, facader, inddækninger, tilslutninger mellem nye og gamle konstruktioner.	BR18 § 485 og AB18 § 24 – følgearbejder nødvendige for helhed og tæthed.	Ikke forbedring, men uundgåelig følge af lovlig udbedring.
C – Supplerende projektering og dokumentation	Ingeniørprojekt, statik, kvalitetssikring (KS), energiramme, tæthedstest (blower-door), byggeledelse og tilsyn.	BR18 kap. 15, DS/EN ISO 9001, DS 1140 – projektering og dokumentation er krav ved bærende konstruktioner og fugttekniske arbejder.	Juridisk og teknisk nødvendige ydelser.
X – Byggepladsforhold og driftsforanstaltninger	Stillads, totaloverdækning, kran, vinterforanstaltninger, affald, midlertidig el/varme, sikkerhedsforanstaltninger.	Arbejdsmiljølovgivningen og AT-bek. 1516/2020. Molio-standarder for byggepladsdrift og vinterforanstaltninger.	Driftsbetingede nødvendigheder – skal altid indregnes.

En detaljeret opstilling af underposter og lovgrundlag fremgår af Bilag X – A-B-C-X-modellen og lovpligtige nødvendige arbejder.

Modellen dokumenterer samlet, at de nødvendige arbejder følger af BR18 og Molio-standarderne

Note: De nævnte kategorier svarer direkte til poster i [klagerens rådgiver1] beregninger og [klagerens rådgiver2] tekniske notater. Forskellen er alene en præsentationsform til brug for Ankenævnet, så sammenhængen mellem tekniske, lovpligtige og økonomiske forhold fremgår klart.

4.3 Juridisk og forsikringsretlig vurdering
Ifølge policens § 5.2 skal erstatningen fastsættes efter, hvad det faktisk koster at udbedre skaden – ikke efter forenklede eller ufuldstændige tilbud. Et udbud baseret på mangelfulde forudsætninger kan derfor ikke lægges til grund som erstatningsopgørelse, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Det er endvidere dokumenteret, at forsikringsselskabets egne byggesagkyndige flere gange har udtalt, at det nuværende scope er mangelfuldt.

Dermed er parterne faktisk enige om, at der mangler væsentlige arbejder i de tilbud, der hidtil er lagt til grund.
…
4.4 Samlet vurdering
De fremlagte tilbud repræsenterer kun 45–55 % af ejendommens nyværdi og kan derfor ikke opfylde policens krav om 'samme eller bedre stand'. A–B–C–X-modellen dokumenterer, at det reelle udbedringsniveau ligger på genopførelsesniveau (80–87 % af nyværdi) og dermed udgør det eneste fagligt og juridisk korrekte grundlag.

4.5 Tillægsydelser og uforudsete forhold
Ud over de identificerede A-B-C-X-poster skal der, i overensstemmelse med Molio-prisdatabasen og AB 18 § 24, indregnes standardmæssige tillægsydelser og reserver for uforudsete arbejder. Ved større skadesudbedringer og delvise genopførelser af eksisterende bygninger skal der afsættes realistiske reserver til skjulte forhold og nødvendige tekniske tiltag, som først kan konstateres under arbejdet.

De nødvendige tillægsposter omfatter:
- Uforudsete forhold (10-20 %) – skjulte fugtskader, korroderede samlinger, rør og konstruktioner, der først afdækkes under arbejdet.
- Midlertidig genhusning og driftstab – ved total eller omfattende udbedring skal ejendommen tømmes i længere perioder; omkostningen er en naturlig følge af arbejdet.
- Koordinering og opstart – ekstra planlægnings- og opstartsudgifter, der følger af en byggesag på genopbygningsniveau.
- Byggeteknisk dokumentation – energiramme, tæthedsprøve og kontrolrapporter (ikke forbedring, men lovkrav).

Disse tillægsydelser udgør en fast del af Molio-baserede beregninger og anvendes rutinemæssigt i rådgiver- og entreprenørbranchen som nødvendige poster ved genopbygning og større skadesudbedringer.

Den økonomiske virkning heraf fremgår af afsnit 6 (80 %-reglen) og Bilag '80 %-reglen og ejendommens nyværdi', hvor de samlede beløb sammenholdes med ejendommens nyværdi for at dokumentere, at sagen ligger på genopførelsesniveau.
…
6.1 Teknisk vurdering
De uvildige beregninger er udført af byggeøkonom [klagerens rådgiver 1], bygningsingeniør [klagerens rådgiver 2] og bygherrerådgiver [klagerens rådgiver 3]. Der henvises til afsnit 8 for nærmere redegørelse for deres metoder og resultater.

Disse tre uafhængige fagpersoner anvender forskellige metoder, men når til samme konklusion: de nødvendige udbedringsomkostninger ligger på niveau med en genopførelse.

Når deres beregninger sammenholdes, udgør de et samlet, konsistent billede af en realistisk og lovlig udbedringsøkonomi på ca. 6,7–7,3 mio. kr. ekskl. tillæg. Når standardmæssige tillægsposter (uforudsete arbejder, koordinering, projektdokumentation m.v.) medregnes, svarer de samlede udbedringsomkostninger til 7,6–7,9 mio. kr. inkl. moms.

Dette beløb svarer til 80–87 % af ejendommens nyværdi ifølge Vurderingsstyrelsens seneste ejendomsværdi og placerer dermed skaden på genopførelsesniveau.
…
6.3 Konklusion
Da både de tekniske og juridiske forudsætninger peger på, at udbedringen udgør > 80 % af nyværdi, må erstatningen fastsættes som ved fuld genopførelse.

De af forsikringen indhentede tilbud (3,7–4,3 mio. kr.) kan derfor ikke udgøre et realistisk erstatningsgrundlag, da de kun repræsenterer 45–55 % af nyværdi og mangler væsentlige lovpligtige poster.

Erstatningen skal derfor fastsættes ved fuld dækning (maksimalbeløbet 6.001.000 kr.) i overensstemmelse med policens ordlyd og forsikringsaftalelovens § § 24 og 37.

7. Tekniske forhold: Genopbygning frem for delreparation
De byggetekniske forhold dokumenterer, at ejendommen ikke kan udbedres ved delreparation, men skal behandles som en genopbygning. Ejendommen er ikke en traditionel parcelhusvilla, men en kompleks funkisvilla med bærende stålkonstruktioner, terrassedæk, store glaspartier og kælder i terræn.

Flere af hovedkonstruktionerne – herunder murværk, stålkonstruktioner, konstruktionsjern over vinduer, tag og vinduespartier – skal demonteres og udskiftes fuldstændigt. Det er dokumenteret i [klagerens rådgiver2] tekniske notat, som konkluderer, at skadernes omfang svarer til en reel genopbygning snarere end en delvis reparation.

En delreparation vil ikke kunne bringe ejendommen i samme eller bedre stand, jf. policens § 5.2, idet:
- bærende og klimaskærmsmæssige konstruktioner udskiftes i mere end 80 % af bygningsvolumenet,
- fugt- og konstruktionsforhold kræver nye lagopbygninger,
- og energikrav efter BR18 nødvendiggør øget isolering, tæthed og fugtbeskyttelse.

Når så væsentlige dele af konstruktionen må udskiftes, skal projektet efter byggelovgivningen håndteres som en nyopførelse. Det indebærer krav om fuld projektering, statik, myndighedsbehandling og dokumentation, hvilket også afspejles i de uvildige økonomiske beregninger, jf. afsnit 6.
…
7A. Nedrivning som integreret del af udbedringsomkostningerne
Det skal understreges, at den nødvendige nedrivning af væsentlige dele af ejendommen ikke kan betragtes som en særskilt udgift, men som en integreret del af de samlede udbedringsomkostninger.
…
7B. Nedrivningsspor og forhøjet kontanterstatning (… e-mail af 8. august 2025)
Af korrespondancen mellem selskabet og klager fremgår det tydeligt, at selskabet selv har tilkendegivet, at der kan tilbydes en forhøjet kontant erstatning ved valg af nedrivningsspor. I e-mail af 8. august 2025 kl. 14:45 bilag 06.03 skriver …, Dansk Boligforsikring A/S:
'Såfremt I ønsker at nedrive ejendommen, så kan vi overveje at tilbyde at forhøje erstatningen.'

Denne formulering dokumenterer, at selskabet allerede på dette tidspunkt vurderede, at de reelle omkostninger ved genetablering overstiger de tidligere indhentede udbedringstilbud, og at erstatningsniveauet derfor ligger tæt på – eller over – maksimalerstatningen.

Det er dermed selskabet selv, der har anerkendt, at en kontant erstatning ikke kan fastsættes ud fra de laveste tilbud, men skal tage udgangspunkt i det faktiske og realistiske genetableringsniveau.

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 104385

...

8. Uvildige beregninger og validering
De uvildige beregninger og tekniske notater, som er omtalt i afsnit 6, er udført af tre uafhængige fagpersoner – byggeøkonom [klagerens rådgiver1], byggesagkyndig [klagerens rådgiver2] og bygherrerådgiver/ingeniør [klagerens rådgiver3].

Deres analyser dækker hver sin del af sagen (økonomi, statik og projektering), men når til samme hovedkonklusion: de nødvendige arbejder ligger på genopførselsniveau, og de tilbud, forsikringen har baseret sin opgørelse på, er teknisk og økonomisk ufuldstændige.

• **[Klagerens rådgiver1];** *bygherrerådgiver og byggeøkonom (DBØ) – byggeøkonomisk beregning:* Har udarbejdet detaljerede kalkulationer baseret på Molio-nøgletal og aktuelle markedspriser. Hans beregninger viser et realistisk niveau på 6,7–7,6 mio. kr. ekskl. tillæg, når alle nødvendige poster (A–B–C–X) indgår.
• **[Klagerens rådgiver2];** *byggesagkyndig, bygningsingeniør og tømrer samt beskikket syn- & skønsmand og faglig dommer – teknisk validering:* Har valideret beregningerne og dokumenteret, at over 80 % af bygningens bærende og klimaskærmsmæssige konstruktioner skal udskiftes. Han konkluderer, at projektets omfang svarer til nyopførelse efter BR18, og at forsikringens tilbud ikke bringer ejendommen i 'samme eller bedre stand' som krævet af policen.
• **[Klagerens rådgiver3];** *bygherrerådgiver, byggeøkonom, ingeniør og syns- og skønsmand – projektering og scope-analyse:* Har vurderet, at det udbudsmateriale, som forsikringen har baseret sine tilbud på, er mangelfuldt og ikke kan danne grundlag for en realistisk erstatningsopgørelse. Han påviser, at væsentlige poster som myndighedsprojekt, statiske beregninger, stillads, vinterforanstaltninger og projektering mangler i forsikringens oplæg. Når disse medregnes, vurderes det samlede realistiske niveau til 7,6–8,4 mio. kr. inkl. moms.
…
8A. Byggeledelse og byggepladsforanstaltninger (teknisk og forsikringsretlig konsekvens)
De nedenfor beskrevne ydelser er fraværende i forsikringens tilbud og udgør teknisk set ufravigelige forudsætninger for lovlig udbedring.
…
Som dokumenteret i afsnit 8 og de uvildige erklæringer fra [klagerens rådgiver 1, 2 og 3], er de poster, der mangler i forsikringens tilbudsmateriale, ikke blot administrative fejl, men teknisk ufravigelige arbejder, som efter byggelovgivningen skal udføres for at ejendommen kan bringes i samme eller bedre stand, jf. policens § 5.2.

Når mere end 80 % af bygningens bærende og klimaskærmsmæssige konstruktioner skal udskiftes, svarer projektet i praksis til en nyopførelse, hvilket udløser krav om fuldt rådgiver- og byggepladssetup efter BR18 kap. 4 og 15.

Dette indebærer følgende nødvendige og lovpligtige ydelser:

Post	Teknisk forklaring	Hvorfor ufravigelig / ikke dækket i forsikringens tilbud	Henvisning
Byggeledelse og fagtilsyn	Styring, kvalitetssikring og koordinering mellem faggrupper. Normalt 8–12 % af entreprisesummen.	Ikke indregnet, selvom Molio-standard og AB18 § 33 kræver det ved komplekse byggesager.	AB18 § 33, Molio ID 13.10
Ingeniørprojekt og statik	Beregning og dimensionering af stålkonstruktioner, tag og dæk.	Forsikringen har selv erkendt, at ingeniørydelser mangler.	Mail [redacted] 2.10.2025; BR18 kap. 15
Stillads og totaloverdækning	Nødvendigt for adgang, sikkerhed og beskyttelse mod fugt under udførelse.	Udeladt i tilbuddene, men krævet efter arbejdsmiljø- og fugtsikringsregler.	AT-bek. 1516/2020; BR18 § 36
Vinterforanstaltninger	Midlertidig opvarmning, afdækning og frostbeskyttelse for korrekt hærdning og tæthed.	Ikke indregnet trods krav i BR18 kap. 4.2.1 og Molio-standard 12.36.	BR18 kap. 4.2.1; Molio ID 12.36
Myndighedsprojekt og dokumentation	Energiramme, tæthedstest (blower-door), KS-plan, statisk redegørelse.	Mangler helt i scope, men krævet for lovlig byggesag.	BR18 kap. 1.3, 7 og 15

Disse forhold er ikke blot praktiske eller rådgivningsmæssige tilvalg, men udgør grundforudsætninger for, at ejendommen kan bringes i lovlig og varig stand. De skal derfor indgå som en del af den samlede erstatningsopgørelse.

…

9. Renter

- Efter forsikringsaftalelovens § 24 og rentelovens § 3 tilkommer renter af det fulde erstatningsbeløb (6.001.000 kr.) fra det tidspunkt, hvor selskabet havde tilstrækkelige oplysninger til at træffe afgørelse.
- Dette tidspunkt indtræder senest den 8. august 2025 (… mail), hvor selskabet anerkendte økonomisk dækning og bad klager tage stilling til udbedring eller nedrivning.
- Herefter har tvisten alene angået beløbets størrelse, hvorfor renterne løber af det fulde beløb - ikke af 3,7 mio.
- Renten udgør procesrenten efter rentelovens § 5 (Nationalbankens udlånsrente pr. 1/7 2025 1,75 % + 8 % = 9,75 % p.a.). Renter tilkendes fra 6. august 2025 og frem til betalingsdagen.

…

11. Forsikringens utilstrækkelige dokumentation

Forsikringsselskabet har på flere tidspunkter besigtiget ejendommen og udarbejdet interne rapporter. Disse rapporter blev imidlertid ikke udleveret i færdig form, men alene som udkast/kladder, hvilket klager måtte rykke gentagne gange for (jf. korrespondance af 24.–26. februar 2025).

Som følge heraf har klager ikke haft adgang til et fuldt oplyst beslutningsgrundlag fra selskabets side. Det har gjort det nødvendigt at inddrage uvildige rådgivere – herunder byggeøkonom, inge-

niør og byggesagkyndig – for at sikre en retvisende vurdering af skadernes omfang og de nødvendige udbedringsomkostninger.

Dette understøtter, at selskabets hidtidige erstatningsopgørelse ikke kan lægges til grund, og at det uvildige dokumentationsmateriale, som er fremlagt af klager, bør tillægges afgørende vægt.

Supplerende sagsforløb (uddrag af korrespondance):
24.-26. februar 2025: Selskabet oplyser, at tidligere rapporter er 'interne arbejdsdokumenter' og tilsidesættes pga. ny besigtigelse; udlevering afslås/udsættes, selv om klager anmoder flere gange.
4.-7. marts 2025: Selskabets jurist (...) melder behov for yderligere undersøgelser; samtidig oplyses om ferie/ressourceforhold, som forsinker svar på dækning.
26. marts 2025: Sagen overtages af storskade (…). Selskabet iværksætter afdækning af facade og affugtning samt ekstra undersøgelser (tag/terrassedæk) for at begrænse følgeskader og få 'et realistisk billede af omfanget.'
2. oktober 2025: Selskabet bekræfter anvendelse af 2020-vurdering ved maks., og at tidligere fejl i opgørelsen er korrigeret; samtidig erkender selskabet, at tilbuddene ikke dækker alle nødvendige poster (ingeniør, overdækning m.v.).

