

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 104841:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har bygningsforsikring. I klageskema af 26/11 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND

Indklagede skal til Klager betale DKK 729.734,18 med tillæg af procesrente fra klagens indlevering til betaling sker.

SAGSFREMSTILLING

Den af Klager ejet ejendom beliggende [adresse], blev i februar 2021 ramt af en omfattende vandskade. Efter vandskadens indtræden – nærmere bestemt den 16. februar 2021 – anmeldte Klager forholdet til Indklagede.

Indklagede har anerkendt skaden som dækningsberettiget, hvilket er uomtvisteligt.

Klager har rekvireret [rådgivende ingeniør] med henblik på at få en vurdering af skadens karakter og omfang. På baggrund af en besigtigelse har [rådgivende ingeniør] udarbejdet en rapport, som vedlægges som sagens **bilag 1**.

Klagers [familiemedlem] har forestået en hel del af husets genopbygning, herunder er der gennem [familiemedlems] virksomhed indkøbt materialer, ligesom [familiemedlem] har forestået byggestyring mv. Det er [familiemedlems] opfattelse, at dette har bevirket væsentlige besparelser for Indklagede.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104841

Der er d.d. udbetalt en samlet erstatning DKK 662.931,67 [DKK 500.963,98 + DKK 161.967,69]. Diverse acontoudbetalinger er ikke medregnet. Disse udgør DKK 783.183,35.

Indklagede har således godkendt, at der kan ydes erstatning for i alt DKK 1.446.115,02 [DKK 662.931,67 + DKK 783.183,35].

Klager bestrider ovenstående opgørelse. Således er der alene udbetalt delvis erstatning, idet Klager opgør sit endelige tab til DKK 2.175.849,20.

Differencen udgør således **DKK 729.734,18**.

Klagers samlede udgift er opgjort som følger:

Blotlægning, skadelokalisering m.m.	DKK 49.916,00
Blotlægning, ophugning og nedrivning m.m.	DKK 253.523,88
Affugtning, sanering m.m.	DKK 48.955,83
Genhusning, flytning og opbevaring m.m.	DKK 347.690,72
Genopbygning m.m.	DKK 1.086.528,06
Byggeplads m.m.	DKK 104.726,27
Inventar/følgeskade m.m.	DKK 164.411,78
Byggeadministration jf. aftale	DKK 54.326,40
Logistik m.m.	DKK 65.770,26
I alt:	<u>DKK 2.175.849,20</u>

Indklagedes afgørelse er indbragt for Indklagedes interne klageafdeling. Afgørelse fra Indklagedes interne klageafdeling vedlægges som sagens **bilag 2**.

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

- at den af Klager ejet ejendom beliggende ..., blev ramt af en vandskade i februar 2021,
- at Indklagede efterfølgende har anerkendt, at skaden er dækningsberettiget,
- at Indklagede alene har anerkendt at skulle betale et samlet erstatningsbeløb på DKK 1.446.115,02,
- at Klagers reelle tab udgør DKK 2.175.849,20, og
- at Indklagede derfor er forpligtet til at betale DKK 729.734,18 til Klager."

Selskabet har den 21/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi beklager den lange svartid, der i bl.a. skyldes, at klageskriftes kortfattedhed har affødt en del detektivarbejde hos os. Visse steder har vi dog måtte opgive at afklare klagepunktet, hvorfor vi må opfordre vores kunde til at uddybe krav og klagepunkter, jf. nedenfor.

Forsikringen

Vores kunde har haft husforsikring hos os. Forsikringen omfattede dækning for skjulte rørskader. Selvrisikoen var på skadetidspunktet 4.106 kr. Selvrisiko er afregnet. Forsikringen er nu ophørt i forbindelse med ejerskifte.

Police og vilkår fremlægges som bilag A og B.

Sagsfremstilling

Vores kunde anmeldte den 17. februar 2021 mistanke om et rørbrud på et skjult rør, da de havde konstateret et usynligt vandforbrug. Kunden har grundet alder og svækkelse været repræsenteret af sin [familiemedlem] gennem hele forløbet. Som bilag C fremlægges korrespondance i sagen.

Skaden blev hurtigt anerkendt som dækningsberettigende. Arbejdet bestod indledningsvist i at få omfangsbestemt skaden til hvilket formål to skadeservicefirmaer samt [selskabets rådgiver]) har været involveret.

Da der var styr på omfangsbestemmelsen, skulle udbedringsarbejdet opgøres. Det arbejde har taksator stået for. Vores kundes [familiemedlem] var ikke helt tilfreds med omfangsbestemmelsen og har derfor bedt [klagerens rådgivende ingeniør] om at komme med sit besyv. [Klagerens rådgivende ingeniør] havde alene få bemærkninger.

Vores kunde lod – via sin [familiemedlem], der er entreprenør – huset udbedre uden at orientere os. Vi blev først orienteret, da skaderne – og mere til – allerede var udbedret. Erstatningsopgørelsen blev af denne årsag udarbejdet på bagkant, hvilket aldrig er hensigtsmæssigt.

Taksator kalkulerede dog erstatningen ud fra den udbuds/tilbudsliste, som han oprindeligt havde lavet og prissatte efter Molios prisbøger.

Vores kundes [familiemedlem] sendte en del fakturaudkast, som var mere eller mindre til forhandling. Da disse i vid udstrækning vedrørte ikke-skaderelaterede arbejder i forbindelse med en gennemgribende renovering af ejendommen eller poster, der allerede var prissat, fastholdt taksator sin opgørelse/kalkulation. Til støtte for sin kalkulation indhentede taksator tilbud fra to forskellige netværkshåndværkere ud fra den tilbudsliste, han oprindeligt havde udarbejdet. Begge håndværkere afgav tilbud (bilag K), der var billigere end kalkulationen, hvorfor taksator fastholdt kalkulationen.

Som led i et forsøg på at nå en mindelig løsning på sagen, har taksator afslutningsvist hævet erstatningen, hvilket dog ikke har haft den ønskede virkning.

Vores kunde har klaget til vores kundeklageansvarlige, som har fastholdt afgørelsen. Vi henviser i det hele til bilag C. Afgørelsen fra vores kundeklageansvarlige er fremlagt af kunden som bilag 2.

Tvisten

Der er enighed om skadens udbredelse. Tvisten angår således alene prissætningen og dermed erstatningsopgørelsen, som vi vil kommentere herunder.

Klagers krav

Klager har opgjort sit krav til i alt 2.175.849,20 kr. fordelt på følgende poster:

Blotlægning, skadelokalisering m.m. DKK 49.916,00
Blotlægning, ophugning og nedrivning m.m. DKK 253.523,88
Affugtning, sanering m.m. DKK 48.955,83
Genhusning, flytning og opbevaring m.m. DKK 347.690,72
Genopbygning m.m. DKK 1.086.528,06
Byggeplads m.m. DKK 104.726,27
Inventar/følgeskade m.m. DKK 164.411,78
Byggeadministration jf. aftale DKK 54.326,40
Logistik m.m. DKK 65.770,26

Vi antager, at de anførte beløb henviser til den 'skadeopgørelse', som vores kundes [familiemedlem] har lavet den 29. januar 2024. Skadeopgørelsen fremlægges som bilag D.

Vi skal herunder redegøre for de enkelte poster og vores opgørelse af erstatning herfor.

Vores vurdering - erstatningsopgørelse

Blotlægning, skadelokalisering

Vores kunde har krævet 49.916 kr. for denne post. Kravet er ikke uddybet eller dokumenteret over for nævnet. Alle posterne i bilag D herfor er betalt direkte af os, hvorfor vi antager, at vores kunde er enig med os i, at der ikke består noget udestående herom.

Blotlægning, ophugning og nedrivning m.m.

Vores kunde har krævet 253.523,88kr. for denne post. Heraf er de 136.763,25 betalt direkte af os til diverse eksterne leverandører og tvisten angår derfor alene 116.760 kr. for faktura ...03 udstedt den 31. december 2023, jf. bilag D. Fakturaen fremlægges som bilag E og angår nedbrydning af 'resterende vægge' og partielt betongulv.

Arbejdet er ikke igangsat efter godkendelse endsige dialog med os og vi kan ikke godkende det. Taksator har kontinuerligt fastholdt afvisningen af at dække udgiften.

Vores kundes advokat har i påkravsskrivelsen til os af 25. juni 2024 begrundet kravet således:

Arbejdet har været nødvendiggjort af den store vandskade på ejendommen. Blandt andet har den omtalte fugtluomme været nødvendig at fjerne, da den i modsat fald ville medføre følge-skader på det omkringliggende materiale. Min klient har således alene tabsbegrænset i tråd med sin tabsbegrænsningspligt. Det bestrides i det hele, at arbejdet skulle være indeholdt i den allerede godkendte/

udbetalte erstatning. Jeg understreger i den forbindelse, at der har været tale om arbejder som har været nødvendigt og er udført iht. faktura.