Forløbet viser, at klager ikke har haft adgang til et fuldt oplyst grundlag fra selskabets side i lang tid, og at det var nødvendigt at inddrage uvildige rådgivere (byggeøkonom, ingeniør, byggesagkyndig) for at sikre en retvisende opgørelse af reelle udbedringsomkostninger.
…
14. Rådgiveromkostninger (brug af egne eksperter)
Klager har – for at få sagen tilstrækkeligt oplyst – benyttet egne bygningsfaglige rådgivere.

Selskabet har udtrykkeligt accepteret, at klager kan inddrage egne eksperter, om end *'som udgangspunkt for egen regning'* (jf. mail fra …, Dansk Boligforsikring, 7. marts 2025 kl. 14:33: *'Det kan I til enhver tid, men som udgangspunkt for egen regning.'* Samme mail bekræfter, at selskabet selv afholder udgifterne til de undersøgelser, det iværksætter: *'Jeg bekræfter, at vi afholder udgifterne til de undersøgelser vi iværksætter.'*

Klager gør gældende, at de afholdte rådgiverudgifter har været nødvendige, sagligt begrundede og proportionale for at oplyse skadens fulde omfang, afklare projekteringsbehov (BR18, Eurocodes, energiramme og tæthed) og dokumentere realistiske udbedringsomkostninger.

Disse udgifter har været påkrævede, fordi selskabet alene har fremlagt udbudsmateriale og en fugtrapport uden helhedsorienteret løsning, og fordi klager derfor måtte fremskaffe uvildig teknisk og økonomisk dokumentation for at sikre en lovlig, varig og fuldt dokumenteret opgørelse efter policens § 5.2.

Særligt har rådgiverne afdækket, at forsikringens tilbudsmateriale ikke indeholdt projektering, statik, fugtsikring, vinterforanstaltninger og kvalitetssikring (KS), som kræves efter BR18 kap. 4 og 15.
…
De indhentede erklæringer/notater omfatter:
- Bygningsingeniør [klagerens rådgiver2] – teknisk helhedsvurdering, BR18-krav, statiske forudsætninger og nødvendige udbedringsprincipper.

- Byggesagkyndig [klagerens rådgiver 3] – validering og uddybning af projekterings- og udførelseskrav (KS, BR18, proces).
- Byggeøkonom [klagerens rådgiver1] – Molio-baseret økonomi for A-B-C-X + tillæg, i overensstemmelse med de tekniske forudsætninger.

De samlede udgifter udgør rimelige og nødvendige opgørelsesomkostninger, der står i naturlig og direkte forbindelse med skaden, og som derfor skal godtgøres af selskabet som led i erstatningsopgørelsen.

Udgift samlet for de 3 rådgivere pr. 17 okt. 2025: kr. 65.750 inkl moms jf. bilag 06.10. Beløbet opgøres efter regning."

I brev af 2/12 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen omhandler, trods flere indlæg fra klager og den store mængde dokumentation klager har fremlagt, få omtvistede forhold.

Ankenævnet anmodes specifikt om IKKE at henvise sagen til domstolene i medfør af vedtægternes § 4, da tvisten ikke kræver syn og skøn eller anden bevisførelse, se mere nedenfor.

Sagsfremstilling:
Klager har redegjort for sagen. Korrigeret eller yderligere sagsfremstilling er ikke nødvendig for vurdering af de omtvistede forhold, idet Dansk Boligforsikring A/S ikke som sådan er uenig i den tidslinje, klager har fremlagt (bilag 6.11).

De omtvistede forhold – hvad skal Ankenævnet tage stilling til?
Sagen drejer sig alene om følgende 6 forhold:
1. Maksimalerstatning (ingen tvist)
2. Erstatningsopgørelsen (principperne)
3. Krav om maksimalerstatning efter beregning fra klagers rådgivere
4. Kontanterstatning
5. Renter
6. Dækning af klagers udgifter til sagkyndig bistand

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ad 1: Maksimalerstatning
Parterne er enige om, at maksimalerstatningen på policen (basisdækningen) udgør 6.001.000 kr. (forsikringsbetingelsernes pkt. 5.4.) Der er ingen tvist, som Nævnet skal tage stilling til.

Ad 2: Erstatningsopgørelse
Parterne er enige om skaderne på huset – dækningsomfanget er ikke en strid mellem parterne.

Det Nævnet skal tage stilling til, er erstatningsopgørelsen og navnlig om:
- Erstatningen kan opgøres til maksimalerstatningen på baggrund af klagers beregninger (klagers påstand) eller

- Erstatningen skal opgøres på baggrund af håndværkertilbud efter udarbejdelse af detaljeret projekt, udarbejdet af kvalificeret bygningsrådgiver/ingeniør (Dansk Boligforsikring A/S' påstand).

Der er tale om ganske omfattende skader (tag, jern i facader, vandskade fra terrasse og skader på et badeværelse).

For at opgøre erstatningen har Dansk Boligforsikring A/S ladet et udbudsmateriale udarbejde (fremlagt af klager som bilag 4) og har indhentet 3 tilbud (fremlagt af klager som bilag 5).

Dansk Boligforsikring A/S har betalt for udbudsmaterialet og undersøgelserne.

Erstatningen blev opgjort efter det billigste tilbud til kr. 3.739.515 kr. og efterfølgende forhøjet med kr. 421.800,- kr. (stilladsudgifter i den faktiske udbedringsperiode og udgifter til ingeniør).

Dansk Boligforsikring A/S har flere gange oplyst klager, at evt. merudgifter, som følge af nye skadeforhold eller uforudsete udfordringer i forbindelse med udbedringen, er med-dækket og tillægges den opgjorte erstatning efter vurdering. Se f.eks. mail af 2. oktober 2025 (bilag C)

Dansk Boligforsikring A/S har løbende søgt afklaret, om klager ønsker at nedrive huset fremfor at reparere skaderne, og evt. indgå en fast aftale om erstatningsstørrelsen, der tog hensyn til risikoen ved at finde yderligere skader. En sådan aftale er ikke indgået, og klager har ikke ønsket at oplyse, om han vil nedrive huset eller reparere.

Efter Dansk Boligforsikring A/S opgjorde erstatningen, har klager gjort indsigelse mod erstatningsopgørelsen. Klager mener, der er forhold, der ikke er taget højde for, og som skal med i erstatningsopgørelsen.

Klager har løbende sendt en række lister i forskellige versioner herom. Den seneste version, som blev fremsendt få timer inden partnernes møde d. 17. oktober 2025, er fremlagt af klager som bilag 6.8.

Indsigelserne blev drøftet på mødet, uden at der opnåedes enighed herom:

Parterne er enige om, at der skulle afsættes yderligere til ingeniør og stillads, ligesom parterne er enige om, at bygningsreglementets energikrav (Byggelovens § 2 d) skal opfyldes ved udbedringen men er uenige om, f.eks. om reparationerne kræver byggetilladelse, og om der kan stilles krav om blowertest (nye ejendomme). Der er også forsikringsteknisk uenighed f.eks. om klager skal tåle kosmetiske forskelle (udskiftning af ikke skadet gulv og maling af ikke skadede væg- og loftsflader) og niveauspring på gelænder og terrasse i forbindelse med lovliggørelsen af dæk over kælderen.

Dansk Boligforsikring A/S meddelte derfor klager under og efter mødet, at det bliver nødvendigt at udarbejde et detaljeret projekt, hvor de nødvendige udbedringer beskrives, som kan danne grundlag for indhentelse af nye/opdaterede tilbud og evt. myndighedsprojekt.

Mail af 17. oktober 2025 herom vedlægges som **bilag A**.

Som **bilag B** fremlægges mail af 19. november 2025 fra [bygningskonstruktør], [selskabets rådgivningsfirma2], som kan lave det nødvendige projekt. Mailen er sendt til klager d. 28. november 2025 – **bilag C**.

Klager har ikke svaret på mailen.

Klager har tidligere meddelt, at han ikke ønsker at give adgang til ejendommen for udarbejdelse af projekt men ønsker, at sagen afgøres af Ankenævnet for Forsikring på det foreliggende grundlag. Nævnets afgørelse er derfor nødvendiggjort.

Nævnet anmodes om, at give Dansk Boligforsikring A/S medhold i, at erstatningen skal opgøres på baggrund af konkret håndværkertilbud.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2:

'Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.'

Samt pkt. 5.5:

'Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.'

Nævnet bedes bemærke, at klagers egne rådgivere, [rådgiver2] (bilag 6.5) og [rådgiver3] (bilag 6.6.), begge anbefaler, at detaljeret projekt udarbejdes, hvorefter håndværkertilbud kan indhentes.

Såfremt projektet nægtes udarbejdet (af klager) er sagen 'låst'. Dansk Boligforsikring A/S er ude af stand til at inddrage klagers egne indsigelser i erstatningsopgørelsen.

I så fald må Nævnet give Dansk Boligforsikring medhold i den allerede opgjorte erstatning på kr. 4.141.315 kr. (4.161.315 – 20.000 – se bilag D).

Der henvises til forsikringsaftalelovens § 22.

Nævnet anmodes specifikt om ***ikke*** at henvise sagen til domstolene, da en syn og skønsmand alene kan anslå udbedringsomkostninger (ofte i et spænd), og typisk vil henvise til at lade et projekt udføre samt indhentelse af håndværkertilbud, hvis nøjagtige udbedringsomkostningerne skal oplyses.

En retssag med syn og skøn vil derfor alene tage tid og vil ikke afklare, hvilken erstatning klager har krav på i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Specifikt om afskrivning:
Der er ikke tvist om fradrag i erstatningen, og det fradrag for slid og ælde, som Dansk Boligforsikring A/S har forsømt at gøre gældende (kr. 250.000,-), er ikke et stridspunkt mellem parterne.

Se **bilag D** mail af 2. oktober 2025.

Specifikt om byggetilladelse:
Klager mener reparation af ejendommen kræver byggetilladelse.

Dansk Boligforsikring A/S mener ikke reparationen kræver byggetilladelse, men at Byggelovens § 2 d vedrørende energikrav naturligvis skal overholdes ved reparationen/genopførelsen. Det er der allerede taget højde for ved udbedringen/erstatningsopgørelsen og vil blive yderligere detaljebeskrevet ved udarbejdelse af projektet.

*'**§ 2.** Loven finder anvendelse ved:*
a) opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse,
b) ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
c) ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
d) nedrivning af bebyggelse,
e) vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.'

Jeg har kontaktet … Kommune vedrørende spørgsmålet om byggetilladelse.

Kommunens medarbejder har henvist til Byggelovens § 18 stk. 5 (se mail fremlagt som **bilag E**). BR-18 stk. 5 er blot er en gengivelse af principperne i Byggelovens § 2, der siger, at almindelige vedligeholdelsesarbejder/reparation, der ikke er væsentlige i byggelovens forstand, ikke kræver byggetilladelse og overholdelse af nyere bygningsreglement.

Kommunen henviste telefonisk til at lade en ingeniør eller anden byggeteknikker vurdere spørgsmålet. Afklaringen vil derfor også ske ved udførelse af detaljeret udbudsmateriale.

Specifikt om '80 %- regel' – klagers bilag 6.9:
Klager har fremlagt synspunkter om en 80 %-regel. Synspunkterne er udarbejdet af klager selv formentlig ved hjælp af AI og internettet.

Oplysningerne er forkerte, og der findes ikke en 80 % regel under ejerskifteforsikringen. Oplysningerne stammer måske fra husforsikringen?, der måske har sådanne bestemmelser eller praksis i de aftalebestemte forsikringsbetingelser.

Ejerskifteforsikringen vilkår er lovbestemte, og reglerne om erstatningens opgørelse findes i pkt. 5 (gengivet ovenfor).

Synspunktet har ingen relevans for erstatningsopgørelsen af skaderne under klagers ejerskifteforsikring.

Ad 3: Krav om maksimalerstatning efter beregning fra klagers rådgivere
Klager ønsker at modtage maksimalerstatningen (kontant – se mere nedenfor) på baggrund af de udtalelser og beregninger, han selv og hans rådgivere er kommet med.

Nævnet anmodes om at afvise dette under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

En forsikringstager har krav på erstatning af den reelle udgift, som det koster at reparere skaden, og erstatningen under ejerskifteforsikringen opgøres derfor på baggrund af håndværkertilbud – ikke beregninger f.eks. prisindeks.

Dansk Boligforsikring A/S har indhentet tilbud på udbedringen og opgjort erstatningen. Klager har gjort indsigelse mod tilbuddet, og skal disse tages i betragtning, vil det være nødvendigt at indhente nye tilbud, når der er udført detaljeret projekt (se ovenfor).

Pt. er erstatningen opgjort til kr. 4.141.315,-. Maksimalerstatningen udgør 6.001.000 kr.

Nævnet bedes afvise, at erstatningen skal opgøres til maksimalerstatningen (knap 2 millioner kroner mere), da hverken Nævnet eller Dansk Boligforsikring A/S har noget grundlag herfor.

Ad 4: Kontanterstatning
Erstatningen under ejerskifteforsikringen forfalder til betaling, når der er udbedret, og der fremsendes dokumentation for erstatningens anvendelse.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5:

> *'Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende. Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse. Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.'*

Ejerskifteforsikringen er en tabsforsikring, og bestemmelsen er lovbestemt.

Dansk Boligforsikring A/S har aldrig tilbudt klager eller indgået aftale om kontanterstatningen – det er helt udelukket at indgå aftale herom for så omfattende skader. Der stilles altid krav om reparation/genopretning af skaderne, evt. ved nedrivning og nybyg.

Klager kan have misforstået samtaler og/eller oplysninger om byggekonto. På intet tidspunkt har Dansk Boligforsikring A/S mundtligt eller skriftlige tilbudt eller accepteret, at erstatningen kunne udbetales kontant (uden krav om dokumentation for udbedring og erstatningens anvendelse).

Bevisbyrden for en sådan aftale er klagers.

Ad 5: Renter
Nævnet anmodes om at afvise klagers krav om renter.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5, hvorefter forfaldstiden for erstatningen under ejerskifteforsikringen er fastsat til udbedringstidspunktet samt fremsendelsen af dokumentation herfor.

Bestemmelsen er lovbestemt og fraviger rentelovens § 3, jfr. FAL § 24.

Skaderne er ikke udbedret, og erstatningskravet under ejerskifteforsikringen er ikke forfaldent. Der kan ikke påløbe renter af et uforfaldent krav.

Der henvises til Højesterets dom U2006.544/2H og ankenævnets praksis.

Ad 6: Dækning af klagers udgifter til sagkyndig bistand
Nævnet anmodes om at afvise klagers krav om refusion af udgifter til sagkyndig bistand.

Rådgivningen er ikke søgt efter aftale med Dansk Boligforsikring A/S (forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3), og har ikke været nødvendige for Dansk Boligforsikring A/S' behandling af skaderne.

Dansk Boligforsikring A/S har selv afholdt udgifter til vurdering af skaderne (interne udgifter) og til opgørelse af erstatningen (udbudsmateriale til tilbudsindhentning).

De 3 rådgiveres arbejde har været unødvendigt for sagen – og rapporterne er først modtaget i forbindelse med ankenævnssagen. Rapporterne er udført efter specifikt opdrag fra klager, som en presbold for at modtage maksimalerstatning på et beregnet grundlag. Dette er hverken nødvendigt eller relevant for erstatningens opgørelse.

Nævnet bør afvise kravet.

Med hensyn til udgifterne til at udarbejde et detaljeret projekt til brug for tilbudsindhentning vil udgiften hertil være en del af erstatningssummen.

Er det ikke muligt at lave udbedringsarbejdet uden detaljerede udførelsesbeskrivelser (sådan som klager påstår og Dansk Boligforsikring A/S har indvilliget i), er udgiften hertil en nødvendig del af udbedringen. Ligesom udgifter til ingeniørberegninger, kvalitetskontrol, evt. myndighedsprojekt osv. vil sådanne udgifter indgå i erstatningsopgørelsen.

Der henvises til Ankenævnets praksis herom, se bl.a. princippet i ANK 68.877.

Konklusion:
Nævnet bedes afvise, at klager har krav på at modtage maksimalerstatningen kontant og med tillæg af renter, ligesom Nævnet bedes afvise, at klagers udgifter til rådgivere kan kræves dækket af Dansk Boligforsikring A/S.

Nævnet bør henvise klager til at lade et detaljeret projekt udarbejde, som kan danne grundlag for tilbudsindhentning og erstatningsopgørelse og bedes udtale, at udgiften hertil er en del af erstatningsopgørelsen. Alternativt bedes Nævnet give Dansk Boligforsikring A/S medhold i den på nuværende tidspunkt opgjorte erstatning på kr. 4.141.315,-."

Klageren har den 15/12 2025 fremsendt "klagebrev nr. 3", der er på 67 sider. Af de konkluderende afsnit fra brevet fremgår bl.a.:

"13. Sammenfattende nævnsresumé
Sagen angår alene valg af korrekt erstatningsmodel efter policens pkt. 5, idet en lovlig og teknisk korrekt udbedring dokumenteret overstiger maksimalerstatningen og derfor ikke kan gennemføres inden for policens rammer.

21. 104385

Tre uvildige sagkyndige vurderinger, successive Molio-beregninger samt forsikringsselskabets egen rådgiver dokumenterer samstemmende, at den samlede, lovlige udbedringsøkonomi beløber sig til ca. 7-8 mio. kr. og dermed overstiger maksimalerstatningen.

1. Parterne er enige om skadeårsag, dækningsomfang og maksimalerstatningens størrelse på 6.001.000 kr.
2. Parterne er enige om skadeårsag, dækningsomfang og maksimalerstatningens størrelse. Tvisten angår alene, hvilken erstatningsmodel der er korrekt efter policens pkt. 5, og om udbedringsmodellen overhovedet kan gennemføres teknisk og økonomisk inden for erstatningsloftet eller om genopførselsmodellen derfor skal anvendes.
3. Ejendommen er en arkitektonisk kompleks funkisvilla i kystnært område, hvilket skærper krav øger kompleksiteten af enhver udbedringsløsning.
4. Udbedring forudsætter samtidige indgreb i tag, klimaskærm, bærende stål, murkroner, vinduer og terrassedæk og udgør dermed 'væsentlig ombygning' ift. Bygningsreglementet BR18.
5. Sådanne indgreb udløser ufravigelige krav efter BR18 om projektering, statiske beregninger, myndighedsbehandling og dokumentation.
6. Forsikringsselskabet har selv udarbejdet og udbudt udbedringsarbejderne, men uden at indregne de lovpligtige projekterings-, myndigheds- og dokumentationskrav, som ufravigeligt følger af de beskrevne indgreb efter BR18.
7. De samlede udbedringsomkostninger er opgjort efter den anerkendte ABCX-model, hvor A (lov og dokumentation) og B (udførelse og drift) suppleres af nødvendige C-poster (retablering), X-poster (holdbarhed) samt tillæg (T) for risici og følgearbejder.
8. Det var klager, der – ved inddragelse af uvildige sagkyndige – påviste, at forsikringsselskabets udbud og erstatningsopgørelse ikke indeholdt de lovpligtige projekterings-, myndigheds- og dokumentationskrav efter BR18. Når disse nødvendige A-, B-, C- og X-poster samt tillæg for følgearbejder medregnes, overstiger udbedringsøkonomien maksimalerstatningen. Overskridelsen skyldes således ikke et ændret skadesomfang, men at selskabets egen udbedringsmodel ikke er lovligt gennemførlig inden for policens rammer. Forsikringsselskabet har den 6. august 2025 givet økonomisk tilsagn og opgjort erstatningen, uden at disse lovpligtige forhold var indarbejdet.
9. Disse poster omfatter bl.a. projektering, statiske beregninger, BR18-dokumentation, myndighedsbehandling og tilladelse, isoleringskrav, facaderpartier, fagtilsyn/kvalitetssikring, forlænget byggeperiode med stillads, og 20 % uforudsete forhold.
10. Tre uvildige sagkyndige, successive Molio-beregninger samt forsikringsselskabets egen rådgiver dokumenterer, at den samlede, lovlige udbedringsøkonomi herefter beløber sig til ca. 7-8 mio. kr.
11. Den samlede udbedringsøkonomi er dokumenteret gennem en detaljeret beregning og to yderligere uafhængige, samstemmende sagkyndige vurderinger og kan derfor ikke anses som et enkeltstående eller usikkert estimat, men som et realistisk og lovligt omkostningsniveau.
12. Udbedring overstiger dermed maksimalerstatningen og kan ikke gennemføres inden for policens rammer.
13. Efter nævnets faste praksis kan en udbedringsmodel, der forudsætter fravær af uforudsete forhold og fuld budget- og tidsmæssig stabilitet i en teknisk kompleks renoveringssag, ikke anses for realistisk eller forsvarlig.
14. Forsikringsselskabets håndværkertilbud indeholder ikke de nødvendige C- og X-poster og er ikke baseret på et bygbart eller myndighedskompatibelt grundlag.
15. Sådanne tilbud kan efter nævnets faste praksis ikke anvendes til at fastholde udbedringsmodellen.

16. Forsikringsselskabets henvisning til behov for 'nyt projekt' kan ikke ændre skadens karakter og kan ikke begrunde udsættelse af valg af erstatningsmodel.
17. … Kommunes vejledende udtalelse bekræfter uafhængigt, at de beskrevne arbejder udløser myndighedsbehandling og projektering.
18. Når udbedring ikke kan gennemføres teknisk og økonomisk, skal erstatningen opgøres efter genopførselsmodellen med udbetaling af maksimalerstatningen, renter fra 6. august 2025 samt dækning af nødvendige sagkyndige udgifter.
19. Da sagen var fuldt teknisk og økonomisk oplyst senest den 6. august 2025, og forsikringsselskabet på dette tidspunkt havde afgivet økonomisk tilsagn, indtrådte selskabets afgørelsespligt, hvilket udløser krav på renter fra denne dato.

14. Samlet retsfølge og uanvendelighed af udbedringsmodellen
Kompleksiteten skærpes af ejendommens type og beliggenhed.
På baggrund af den samlede, samstemmende og uvildige dokumentation må det lægges til grund, at nærværende sag udelukkende angår valg af korrekt erstatningsmodel efter policens pkt. 5.

Der foreligger ingen tvist om hverken skadeårsag, dækningsomfang eller maksimalerstatningens størrelse. Tvisten angår alene, om udbedringsmodellen overhovedet kan gennemføres teknisk og økonomisk inden for policens rammer, eller om erstatningen derfor rettelig skal opgøres efter genopførselsmodellen.

Da udbedringsmodellen er dokumenteret uigennemførlig inden for maksimalerstatningen, skal erstatningen opgøres efter genopførselsmodellen.

Dokumenteret teknisk og økonomisk realitet
Sagens tekniske og økonomiske realitet er dokumenteret gennem fire uafhængige og samstemmende spor, herunder forsikringsselskabets eget materiale:

- Forsikringsselskabets eget udbudsmateriale dokumenterer samtidige indgreb i både klimaskærm og bærende konstruktioner.
- Tre uvildige sagkyndige ([rådgiver 1, 2 og 3]) konkluderer samstemmende, at arbejderne udgør væsentlig ombygning, som udløser ufravigelige krav efter BR18 om projektering, statiske beregninger, energimæssig lovliggørelse og teknisk dokumentation.
- Forsikringsselskabets egen rådgiver ([selskabets rådgivningsfirma2]) bekræfter de samme tekniske forudsætninger og et projekteringsniveau, der matcher ABCX-modellen direkte.
- ABCX- og Molio-beregninger dokumenterer et samlet, lovligt omkostningsniveau på 7-8 mio. kr., hvilket væsentligt overstiger maksimalerstatningen på 6.001.000 kr.

Denne dokumentation er yderligere myndighedsvalideret ved … Kommunes tekniske udtalelse, som bekræfter, at de beskrevne arbejder – vurderet samlet – udløser krav om myndighedsbehandling, projektering og dokumentation efter BR18. Kommunens udtalelse ændrer ikke skadens karakter, men bekræfter, at de tekniske forudsætninger allerede var korrekt fastlagt.

Udbedringsmodellen er uanvendelig
På denne baggrund kan udbedringsmodellen ikke anvendes. En erstatningsmodel, der alene kan rummes under forudsætning af fuldstændigt fravær af yderligere forhold, kan efter fast nævns- og byggesagkyndig praksis ikke anses for realistisk eller forsvarlig – navnlig ikke hvor der, som her, foreligger dokumenterede indgreb i bærende konstruktioner, destruktive arbejder og betydelig teknisk usikkerhed.

Det bemærkes, at det var klager, der ved inddragelse af uvildig sagkyndig bistand dokumenterede, at forsikringsselskabets udbud og erstatningsopgørelse ikke indeholdt de lovpligtige BR18-afledte ydelser. Disse forhold forelå allerede, før forsikringsselskabet den 6. august 2025 afgav økonomisk tilsagn.

At udbedringsmodellen herefter overstiger maksimalerstatningen skyldes således ikke et ændret skadesomfang, men at de lovpligtige forudsætninger først blev korrekt identificeret og indarbejdet.

Afgørelsespligt, renter og sagkyndige udgifter
Da sagen var fuldt teknisk og økonomisk oplyst senest den 6. august 2025, og da forsikringsselskabet på dette tidspunkt både havde afgivet dækningsløfte og opgjort erstatningen, indtrådte afgørelsespligten efter forsikringsaftalelovens § 24.

Forsikringsselskabets efterfølgende sporændring og henvisning til et 'nyt projekt' kan hverken ændre skadens karakter eller begrunde udsættelse af afgørelsen. Dette udløser rentekrav fra den 6. august 2025.

De af klager afholdte sagkyndige rådgiverudgifter har været nødvendige, proportionale og kausalt begrundet i forsikringsselskabets mangelfulde udbud og sene stillingtagen til BR18-krav. Efter nævnets faste praksis er disse udgifter derfor dækningsberettigede.

Samlet retsfølge
Det er afgørende for sagens afgørelse, at forsikringsselskabet selv har udbudt udbedringsarbejderne og dermed fastlagt det tekniske grundlag for erstatningsopgørelsen. Den efterfølgende dokumentation viser entydigt, at når de nødvendige og lovpligtige tillægsposter (A-, B-, C- og X-poster samt uforudsete forhold), som følger direkte af det udbudte arbejde, medregnes, overstiger den samlede udbedringsøkonomi maksimalerstatningen.

Overskridelsen skyldes ikke ændringer i skadens karakter eller valg af løsning, men at selskabets egen udbedringsmodel ikke kan gennemføres lovligt og teknisk korrekt inden for policens rammer. Hvorfor det kan ikke danne grundlag for fastholdelse af udbedringsmodellen.

Udbedringsmodellen kan derfor ikke anvendes, og erstatningen skal rettelig opgøres efter genopførselsmodellen. Nævnet kan efter fast praksis ikke pålægge en forsikringstager at acceptere en udbedringsmodel, der alene kan rummes under ideelle forudsætninger. Når – som her – den dokumenterede udbedringsøkonomi overstiger maksimalerstatningen og forudsætter fravær af uforudsete forhold, er udbedringsmodellen ikke realistisk eller forsvarlig og kan ikke lægges til grund for erstatningsopgørelsen.

15. Slutkonklusion
Hvad er ubestridt
Det er ubestridt mellem parterne, at skadeårsag, dækningsomfang og maksimalerstatningens størrelse på 6.001.000 kr. er anerkendt. Det er endvidere ubestridt, at skaderne omfatter både klimaskærm og bærende konstruktioner, og at forsikringsselskabet har påtaget sig fuld dækning for skaden.

Hvad er dokumenteret
Det er gennem en sammenhængende, konsistent og uvildig dokumentationskæde dokumenteret, at:
- forsikringsselskabets eget udbudsmateriale omfatter samtidige indgreb i både klimaskærm og bærende konstruktioner,
- tre uvildige sagkyndige samstemmende konkluderer, at arbejderne udgør væsentlig ombygning efter BR18,
- forsikringsselskabets egen rådgiver ([selskabets rådgivningsfirma2]) bekræfter behovet for projektering, statik og BR18-dokumentation, og
- ABCX- og Molio-beregninger dokumenterer et samlet, lovligt udbedringsniveau på ca. 7-8 mio. kr., hvilket væsentligt overstiger maksimalerstatningen.

Denne samlede tekniske vurdering er endvidere myndighedsmæssigt bekræftet ved … Kommunes tekniske udtalelse, som understøtter, at de beskrevne arbejder – vurderet samlet – udløser krav om projektering og dokumentation efter BR18.

Hvad følger retligt
I denne situation skal erstatningen opgøres efter policens pkt. 5.2 (reparere/genoprette/genopføre) under iagttagelse af udbetalingsloftet i pkt. 5.4, og den relevante opgørelsesforudsætning er genopførelse.

Da sagen var fuldt teknisk og økonomisk oplyst senest den 6. august 2025, og forsikringsselskabet på dette tidspunkt både havde truffet økonomisk afgørelse og afgivet dækningsløfte, indtrådte afgørelsespligten efter forsikringsaftalelovens § 24 på dette tidspunkt. Forsikringsselskabets efterfølgende sporændring og henvisning til et 'nyt projekt' kan ikke ændre skadens karakter og kan ikke udskyde afgørelsestidspunktet.

Hvad nævnet skal fastslå
På denne baggrund anmodes Ankenævnet for Forsikring om at fastslå:
- at erstatningen skal opgøres efter genopførselsmodellen,
- at maksimalerstatningen på 6.001.000 kr. skal udbetales,
- at renter skal beregnes fra den 6. august 2025, jf. forsikringsaftalelovens § 24, og
- at klagers dokumenterede udgifter til sagkyndig bistand er dækningsberettigede."

Selskabet har i brev af 5/1 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers bemærkninger indeholder ikke noget nyt.

1. Maksimalerstatning
Ingen tvist.

2. Erstatningsopgørelsen
Klagers lange indlæg indeholder ikke noget nyt.

Klager er enig i, at der ikke skal være syn og skøn.

Klager (eller AI?) har misforstået ejerskifteforsikringens lovbestemte betingelser og grundlag. Der argumenteres langt og mange gange om begreber som 'genopførelsesniveau', 'udbedringsmodellen' og 'renoveringsmodel' kontra 'genopførelsesniveau' m.m.

Begreberne findes ikke under ejerskifteforsikringen, og det skyldes måske en misfoståelse af forsikringsbetingelsernes pkt. 5 og/eller sammenblanding med husforsikringen?

Under ejerskifteforsikringen dækkes en reparation af skaden. Hvis en bygningsdel ikke kan repareres, bygges nyt. Ejerskifteforsikringen dækker den billigste udbedring (tabsforsikring).

Det tidligere anførte hvorefter erstatningsopgørelsen alene kan opgøres / ændres hvis der udarbejdes et detaljeret projekt som kan danne grundlag for indhentelse af opdaterede håndværkertilbud fastholdes. Der henvises i det hele til klagesvaret.