Nedbrydningsarbejde betalt af os udført af en af vores kunde foreslået murer ses beskrevet på bilag F, der er den faktura, som mureren udstedte. Arbejdet angik: *Afbrydelse af alt el-installation, demontering af vand, aftapning af vandbeholder, nedbryder/murer. Opholdsstue ophugning af beton og klinker ned til råbeton samt fjernelse af isolering. I alt 54.840,63 kr. inkl. moms.* Hertil kommer nedbrydningsarbejde udført af skadeservice indledningsvist. Der er ingen dokumentation i sagen på, at det har været nødvendigt med yderligere nedbrydningsarbejde og det undrer os, at vores kundes [familiemedlem] ikke tog kontakt til taksator, hvis de konstaterede et øget skadeomfang, når henses til den tætte kontakt [familiemedlem] havde med taksator tidligere i forløbet. Vi fastholder vores afvisning af dette merkrav.

Ankenævnet for Forsikring

5.

104841

Affugtning, sanering m.m.

Vores kunde har krævet 48.955,83 kr. for denne post. Det er lidt uklart, hvad kravet dækker over, da der i bilag D henvises til faktura ...04, som vi fremlægger som bilag G. Som det ses i bilag G (og D) er fakturabeløbet 66.112,44 kr., hvilket beløb vi har anerkendt og udbetalt som led den samlede erstatningsudbetaling.

Vi anser dette punkt som afsluttet.

Genhusning, flytning og opbevaring

Vores kunde har krævet 347.690,72 kr. for denne post. Kravet er ikke uddybet eller dokumenteret over for nævnet.

I bilag D er kravet udspecificeret således:

Genhusning	= 227.278,16 kr.
Fraflytning inkl. 1. md. Opmagasinerings	= 14.956,25 kr.
Nedpakning af hus	= 12.500 kr.
Rydning af entré	= 2.650 kr.
I alt	= 257.384,41 kr.

Erstatningen er udbetalt.

Hertil kommer 81.695,31 kr., jf. bilag H. Taksator havde over flere omgange i sommeren 2023 bedt vores kunde om at dokumentere/sende underbilag til kraven.

Vores kunde svarede – ved sin [familiemedlem] – den 20. januar 2024 således:

Dernæst tilrettes fakturakladde ...02-1 som vedr. alt opmagasinering, tilbageflytning og udpakning - DKK 81.695,31 moms inkl. Fakturakladde ...02-1 annulleres og ny faktura fremsendes, hvilket giver os et tab på DKK 5.673,29 moms inkl. i forhold til de faktisk afholdte omkostninger.

Taksator har den 1. juli 2024 tilsyneladende anerkendt kravet uden at have fået de efterspurgte underbilag. Erstatningen er udbetalt som led i a conto-udbetalinger.

Vi ser derfor også dette punkt som afsluttet. Hvis nævnet finder det nødvendigt, kan vi redegøre for de enkelte punkter. Vi gør her opmærksom på, at vi faktisk har betalt genhusning i 20 måneder, selvom forsikringen indeholder en tidsmæssig begrænsning på 12 måneder.

Genopbygning m.m.

Vores kunde har her et krav på 1.086.528,06 kr. Kravet er ikke udspecificeret eller begrundet.

I bilag D er kravet for det tilsvarende krav tidligere – den 24. januar 2024, hvor skaden var udbedret – opgjort til 714.527,50 kr. Der består altså en difference på 372.000,56 kr.

Bilag D henviser til en faktura, der fremlægges som bilag I. Fakturabeløbet er 714.527,50 kr. og beskrivelsen er 'slutopgørelse'. De 714.527,50 kr. svarer til det erstatningsbeløb, som vores taksator har kalkuleret skaden til (bilag J), og som skaden er opgjort til. Erstatningsbeløbet er afregnet.

Ankenævnet for Forsikring

6.

104841

For at undgå enhver tvivl om erstatningsopgørelsen valgte taksator at sende sagen i udbud os to forskellige netværkshåndværkere. Håndværkerne skulle have henholdsvis 572.062,50 kr. og 615.533,75 kr. for at udføre udbedringsarbejdet (bilag K). Altså mindre end taksator havde kalkuleret erstatningen til. Vores kunde kræver næsten det dobbelte af den billigste håndværker, hvilket vi ikke er forpligtede til at erstatte.

Vi skal venligst opfordre vores kunde om at redegøre for, hvorfor de mener at have krav på 372.000,56 kr. yderligere end den i forvejen høje erstatning, der er opgjort.

Vi bemærker, at vores kundes [familiemedlem] den 29. januar 2024 skrev til taksator (bilag C), at han accepterede den opgjorte erstatning:

Dit fremsendte 'Slutskema af 16-08-2023' [=bilag J, red] accepteres og der fremsendes hermed faktura [=bilag I, red] til modsvar herfor (DKK 714.527,50 moms inkl.)

Byggeplads m.m.

Vores kunde har her et krav på 104.726,27 kr. Kravet er ikke udspecificeret eller begrundet.

Vi har tidligere fra vores kunde modtaget fakturaen, der fremlægges som bilag K, og som angår 'affaldshåndtering, byggeplads m.m.'. Fakturabeløbet udgør 47.089,41 kr. og er afregnet.

Differencen udgør 57.636,86, som vi skal opfordre vores kunde redegøre for, hvorfor de mener sig berettiget hertil.

Inventar/følgeskade m.m.

Vores kunde har her et krav på 164.411,78 kr. Kravet er ikke udspecificeret eller begrundet.

Vi ved ikke, hvad kravet dækker over, herunder om der med 'inventar' menes løsøre?

Vi skal opfordre vores kunde til at konkretisere kravet, så vi kan tage stilling til det.

Byggeadministration

Vores kunde kræver 54.326,40 kr. for byggeadministration. Beløbet svarer til 5 % af 1.086.528,06 kr., som er det beløb, vores kunde kræver for genopbygning af huset efter skaden.

Det følger af vilkårene, at erstatning for byggeadministration maksimalt kan udgøre 5 % af den opgjorte erstatning til genopførelse. Taksator har valgt at opføre til de 5 %. Vores kundes [familiemedlem] har selv forestået administrationen i sin rolle som [familiemedlem] og entreprenør.

Erstatningen til genopførelse er opgjort til 714.527,50 og vi har opgjort ud udbetalt 5 % heraf (svarende til 35.726,38 kr.) som erstatning for byggeadministration.

Vores kunde kræver en højere erstatning til genopførelse/udbedring. (1.086.528,06 kr.) Får de medhold heri af nævnet, er vi indstillet på at forhøje erstatningen for administration tilsvarende, så den svarer til de 5 % af erstatningen til genopførelse = 54.326,40 kr.

Logistik m.m.

Vores kunde kræver 65.770,26 kr. i erstatning for 'logistik m.m.'. Vi ved ikke, hvad kravet dækker over, og skal venligst bede vores kunde om at udspecificere det."

Klagerens advokat har i brev af 12/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Indledningsvis bemærkes det, at skaden i nærværende tvist blev anmeldt den 17. februar 2021. Dét forhold, at indklagede måtte udføre såkaldt 'detektivarbejde', for at gennemgå sin egen forsikrings- og klagesag, ligesom sagens omstændigheder ifølge indklagede er uopklarede, forekommer yderst problematisk, henset til, at forsikringen gentagne gange har afvist yderligere dækning.

Ikke desto mindre må det herefter lægges til grund, at indklagede under 'visse steder har opgivet at afklare klagepunktet', men på trods heraf har meddelt afslag.

Klager skal hermed understrege, at der ikke er enighed omkring skadens udbredelse. Der har mellem parterne aldrig bestået en enighed herom.

Skadens omfang blev indledningsvis vurderet på baggrund af 2 rapporter, fra hhv. [skadeservice 1] og [skadeservice 2]. Det viste sig imidlertid hurtigt, at disse rapporter var mangelfulde.

Taksator har i mail af 11. maj 2021 udtalt følgende om disse to rapporter:

'Jeg ser frem til at modtage en god faglig rapport som beskriver omfanget en gang for alle. Det er tydeligvis ikke lykkedes hverken [skadeservice 1] eller [skadeservice 2]. Det kommer der til at rulle hoveder over, da vi/Topdanmark ikke er tjent med et sådan uprofessionelt stykke arbejde/rapportering.'

På klagers foranledning, blev der herefter indhentet en rapport gennem [selskabets rådgiver]. Efter denne rapport forelå, måtte klager dog den 2. juni 2021 konstatere, at skadens omfang endnu ikke var fuldt ud belyst igennem denne rapport.

Klager bemærkede videre, at der således endnu ikke kunne udarbejdes en endelig udbudsliste.

For at skabe fremdrift i sagen, udarbejdede taksator derfor en midlertidig udbudsliste, på baggrund af ovennævnte rapporter.

Det egentlige omfang af den forsikringsdækkede skade var ikke afklaret i udbudslisten. Der henvises i den forbindelse til taksators mail af den 20. juli 2022:

'Men som du også godt ved, så kan omfanget meget hurtig ændre sig (oftes til mere), når først konstruktionerne bliver blotlagt og derfor er det vigtigt for mig at oplyse at disse 'ekstra tiltag' med stor sandsynlighed vil komme og naturligvis være omfattet af forsikringen og blive ordnet.'

Der er derved tale om en midlertidig udbudsliste, som efterfølgende alligevel blevet lagt til grund af indklagede, for værende en fyldestgørende opgørelse af skadens omfang.

Dette skal tillige ses i sammenhæng med, at [klagerens rådgivende ingeniør] notat oplister adskillige forhold og omfattende arbejder, som den midlertidige udbudsliste ikke tager hensyn til.