Med hensyn til byggetilladelse har jeg skrevet til … Kommune, som det fremgår af **bilag F**. Jeg har ikke modtaget svar på min mail.

Spørgsmålet om nyt tag og udbedring af facaderne kræver byggetilladelse vil blive afklaret ved fremsendelse af det detaljerede projekt til kommunen. Den projekterende rådgiver vil medtage afklaring heraf ved udarbejdelsen af projektet.

3. Krav om maksimalerstatning efter beregning fra klagers rådgivere
Intet nyt. Dansk Boligforsikring A/S henviser i det hele til klagesvaret.

4. Kontanterstatning
Klager har frafaldet krav om kontanterstatning – punktet er ikke længere i tvist mellem parterne.

5. Renter
Klager har ikke forstået forsikringsbetingelsernes pkt. 5 og højesterets dom U2006.544/2H. Der henvises i det hele til det tidligere anførte.

6. Dækning af klagers udgifter til sagkyndig bistand
De fremlagte bilag dokumenterer, at de 3 sagkyndige udtalelser først er fremkommet efter Dansk Boligforsikring A/S havde indvilliget i afholde møde på ejendommen og at lade et detaljeret projekt udarbejde. Desuden er erklæringerne alene fremskaffet for at understøtte kravet om udbetaling af maksimalerstatning efter beregning. Erklæringerne er ikke nødvendige for opgørelsen af erstatningen – nødvendigt er i stedet et detaljeret projekt som kan danne grundlag for (fornyet) tilbudsindhentning.

Afsluttende bemærkninger:
Dansk Boligforsikring A/S har beklaget overfor klager, at beregningen af maksimalerstatningen blev udført forkert. Det beklages igen her.

Forholdet har dog ikke medført tab, da sagsbehandlingen fortsatte med henblik på at udbedre og erstatte skaderne indenfor den fejlagtigt opgjorte maksimalerstatning.

Derudover har Dansk Boligforsikring A/S ikke lavet fejl i skadebehandlingen.

Ejendommen har desværre vist sig at have nogle omfattende skader. Skaderne og ejendommen er dog ikke komplekse, det tager dog mere tid at sagsbehandle skaderamte ejendomme med omfattende skader (opdage, omfangsbestemme, vurdere og opgøre / tilbudsindhentelse) end for ejendomme med et enkelt eller få mindre komplekse skadeforhold.

Selskabet har gennem hele forløbet forsøgt at give klager den samme gode behandling, hjælp og rådgivning om sagsforløbet, som vi yder alle vores andre kunder. Det har ikke været så nemt, da det har været svært at nå denne kunde, selvom det er forsøgt ved at skifte sagsbehandlere flere gange (sidst har undertegnede samt selskabets mest seniorkonsulent overtaget skadebehandling af sagen).

Klagers mange og meget lange indlæg samt den omfattende dokumentation (delvis selvproduktion) fremlagt i ankenævnssagen, illustrerer meget godt vanskelighederne, og hvorfor det desværre ikke er lykkes."

Nævnet har fået forelagt breve af 7/1 2026, 16/2 2026 og 19/2 2026 fra parterne. Nævnets sekretariat har den 20/3 2026 til selskabet bl.a. anført:

"Det fremgår af selskabets svarskrift af 2/12 2025 på side 3 og 6:

'Dansk Boligforsikring A/S meddelte derfor klager under og efter mødet, at det bliver nødvendigt at udarbejde et detaljeret projekt, hvor de nødvendige udbedringer beskrives, som kan danne grundlag for indhentelse af nye/opdaterede tilbud og evt. myndighedsprojekt.

...

Med hensyn til udgifterne til at udarbejde et detaljeret projekt til brug for tilbudsindhentning vil udgiften hertil være en del af erstatningssummen.'

Selskabet har som bilag B fremlagt et tilbud på 468.750 kr. fra [selskabets rådgivningsfirma2] vedr. teknisk bistand.

Vi skal bede selskabet oplyse, om udgifterne til udarbejdelse af projekt vil blive afholdt af selskabet ud over forsikringssummen.

Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2 og 5.4 og til punkt 4b i bilag 1 til bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer."

I brev af 7/4 2026 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Nævnet har anmodet om supplerende oplysninger vedrørende udgiften til udarbejdelse af detaljeret projekt:

Udgifterne til udarbejdelse af detaljeret projekt (kr. 468.750,- jfr. bilag B) udgør en del af erstatningssummen for udbedringen, og skal derfor ikke afholdes udover maksimalerstatningen.

Det er korrekt, at det på mødet blev oplyst, at detaljeret projekt må indhentes som kan danne grundlag for tilbudsindhentning. Dette alene fordi klager anfægtede de allerede indhentede tilbud, herunder at håndværkerne ville kunne foretage udbedringen – og indenfor den tilbudte pris - uden at få alle arbejdsgange, materialer og detailløsninger beskrevet.

Dansk Boligforsikring A/S er ikke sikker på, at priserne på udbedringen vil ændre sig afgørende selvom der udarbejdes projekt, men der er enighed om, at der manglede prissætning af ingeniørberegning og stilladsomkostninger. Disse er opgjort skønsmæssigt.

Den eneste måde det med sikkerhed kan afklares om omkostningerne for at udbedre de dækkede skader er højere end allerede opgjort – og dermed at afklare klagers indsigelser om tilbuddene (og erstatningsopgørelsen), er ved udarbejdelse af et detaljeret projekt.

Udarbejdelsen af detaljeret projekt ikke en udgift, som er nødvendig for forsikringens 'konstatering og afdækning af dækningsberettigelsen'. Dansk Boligforsikring A/S har afdækket skaderne i ejendommen, dækningstilsagnet til udskiftning af bl.a. facader og tag er afgivet, og der er enighed om dækningsomfanget. Der er derfor ikke tale om en udgift som anført i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2 jfr. BKG 200-07-18 nr 705 pkt. 4 b).

Der er tale om udgifter, som - efter klagers opfattelse - er nødvendige for at håndværkerne overhovedet kan udføre udbedringsarbejderne, og for at fastslå om håndværkernes priser er tilstrækkelige for at udføre arbejdet.

Udgifterne er derfor en del af udbedringsomkostningerne, nødvendige for udbedringen af skaderne.

Udgifter til f.eks. at en ingeniør skal beregne vindafstivning, spær- eller bjælkedimensioner m.m. som håndværkerne skal udføre, er en nødvendig del af udbedringen, ikke udgifter, som er nødvendige for at forsikringsselskabet kan konstatere og afdække skaden. På samme måde, hvis det er nødvendigt med beskrivelser og/eller tegninger af en bestemt konstruktionsløsning, som håndværkeren skal udføre.

Man kan sige, at hvis håndværkerne ikke kan udføre opgaven, uden beskrivelser, detailtegninger, ingeniørberegninger osv., er udgiften en del af udbedringen – ikke noget, forsikringsselskabet har brug for, for at vurdere konstatere og vurdere skaden.

Med andre ord: udgiften er nødvendig for udbedringen – uanset om der er et forsikringsselskab inde over! Og dermed en udgift en bygherre (ejendommens ejer) ville have i forbindelse med den pågældende udbedring – uagtet om der er forsikringsdækning eller ej.

Projektet vil som tidligere nævnt også skulle bruges til at vurdere, om udbedringen kræver byggetilladelse.

Nævnet bedes bemærke, at forsikringen (lovbestemt) også dækker forøgede byggeudgifter, når en udbedring kræver overholdelse af nyere bygningsreglement (Dansk Boligforsikring A/S' forsikringsbetingelser pkt. 3.6.1, jfr. minimumsbekendtgørelsen pkt. 4 a).

Udgifterne til lovliggørelse udbetales i henhold til loven *ikke* udover maksimalerstatningen.

Der henvises til minimumsbekendtgørelsens pkt. 4 b) hvor nødvendige udgifter til teknisk bistand til konstatering og afdækning af skaden betales udover maksimalerstatning, hvorimod evt. udgifter til lovliggørelseserstatning pkt. 4 a) *ikke* udbetales udover maksimalerstatningen.

> Lovgiver har her udtrykkeligt angivet, at evt. udgifter til lovliggørelse, er en del af udbedringen (og dermed indeholdt i maksimalerstatningen). Udgifter til lovliggørelse er også nødvendige udgifter som en husejer ville have i forbindelse med byggeriet – uanset om der er forsikringsdækning eller ej.
>
> Dette understøtter, at nødvendige udgifter til detailprojekt, ingeniørberegninger, tegninger, beskrivelser m.m. til håndværkere og myndigheder er en del af udbedringsomkostningerne og ikke en udgift, der skal betales udover maksimalerstatningen."

Nævnet har fået forelagt klagerens bemærkninger af 14/4 2026 og bilag i øvrigt fra sagen. Af selskabets mail af 26/5 2025 til klageren fremgår bl.a.:

> "Vi har bedt … om at lave et udbudsmateriale som indeholder udbedring af de skadepunkter som Dansk Boligforsikring ønsker at dække.
>
> Jeg kan oplyse Jer at skadepunkterne er:
> - Renovering af ydervægge
> - Renovering af tagkonstruktion
> - Renovering af tagterrasse
> - Skader i badeværelse omkring bruseniche og andre vvs installationer
> - Udbedring af div. følgeskader herunder sanering af skimmel og reetablering
>
> …
> Der vil blive indhentet 3 priser via entreprise på arbejderne. Dette for at vi mere sikkert kan vurdere om, det faktisk vil kunne betale sig at udbedre skaderne eller om der i denne sag skal udbetales iht. makserstatning.
> …
> På mødet blev det i øvrigt besluttet, at Dansk Boligforsikring ønsker at gøre regres mod både den byggesagkyndige såvel som sælger."

Af "Beskrivende tilbudsliste" af 19/6 2025 udarbejdet af selskabets rådgivningsfirma1 fremgår bl.a.:

> **"Beskrivende tilbudsliste**
> …
> Nærværende udbud omfatter indhentning af overslagspriser på udbedring af følgende forhold:
> …
> **SPECIFIKATION AF HOVEDENTREPRISEN (ekskl. moms)**
>
A. Byggeplads inkl. drift	kr.
B. Renovering af ydervægge	kr.
C. Renovering af tagkonstruktion	kr.
D. Renovering af tagterrasse	kr.
E. Udbedring af skade omkring bruseniche	kr.
F. Skimmelsanering og reetablering indvendigt	kr.
Beløb afsat til uforudseelige udgifter (20%)	kr.
Samlet entreprisesum (ekskl. moms) at overføre til s.1	**kr.**

…

B. Renovering af ydervægge

B.01 Demontering af murværk og stål

Alt murværk på facader nedtages og bortskaffes. Stålsøjler og stålbjælker i ydervægge, herunder de bærende overliggere over vinduesåbninger, nedtages og bortskaffes. Stålsøjler der har vindafstivende betydning eller betydning for bæring af andre konstruktioner, skal udskiftes på baggrund af ingeniørberegning til lavest mulige dimension af hensyn til fremtidig isolering. For nuværende prissættes efter levering og montering af RHS80. Konstruktionsstål korrosionsbeskyttes under hensyntagen til placeringen. Nødvendige interimsunderstøtninger og -afstivninger skal være indeholdt. Nedtagning skal ske kontrolleret for at undgå skader på tilstødende konstruktioner, som skal bevares.

Porebeton i bagmur der er ført op i murkronen demonteres for fremtidig ventilering af tagkonstruktionen, så murkronen kan reetableres som en let konstruktion under pkt. C Renovering af tagkonstruktionen.

Facadepartier omkring skorsten demonteres til senere genmontering. Genmontering skal være indeholdt i tilbuddet. Der udskæres til kuldebrosafbrydelse mellem det indvendige murværk og det nye facademurværk.

B.02 Nyt murværk og overliggere:

Der monteres nye porebetonbjælker over samtlige åbninger i bagmuren. Der tages udgangspunkt i tabelopslag fra producenten hvad angår lysvidder mv. Murværket udføres med nye mursten (Petersen Tegl D55) og fuger afstemt med eksisterende materialevalg, og udføres iht. Murerhåndbogen (MURO, 2021) og gældende normer. Der påregnes ekstra isolering hvor stålbjælker har været placeret, samt omkring stålsøjler.

Ved samtlige vindues- og døråbninger i facaden indmures nye mureroverliggere, som tilpasses de enkelte vindues- og døråbningers bredde og belastningsforhold. Overliggerne skal dimensioneres i henhold til gældende normer og producentens anvisninger, og indbygges med korrekt understøtning, fugning og overmuring, så bæreevne og samspil med det omkringliggende murværk sikres.

Der etableres opbukket murpap i bunden af hulmuren, over alle vindues- og døråbninger, samt ved overgangen til det lavereliggende tag (tagterrassen). Fugtspærrer udføres iht. 'Vejledning om fugtspærre over vinduer og døre i murværk' (Teknologisk Institut, 2013) og Murerhåndbogen (MURO, 2021).

Sålbænke monteres i overensstemmelse med principperne i Byg-Erfa blad (31) 20 04 28. De nye sålbænke udføres i metal med opbukkede ender og bagkant for at sikre korrekt afvanding og inddækning. Ved sidefalse udføres opbuk med tilbagebukket flig, som indføres i udkradset fuge og forsegles med elastisk fugemasse.

…

C. Renovering af tagkonstruktion

C.01 Demontering og skimmelsanering:

Ejendommen skal dækkes forsvarligt af under arbejdet for at undgå vandindtrængning og deraf følgende skader på ejendommen.

Tagpap, tagkrydsfiner, ventilationshætter og mineraluldsisolering demonteres og bortskaffes, således spærtræ og dampspærre/loftkonstruktion er blotlagt.

For generelle sikkerhedsforanstaltninger henvises til SBi-anvisning 281, tabel 4. Personer beskæftiget med skimmelsaneringen bør anvende støvtæt heldragt, tætsluttende handsker og fodtøj, sikkerhedsbriller og egnet åndedrætsværn med A2/P3-filtre, eventuelt med turboudstyr eller frisklufttilførsel, så Arbejdstilsynets retningslinjer overholdes.

Der skimmelsaneres iht. SBi-anvisning 281. Alt blivende træværk og overside af loft/dampspærre støvsuges grundigt med klasse H-støvsuger. Blotlagt træværk afrenses for skimmelsvampevækst ved eksempelvis dampafrensning eller med et egnet desinfektionsmiddel. Afrensningens effekt skal dokumenteres ved udtagning af prøver jf. afsnittet Kvalitetskontrol af skimmelafrensning og slutrengøring.

Efter godkendt afrensning gennemføres en grundig rengøring af hele boligen af alle lufteksponerede overflader. Rengøringen udføres efter øvrig skimmelsanering i bygningen er udført, herunder også de nævnte under punkt E og pkt. F. Rengøring udføres ved støvsugning med klasse H-støvsuger og aftørring med alm. rengøringsmiddel. Støvsugning gentages efter ca. 24 timer. Efter yderligere 24 timer udføres kvalitetskontrol ved udtagning af prøver jf. bilag 1 Kvalitetskontrol af skimmelafrensning og slutrengøring.

C.01a Der påregnes fjernelse og forstærkning af alt styrkesvækket spærtræ i området omkring skorstenen. Der regnes med forstærkning af 2 spær af 2 løbende meter med dobbeltlasker. Træværk der støder op til nedbrudt spærtræ behandles med et egnet middel mod trænedbrydende svampe, f.eks. Boracol 15 eller tilsvarende. Anvendelse og dosering iht. Producentens anvisninger. Der påregnes behandling af 2 spær af 2 løbende meter.