Det gøres således gældende, at (i) den midlertidige udbudsliste ikke dækker over hele omfanget af den forsikringsdækkede skade samt (ii) udbudslisten er mangelfuld.

Indklagede kan således ikke, ved efterfølgende at indhente et tilbud i henhold til denne mangelfulde udbudsliste, begrænse sin dækning hertil.

Skadens egentlige omfang såsom de faktisk udbedringsomkostningerne, kan de facto opgøres i henhold til de fremlagte fakturaer. Det bemærkes i den forbindelse, at disse fakturaer relaterer sig til det egentlige arbejde, som er blevet udført for at udbedre den forsikringsdækkede skade.

HABILITET

Det bemærkes, at indklagede er repræsenteret ved [navn], der tillige er nævnsmedlem ved Ankenævnet for Forsikring.

Denne omstændighed findes egnet til at give anledning til, at min klient kan komme i tvivl om habiliteten i sagen. Der anmodes derfor om oplysning om, hvorvidt og i hvilket omfang Ankenævnet for Forsikring har taget stilling til dette forhold."

Selskabet har i brev af 26/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan beklageligvis konstatere, at vores kundes advokat har valgt ikke at imødekomme vores opfordring til at uddybe krav og klagepunkter. Om dette skyldes manglende vilje eller evne skal vi lade være usagt, men vi må konkludere, at kravene om yderligere erstatning fortsat er fuldstændigt ubegrundede og udokumenterede.

Vores kunde har som kravstiller bevisbyrden for rigtigheden af hendes krav. Da hun/hendes advokat trods vores opfordring hertil har valgt ikke at konkretisere, hvilke dele af den dækningsberettigende skade, som udbudslisten ifølge hende ikke dækker over, og i hvilket omfang den er 'mangelfuld', har vi ikke grundlag for at anerkende kravet om højere erstatning.

I stedet for at konkretisere kravet benytter advokaten sit seneste indlæg til at gentage, at der har været tale om en omfangsrig sag, hvilket vi er enige i, og hvilket den opgjorte erstatning på ca. 1,5 mio. kr. også vidner om.

Taksator har gennem hele forløbet været overordentlig samarbejdsvillig, pragmatisk og konstruktiv og har tydeligt gjort opmærksom på, at eventuelt større omfang ville blive meddækket, hvis det blev konstateret under udbedringsarbejdet.

Han har ligeledes stået til rådighed for yderligere besigtigelser. På den baggrund forstår vi ikke, hvorfor vores kundes [familiemedlem] gennem sin entreprenørvirksomhed udskiftede store dele af bygningen som led i en totalrenovering uden at kontakte taksator, hvis han undervejs konstaterede større omfang end først noteret.

Ankenævnet for Forsikring

9.

104841

Hvad angår notatet fra [klagerens rådgivende ingeniør], fremgår det af korrespondancen mellem taksator og vores kundes [familiemedlem] (se bilag C s.54-55), at taksator tog [klagerens rådgivende ingeniørs] bemærkninger med i sit arbejde og tilrettede udbudsmaterialet.

Taksator har på baggrund af det konstaterede omfang kalkuleret en erstatning i et anerkendt system (Sigma), og han har via udbud kontrolleret prisen hos to uafhængige, eksterne entreprenører. Begge entreprenører gav priser, der var lavere end den kalkulerede. Vores kunde kræver 700.000 kr. mere end kalkuleret, hvilket er mere end dobbelt så meget, som de to entreprenører kunne udbedre den samlede skade for. Skaden er udbedret af vores kundes [familiemedlem] eget entreprenørfirma og vi kan ikke forklare prisdifferencen på anden vis, end at der er lavet arbejder, der ikke har været dækningsberettigende, og/eller at udførende håndværker blot er markant dyrere end sine konkurrenter. Ingen af disse forhold skal komme os til last.

Hvad angår habilitetsspørgsmålet, er det korrekt, at undertegnede af F&P er udpeget som nævnsmedlem af Ankenævnet for Forsikring sammen med en række af mine kolleger fra forsikringsbranchen. Ankenævnet for Forsikring består netop af nævnsmedlemmer udpeget af forsikringsbranchen såvel som nævnsmedlemmer udpeget af Forbrugerrådet Tænk samt en dommer som nævnsformand.

Som ansat i If/Topdanmark deltager jeg naturligvis ikke i afgørelsen af klager over If/Topdanmarks afgørelser, hvorfor jeg kan afvise, at der skulle foreligge inhabilitet. Denne sag vil blive afgjort af nævnsmedlemmer fra konkurrerende selskaber såvel som forbrugerrepræsentanter."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af faktura ...03 af 31/12 2023 fra familiemedlemmets firma fremgår bl.a.:

"SLUTOPGØRELSE vedr.:

Nedbrydning, blotlæggelse i forb. m. sundhedsskadelig skimmelvækst m.m.

99-104 SC Nedbrydningsarbejde m.m. ...	15.000,00
Nedbrydning og fjernelse af resterende vægge (gasbeton m.v.) pga sundhedsskadelig skimmelvækst.	
99-109 SC Murerarbejde m.m. ...	78.408,00
Ophugning af partiel betongulv pga. 'vand-/fugtlokke'.	
...	
Total DKK:	116.760,00"

Af faktura ...45 af 18/10 2021 fra murer 1 fremgår bl.a.:

"Regning vedr. Afbrydelse af alt elinstallation. Demontering af vand. Aftapning af vandbeholder.

Nedbryder/murer.

Pris: Tilbud. ... 37.310,00

Merpris: Opholdsstue ophugning af beton og klinker ... 6.562,50

ned til råbeton samt fjernelse af isolering.

...

Total 54.840,63"

Ankenævnet for Forsikring

10.

104841

Af faktura ...04 af 31/12 2023 fra familiemedlemmets firma fremgår bl.a.:

" SLUTOPGØRELSE vedr.:	
Affugtning, skimmelsanering samt klargøring til genopførelse	
...	
99-900 Affugtning, skimmelsanering samt ... klargøring til genopførelse.	52.889,95
...	
Total DKK:	66.112,44"

Af faktura ...02 af 31/12 2023 fra familiemedlemmets firma fremgår bl.a.:

"SLUTOPGØRELSE vedr.:	
Opmagasinerings af indbo og løsøre, udpakning, tilbageflytning m.v.	
99-900 Opmagasinerings ...	45.386,25
...	
99-900 Flytning af indbo fra ... opmagasinering	9.970,00
99-900 Udpakning af indbo fra ... Opmagasinerings.	10.000,00
...	
Total DKK: ...	81.695,31"

Af faktura ...05 af 31/12 2023 fra familiemedlemmets firma fremgår bl.a.:

" SLUTOPGØRELSE vedr.:	
Genopførelse, manpower og materialer m.v. jf.:	
...	
99-900 Timer jf. TD Slutskema af 16/8- 2023 ...	253.320,33
...	
99-900 Materialer jf. TD Slutskema af 16/8-2023 ...	263.148,24
99-900 Diverse jf. TD Slutskema af 16/8-2023 ...	55.153,43
...	
Total DKK:	714.527,50."

Ankenævnet for Forsikring

11.

104841

Af taksatorkalkulation/slutschema fremgår bl.a.:

"

Nr	Tekst	Enhed	Mængde	Salgs EP	Salgspris
Murerarbejde					
	<i>Badeværelse (Stort)</i>				
	Levering og etablering af brusevæg i gasbeton samt opmuring gavlf og langside på badekar klar til fliser. – Egnert tykkelse gasbeton. I alt 3,5 m2. Klar til fliser.	sum	1	7.230,00	7.230,00
	Etablering af gulvvarme (vand) indstøbt i beton – Tilsluttet eks. varmeanlæg. Inkl. Wavins Minishunt (1 kreds) eller Midishunt m/20 mm omløber, styreenhed uden display, rumtermostat og telestat. Tillæg Varmerør i Alupexrør c/c 300 mm, inkl. bindere.	sum	1	7.899,00	7.899,00
04.19.32.01	Levering og montering af vandtætning/vådsikring på gulv og vægge i alt 14,5 m2 – Alfix 2-komponent vandtætningssystem, inkl. primer, armeringsvæv og mancherter. Ekskl. afretningslag. Inkl. kantbånd i samling er og membraner for afløb og gennemføringer.	m ²	14,5	496,00	7.192,00
	Levering og montering af fliser på gulv og vægge i alt 18,2 m2 – Opsat i fliseklæb. Winckelmans, uglaseret flise, 100 x 100 x 9 mm, hvid, grå, sort Lagt i fliseklæb på gulv og i niche (vådzone). Inkl. fliser på brusevæg samt to sider på badekar. Badekar udgør i alt 1,2 m2 Vægflader udgør i alt 4,5 m2 Brusevæg udgør 5 m2 Gulvflade 7,5 m2 (inkl. niche) I alt 18,2 m2. Der afsættes 200 kr. ex. moms. til indkøb af fuger og fliser Mørtel fuger i valgfri farve.	sum	1	31.222,00	31.222,00
	Levering og montering af sokkelfliser på gulv i alt 7 lbm – Sat i fliseklæb. Mørtel fuger i valgfri farve	sum	1	3.637,00	3.637,00
05.10.01.01	Levering og montering af Toilet, Gustavsberg Nautic 1500, på gulv – Hvidt toilet, duo skyl 2/4 liter, inkl. toiletsæde med låg, vano-vinkel med afspærring, roset og forkromet kobberør. Almindelig model med skjult S-lås	stk	1	865,00	865,00
05.11.01.05	Levering og montering af Håndvask på bæringer hvid Gustavsberg C+ – Hvid håndvask inkl. 1-grebs blandingsbatteri, vano-vinkler med afspærring, forkromet afløb til væg. Plastrør i væg og gulv til gulvafløb. Skabsmiljø mv. levere af kunde. 600 x 460 mm	stk	1	5.072,00	5.072,00
05.12.01.03	Levering og montering af badekar til indmuring to sider (gavl og langside) 1.498 x 700 mm, hvidt	stk	1	7.827,00	7.827,00

Ankenævnet for Forsikring

12.