C.02 Reetablering af tagkonstruktion:
Tagkonstruktionen reetableres iht. SBi-anvisning 273, Tage. Tagkonstruktionen reetableres med ny mineraluldsisolering, ventilationsspalte, tagkrydsfiner og tagpap. Dampspærren tætnes oppefra jævnfør Byg-Erfa blad (39) 24 01 10 'Dampspærrer – monteringsdetaljer', således at dampspærrens tæthed og funktion sikres ved samlinger, overgange og gennembrydninger. Der skal sikres en ventilationsspalte på min. 45 mm mellem tagkrydsfiner og isolering. Ventilation skal ske gennem åbninger ved tagkanterne. Murkronen opbygges på stedet som en let konstruktion, således der etableres en ventilationsåbning på min. 30 mm inkl. insektnet. Murkroneinddækningen føres min. 150 mm ned over bygningens facader.
[Figur 1 – principskitse over ventilation ved murkrone]
…
D. Renovering af tagterrasse
D.01 Demontering:
Terrassebrædder demonteres og stilles i depot til genmontering efter udbedring. Tagpap, øvre betondæk og isolering demonteres og bortskaffes, således nedre betondæk og dampspærre er blotlagt. Gelænder ved arbejdsområdet på tagterrassen demonteres og stilles i depot til senere genanvendelse.

D.02 Reetablering og inddækninger:
Tagterrassen reetableres så den overholder energikravene jævnfør BR18 §279. Der etableres ny dampspærre af tagpap iht. SBi-anvisning 273. Tagterrassen opbygges som et varmt tag med tryk-

fast isolering. For mindste indbygningshøjde kan anvendes produkter som Kingspan Therma TR26 eller anden effektiv isolering for lav indbygningshøjde. Systemet udlægges iht. producentens anvisninger, og isoleringstykkelsen tilpasses kravene i BR18. Isoleringsmaterialet skal være tilstrækkeligt trykfast til at kunne optage de forventede punktbelastninger fra terrasseopbygningen, herunder understøtninger, terrassebrædder mv. Belastninger skal dimensioneres iht. Træ 74, hvor der for tagterrasser til boliger kræves en lastkapacitet på minimum 150 kN/m2. Oven på den trykfaste isolering afsluttes konstruktionen med to-lags tagpapdækning, udført iht. producentens monteringsvejledning og SBi-anvisning 273.

Den demonterede træterrasseopbygning genmonteres efter afsluttet tagopbygning og tilpasses den nye konstruktionshøjde. Hvis der etableres niveaufri adgang eller inddækningshøjden på anden måde mindskes, udlægges riste ud for adgangsdøre og ydervægge.

D.03 Inddækning og nye facadepartier:
Der skal etableres nye inddækninger under facadepartierne mod tagterrassen, således der opnås en inddækningshøjde på min. 150 mm målt fra overkant af det vandafledende lag på tagterrassen til underkant af facadepartierne. Der leveres og monteres nye facadepartier i en højde der tilpasses den nye inddækningshøjde fra tagterrassen. Der udføres et trin ved adgangen fra beboelse til tagterrassen. Al færdiggørelse ind- og udvendigt skal være indeholdt. Principper for inddækninger er vist på Figur 2 og Figur 3. Der henvises generelt til gældende Byg-Erfa blade.
…
Figur 2 - Princip for inddækning mellem tagterrasse og adgangsdør.
Figur 3 - Princip for tilslutning af tagmembran til teglstensydervæg
…
E. Udbedring af skade omkring bruseniche
E.01 Forberedelse og sanering:
Arbejdsområdet adskilles hvis nødvendigt fra andre områder af ejendommen ved opsætning af støvvægge, og etablering af undertryk. Ventilationsanlæg standses, og ventilationskanaler plomberes. I arbejdsområdet opsættes der recirkulerende luftrensere (HEPA H14). Luftrensere skal være i drift og støvafskærmning skal være intakte ind til godkendt kvalitetssikring af den udførte skimmelsanering og slutrengøring.

For generelle sikkerhedsforanstaltninger henvises til SBi-anvisning 281, tabel 4. Personer beskæftiget med skimmelsaneringen bør anvende støvtæt heldragt, tætsluttende handsker og fodtøj, sikkerhedsbriller og egnet åndedrætsværn med A2/P3-filtre, eventuelt med turboudstyr eller frisklufttilførsel, så Arbejdstilsynets retningslinjer overholdes.

Under saneringen skal alle byggematerialer så vidt muligt fjernes fra saneringszonen direkte til det fri, alternativt i tætlukkede plastsække for at undgå forurening af tilstødende rum.

Opfugtede væg- og gulvkonstruktioner i området skal efter sanering affugtes til et acceptabelt niveau inden reetablering (maks. 75% RF v. 20°C), alternativt iht. fugtkriterier jf. SBi-anvisning 277-279.

E.02 Demontering og skimmelsanering:
I det tilstødende værelse demonteres fodpanelet og filten i det opfugtede område på skillevæggen, samt gulvet i en afstand på 1 m fra skillevæggen. I brusenichen demonteres brusearmaturet og fliserne omkring disse, for udbedring af vandinstallationen og rørgennemføringerne.

Der skimmelsaneres iht. SBi-anvisning 281. Blotlagte skillevægge og betondæk skimmelsaneres ved støvsugning med klasse H-støvsuger og afrensning med et egnet desinfektionsmiddel eller dampafrensning. Afrensningens effekt dokumenteres ved udtagning af prøver jf. bilag 1 Kvalitetskontrol af skimmelafrensning og slutrengøring.

Efter godkendt afrensning gennemføres en grundig rengøring af hele boligen af alle luftekspone-rede overflader. Rengøringen udføres efter øvrig skimmelsanering i bygningen er udført, herunder også de nævnte under punkt C og pkt. F. Rengøring udføres ved støvsugning med klasse H-støvsuger og aftørring med alm. rengøringsmiddel. Støvsugning gentages efter ca. 24 timer. Efter yderligere 24 timer udføres kvalitetskontrol ved udtagning af prøver jf. bilag 1 Kvalitetskontrol af skimmelafrensning og slutrengøring.

E.03 Reetablering af bruseniche:
Vandinstallationen samt alle rørgennemføringer i vådrummet skal udføres og reetableres i over-ensstemmelse med gældende krav og anbefalinger i henhold til Byg-Erfa blad (53) 24 08 14 og SBi-anvisning 252. Efter korrekt udført installation skal vådrumsmembranen reetableres i henhold til gældende regler og producentens anvisninger. Herefter skal vægfliser genetableres iht. SBi-anvisning 252. Til slut skal brusearmatur og brusehoved genmonteres iht. producentens anvisnin-ger og kontrolleres for funktion og tæthed.

Uregelmæssigheder ved vand- og varmeinstallationer jf. det pointerede i vedlagte VVS-rapport udbedres ligeledes under dette punkt.

E.04 Reetablering i soveværelse:
I soveværelset skal vægge genetableres med påsætning af filt, som efterfølgende malerbehandles med egnet vægmaling for at sikre en ensartet og færdig overflade. Gulvene skal ligeledes gen-etableres med samme gulvtype som eksisterende eller efter nærmere aftale. Afslutningsvis mon-teres nye hvidmalede fodpaneler langs alle vægge.
…
F. Skimmelsanering og reetablering indvendigt
F.01 Demontering:
Stueplan: De nederste 0,3 m af filten samt fodpanelerne demonteres i de vindues- og dørfalse der går til gulv, samt i en afstand på 0,5 m til hver side af disse.

Trægulve på stueplan demonteres og bortskaffes langs ydervægge, under forudsætning af, at trægulve kan reetableres. Bemærk, komplet udskiftning prissættes under optionspris F.11.

I disponible rum i kælderen (under tagterrassen) fjernes filten på væggene. Gipslofterne i rumme-ne, samt indfatningerne over vinduerne, inkl. forskalling mv., demonteres og bortskaffes.

I gildesalen i kælderen hvor der under hoveddøren er opfugtet, fjernes filten og øvrigt organisk materiale.

F.02 Skimmelsanering
Arbejdsområdet adskilles om nødvendigt fra andre områder af ejendommen ved opsætning af støvvægge, og etablering af undertryk. Ventilationsanlæg standses, og ventilationskanaler plom-beres. I arbejdsområdet opsættes der recirkulerende luftrensere (HEPA H14). Luftrensere skal væ-

re i drift og støvafskærmning skal være intakte ind til godkendt kvalitetssikring af den udførte skimmelsanering og slutrengøring.

For generelle sikkerhedsforanstaltninger henvises til SBi-anvisning 281, tabel 4. Personer beskæftiget med skimmelsaneringen bør anvende støvtæt heldragt, tætsluttende handsker og fodtøj, sikkerhedsbriller og egnet åndedrætsværn med A2/P3-filtre, eventuelt med turboudstyr eller frisklufttilførsel, så Arbejdstilsynets retningslinjer overholdes.

Under saneringen skal alle byggematerialer så vidt muligt fjernes fra saneringszonen direkte til det fri, alternativt i tætlukkede plastsække for at undgå forurening af tilstødende rum.

Blotlagte væg-, loft- og gulvoverflader under pkt. F.01 saneres ved støvsugning med klasse H-støvsuger og afrensning med egnet desinfektionsmiddel iht. producentens anvisninger eller egnet mekanisk afrensning. Afrensningens effekt dokumenteres ved udtagning af prøver jf. bilag 1 Kvalitetskontrol af skimmelafrensning og slutrengøring.

Efter godkendt afrensning gennemføres en grundig rengøring af hele boligen af alle lufteksponerede overflader. Rengøringen udføres efter øvrig skimmelsanering i bygningen er udført, herunder også de nævnte under punkt C og pkt. E. Rengøring udføres ved støvsugning med klasse H-støvsuger og aftørring med alm. rengøringsmiddel. Støvsugning gentages efter ca. 24 timer. Efter yderligere 24 timer udføres kvalitetskontrol ved udtagning af prøver jf. bilag 1 Kvalitetskontrol af skimmelafrensning og slutrengøring.

F.03 Affugtning og reetablering:
Opfugtede konstruktioner affugtes til ligevægtsfugt på maks. 75% RF (v. 20°C) inden reetablering, alternativt iht. fugtkriterier jf. SBi-anvisning 277-279. Væg- og loftoverflader reetableres som oprindeligt og malerbehandles til en ensartet og færdig overflade. Gulvene reetableres med samme gulvtype som eksisterende eller efter nærmere aftale. Afslutningsvis monteres nye fodpaneler langs alle vægge som eksisterende."

Selskabet har i mail af 6/8 2025 til klageren bl.a. anført:

"Sagen er nu økonomisk godkendt og jeg kan hermed oplyse Jer om følgende:
Som I ved, indhentede vi via udbud 3 tilbud på udbedring af de forskellige kendte skader på Jeres ejendom. Priserne spænder fra 3.739.515,00 til 4.333.593,75 mio. Jeg har vedhæftet billigste tilbud og det af os accepterede tilbud.

Da dette er langt under Jeres maksimale erstatning er vi i henhold til forsikringens betingelser, pligtige til at opgøre skaden til udbedring og det er iht. billigste tilbud.

Således anerkendes vedhæftede tilbud pålydende kr. 3.739.515,00 som er afgivet af [selskabets entreprenør]. Vi kan dog oplyse, at vi ønsker at fratrække kapitaliseringen af den gule anmærkning i Tilstandsrapporten omkring revner i murværk.
…
Vi kan ikke bestemme hvilke håndværkere I skal benytte, og derfor er I velkomne til at benytte Jeres egne håndværkere til opgaven. I så fald, skal vi bede Jer om at I indhenter et tilbud ud fra samme opdrag fra Jeres egne håndværkere til opgaven.

Skulle omkostningen til egne håndværkere overstige den tilkendte erstatning er forskellen for egen regning. Skulle det derimod vise sig, at tilbuddet er billigere end [selskabets entreprenør] – så kommer det alle til gode, idet forsikringen altid udbedrer iht. billigste tilbud."

I selskabets mail af 8/8 2025 til klageren hedder det bl.a.:

"Kapitalisering af tilstandsrapportens oplysninger om facader:
Jeg har fra [selskabets entreprenør] modtaget oplysninger om, at der er beregnet 167 m2 mur der skal udbedres. Udgiften til udbedringen ligger på 825,00 pr m2 + moms. Således svarende til kr. 137.775,00 + moms.

Kapitaliseringen er foretaget ud fra tilstandsrapportens oplysninger pkt. 1 med gul anmærkning den 03.09.2024

Der er revner i facader - bl.a. ved vinduer mod sydøst, mod nordøst, mod sydvest og mod øst. Der er risiko for skadesudvikling

Da det er en gul anmærkning, så er der tale om alvorlig skade, som afviger fra en lign. ejendom af samme alder. Denne anmærkning har uden tvivl udviklet sig igennem det sidste års tid, idet det af [selskabets entreprenør] vurderet at stort set alle fuger skal omfuges.

Fradrag i øvrigt:
Det fremgår af dét fremsatte bud fra entreprenøren (som også er fremlagt overfor Jer), at prisen for udbedring er sat ud fra den og direkte svarer til Jeres erstatning. Der er således ikke fratrukket noget i opgørelsen, idet det eneste mulige sted at afskrive på er udskiftning af tagpap ved skorstenen.

Alt andet er for nyt til at afskrivningstabellerne kan blive aktiveret. Så vi har ikke gjort fradrag for noget.

Selvrisiko:
Forsikringsteknisk må vi tage 1 x selvrisiko for hver type skade.
I Jeres tilfælde er der fundet:
Skader på:
- Tag/inddækning
- Altandæk
- Vandskade ved rørgennemføring i bruseniche
- Ulovlig VVS

Så er selvrisikoandelen opbrugt på policen. I den tegnede ejerskifteforsikring fremgår det, at der gælder selvrisiko på kr. 5.000,00 pr. skade i alt kr. 20.000,00.
…
Såfremt I ønsker at nedrive ejendommen, så kan vi overveje at tilbyde at forhøje erstatningen."

Af selskabets mail af 16/9 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Omkring udvidet dækning:

Det er korrekt forstået, at denne udvidede dækning kan dække forhold op til kr. 750.000,00 i forsikringens løbetid.
…
I jeres sag, er der alene dækket skader under basisdækningen. Alle de skader, der er anmeldt, har vi vurderet giver skader, og de er derfor dækket derfor under det almindelige skadebegreb.
…
Maksimalerstatningen for den udvidede dækning er derfor ikke relevant i jeres sag.

Omkring kapitaliseringen af tilstandsrapportens oplysninger omkring revner i facaden:
Efter at vi har lavet endnu en gennemgang af sagen, så mener vi at vurderingen var sat for højt i første omgang.

Jeg har derfor alene ladet det dreje sig om de revner, som vi ikke allerede udbedrer under vores udbedring af skaderne. Det er de revner der ses ved blandt andet hjørner og op til murkronen. Derudover så ses der også nogle revnede fuger 1- 5 sten over sokkel – de er også med.

Jeg nedsætter derfor kapitaliseringen af skaderne anmærket i tilstandsrapporten til kr. 20.000,00 inkl. moms.

Omkring stillads:
Det er korrekt, at den reelle udbedring kan overstige 2 måneder, og der derfor kan være behov for dækning af stilladsudgifter udover de 2 måneder, som tilbuddet er indhentet på.

Jeg er ved at afsøge dette – bla. ved hjælp af [selskabets taksator] og [selskabets entreprenør], som har afgivet det tilbud som vores erstatningsopgørelse er baseret på."

Af notat af 3/10 2025 fra klagerens rådgiver 1 (byggeøkonom) fremgår bl.a.:

"4.3 Arbejder der ikke indeholdt i udbudsmaterialet.
Som nævnt ovenfor er der identificeret en række arbejder der ikke er indholdte i scope, men som bør medtages i den samlede betragtning, både aht, det sikkerheds og sundhedsmæssige men også ift. at bygherre kan få lovliggjort boligen hos kommunen.

De arbejder der estimeres at ville skulle udføres, er listet op herunder, udregnet som en successiv kalkalkualtion, med, minimum, mest sandsynlig og maksimum priser.

Min. Sand. Maks. Middel

Under pkt. B.01 prissættes med RHS 80 stål, dette vurderes ikke at være den rigtige dimension, hvorfor der er medregnet en tillægspris til stål i den rigtige dimension **5.000 35.000 50.000 34.000**

Ingen destruktive indgreb beskrevet i de tilbageblivende vægge, der er stor risiko for skjulte fugtskader i dem også, excl afsat beløb til destruktive indgreb og udbedring
25.000 50.000 75.000 50.000

Generel undersøgelse af fugt, skimmel samt evt. rust i søjler / bjælker i kælder, destruktive indgreb. udtørring/ affugtning **25.000 50.000 75.000 50.000**

Afsat beløb til udbedring af skader i kælder **100.000 200.000 300.000 200.000**

Som følge af den manglende byggetilladelse, kan det forventes, at det er iht. BR 25 krav den gives hvorfor der er større krav til isolering, brand, indeklima etc. Der nødvendiggør ekstra fundering, højden på spær forøges for mere isolering i tagkonstruktionen, evt. kan anvendes alternativ isolering, som Kingspan, der er væsentlig dyrere i indkøb **200.000 350.000 500.000 350.000**

Nye supplerende facadepartier. udover det i TBL indeholdte, så det fremstår ens med farver, udtryk, og iht. BR 25 krav **100.000 150.000 200.000 50.000**

Malerbehandlinger af alle malede overflader udover det i TBL indholdte, hele huset skal males efter sådan en renovering. **35.000 75.000 100.000 72.000**

Diverse installationsarbejder El og VVS der påvirkes som følge af renoveringen, der er ikke er beskrevet i TBL **50.000 125.000 200.000 125.000**

Der skal ligges nye trægulve, det andet kan ikke accepteres, hvorfor optionsprisen indregnes her **121.500 121.500 21.500 121.500**

Retablering af udvendige arealer efter endt renovering **25.000 50.000 00.000 55.000**

Som følge af den langvarige proces. kan der være ændrede markedsforhold, der medfører prisstigninger. **50.000 100.000 200.000 110.000**

Ansøgning om lovliggørelse / byggetilladelse hos myndigheder, anmeldelser, færdigmelding **5.000 25.000 00.000 38.000**

AS built materiale efter endt genopførelse **25.000 50.000 200.000 75.000**

Ingeniør. Energiramme samt beregning af statiker/ bygværksprojekterende jf. DS 1140 for bærende konstruktioner, fugt. etc. **125.000 175.000 250.000 180.000**

Arkitekt, tegninger og beskrivelser, myndighedsdialog, etc. **100.000 150.000 200.000 150.000**

Byggeleder/ bygherrerådgiver **75.000 125.000 200.000 130.000**

Overdækning på stillads skønnes at skulle være 6 måneder og ikke de 2 indholdte i TBL, 4 måneders ekstra leje **250.000 350.000 450.000 350.000**

Entreprise- og rådgiveromkostninger **2.240.500**
Byggeplads 8 % **179.240**
Vinterforanstaltninger 2 % af hele summen (TBL og ekstra omkostninger. ekskl. UFO) **107.000**

4.4 Samlet estimeret anlægsbudget
Det samlede estimerede anlægsbudget, ser ift. mine estimater ud som følger.

[Rådgiver1] prissætning af tilbudslistens poster, eksklusive UFO og moms. 2.839.278

[Rådgiver1] vurdering af ekstra omkostninger, eksklusive UFO og moms.	2.526.740
Entrepriseomkostninger	**5.366.018**
UFO 20%	1.073.204
Entrepriseomkostninger inkl. UFO	**6.439.222**
Moms 25%	1.609.805
Samlet sum inkl moms	**8.049.027**

…

5. Konklusion

Som nævnt adskillelige gange tidligere i notatet ses udbudsmaterialet at være meget tyndt og ikke fyldestgørende.

Som nævnt vurderes det, at der er en lang række arbejder / ydelser der ikke er indeholdt i projektet på nuværende tidspunkt, der er nødvendige for at huset kan bringes i en beboelig stand, både lovligt ift. myndighederne, men også for at sikkerheden skal være i orden, så der for eksempel ikke er skjulte nedbrudte konstruktioner, råd- og skimmelsvamp der ikke er opdaget og udbedret, utætheder i tag, ved murkroner og på facaderne, defekte installationer etc.

Samt det æstetiske, efter en renovering af den størrelse, kan det ikke diskuteres om alle trægulve skal skiftes eller om alle vægge skal males.

[Rådgiver1] konklusion er, at de arbejder der er beskrevet på tilbudslistens med den tilbudssum [rådgiver1] har estimeret at det skal koste, tillagt de estimerede ekstra omkostninger, plus 20 % UFO og moms vil være en langt mere realistisk samlet omkostning.

Heri er der stadig en UFO pulje på 20 %, til det der ikke er klarhed af omfanget af, ved de endnu ikke udførte destruktive indgreb, noget kan vise at være værre angrebet af skimmel & råd når konstruktionerne åbnes, rust og tæring af stål konstruktioner kan værre end antaget når der åbnes etc.

På nuværende tidspunkt ved vi ikke om installationerne har taget skade som følge af fugt- og vandindtrængen, og om der er nogle af dem der skal lovliggøres ved vi heller ikke endnu.

Omfanget af rådgiver timer kan også blive voldsomt forøget i arbejdet med både at projektere renoveringen af huset færdigt, men også af de afledte arbejder efter dialog med myndighederne for at få huset lovliggjort.

[Rådgiver1] konklusion er, på baggrund af ovenstående, at de tilbud som forsikringen er kommet med, er alt for lavt sat, i forhold til at bringe hele boligen tilbage i en stand der kan accepteres af både forsikringstager og leve op til myndighedskravene ift. det gældende BR 25.

De tre tilbud på mellem 3,7 og 4,3 mio. kr. inkl. moms, som forsikringen har modtaget, bør derfor ikke accepteres, da de ikke omfatter de nødvendige arbejder for at bringe ejendommen i samme eller bedre stand jf. policens betingelser. Samtidig opfylder de ikke kravene i BR18 / BR25, herunder projektering, teknisk dokumentation og lovpligtige installationer.

Når der tages højde for de udeladte poster, er en nødvendig UFO pulje på min. 20 %, samt de fortsat uafdækkede forhold (fx skjult fugt / råd / skimmel, stålkonstruktioner og installationer), viser kalkulationerne, at et realistisk omkostningsniveau ligger væsentligt højere.

> På den baggrund er [rådgiver1] konklusion, at det vurderes at et mere realistisk samlet estimat ligger omkring 7,0 – 7,5 mio. kr. inkl. moms.
>
> Dette estimat afspejler en helhedsorienteret og nøgtern vurdering af scope, gældende regler og policens krav, og bør derfor danne grundlag for de videre drøftelser inden en eventuel indbringelse for en syn & skøn afgørelse."

Af notat af 3/10 2025 fra klagerens rådgiver 3 (bygherrerådgiver, ingeniør, byggeøkonom) fremgår bl.a.:

> "Notatet er udarbejdet på baggrund af gældende faglige standarder og normer, vejledninger, samt teknisk fælles eje, og det sædvanlige aftalegrundlag, herunder YBL18's (ydelsesbeskrivelse for byggeri & landskab 2018) bestemmelser om projektering og udførelse herunder dokumentation og kvalitetssikring samt relevante krav i bygningslovgivningen – bygningsreglement - BR18. Vurderingerne er foretaget uvildigt og efter bedste faglige evne på baggrund af materialet.
>
> Konklusionerne bygger alene på tekniske forhold, registrerede skader og almindelig god projekterings- og byggeskik, med henblik på at belyse det faktiske nødvendige og tilstrækkelige udbedringsbehov.
>
> Efter denne gennemgang er der følgende tekniske, byggeøkonomiske og rådgivning- bygningsmæssige vurdering, der i denne sammenhæng fremhæves
>
> - At det udsendte udbudsmateriale, udbedringsprojekt er utilstrækkeligt og mangelfuld og ikke tager hensyn til nødvendige udbedringstiltag – og at de indeholdte udbedringstiltag ikke er projekteret således at de kan udføres.
> - At myndighedernes godkendelser for de samlede udbedringstiltag ikke foreligger – er undersøgt tilstrækkeligt iht. bygningslovgivningen og gældende lokalplan.
> - At det udsendte udbedringsprojekt ved den nødvendige færdig projektering iht. YBL18 risikere at ændre på bygningens arkitektoniske fremtræden herunder skrå højdegrænseplan.
> - At ejendommen ikke grundlagsmæssigt er undersøgt teknisk tilstrækkeligt for at kunne vurdere nødvendige og tilstrækkelige udbedringstiltag
> - At det i underhåndsbud udsendte udbedringsprojekt, ikke er gennemskueligt, transparant og sikre en ligeværdig konkurrencemæssig situation for tilbudsgiver.
> - At efterbehandlingen af de indkomne overslag mangler iht. evaluering af tildelingskriteriet
> - At der ikke er taget hensyn til en sammenstilling af de samlede omkostninger, herunder omkostninger for rådgivning, tilladelser og gebyr samt byggeplads forbrug mm.
> - At de samlede omkostninger ved et tilstrækkeligt og nødvendigt udbedringsprojekt skønsmæssigt anslås til at være bekostelige og samlet tæt på bygningens nyværdi.
>
> Det er med min erfaring som bygherrerådgiver- ingeniør, byggeøkonom og fungerende skønsmand at tilvejebringe et bedre oplyst grundlag idet:
>
> - Forsikringens indhentede overslag ikke er realistiske for de aktuelle nødvendige og tilstrækkelige afhjælpnings- udbedringsarbejder.
> - At de realistisk afhjælpnings- udbedringsarbejder kan anslås til 7,0-7,6 mio. kr. inkl. moms.

- At sagen ikke er oplyst i nødvendigt omfang iht. mulige udbedringstiltag – der aktuelt kan lade sig gøre ved en projektering og der ikke er taget hensyn til omkostning siden ved den aktuelle udbedring.
- At de nødvendige og tilstrækkelige samlede udbedringsomkostninger samlet ligger tæt på bygningens nyværdi.

…
Det er derfor min vurdering, at de af forsikringen fremlagte tilbud- overslag ikke kan danne grundlag for en fyldestgørende erstatningsfastsættelse."

Af notat af 13/10 2025 fra klagerens rådgiver 2 (bygningsingeniør) fremgår bl.a.:

"Sagkyndig erklæring vedr. skadesudbedring
…
Indledning
Sagen har stået på siden januar 2025 hvor husejerne overtog huset med igangværende vandskader – både udvendigt fra den østvendte facade og tagkonstruktion, og dertil også indvendigt i badeværelset på stueetagen, samt med fugtskader ned igennem bygningen, helt ned til kælderen.

I forbindelse med de indledende bygningsundersøgelser e viste det sig efterfølgende, at ejendommen har omfattende skjulte skader (fugt, skimmel, rust i stålkonstruktioner, utætheder mv.). Skaderne er alle anmeldt til ejerskifteforsikringen, som (nu) har anerkendt dækning, og der er derfor udarbejdet et mellemstort udbudsmateriale, i form af en 'beskrivende tilbudsliste' af [selskabets rådgivningsfirma1].

Der er ud fra denne tilbudsliste indhentet tre tilbud fra udførende håndværkervirksomheder. De indhentede tilbud går fra kr. 3.739.515 inkl. moms, til kr. 3.863.145 og videre op til kr. 4.333.593 inkl. moms.

Overordnet konklusion
Efter at have gennemgået sagen, både ud fra det skriftlige grundlag samt egen besigtigelse, er det min overordnet konklusion, at det nuværende udbudsgrundlag og -projekt ikke er tilstrækkeligt, og at de indhentede udbedringspriser derfor heller ikke er tilstrækkelige.

Der er en lang række ukendte forhold i beskrivelserne, som ikke er undersøgt eller projekteret tilstrækkeligt. Dette kan være fint og dækkende nok for en indledende tilbudsrunde, men der vil så herefter være behov for en yderligere gennemgang af projektet, således at der kan gives 'rigtige' og tilpas dækkende tilbudspriser. På de næste sider giver jeg mine opremsninger af 'manglerne' i overskriftsform. Disse punkter er enten forhold som direkte skal projekteres og beregnes, forhold som ikke er beskrevet tilstrækkeligt, forhold som ikke er undersøgt grundigt nok, (afklaring af omfang) eller som helt mangler i udbuddet.

Selv om man ved et projektgennemgangsmøde kunne komme tingene nærmere, sammen med den vindende håndværkervirksomhed, skal man passe på med den fremgangsmetode, da de yderligere omkostninger dermed ikke bliver konkurrenceudsat.

Det er min faglige vurdering, at der fra [selskabets rådgivningsfirma1] side er udarbejdet en ganske udmærket projektering i den beskrivende tilbudsliste, men der er som nævnt en række forhold som ikke bliver belyst i denne beskrivelse. En 'faglig forudsigelse' er derfor, at denne frem-

gangsmetode med garanti vil give anledning til mange og ganske omfattende ekstra regninger for at kunne komme i mål med projektet.

Dertil er der beskrevet en række forhold ved udbedringerne som ændrer og direkte forringer byggeriet fra 2006. Sidst, men ikke mindst, kommer vi ikke uden om lovliggørelser af såvel ydervægge og tagkonstruktionerne, (herunder tagterrassen) iht. Bygningsreglementets krav i afsnit 11 vedr. energikrav ved ombygninger og udskiftninger af bygningsdele, (§§ 274-279). Dertil kan det diskuteres om de omfattende bygningsarbejder udløser myndighedsbehandling hos … kommune, jf. Byggelovens § 2, samt BR18 kapitel 1, § 2 stk. 3.

Set i lyset af skadernes store omfang, er det magtpåliggende at der laves et særdeles grundigt udbudsgrundlag så omfanget af udbedringerne er fuldt belyst.
…
Konklusion
Det er min afsluttende konklusion, at forsikringens dækningstilsagn på omkring 3,7 mio. kr. svarer kun til ca. 50-60 % af de reelle udbedringsomkostninger. Uafhængige beregningsgrundlag fra både Byggeøkonom [klagerens rådgiver1] samt min egen faglige validering af disse, peger samstemmende på et niveau i intervallet 6,7-7 mio. kr. inkl. moms.

Ovenstående omkostningsniveau er angivet inklusive moms og omfatter samtlige relevante ydelser i forbindelse med en fuldt projekteret og dokumenteret skadeudbedring. Den samlede økonomi forudsætter desuden et standardtillæg på 20 % for uforudsete forhold, jf. gængs praksis ved forsikringssager og entrepriseprojekter, hvor der må forventes destruktive arbejder, skjulte skader og behov for supplerende projektering undervejs.

Beregningerne repræsenterer et markedsrealistisk niveau. En endelig fastsættelse af udbedringsomkostningerne og den endelige dækningssum kræver, at alle beskrevne forhold – herunder myndighedskrav, projektering, fugtsikring og byggepladsforanstaltninger – indgår i den samlede opgørelse.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at de beskrevne arbejder og økonomiske forudsætninger samlet udgør et nødvendigt og realistisk grundlag for en varig, lovlig og dokumentérbar udbedring.

Udbudsmaterialet, som det foreligger, kan ikke danne grundlag for en fuldt dækkende forsikringsopgørelse, da det mangler lovpligtige projekterings- og dokumentationsydelser, jf. BR18 og gældende tekniske standarder.

Notatet er udtryk for en uvildig faglig vurdering med henblik på at skabe klarhed over de tekniske og økonomiske rammer for korrekt skadeudbedring på ejendommen ...