104841

– Inkl. Damixa Clover Green, VVS-nr. 727029604 og håndbrusersæt Damixa Fair Jet Flex, VVS-nr. 737623304. Bundventil og afløb ført til gulvafløb.				
Badekar frit opsat med 1 stk. plade i front og gavl				
05.12.11.01	Levering og montering af batteri, håndvask, Børma Standard	stk	1	3.194,00 3.194,00
– Inkl. håndbruser, glider med vægbeslag og bruserslange. Forkromede				
	Levering og montering af 900 mm linedræn i niche samt 110 mm GA t/betongulv m/membran, lodret	sum	1	8.220,00 8.220,00
– 1 stk. Blücher Waterline til fliselgulve. Inkl. rende, rist og rottesikret vandlås. Inkl. faststøbning af vandlås. Waterline baderumsrende med vandlås og rist line Copenhagen.				
Betongulv med fliser.				
1. stk. gulvafløb Rustfrit stål: AISI304/EN1.4301 110 mm t/betongulv m/membran Inkl. vandlås og 3 sideindløb Ø 32/40 mm. Ekskl. hul og faststøbning.				
Ramme, 145 x 145 mm, med rist. Til gulve af beton med klembanemembran og fliser				
Badeværelse (Lille)				
	Støbning af nyt gulv klar til fliser 3,62 m2	sum	1	5.340,00 5.340,00
– Udlægning af egnet isolering inden støbning. Udlægning af 6 mm armerings net på al-lister.				
Der støbes sådan gulvhøjden er den samme som tidligere forhold.				
I bruseniche udføres der korrekt fald til afløb.				
	Etablering af gulvarme (vand) indstøbt i beton	sum	1	7.071,00 7.071,00
– Tilslutter eks. varmeanlæg. Inkl. Wavins Minishunt (1 kreds) eller Midishunt m/20 mm omløber, styreenhed uden display, rumtermostat og telestat. Tillæg Varmerør i Alupexrør c/c 300 mm, inkl. bindere.				
04.19.32.01	Levering og montering af vandtætning/vådsikring på gulv og vægge i alt 8,2 m2	m²	8,2	488,00 4.001,60
– Alfix 2-komponent vandtætningssystem, inkl. primer, armeringsvæv og mancherter. Ekskl. afretningslag.				
Inkl. kantbånd i samling er og membraner for afløb og gennemføringer.				
	Levering og montering af fliser på gulv og vægge i alt 8,2 m2	sum	1	14.830,00 14.830,00
– Opsat i fliseklæb. Winckelmans, uglaseret flise, 100 x 100 x 9 mm, hvid, grå, sort				
Lagt i fliseklæb på gulv og i niche (vådzone). Inkl. fliser på brusevæg samt to sider på badekar.				
Vægflader udgør i alt 4,5 m2 Gulvflade 3,6 m2 (inkl. niche) I alt 8,1 m2.				
Der afsættes 200 kr. ex. moms. til indkøb af fuger og fliser Mørtel fuger i valgfri farve.				
	Levering og montering af sokkelfliser på gulv i alt 3 lbm	sum	1	1.559,00 1.559,00
– Sat i fliseklæb.				
Mørtel fuger i valgfri farve.				
	Genmontering af sanitet mv. på lille (nyt) badeværelse	sum	1	9.130,00 9.130,00

Ankenævnet for Forsikring

13.

104841

– Genmontering af al sanitet mv.

- Toilet
- Toilettrulleholder og børste
- Håndvask og skab
- Spej og hyller
- Krog mv

Levering og montering af 900 mm linedræn i niche samt 110 mm GA t/betongulv m/membran, lodret	sum	1	8.220,00	8.220,00
---	-----	---	----------	----------

– 1 stk. Blücher Waterline til flisegulve.
Inkl. rende, rist og rotesikret vandlås.
Inkl. faststøbning af vandlås.
Waterline baderumsrende med vandlås og rist line Copenhagen.

Betongulv med fliser.

1. stk. gulvfløb Rustfrit stål: AISI304/EN1.4301
110 mm t/betongulv m/membran
Inkl. vandlås og 3 sideindløb Ø 32/40 mm.
Ekskl. hul og faststøbning.

Ramme, 145 x 145 mm, med rist.
Til gulve af beton med klembanemembran og fliser

Bryggers / Opholdsstue

Levering og montering af keramisk flise på gulv i bryggers og opholdsstue inkl. fugning i alt 32,5 m2	sum	1	49.145,00	49.145,00
---	-----	---	-----------	-----------

– Lagt i fliseklæb.
Winckelmans, uglaseret flise, 100 x 100 x 9 mm, hvid, grå, sort

Bryggers udgør 7,5 m2
Opholdsstue udgør 25 m2

Der udføres ikke sokkelflise.

Der afsættes 200 kr. ex. moms. til indkøb af fuger og fliser
Mørtel fuger i valgfri farve.

181.654,60

Tømrer/Snedker

Etablering af nye pladegulve inkl. isolering i alt 79 m2	sum	1	52.051,00	52.051,00
--	-----	---	-----------	-----------

– Terrændækket gennemgås/kontrolleres for knolde samt støvsuges for støv inden udlægning af fugtspærre.

Inkl. 0,2 mm PE-folie med korrekt tapet overlæg som føres op bag fodlister og klæbes til vægge, alle udskærringer for rør og opklodsninger m.m.

FlexiBatts kl. 37 i egnet mængde.

Inkl. opklodsning med plastkiler.

Kerto gulvstrøer pr. 600 mm.

22 mm spånplade med fer og not.

Gulv højde i samme højde som tidligere forhold sådan lette vægge igen vil være bærende af dette.

Køkken i alt 13 m2
Gang i alt 9,1 m2
Soveværelse i alt 14,8 m2
Værelse i alt 19,7 m2 m2
Spisestue i alt 22,3 m2

Samlet 79 m2.

Levering og montering af 70 mm lette indervægge af stål, beklædt med gips og 70mm isolering klar til maler	sum	1	81.735,00	81.735,00
--	-----	---	-----------	-----------

Ankenævnet for Forsikring

14.

104841

– Stålskeletvæg, ikke bærende indervæg, som Gyproc XR. Loft-, væg- og gulvskinner, bredde 70 mm, monteres med sømplugs pr. 400 mm. Lydlægter opstilles i skinneprofilerne pr. 450 mm. Skinner med 4 mm polyethentætning anvendes ved tilslutning mod andre bygningsdele. Stålskelettet isoleres med 45 mm mineraluld kl. 37. To lag 12,5 mm gipsplader, pladebredde 900 mm, opsættes forskudt på hver side af stålskelettet. Vægtykkelse i alt 120 mm. Lydfuger, bredde 10 mm, udføres med akustikfugemasse på det første, inderste lag plader på en vægside ved tilslutninger til andre bygningsdele. Samlet 40 lbm. I alt 88 m2					
Levering og montering af 7 stk. nye pladedøre, hvid glat med indfatninger, karm, bundstykker og fejellister		sum	1	47.317,00	47.317,00
– Sweedor compact. Inkl. lås, dørgreb. Hvidmalet dør og karm, standard RAL 9010. Indfatninger i forehandlet fyr. Bundstykke og fejellister i lakeret bøg. Inkl. fugning, stopning og tilsætninger. Enkeltfløjet glat plæn celledør med snap-in hængsler...					
04.32.21.15	Levering og montering af fodlister, glat hvidlakeret 14 x 65 mm, opsat på træ/beton	lbm	79	113,00	8.927,00
– Fyr hvidlakeret fodlister. Opsat på murværk eller beton I alt 79 lbm.					
Komplet genmontering af køkken inkl. el og vvs		sum	1	59.503,00	59.503,00
– Nye sokkeler udføres.					
Genmontering af 4 stk. garderober i værelser 4 stk.		sum	1	16.181,00	16.181,00
– I alt 4 stk. Inkl. sokkel og metalbøjlegreb. Skabe med bøjlestang .					
04.50.65.08	Levering og udlægning af tæppe eks. spartling i alt 66 m2	m²	66	216,00	14.256,00
– Inkl. påklæbning. Der afsættes 125 kr. ex. moms pr. m2 til materialer Gang i alt 9,1 m2 Soveværelse i alt 14,8 m2 Værelse i alt 19,7 m2 m2 Spisestue i alt 22,3 m2 Samlet 66 m2					
04.50.20.08	Levering og udlægning af venyl i køkken ekskl spartling i alt 13 m2	m²	13	219,00	2.847,00
– Inkl. påklæbning. Der afsættes 125 kr. ex. moms pr. m2 til materialer. 					
Malerarbejde					
Pletspartling, fugning og strygning af opsat træværk i alt 130 lbm		sum	1	11.872,00	11.872,00

Ankenævnet for Forsikring

15.