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der fortsat er flere konstruktive risikopunkter og potentielt skjulte forhold, som først kan afdækkes ved destruktiv åbning af vægge, dæk og fundamenter. Erfaringen viser, at projekter af denne karakter typisk afdækker yderligere skader under udførelsen – særligt ved fugtpåvirkede konstruktioner og kombinationen af stål, murværk og terrændæk. Dette underbygger behovet for at fastholde et risikotillæg (uforudsete) og forankre den endelige økonomi i fuld projektering og dokumenteret skadesomfang.

En igangsættelse af udbedringsarbejderne ud fra det aktuelle grundlag, vil resultere i massive ekstraregninger og væsentlige tidsfristforlængelser.

Helhedsvurdering
De nødvendige arbejder som omfatter markante udskiftning af bærende konstruktioner og størstedelen af den samlede klimaskærm, svarer til en gennemgribende renovering, der efter BR18 og teknisk praksis skal sidestilles med en nyopførelse.

Når omfanget af udbedringerne bliver så omfattende, er det nødvendigt at tage en helhedsorienterede vurdering og lave en cost-benefit analyse af flere muligheder, her værende renovering kontra nedrivning og genopbygning.

Erfaring fra lignende sager viser, at totalnedrivning og genopførelse i visse tilfælde kan udgøre et mere økonomisk forsvarligt alternativ. Dette bør derfor vurderes som et muligt scenarie på linje med renovering. Når både facader, stålkonstruktioner, tag og terrassekonstruktion skal ombygges i så stort et omfang, er det ganske sandsynligt, at delvise reparation ikke kan bringe ejendommen tilbage i samme stand som før.

Denne helhedsorienteret vurdering kræver desuden yderligere destruktive indgreb på ejendommen for at afdække skjulte forhold. Alene udgifterne til disse yderligere undersøgelser vil være omfattende og omkostningstunge. Dette svarer til praksis til syn- og skønssager, hvor en realistisk udbedringsstrategi først kan fastlægges, når de skjulte konstruktioner i ydervægge, tag og kælderen er tilstrækkeligt undersøgt.

På baggrund af erfaring fra lignende komplekse sager må totalnedrivning og genopførelse vurderes som et sagligt og økonomisk forsvarligt alternativ til renovering. Denne løsning vil i mange tilfælde være mere hensigtsmæssig end en gennemgribende renovering og giver samtidig større sikkerhed for, at ejendommen bringes i samme stand, i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens betingelser."

Af mail af 13/10 2025 fra lavestbydende entreprenørfirma til selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed de tillæg i skal forvente i forhold til at bygge på nuværende årstid.

Inddækning af bygningen i yderligere 2 måneder: 312.440 kr.+ moms.
Eventuelle beregninger i forhold til ingeniør: 25.000 kr.+ moms.

Ellers kan jeg ikke komme i tanke om noget, der skulle umuliggøre renoveringen af ejendommen, til den fremsendte pris. Dog med forbehold, for det vi ikke kan se."

Selskabet har i mail af 17/10 2025 til klageren bl.a. anført:

"Før mødet har du fremsendt flere versioner af opgørelser med poster, som du mener mangler i de tilbud, vi har opgjort erstatningen efter. Nogle af posterne er vi enige i og har hele tiden oplyst mangler (bla. udgifter til stillads og ingeniør). Omvendt er en række af de oplistede poster ikke relevante for erstatningsopgørelsen under ejerskifteforsikringen (f.eks. kosmetiske forskelle f.eks. maling af uskadede væg- og loftsflader, ikkefølgeskadede gulve, niveauspring og evt. indvendigt arealtab som følge isoleringskrav).

En række af posterne er allerede inkluderet i de indhentede håndværkertilbud, men din rådgiver på mødet [klagerens rådgiver1] oplyser, at han ikke kan læse det ud af tilbuddene (mængder, metoder osv.), hvorfor I mener erstatningsopgørelsen er utilstrækkelig.

Allerede ved mødets start ønskede du mundtligt tilsagn om, at vi skulle ændre erstatningsopgørelsen til kr. 6.001.000,- (maksimalerstatningen). Under mødet viste du på projekter og storskærm en tillægsberegning udfærdiget af [klagerens rådgiver1], ligesom du læste højt af nogle yderligere beregninger fra andre rådgivere, hvilket du mener dokumenterer, at erstatningen skal opgøres til maksimalerstatningen.

Vi har fået tillægspriser fra [selskabets entreprenørfirma] på stillads og ingeniør, som skal tillægges den opgjorte erstatning. Herefter ville udbedringsarbejdet kunne igangsættes.

Som oplyst tidligere (mail af 2. oktober 2025) vil evt. yderligere skader, som opdages og evt. følgeskader og nødvendige ekstraarbejder, som ikke kan forudses uden blotlægning af konstruktionerne, blive behandlet løbende som arbejdet skrider frem.

Da vi imidlertid ikke er enige om, hvorvidt der mangler yderligere poster i udbudsmaterialet i forhold til de dækkede skader (tag og facader) vil det være nødvendigt at udarbejde et egentligt projekt. Herefter kan de tre entreprenører, der tidligere har givet tilbud på opgaven opdatere deres tilbud i henhold til projektet- og dine rådgivere kan have tryghed for, at alle relevante poster er medtaget i erstatningsopgørelsen.

Ejerskifteforsikringen opgør erstatning i henhold til policens pkt. 5, som reparation til genopretning eller genopførsel af det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen opgøres efter konkret håndværkertilbud og ikke efter beregninger fra dine rådgivere.

Vi kontakter derfor nu et firma, som kan lave projektmaterialet. Udgiften til projektet er i henhold til praksis en del af skadesudbedringen og vil derfor indgå som post i erstatningsopgørelsen.

Jeg søger også afklaret om reparation af facader og tag kræver byggetilladelse i henhold til Byggelovens § 2. Vi er enige i, at Byggelovens § 2 e skal tages i betragtning, når tag og facader repareres, men jeg er usikker på i hvilket omfang arbejdet kræver myndighedstilladelse dokumentationskrav.

Jeg har tidligere oplyst dig omkring udbetaling af erstatning og reglerne herfor. Med hensyn til renter kan jeg oplyse, at erstatningen forfalder til betaling, når der er udbedret, og der fremsendes dokumentation for erstatnings anvendelse. Da der ikke er udbedret, er erstatningskravet ikke forfaldent, og renter kan derfor ikke kræves. Jeg henviser til U2005.544H og omfattende ankenævnspraksis herom."

I mail af 31/10 2025 fra selskabet til selskabets rådgivningsfirma2 hedder det bl.a.:

"Som oplyst har vi en skadesag på denne adresse, hvor der er nogle omfattende skader, som vi har dækket. Der mangler ventilation i taget og facaderne er lavet med gennemgående jernskelet/overliggere, som giver kuldebroer og skimmel. Desuden er der en vandskade på dækket over

kælderen og under terrassen, hvor der mangler isolering, og der har været dårlige inddækninger og utætheder. Der er også en mindre skade i badeværelset (vvs).

Vi har dækket skaderne, og der er ikke uenighed herom med vores kunde.

Vi har fået udarbejdet en grov beskrivelse af udbedringerne (… fra [selskabets rådgivningsfirma1] som kunne danne grundlag for indhentelse af håndværkertilbud. Jeg vedlægger udbudsmaterialet inklusive bilag.

3 entreprenørfirmaer har givet tilbud på opgaven, og vi har opgjort erstatningen i henhold til det billigste tilbud.

Vores kunde er imidlertid uenig i erstatningsopgørelsen, da han ikke mener, at alle relevante opgaver er med i tilbudslisten. Kunden har sendt en opgørelse med de punkter, som han mener ikke er indeholdt i de udarbejdede tilbud - nogle af dem er vi enige i mangler (og har indhentet tillægspris på), andre mener vi er indeholdt i entreprenørens tilbud, selvom det ikke er udpenslet i tilbudsbeskrivelsen.

For at sikre, at vi har lavet en erstatningsopgørelse, som indeholder alle relevante udbedringer af de dækkede skader, bliver det nødvendigt med et egentligt detaljeret udbudsmateriale (projekt), som kan danne grundlag for tilbudsindhentelsen. Projektet skal også tage stilling til de punkter vores kunde har oplistet. Listen vedlægges.

Kan du lave det for os? I så fald hvad er prisen herfor, og hvilke yderligere oplysninger/ undersøgelser har du brug for?

Som oplyst ligger den oprindelige byggesag offentligt tilgængeligt, men huset er ikke udført som anført på tegningerne. Jeg har kontaktet … kommune og spurgt om arbejdet kræver byggetilladelse, hvilket vores kunde mener det gør, men det er jeg ikke umiddelbart enig i. Byggesagsbehandleren ville ikke rådgive herom, men sendte mig blot en mail med henvisning til § 5 i BR18 (se mail vedlagt). Jeg tænker at kommunen er rette myndighed for dette (juridisk vurdering, ikke byggeteknisk vurdering), men måske kan projektet sendes til dem med anmodning om svar herpå?"

Hertil har selskabets rådgivningsfirma2 i mail af 19/11 2025 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har været det fremsendte materiale igennem og lavet et estimat på omkostninger til teknisk bistand, hvis vi skal udarbejde et udbudsmateriale på de kendte skader. Se vedhæftede.

For så vidt angår byggetilladelse mener jeg ikke at en renovering/ombygning af tag, ydervægge og tagterrasse kræver en ny byggetilladelse fra kommunen.

For at kunne udarbejde et udbudsprojekt med nogle løsninger, der kan udføres i praksis, er det nødvendigt at udføre en række destruktive undersøgelser på stedet. Ellers har vi ikke tilstrækkeligt grundlag til et projektere de nye løsninger for bygningsdelene."

Af notat af 19/11 2025 fra selskabets rådgivningsfirma2 fremgår bl.a.:

"Teknisk bistand vedr. renovering af tag, tagterrasse og ydervægge

44. 104385

1. Baggrund
Efter aftale med … fra Dansk Boligforsikring, er [selskabets rådgivningsfirma2] blevet bedt om et estimat på teknisk bistand vedr. renovering af tag, tagterrasse og ydervægge på bebyggelsen …

Der er konstateret en række skader på de pågældende bygningsdele, og i den anledning ønskes et udbudsmateriale til brug for indhentning af tilbud i hovedentreprise på udbedring af de konstaterede skader.

Der er i sagen fremsendt følgende materiale:

Beskrivende tilbudsliste	2025-05-26
Bilag 1, Kvalitetskontrol af skimmelafrensning og slutrengøring	2025-05-26
Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse	2025-04-16
Manglende poster, A, B, C, X	2025-10-15
Svar fra … kommune vedr. byggetilladelse	2025-10-20

2. Opgaven
Estimatet for den tekniske bistand indeholder følgende:

- For-registrering af eksisterende konstruktioner
- Optegning af eksisterende forhold. Plantegninger, snit, detaljer.
- Projektering af renoveret tagterrasse, udført som varmt tag.
- Projektering af renoveret tagkonstruktion, udført som ventileret koldt tag.
- Projektering af renoverede ydervægge.
- Projektering af udbedring af kendte følgeskader. Skimmelsvamp og råd.
- Projektering af udbedring af skade i bruseniche.
- Statiske beregninger for nye løsninger for tagterrasse, værn, tag og ydervægge. Konstruktionsingeniør i Konstruktionsklasse 1.
- Udbudsmateriale for ovenstående til brug for tilbudsindhentning i hovedentreprise. Udbudsmateriale består af følgende:
  Beskrivelser, tilbudsliste, udbudsbrev, plan for sikkerhed og sundhed, rettelsesblade.
  Plantegninger, tværsnit, facader, detaljetegninger.
- Gennemgang på stedet med de bydende hovedentreprenører, samt svar på efterfølgende spørgsmål.

<u>3.1 Forudsætninger</u>

- Estimatet for den tekniske bistand er baseret på det fremsendte materiale fra rekvirenten og de kendte skader dette indeholder.
- Projektering af renoverede konstruktioner sker efter BR18.
- Estimatet indeholder ikke udgifter til byggetilladelse iht. BR18 § 5, § 28, § 29
- Projektering af renoverede konstruktioner kræver undersøgelse og registrering af de eksisterende forhold på stedet.

…

4. Honorar
Det samlede honorar for opgaven estimeres til:

375.000,00 kr. ekskl. moms
468.750,00 kr. inkl. moms

for ydelser som fremgår af nærværende aftales pkt. 2.

Ovenstående er baseret på timesats, kr. 1.050,00 ekskl. moms for projektledere og 900,00 ekskl. moms for teknisk tegning.

Kørselsudgifter er indeholdt i ovenstående honorarramme. Udlæg til entreprenørbistand til destruktive undersøgelser er ikke indeholdt."

46. 104385

I mail af 28/11 2025 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

> "Som aftalt på mødet d. 17. oktober 2025 (min mail af samme dag) har vi kontaktet [selskabets rådgivningsfirma2], som kan lave et detaljeret udbudsmateriale- se mailen nedenfor samt vedhæftet fil.
>
> Jeg har siden mødet fået lejlighed til at gennemgå dine rådgiveres udtalelser (modtaget via Ankenævnet for Forsikring), og jeg kan se, at de alle 3 anbefaler, at udbedringsarbejderne detaljeprojekteres, og jeg tænker derfor, at der er enighed herom.
>
> Kan jeg sætte opgaven i gang så … fra [selskabets rådgivningsfirma2] kan gå i gang?"

I notat af 14/12 2025 fra klagerens rådgiver1 (byggeøkonom) hedder det bl.a.:

> **"8. Konklusion teknisk sammenfatning**
> På baggrund af gennemgangen af det samlede fremlagte materiale kan det byggeteknisk konstateres, at:
> - Projektering, ingeniørarbejde, teknisk koordinering og kvalitetssikring følger direkte og uundgåeligt af BR18, når der foretages samlede indgreb i klimaskærm og bærende konstruktioner som beskrevet i denne sag.
> - ABCX-oversigten og estimatet fra [selskabets rådgivningsfirma2] beskriver det samme nødvendige ydelsesomfang, om end i forskellig struktur og opgørelsesform. De dokumenterer begge de projekterings- og dokumentationsydelser, som ikke var fuldt indarbejdet eller prissat i de oprindelige entreprenørtilbud.
> - De identificerede ABCX-poster og [selskabets rådgivningsfirma2] udgør en delmængde af de samlede nødvendige tekniske ydelser, som følger af arbejdernes karakter, og kan ikke opfattes som udtømmende eller som tilvalg.
> - Arbejderne kan ikke gennemføres lovligt uden myndighedsbehandling, herunder relevant projektering, statiske beregninger, energimæssig dokumentation samt efterfølgende dokumentation ved færdigmelding.
> - Omfanget og karakteren af de nødvendige arbejder svarer byggeteknisk til en samlet genopretningsløsning på klimaskærmsniveau, hvilket i praksis udløser samme tekniske krav, projekteringsdiscipliner og dokumentationsniveau som ved fuld genopretning.
> - Endvidere kan det konstateres, at energimæssig lovliggørelse efter BR18 ved udbedring af klimaskærm og bærende konstruktioner uundgåeligt medfører tekniske konsekvenser for konstruktionernes opbygning, herunder isoleringstykkelser, detaljeløsninger og bygningsgeometri. Opfyldelse af energikravene inden for eksisterende konstruktions- og fundamentgeometrier forudsætter i praksis anvendelse af højtydende isoleringsløsninger eller tilsvarende tekniske tiltag. Alternative løsninger vil typisk indebære øgede konstruktionsopbygninger med deraf følgende indgreb i eksisterende konstruktioner, herunder potentielt efterfundering eller yderligere understøtning. Disse forhold er byggetekniske konsekvenser af gældende lovkrav og indgår som en integreret del af den samlede genopretningsløsning.
>
> Det bemærkes afslutningsvis, at dette tekniske niveau allerede fremgår af Dansk Boligforsikring´s egen tekniske vurdering ([selskabets rådgivningsfirma2]) samt af de efterfølgende tekniske gennemgange og ABCX-opgørelser. Disse materialer dokumenterer, at de nødvendige projekteringsydelser, lovpligtige krav og tekniske forudsætninger var forudsat i sagen, men ikke fuldt indarbejdet eller korrekt prissat i de oprindelige entreprenørtilbud.