104841

– Fodliser 79 lbm. Indfatninger 51 lbm. I alt 130 lbm.			
Malerbehandling af nye opsatte vægge samt overflader på badeværelser, køkken og bryggers i alt 130 m2	sum	1 38.812,00	38.812,00
			50.684,00
VVSarbejde			
Nye vandforsyninger (kold og varmt) i pex etableres fra bryggers hhv. til stort badeværelse, lille badeværelse og køkken.	sum	1 31.466,00	31.466,00
– Inkl. tilslutning til eks. anlæg. Inkl. alle fittings og tryktest. (fordelingsshunt, rør, dåser ved tapsteder ect.) Nye strenge til stort badeværelse, lille badeværelse som eks. forhold. Nye strenge til stort køkkene som eks. forhold. Trækkes fra brygges i et stræk under strøgulve til tapsteder som eks. forhold.			
			31.466,00
Elarbejde			
Genetablering af div. stik og kontakter i nye vægge samt øvrige berørte flader	sum	1 25.000,00	25.000,00
– Traditionel udførelse.			
			25.000,00
Totalsum			571.621,60
Afregning med Entreprenøren:			
Løn			253.320,33
Materialer			263.148,24
Materiel			0,00
Underleverandører			0,00
Diverse			55.153,43
Total ekskl. moms			571.622,00
Moms (25,00 %)			142.905,50
Total til entreprenøren (inkl. moms)			714.527,50
Afregning med kunden:			
Dækning af materialer og løn til kunden, inkl. moms			0,00
- afskrivninger af salgspris (inkl. moms)			0,00
- selvrisko			4.106,00
Opkræve/udbetale til kunden inkl. moms (Negative tal skal opkræves)			-4.106,00

"

Af rapport af 6/7 2021 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"VURDERING AF SKADEUDREDNING OG UDBEDRINGSFORSLAG

...

1 Indledning

I forbindelse med en opstået vandskade i ejendommen ..., er der af bygningsejer indrapporteret en skade til det aktuelle forsikringsselskab.

[klagerens rådgivende ingeniør] bistår bygningsejer med faglig rådgivning, herunder vurdering af den udførte skadeudredning og det fremsendte løsningsforslag/udbudsdokument.

Nærværende notat opsummerer [klagerens rådgivende ingeniør] vurdering af de fremsendte dokumenter, som vedhæftes som hhv. bilag A og B.

2 Vurdering af skadeudredning

Bilag A: [selskabets rådgiver] - Vedr. [adresse] - Skade nr. ... - Indledende fugtbestigelse.

Test- og undersøgelsesmetoder er tilfredsstillende udført, og dokumenterer skadens påvirkning på udvalgte eksisterende konstruktioner. Vi bemærker dog at der er værelser der grænser op mod strøgulvene der ikke er kortlagt (bryggers, entré, lille badeværelse og opholdsstue). Der er kun udført repræsentativ kortlægning, idet malinger og udtagne prøver ikke omfatter alle rum der grænser mod skadelidende områder. Således mangler der en kortlægning af de sidste værelser for at kunne afgrænse skaden.

jf. Forsikring & Pensions vejledning Opgørelse af bygningsskader, kap. 4. *Fastlæggelse af skadens omfang*, er det af afgørende betydning for en korrekt skadeopgørelse, at skadens omfang konstateres og beskrives detaljeret.

Ud fra den udførte fugtbesigtigelse, er der ikke dokumenteret at fugtskaden ikke påvirker bryggers,

entré, lille badeværelse eller opholdsstue negativt. For at dokumentere at forsikringstager ikke bliver skadelidende i de øvrige rum, skal der udføres en kortlægning af samtlige værelser der grænser mod områder der er berørt af vandskaden, samt porebetonvægge der er placeres direkte på den opfugtede betonplade (af hensyn til kapillær fugttransport i porebetonvæggene).

Vi gør særligt opmærksom på at selv om terrændækkets opbygning er uorganisk, skal der tages højde for at der skal kunne placeres inventar af organisk karakter (tæppe, borde, skabe ol.) direkte ovenpå gulvet. Her vil der udover direkte fugttransport, også kunne være stillestående luft hvor der kan opstå skimmelvækst hvis gulvkonstruktionen er skadelidende efter vandlækagen.

Vurdering af løsningsforslag

Bilag B: 'Udbudsmateriale Tilbudsmateriale'

Arbejder omkring reetablering og genopbygning, er beskrevet i udbudsmaterialet 'Tilbudsmaterialet'.

Her bemærkes de følgende pkt.:

1.6. Opklodsning af vægge

Ejendommens lette vægge opklodses i takt med at gulve fjernes, sådan disse ikke beskadiges under

blotlægningen. Ejendommens strøgulve er udført som en stor skive, hvorefter lette vægge er opsat på dette.

Og efterfølgende arbejder:

2.11 Etablering af nye pladegulve inkl. isolering.

Inkl. 0,2 mm PE-folie med korrekt tapet overlæg som føres op bag fodliste og klæbes til vægge, alle

udskæringer for rør og opklodsning m.m. Gulv i samme højde som tidligere forhold sådan lette vægge igen vil være bærende af dette.

Vi bemærker at udbedringsarbejdet ikke omfatter nedrivning af de lette skillevægge, inden nedrivning af gulvkonstruktionen. Løsningen vurderes at være krævende ift. udførelse, hvilket potentielt kan stille bygningsejer skadelidende i det færdige resultat. Vi har derfor følgende bemærkninger til løsningen:

1. Skillevæggene er fastgjort i den eksisterende gulvkonstruktion, med søm eller skruer. Dette gør det besværlig at fjerne gulvet uden at beskadige væggene.
2. Det er væsentligt at den nye PE-folie er udført korrekt og tæt i samlinger. Opklodsning af skillevæggene vil komme i konflikt med udlægning af PE-folien, som med høj sandsynlighed resulterer i utætte samlinger, eftersom kilerne ikke kan fjernes inden gulvkonstruktionen etableres.
3. Tolerancer i byggeriet, giver en normal planhed på +/- 2 mm på 2m retholt, og kote +/- 3 mm fra døråbning (Dansk Byggeri). Dette giver 4-6 mm højdeforskel på gulvet, som ikke forventes at passe med de eksisterende skillevægge. De kan komme i konflikt med skillevæggene, ved at enten blive for lavt, hvorfor samtlige skillevægge må klodses op igen, eller for højt, og dermed komme i konflikt med de eksisterende skillevægge.
4. Skillevæggene må også forankres i det nye gulv, efter at gulvet er reetableret. Dette vurderes at være kompliceret at udføre håndværksmæssigt korrekt.

Vi vil baseret på de ovenstående bemærkninger konkludere at de beskrevne arbejder er både tidsmæssigt og udførelsesmæssigt svært krævende, hvilket medfølger stor risiko for følgeskader og efterfølgende opfugtning. Det anbefales at de indvendige skillevægge også fjernes som naturlige følgearbejder til udbedring af vandskaden.

Derudover bemærkes pkt. 2.3; Nye vandforsyninger (koldt og varmt) i pex etableres fra bryggers hhv. til stort badeværelse og køkken. Inkl. tilslutning til eksisterende anlæg samt Nye strenge til stort badeværelse som eks. forhold, og Nye strenge til køkken som eks. forhold. Der er i bygningen stadig eksisterende brugsvandsinstallationer, og tilbudsmaterialet ser ud til at lægge op til skjulte sammenkoblinger mellem eksisterende og nye vandforsyninger. Sammenkoblinger kan ikke udføres som skjulte, og skal kunne tilgås for kontrol og vedligehold.

4 Øvrige kommentarer til løsningsforslag

Der er i løsningsforslaget ikke beskrevet krav eller metode til udtørring og skimmelsanering af eksisterende konstruktioner.

Vi vil anbefale at der udføres en kortlægning af skimmelvækst på de fugtbelastede overflader, inden nedrivningsarbejderne (af hensyn til arbejdsmiljø) samt efter udtørring og skimmelsanering hvis der påvises skimmelvækst i byggeriet. Dette anbefales indeholdt i et løsningsforslag, for at planlægge udtørringsarbejder og kvalitetssikring under udførelse, inden reetableringsarbejder påbegyndes.

Herunder også anbefalet fugtmålemetoder for fugtmåling i betondæk, eftersom betonlaget har forhøjede fugtværdier i hele betonens dybde. Der henvises til SBI-anvisning 247, blandt andet kapitel 2.1.5, for udtørring og skimmelsanering efter en fugtskade.

Der noteres også at tilbudsdokumentet ikke indeholder en udskiftning af den resterende del af den

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

104841

beskadigede indstøbte vandledning (i gulvkonstruktion ved entré). For at undgå at bygningsejer bliver skadelidende hvis der opstår svigt i øvrige dele af vandledningen, vil vi anbefale at der i forbindelse med reetableringsarbejderne også udskiftes de resterende brugsvandsledninger i gulvkonstruktionen. Der stilles også spørgsmål til at lade den blive, uden at der opstår skjulte sammenkoblinger i brugsvandsledningen."

Ankenævnet for Forsikring

19.

104841

Af selskabets udbudsskema fremgår bl.a.:

"

Udbud Tøpdanmark							
Udbudsforudsættelse	Beskrivelse	Eenhed	Antal				Bedste bud
1. Fjern skade, murene				492.427,00		492.427,00	
2. Murer	murt	1,00		120.000,00		120.000,00	
3. Tøpdanmark	murt	1,00		218.400,00		218.400,00	
4. Rør	murt	1,00		40.736,50		40.736,50	
5. VVS	murt	1,00		96.000,00		96.000,00	
6. El	murt	1,00		7.274,00		7.274,00	
Totalt inkl. moms				815.838,50		815.838,50	

"

Af sagens korrespondance fremgår bl.a.:

"[taksator] 22- 03-2021 12:19:26Hej [Murer],

Tak for din overslag på vores skade.

Jeg har gennemgået denne med vores kundes [familiemedlem] og vil gerne benytte os af dette iht.

blotlægningen. Du må derfor gerne kontakte mig, sådan vi lige kan gennemgå det praktiske inden opstart.

...

[Taksator] 25-03-2021 15:07:21Hej [skadeleder],

Beklager lige på forhånd.

Jeg har lige fået oplyst at mureren har blotlagt det hele d.d. på badeværelse samt fjernet fliser på gulv i entre iht. rapport.

Derfor er der klar til at I kan køre derud og igangsætte affugtning. Der er sat krydsfiner i rude på badeværelse.

Jeg forventer naturligvis ikke at I smider alt i har i hænderne, men gør det hurtigst muligt efter aftale med [familiemedlem].

...

[Taksator] 25-03-2021 15:20:48Hej [skadeservice 1],

Det er super arbejde!

Der kommer fugtteknikker på hurtigst muligt. Jeg tror de snakkede om at komme derud på tirsdag i næste uge. Så får vi endelig klarhed over om blotlægningsomfanget er tilstrækkelig.

Derefter vi lige løbe omfang igennem vedr. reetablering som I bedes give pris på hvis I vil det.

...

[Skadeleder] 30-03-2021 14:15:02Her er foretaget kontrolmåling på adressen. Her fundet forhøjede overflademålinger på beton omkring skaden. Her er konstateret tørt mod køkken og her skal derfor ikke foretages yderligere. Målinger på beton i entre viser en mindre opfugtning i området mod skaden, dette forsøges affugtet fra badeværelset. Der er udtaget destruktive beton prøver på badeværelse vi afventer svar på disse.

...

[skadeleder] 09-04-2021 08:17:24Hej [taksator]. Jeg var på adressen i går og her er fin fremgang på overflademålinger. Jeg tror vi kan klare affugtningen med den opsætning der er nu. Når overflademålinger viser tørt om ca 1-2 uger foretages ny destruktiv måling.

...

[Taksator] 09-04-2021 10:41:57Hej [familiemedlem]

Gode nyheder til din orientering herunder fra [skadeservice 1]:

'... Jeg var på adressen i går og her er fin fremgang på overflademålinger. Jeg tror vi kan klare af-fugtningen med den opsætning der er nu. Når overflademålinger viser tørt om ca 1-2 uger foretages ny destruktiv måling-

Vi kan derfor begynde at kigge ind i at skulle få indhente tilbud på genopbygningen. Jeg vil derfor gerne lige gennemgå reetablering med dig inden jeg kontakter [navn] (Murer) og beder ham fremsende pris, sådan vi har styr på hvad der skal gøres.

...

[Taksator] 14-04-2021 15:23:23Hej [skadeservice 2],

En sag hvor jeg skal bruge dig til at lave en 'ekstra' kontrol af udførte målinger efter [skadeservice 1] på ovenstående sag.

Grunden til at jeg sætter dig på er, at jeg bare gerne vil have et sæt ekstra faglige øjne og målinger udført, sådan vi er 100% sikre på at alt er som det skal være og der ikke er noget som bliver lukket inde (iht. fugt og skimmel) som kan give fremtidige skader.

Jeg fremsender ikke den udførte rapport, da det skal være en helt ny ren objektiv gennemgang fra din side, som vi kan holde op imod det som allerede er konstateret.

[skadeservice 1] har mere eller mindre klarmeldt alle omkringliggende rum iht. acceptabelt niveau og at vi derfor kun er i badeværelse (skadested) og entre med dertil vægge. Jeg ved lægger plan-tegning som er udklip fra deres rapport herunder:

Der er angiveligt tale om ca. 40 m³ vand er løbet ud efter rørskadens. Det er derfor alfa og omega at vi får afklaret om de omkringliggende rum og vægge (køkken, gang, lille bad og bryggers) er 100% i orden. Jeg har lavet en blå ring omkring de rum som vi er bekymrede for bliver nøje undersøgt.

Yderligere har jeg lavet to stiplede linjer, som viser hvor vandforsyningen løber i en kanal i terrændækket fra bryggers til køkken. Det er på denne i det store badeværelse hvor rørskadens er konstateret.

Jeg skal oplyse dig om at det berørte store badeværelse er totalt blotlagt nu, sådan det er muligt at måle ind under vægge ud til de omkringliggende rum under gulve. Det må du lige selv kigge på.

...

[Taksator] 21-04-2021 09:45:36Har snakket med [familiemedlem] og aftalt at han selv vil sætte egen undersøgelser i gang da han ikke mener at [skadeservice 1] og [skadeservice 2] har kunne finde ud af at omfangsbestemme skaderne.

Jeg har via mange lange samtaler prøvet at gennemgå det hele, men vi kommer ikke videre, da han ikke tror på deres arbejde. Derfor har jeg inddraget ham i denne proces og derfor afv. jeg nu at han kommer tilbage med rapport fra eget ingeniørfirma omkring omfanget.

Jeg har oplyst om at jeg skal have priser på alt inden noget må igangsættes fra hans side af. Dette er han indforstået med.

FT er permanent genhuset via offentlig indsat og bekoster derfor ikke Top noget. Der er derfor ingen tid som skal overholdes.

Ankenævnet for Forsikring

21.

104841

Afv. [familiemedlem] kommer tilbage til mig med materiale.

...

[skadeservice] 23-04-2021 09:13:44Der er foretaget kontrolmåling på adressen. Her er stadig en smule forhøjede målinger omkring skaden. Nye målinger foretages mandag. Her forventes tørt, hvorefter ny destruktiv prøve udtages.

...

[Taksator] 26-04-2021 09:25:52Hej [skadeservice]

Tak for det.

Jeg har en længere dialog kørende med [familiemedlem] omkring omfangsvurderingen. Han har sat eget ingeniørfirma på til at køre dette og jeg må nok desværre indrømme at jeg er enig i hans beretninger.

Kort fortalt er der voldsomme mange mængder vand som er løbet ud i terrændæk (et sted) evt. der hvor ejendommen har en kabelgrav hvor brugsvandsrør går fra bryggers til køkken.

Derfor har jeg lavet den aftale om at han selv sætter det i gang og vender retur til mig, når rapporten er udført. Så tager vi den derfra.

Derfor kommer der ikke til at ske mere for jer i den kommende tid. Dog vil jeg gerne afvente med at afslutte jer, da hvis denne rapport viser sig som et helt andet resultat må vi finde ud af hvilke økonomi som er berettigede til [skadeservice 1]. Det tager vi en positiv snak om senere, det kan jo også være at de kommer frem til samme resultat, også er det hele hans egen regning.

...

[Taksator] 27-04-2021 12:48:39Hej [familiemedlem]

Tak for din mail.

Jeg kender [selskabets rådgiver] rigtigt godt og har også tidligere benyttet ham til omfangsvurdering af skader. Han er rigtig dygtig og har en master i bygningsfysik. Så mere kompetent mand findes ikke.

Du laver bare aftale med [selskabets rådgiver] og giver mig besked herefter, hvorfor jeg vil være til stede ved denne gennemgang også.

Jeg ved at hans økonomi samlet set ligger mellem 15-20.000 kr. samlet set. Dette er naturligvis meget højt, men vi skal videre og derfor er dette godkendt herfra.

Lad mig høre fra jer vedr. dato og tidspunkt.

...

[skadeservice] 05-05-2021 08:14:08Svar på betonprøve. Her er udtaget betonprøve samme sted som første gang, altså ved skaden på badeværelse. Her er RF faldet fra 98.5% til 91,5%. Vandindholdet er faldet fra 5,7% til 3,7, %. Her er altså fin fremgang og tæt på tørt.

...

[Taksator] 11-05-2021 20:28:14Hej [familiemedlem]

Tak for din mail og selv tak for god dialog i denne sag.

Jeg ser frem til at modtaget en god faglig rapport som beskriver omfanget en gang for alle. Det er tydeligvis ikke lykkes for hverken [skadeservicefirmaer]. Det kommer der til at rulle hoveder over, da vi/Topdanmark ikke er tjent med en sådan uprofessionelt stykke arbejde/rapportering.

Lige så snart jeg har modtaget et omfang, går jeg i gang med at udarbejde et tilbudsmateriale som vi kan sende ud til to/tre bydende håndværkere i hovedentreprise. Dette kan vi med fordel gøre mens evt. mere blotlægningsarbejde og tørring udføres. Så vil vi nemlig have erstattet priser på plads når der meldes klar til genopbygningsfasen.

...