Denne udtalelse vedrører udelukkende byggetekniske forhold. Der tages ikke stilling til erstatningsfastsættelse, opgørelsesmetode eller forsikringsmæssige vurderinger."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,4 mio. kr. (2022). For policer der træder i kraft pr. 1. januar 2025, gælder der en maksimal grænse på 1,58 mio. kr.
3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.
…
5. Erstatningsberegning
5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.
…
5.4 Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog erstattes udgifter i henhold til pkt. 3.6.2 og 3.6.3 ud over forsikringssummen.
Dog vil det samlede erstatningsbeløb mindst være den offentligt fastsatte ejendomsværdi fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens i ikrafttræden.

5.5 Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende. Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse. Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.

5.6 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

5.7 Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket."

Ankenævnet *for* Forsikring

48. 104385

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2006 og er overtaget af klageren den 3/1 2025. Selskabet har anerkendt, at der er omfattende skader ved murværk og stålkonstruktion i husets ydervægge og ved tagkonstruktion, tagterrasse og badeværelse. Selskabet har indhentet udbudsmateriale af 19/6 2025 fra rådgivningsfirma1, og selskabet har givet tilsagn om erstatning efter det laveste af tre entreprisetilbud på, 3.739.515 kr., dog forhøjet med 421.800 kr. for ekstraudgifter til stillads og ingeniør, dvs. i alt en erstatning på 4.161.135 kr.

Klageren har i oktober 2025 indhentet notater fra tre byggerådgivere, der vurderer, at udbudsmaterialet er utilstrækkeligt, og at de endelige udbedringsomkostninger må forventes at lande på ca. 8 mio. kr. (rådgiver 1), ca. 6,7-7 mio. kr. (rådgiver 2) eller ca. 7-7,6 mio. kr. (rådgiver 3). Klageren ønsker udbetaling af forsikringens maksimumsdækning på 6.001.000 kr. med tillæg af renter fra 6/8 2025 og dækning for udgifter til byggerådgivning på 65.750 kr.

Selskabet har herefter indhentet et tilbud på 468.750 kr. fra rådgivningsfirma2 for teknisk bistand til detaljeret projektering af udbedringsarbejderne, hvilket selskabet har tilbudt klageren at bekoste, hvorefter selskabet vil tage fornyet stilling til erstatningsopgørelsen. Klageren ønsker sagen afgjort på det foreliggende grundlag. Selskabet har afvist at forhøje erstatningen på beregnet grundlag. Selskabet har anført, at udgiften på 468.750 kr. til projekt skal medregnes i erstatningssummen i forhold til forsikringens maksimumsdækning.

Klageren har anført, at selskabets erstatningsopgørelse er utilstrækkelig, da den hverken dækker fuldt scope, følgearbejder eller nødvendige projektudgifter i forhold til myndighedsbehandling. Der er tale om en arkitektonisk kompleks funkisvilla i kystnært område, hvilket øger kompleksiteten i udbedringen. Klagerens rådgivere har udarbejdet et beregningsgrundlag ud fra almindeligt anvendte beregningsmetoder efter A-B-C-X-modellen og Molio-prisstandarder og er alle nået frem til omkostninger i niveauet ca. 7-8 mio. kr. Selskabet har ikke fremlagt tekniske eller juridiske modvurderinger i forhold hertil. Udbedringen overstiger dermed maksimalerstatningen på 6.001.000 kr. i policen. Selskabets forslag om at udarbejde nyt projektmateriale mangler hjemmel, og et nyt projekt kan ikke ændre på det allerede foreliggende dokumentati-

onsgrundlag og vil være uden betydning for afgørelsen. Udgifter til et internt projekteringsforløb kan ikke pålægges klageren. Klageren har anført, at en skade efter praksis anses for at ligge på genopførelsesniveau, når udbedringsomkostningerne overstiger ca. 80 % af nyværdien, og at de fremlagte beregninger dokumenterer en skadeudgift på 80-90 % af nyværdien. Klageren har anført, at selskabet har haft oplysninger til at træffe afgørelse senest den 6/8 2025, idet sagen var fuldt teknisk og økonomisk oplyst, hvorfor der skal svares renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24. Selskabet har forhalet sagen i strid med god forsikringsskik ved ikke at træffe afgørelse.

Selskabet har anført, at der er enighed om det ganske omfattende skadeomfang. Selskabet har opgjort en erstatning på 4.141.315 kr. på baggrund af et konkret entreprisetilbud. Selskabet har anført, at erstatningen skal opgøres på grundlag af konkrete håndværkertilbud og ikke klagerens rådgiveres beregninger. Selskabet har flere gange oplyst klageren, at eventuelle merudgifter som følge af nye skadeforhold eller uforudsete udfordringer i forbindelse med udbedringen vil være meddækket og blive tillagt den opgjorte erstatning efter vurdering. Klageren har ikke ønsket at oplyse, om han vil nedrive huset eller reparere, og der er således ikke indgået en fast erstatningsaftale, der kan tage hensyn til risikoen for at finde yderligere skader. Selskabet har på baggrund af klagerens indsigelser mod erstatningsopgørelsen meddelt, at det vil være nødvendigt at udarbejde et detaljeret projekt for udbedringen, hvis selskabet skal kunne inddrage indsigelserne i erstatningsopgørelsen. Selskabet har tilbudt at dække udgifterne på 468.750 kr. til, at selskabets rådgivningsfirma2 udarbejder et projekt. Hvis klageren ikke indvilger i at få udarbejdet projekt, fastholder selskabet sin hidtidige opgørelse. Selskabet har anført, at udbedring forventeligt ikke vil kræve byggetilladelse, men at dette vil blive afklaret som del af det tilbudte projekt. Selskabet har anført, at udgiften til udarbejdelse af projekt er en del af erstatningssummen for udbedringen, og udgiften skal derfor ikke afholdes ud over maksimalerstatningen. Udarbejdelse af projekt er ikke en udgift, der er nødvendig for "konstatering og afdækning af dækningsberettigelsen", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2. Selskabet har anført, at skaderne ikke er udbedret, og at erstatningsbeløbet ikke er forfaldent, hvorfor der ikke kan påløbe renter af erstatningen. Selskabet har afvist, at der er grundlag for at dække klagerens udgifter til sine tre rådgivere, der har udarbejdet rapporter efter specifikt opdrag fra klageren som en presbold for at modtage maksimalerstatning på et beregnet grundlag. Selskabet har

anført, at sagen ikke bør afvises fra nævnsbehandling efter vedtægternes § 4, da tvisten ikke kræver syn og skøn eller anden yderligere bevisførelse. En henvisning til domstolene vil alene tage tid og ikke afklare, hvilken erstatning klageren har krav på efter forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af selskabets mail af 6/8 2025, at "Som I ved, indhentede vi via udbud 3 tilbud på udbedring af de forskellige kendte skader på Jeres ejendom. Priserne spænder fra 3.739.515,00 til 4.333.593,75 mio. Jeg har vedhæftet billigste tilbud og det af os accepterede tilbud. Da dette er langt under Jeres maksimale erstatning er vi i henhold til forsikringens betingelser, pligtige til at opgøre skaden til udbedring og det er iht. billigste tilbud".

Det fremgår af notat af 3/10 2025 fra klagerens rådgiver1, at "Som nævnt adskillelige gange tidligere i notatet ses udbudsmaterialet at være meget tyndt og ikke fyldestgørende. … de tilbud som forsikringen er kommet med, er alt for lavt sat, i forhold til at bringe hele boligen tilbage i en stand der kan accepteres af både forsikringstager og leve op til myndighedskravene ift. det gældende BR 25. De tre tilbud på mellem 3,7 og 4,3 mio. kr. inkl. moms, som forsikringen har modtaget, bør derfor ikke accepteres, da de ikke omfatter de nødvendige arbejder for at bringe ejendommen i samme eller bedre stand jf. policens betingelser. … det vurderes at et mere realistisk samlet estimat ligger omkring 7,0 – 7,5 mio. kr. inkl. moms".

Det fremgår af notat af 3/10 2025 fra klagerens rådgiver 3, at "Forsikringens indhentede overslag ikke er realistiske for de aktuelle nødvendige og tilstrækkelige afhjælpnings-udbedringsarbejder. … De realistisk afhjælpnings-udbedringsarbejder kan anslås til 7,0-7,6 mio. kr. inkl. moms. … Sagen ikke er oplyst i nødvendigt omfang iht. mulige udbedringstiltag – der aktuelt kan lade sig gøre ved en projektering og der ikke er taget hensyn til omkostning siden ved den aktuelle udbedring. … De nødvendige og tilstrækkelige samlede udbedringsomkostninger samlet ligger tæt på bygningens nyværdi. … Det er derfor min vurdering, at de af forsikringen fremlagte tilbud-overslag ikke kan danne grundlag for en fyldestgørende erstatningsfastsættelse."

Det fremgår af notat af 13/10 2025 fra klagerens rådgiver2, at "Der er en lang række ukendte forhold i beskrivelserne, som ikke er undersøgt eller projekteret tilstrækkeligt. Dette kan være fint og dækkende nok for en indledende tilbudsrunde, men der vil så herefter være behov for en yderligere gennemgang af projektet, således at der kan gives 'rigtige' og tilpas dækkende tilbudspriser. … Det er min afsluttende konklusion, at forsikringens dækningstilsagn på omkring 3,7 mio. kr. svarer kun til ca. 50-60 % af de reelle udbedringsomkostninger. Uafhængige beregningsgrundlag fra både Byggeøkonom [klagerens rådgiver1] samt min egen faglige validering af disse, peger samstemmende på et niveau i intervallet 6,7-7 mio. kr. inkl. moms. … En igangsættelse af udbedringsarbejderne ud fra det aktuelle grundlag, vil resultere i massive ekstraregninger og væsentlige tidsfristforlængelser".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.2, at "Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted". Det fremgår af punkt 5.5, at "Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende. Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse".

Erstatningsopgørelse for udbedring

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for rigtigheden og størrelsen på sit erstatningskrav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale maksimumserstatning på 6.001.000 kr. eller i øvrigt at forhøje erstatningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort en erstatning på 4.161.135 kr. på grundlag af et konkret udbedringstilbud. Selskabet har oplyst, at dette erstatningsbeløb vil kunne blive forhøjet ud fra en konkret vurdering, hvis der måtte vise sig merudgifter som følge af nye skadeforhold eller uforudsete udfordringer.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at denne fremgangsmåde er udtryk for sædvanlig praksis for opgørelse af forsikringserstatningen i ejerskifteforsikring. Selskabet har desuden tilbudt klageren at bekoste, at rådgivningsfirma2 for 468.750 kr. udarbejder et projekt for udbedringsarbejdet, som kan danne grundlag for fornyet tilbudsindhentning og fornyet stillingtagen til erstatningsopgørelsen. Klageren har ikke accepteret dette tilbud. Nævnet bemærker, at klagerens rådgivere i sine notater har vurderet, at der er behov for yderligere projektering, før udbedring med rimelighed kan igangsættes.

Nævnet har også lagt vægt på, at opgørelse af forsikringserstatningen for udbedringsarbejder på en skaderamt ejendom efter praksis som udgangspunkt foretages på grundlag af konkrete entreprisetilbud, idet det fremgår af forsikringsbetingelserne, at erstatningen opgøres ud fra, hvad det efter priserne vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens tre rådgivere har udarbejdet beregnede overslag, men at disse overslag efter deres karakter (af overslag) og indhold ikke er tilstrækkeligt til, at klageren har bevist, at en skadesudbedring vil overstige maksimumserstatningen på 6.001.000 kr.

Udgifter til projekt

Selskabet har tilkendegivet, at udgiften på 468.750 kr. til projekt skal medregnes i erstatningssummen i forhold til forsikringens maksimumsdækning.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**3.6** Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden: … **3.6.2** Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. … **5.4** Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog erstattes udgifter i henhold til pkt. 3.6.2 og 3.6.3 ud over forsikringssummen".

53. 104385

Bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer indeholder i bilag 1, nr. 4b, en helt tilsvarende bestemmelse om dækning for "Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold", hvor "Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen".

Nævnets flertal udtaler:

Nævnets flertal finder, at de af selskabet anerkendte udgifter til, at rådgivningsfirma 2 udarbejder et udbedringsprojekt, udgør udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Selskabet skal anerkende, at disse udgifter skal afholdes ud over forsikringssummen.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at udarbejdelse af et sådant udbedringsprojekt efter skadernes omfang og kompleksitet er nødvendigt for at omfanget af det nødvendige udbedringsarbejde og udgifterne hertil kan opgøres med rimelig sikkerhed og præcision, hvilket er påkrævet for at kunne afgøre, om det er mest hensigtsmæssigt at foretage udbedring eller at modtage erstatning med henblik på nedrivning og opførelse af ny bygning.

Flertallet har videre lagt vægt på, at selskabet har oplyst, at der først kan tages endeligt stilling til erstatningsopgørelsen, når der er udarbejdet et projekt, idet selskabet har afvist at opgøre erstatningen på et beregnet grundlag. Flertallet bemærker, at selskabet som led i sin skadebehandling skal opgøre en forsikringserstatning til klageren, idet klageren eksempelvis kan vælge at anvende erstatningen til genopførelse af et nyt hus.

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

Nævnets mindretal udtaler:

Nævnets mindretal finder, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet vil medregne udgiften på 468.750 kr. til projekt i erstatningssummen i forhold til forsikringens maksimumsdækning.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at udgiften ikke udgør "udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2 og bilag 1, nr. 4b, i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Der er derimod tale om udgifter relateret til projektering af udbedringsarbejdet.

Mindretallet har også lagt vægt på, at selskabet har givet tilsagn om en erstatning på 4.161.135 kr. på baggrund af udbudsmateriale udarbejdet af et rådgivningsfirma og på baggrund af konkrete udbedringstilbud fra tre entreprenørfirmaer. Selskabet har oplyst, at erstatningen vil kunne forhøjes, hvis der måtte vise sig uforudsete, dækningsberettigende ekstraudgifter under udbedringsarbejdet.

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

Renter

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at tillægge renter til den opgjorte erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at erstatningen først forfalder til betaling fra selskabet i forbindelse med, at de dækningsberettigende skader udbedres ved reparation eller genopførelse af bygningen, og klageren skal betale entreprenørerne for deres arbejde. Som sagen foreligger oplyst, er der endnu ikke foretaget udbedringsarbejder på ejendommen. Nævnet henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 5.5.

Dækning af udgifter til klagerens rådgivere 1-3

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rådgivere 1-3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det endnu er uafklaret, om klagerens erstatning for udbedringsarbejderne vil blive forhøjet, og om klagerens rådgiveres arbejde i givet fald må anses for nødvendigt i forhold til, at klageren opnår en eventuel højere udbedringserstatning.

Nævnet bemærker, at selskabet må tage fornyet stilling til dækning for klagerens rådgivningsudgifter, når erstatningsspørgsmålet er blevet nærmere afklaret.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følger heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de af selskabet anerkendte udgifter på 468.750 kr. til udarbejdelse af udbedringsprojekt fra rådgivningsfirma 2 skal afholdes ud over forsikringssummen.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Henrik Twilhøj