[Taksator] 26-05-2021 14:06:52Hej [familiemedlem]

Skal vi ikke sammen gennemgå fremsendte rapport fra [selskabets rådgiver] og derfra ligge en plan for det videre forløb?

Jeg vil meget gerne have lavet et samlet tilbuds materiale (til din gennemgang og godkendelse) som bydes ud til 3 forskellige håndværkere. Her tænker jeg både blotlægningsarbejder og reetableringsarbejder.

Der er naturligvis en masse forudgående arbejder som skal på plads inden som håndtering/flytning af indbo som skal på plads inden.

Hvis der er andet som du tænker vil være hensigtsmæssigt at gøre nu her, så lad os få lagt en plan for det.

...

[familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 02-06-2021 14:04:22Hej [taksator]

Har modtaget din mail vedhæftet diverse rapporter fra 3. part samt din skaderapport til orientering.

Jeg skal derfor og for en god ordens skyld straks meddele, at skaden endnu IKKE er fuldt belyst, hvorfor det er for tidligt at konkludere på skadens omfang m.m.

Da der åbenlyst er tale om en skade med et betydeligt omfang samt en skade der, hvis forundersøgelse og efterfølgende udbedring ikke foretages korrekt, kan afstedkomme fatale følgeskade på kort og længere sigt, som vil stille skadelidt dårligere end før skaden, ser jeg mig for nuværende desværre IKKE i stand til at godkende endsige acceptere fremsendte materiale som endeligt.

Det er selvfølgelig beklageligt, at der siden skaden blev anmeldt nu, er gået 3,5 måned, hvoraf størstedelen af tiden desværre er spildt på en liden kompetent indsats. Den del af indsatsen skal jeg undlade at kommentere yderligere, da jeg allerede har givet udtryk for min mening desangående; blot konstatere at den del m.m. ene og alene må stå for Topdanmarks regning og risiko.

For ikke at fortsætte ud af det spor vil jeg på kraftigste understrege følgende forhold:

1) Indsatsen, rapporter m.m. fra hhv [skadeservicefirmaer] kan IKKE lægges til grund for nogen vurdering m.m. i forbindelse med skaden.

2) Undersøgelse og efterfølgende rapport fra [selskabets rådgiver] mener jeg IKKE kan gøres til genstand for en omfangsbegrænsning relateret til enkelt rum, idet der udelukkende er tale om referencepunkter udtaget til belysning af dækkets generelle opfugtningsgrad.

3) Da resultatet af disse referenceundersøgelser med alt tydelighed viser en betydelig opfugtning af dækket, må det vel nærmest betegnes som 'hovedløs gerning' at tro at resten af dækket ikke skulle være påvirket, hvorfor den i skaderapporten skitseret rumafgrænsning afvises.

4) Da ejendommen i det daglige beboes af min [klager], som grundet omstændighederne ikke har kunnet eller kan bebo ejendommen så længe behandlingen af skaden pågår (genhusning), er der også her behov for en præcisering af de faktiske forhold. Således har undertegnet fået etableret et MIDLERTIDIGT ophold for min [klager] i kommunalt regi uden direkte omkostninger for Topdanmark. Formuleringen under 'Igangsætte tiltag til dato' i Skaderapporten: 'Forsikringstager er fraflyttet ejendommen og er indlogeret i offentlig tilbud på ubegrænset tid' er derfor IKKE korrekt og må således bero på en misforståelse. Dét som kommunen har meddelt er, at de gerne ville være behjælpelig med et MIDLERTIDIGT OPHOLD på en aflastnings-/korttidsplads, hvilket i øvrigt er videregivet ordret til Topdanmark og dig. Det betyder imidlertid IKKE at denne løsning er uden udløbsdato og derved 'på ubegrænset tid', det ligger vel ret beset i begreberne 'et MIDLERTIDIGT OPHOLD på en aflastnings-/korttidsplads'.

5) Endeligt, men ikke mindst skal jeg understrege, at jeg er i løbende kontakt med eksperter på området. Specielt efter [selskabets rådgivers] rapport samt vore egne prøveboringer hhv. interiørt og eksteriørt (foretaget i samråd m. [selskabets rådgiver]) viser en betydelig og alvorlig difference i opfugtningen. Således ses en normal tilstedeværelse af fugt (nærmest tørt) eksteriørt fundamenteret, hvorimod der interiørt fundamenteret konstateres en bekymrende høj tilstedeværelse af fugt (nærmest vådt). Disse undersøgelser kan evt. underbygges af en geoteknisk undersøgelse m.m.

Således kan jeg kun beklage situationen - i øvrigt som beskrevet i min indledning, hvorfor jeg har rettet henvendelse til et rådgivende ingeniørfirma mhb. på en vurdering af skaden. Jeg vil derfor vende tilbage hurtigst mulig, når deres tiltrædelse foreligger.

...

[Taksator] Hej [familiemedlem], 07-06-2021 15:43:46 Tak for din mail.

Jeg vil naturligvis også beklage de/de mangelfulde undersøgelser som er udført af hhv. [skadeservicefirmaer]

Dog stiller jeg mig en smule forundring over hvorfor der nu stilles spørgsmålstejn over omfanget som er undersøgt og konstateret af [selskabets rådgiver]?

Grunden til at jeg har oplyst hvilke rum som er omfattet, er fordi dette er nemmest at håndtere rent administrativt.

Med dette sagt, så er selv samme rum beskadiget helt eller i delvist grad/omfang. Rent praktisk, er det nemmere at fjerne gulvbelægning totalt i hvert enkelt rum for at kunne etablere korrekt tørring, sanering og reetableringen.

Vedr. din [klagerens] genhusning, så vil jeg gerne tilkendegive at dette er et midlertidigt ophold. Dette er naturligvis helt korrekt og meget fint håndteret af dig.

Hvis/når det bliver nødvendigt med en permanent løsning, er det vigtigt at jeg/Topdanmark bliver involveret i denne proces inden noget bliver igangsat hvis økonomi hertil ønskes erstattet.

Det samme gøres gældende vedr. økonomi for de såkaldte 'eksperter for området'.

Jeg skal gøre dig opmærksom på at Topdanmark tilbyder max dækning iht. byggeadministration på kr. 25.000 inkl. moms jf. vilkår 8805-2 pk. 19 R.

Ankenævnet for Forsikring

24.

104841

For ikke at snakke ved siden af hinanden, så har jeg behov for at vide hvad det er som du mener ikke er fyldestgørende iht. rapporten fra [selskabets rådgiver]?

Jeg vil udarbejde tilbudsmateriale som indeholder nedrivning/blotlægning samt genopbygning/reetablering som jeg mener er fyldestgørelse iht. rapport fra [selskabets rådgiver] og fremsende til dig for orientering/gennemgang. Så kan vi evt. rette dette til imod de yderligere tiltag som evt. kommer til i sagen.

...

[Taksator] 14-06-2021 11:45:59

Hej [familiemedlem],

Hermed tilbudsmateriale som jeg vil bede dig gennemgå og evt. kommentere.

Lige så snart vi har dette på plads, vil dette blive budt ud til 3-4 håndværkere. Hvis du derfor har nogle særlig ønsker til valg af bydende håndværker, må du endelig fremsende mig kontaktoplysninger her på.

Skulle der opstå yderligere tiltag som ikke er nævnt i materialet, vil den håndværker som får opgaven prissætte arbejdet og udføre dette hvis dette findes fornuftigt.

Alt vedr. håndtering og indbo køres separat og håndteres af [skadeservice]. (Dette burde de kunne finde ud af)

Jeg skal naturligvis oplyse at sagen køres i tre faser:

- * Håndtering af indbo og blotlægning

- * Fugthåndtering og sanering frem til endelig klarmelding

- * Reetablering/genopbygning

I første omgang handler det om at få sagen prissæt ud fra mit udarbejdet materiale, hvorefter der kan ligges en plan for alt det praktiske ect.

...

[Familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 30-06-2021 12:07:55 Kære [taksator]

I fortsættelse af min mail af 14. ds. samt tidligere korrespondance, rapporter m.m. skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

Jeg har således gennemgået alt det bagvedliggende materiale, rapporter m.v. og nu senest dit fremsendte 'tilbudsmateriale'.

Beklageligvis må jeg erkende at materialet generelt forekommer uklart og dybest set efterlader flere spørgsmål end svar. Overordnet set vurderes den skitserede model i 'tilbudsmaterialet' IKKE at kunne leve op til de krav man som forsikringstager/skadelidte med rette må kunne forvente indfriet. Således vurderes det at skadelidte på en række områder vil stå dårligere end før skaden.

Jeg kommer ikke til at gå i detaljer på nuværende tidspunkt. Til gengæld kan jeg oplyse, at jeg har bedt [klagerens rådgivende ingeniør], som vi har benyttet med godt resultat i flere sammenhæng, om at vurdere skaden.

[klagerens rådgivende ingeniør] har således besigtiget ejendommen og fået alt eksisterende materiale stillet til rådighed, således at vi nu blot afventer deres kommentarer m.m.

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

104841

Indtil disse foreligger, skal jeg for en god ordens skyld meddele dig, at jeg også har orienteret vores advokat om sagen.

...

[Taksator] 30-06-2021 14:43:11Hej [familiemedlem],

Tak for din mail.

Jeg har læst denne igennem flere gange og må meddele at jeg desværre ikke er enig i den påstand at din [klageren] (vores kunde) bliver stillet dårligere efterfølgende ud fra det materiale som jeg har udarbejdet iht. udbedring af skaden.

Du er naturligvis velkommen til at benytte alle de rådgivere som du mener der behøves på sagen. Jeg skal blot gøre dig opmærksom på at Topdanmark tilbyder max dækning iht. byggeadministration på kr. 25.000 inkl. moms jf. vilkår 8805-2 pk. 19 R. Ved byggeadministration forstår vi fx udgifter til teknisk bistand og genfremstilling af tegninger, der er nødvendige i forbindelse med genopførelse/reproduktion af den beskadigede bygning. Udgift til juridisk bistand er ikke dækket.

Vi afventer derfor din accept på at må igangsætte udbedringen af skaden og gør ikke yderligere indtil da.

...

[familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 01-07-2021 10:27:43Hej [taksator]

Tak for din mail.

Med udgangspunkt i din mail af 14. juni d.å., hvor du bl.a. fremsender oplægget til udbudsmaterialet, skriver du:

Alt vedr. håndtering og indbo køres separat og håndteres af [skadeservice]. (Dette burde de kunne finde ud af)

Jeg skal naturligvis oplyse at sagen køres i tre faser:

- * Håndtering af indbo og blotlægning

- * Fugthåndtering og sanering frem til endelig klarmelding

- * Reetablering/genopbygning_

I den forbindelse vil jeg meget gerne og venligst bede dig om – helt konkret - at specificere, hvilke opgaver m.m. du forventer at [skadeservice] skal varetage og hvorledes disse helt konkret forventes udført?

Du må meget gerne specificere den enkelte opgave både mht. omfang og forventninger til kvaliteten af den løste opgave.

Min forespørgsel skal ses i lyset af de desværre lidet flatterende oplevelser vi har haft med selskabet i den konkrete sag til dato og derudover andre kunders oplevelser med selskabet (Trustpilot).

...

[Taksator] 02-07-2021 10:59:36Hej [familiemedlem],

Tak for din mail.

Det er naturligvis svært at sætte tidspunkt på noget før vi er enige i at gå i gang. Derfor kan jeg ikke gøre dette, men jeg kan prøve at forklare den måde jeg vil have tingene gjort og dermed den plan som [skadeservice]/håndværker retter sig efter.

Et godt bud ville som følger:

Håndtering af indbo og blotlægning:

- * Inden opstarte af nogen art, registreres alt indbo for tidligere skader samt dertil fast inventar. (Ridser, skrammer ect.)

- * I alle berørte rum (køkken, stue, værelser osv.) pakkes alt løst indbo ned i flyttekasser (i bobbelplast, foliepair, aviser el. lignende egnet materiale) og henstilles (hvis muligt) i ikke berørt rum eller køres til opbevaring på lager.
- * Alle større indbogenstande (reoler, sofa ect.) henstilles ligeledes (hvis muligt) i ikke berørt rum eller køres til opbevaring på lager.
- * Der udføres al nødvendig afdækning til ikke berørte rum og konstruktioner samt gulve ect.
- * Opstilling af nødvendigt undertryk i rum hvor destruktive indgreb udføres.
- * Sådan alle berørte rum er klar til destruktive tiltag.
- * Blotlægning iht. beskrivelser.

Fugthåndtering og sanering frem til endelig klarmelding

- * Sanering, støvsugning og opstilling af affugtningsmateriel når alle rum er blotlagt.
- * Der udføres løbende prøver til analyse efter endt sanering for godkendelse og accept af saneringsarbejder.
- * Løbende kontroller og- eller opstillinger af affugtning til konstruktioner er i fugttekniske ligevægt.
- * Afslutning af saneringsarbejder og fjernelse af affugtningsmateriel ved godkendte analyser og målinger.

Reetablering/genopbygning

- * Ny gennemgang efter blotlægning for rettelse af mængder/beskrivelse iht. prissætning.
- * Udbudsmateriale udarbejdes til godkendelse og fremsendes til bydende.
- * Opgørelse af tilbud og fastsætning af erstatning fra Topdanmark.
- * Reetableringen kan udføres og fakturaer fremsendes til Topdanmark for betaling.
- * Tilbagelevering og opstilling af indbo mv.
- * Ved afslutning opgøres øvrige dækningsberettigede og aftalte tab iht. elforbrug, byggeadministration, eget arbejde mv.

Ovenstående er naturligvis kun retvisende i det omfang vi kender til de aktuelle forhold og tingene kan naturligvis ændre sig under denne proces, som vi derfor i fællesskab skal få løst fornuftigt og ikke mindst fagligt korrekt.

...

[Familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 06-07-2021 15:25:17Hej [taksator]

Som nævnt tidligere har jeg bedt [klagerens rådgivende ingeniør] bistå omkring skadeudredning og

-udbedring m.m. i forbindelse med den aktuelle skade på [klagerens ejendom]

Baseret på deres besigtigelse af ejendommen og tilhørende gennemgang af de relevante dokumenter har de nu udarbejdet et notat 'Vurdering af skadeudredning og udbedringsforslag'.

Du finder notat samt relevant bilagsmateriale vedhæftet denne mail.

Jeg skal derfor venligst bede dig om at forholde dig til de af [klagerens rådgivende ingeniør] påpegede og betvivlede forhold i relation til din skaderapport, udbedringsforslag m.m.

...

[Familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 19-07-2021 14:52:11Hej [taksator]

Tak for en god, behagelig og konstruktiv telefonsamtale d.d.

I fortsættelse heraf skal jeg hermed bekræfte, at vi d.d. har aftalt at indbo møbler m.m. pakkes ned og køres til opbevaring i perioden hvor hhv. nedtagning, affugtning m.m. og genbygning foregår.

Endvidere, baseret på såvel rapport fra [selskabets rådgiver] samt notat fra [klagerens rådgivende ingeniør], omfattes såvel alle rum af skadesomfanget, hvorfor også klinker i de resterende rum afhugges med henblik på en total affugtning m.m. Udbudsmaterialet tilpasses af dig til også at omfatte dette.

I forbindelse med nedpakning og opbevaring har vi således aftalt, at undertegnede m.fl. pakker indbo m.m. ned således at dette er klar til transport og at jeg forud for dette indhenter til bud fra 2

flyttefirmaer. Jeg har i den forbindelse aftalt besigtigelse på ejendommen i morgen med hhv. Flytteforretningen ...

Begge firmaer skulle være i stand til at påtage sig opgaven indenfor 14 dage. Når tilbud foreligger fremsender jeg straks disse til dig.

...

[Taksator] 20-07-2021 22:19:20Hej [familiemedlem],

Selv tak for god positiv dialog og faglig sparring.

Jeg vil hurtigt muligt få tilrettet udbudsmaterialet sådan de aftale klinker som skal fjernes i bryggers og opholdsstue er indeholdt i materialet og fremsendes til dig.

Grundlæggende har jeg fuld ud forståelse for at omfanget skal være fyldestgørende og beskrevet i det omfang som er muligt ud fra den viden som er belyst iht. udførte rapporter mv.

Dette er for at sikre begge parter, sådan I som kunder få det som der er krav på, men også at forsikringen ikke yder erstatning for mere end hvad de faktiske skadet forhold er.

Men som du også godt ved, så kan omfanget meget hurtig ændre sig (oftest til mere), når først konstruktionerne bliver blotlagt og derfor er det vigtigt for mig at oplyse at disse 'ekstra tiltag' med stor sandsynlighed vil komme og naturligvis være omfattet af forsikringen og blive ordnet.

...

[familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 23-07-2021 12:48:20Hej [taksator]

I fortsættelse af nedenstående har jeg nu modtaget tilbud fra de 2 flyttefirmaer (se vedhæftet).

Tilbuddene kan umiddelbart sammenlignes mht. pris og kvalitet, hvoraf det vil fremgå er Flytteforretningen ... er mest favorabel.

I begge tilfælde vil flytning m.m. kunne finde sted senest medio august d.å., således at huset herefter skulle være ryddet og klar til det videre forløb.

Ydermere har jeg forespurgt på en nedpakning af løsøre m.m. i kasser samt klargøring af møbler, effekter m.m. klar til flytning - altså i store hele det arbejde, som jeg m.fl. af praktiske årsager påtager os.

Dette arbejder beløber sig til kr. 10.000 inkl. moms. (... billigst).

Ankenævnet for Forsikring

29.

104841

Jeg formoder derfor, at vi kan aftale dette som en fast pris for vores arbejde desangående. Vores arbejde vil udover ovennævnte omfatte flytning af hårde hvidevarer m.m. til opbevaring i garage, oprydning, bortkørsel af flytteaffald m.m. til genbrugsstation samt anden kørsel, forplejning m.m.

Endeligt skal jeg henlede opmærksomheden allerede udført arbejde i forbindelse med rydning af entré i forbindelse med [skadeservices] fugtarbejde, hvor gulvet (klinkegulv) blev blotlagt, hvorfor garderobeskab, kommode, møbler m.m. blev tømt for indhold som blev pakket ned i flyttekasser og møbler gjort klar til flytning (midlertidigt opbevaret i 'Opholdstue'.

Pris for dette inkl. materialer, kørsel m.m. - kr. 2.650 inkl. moms

Såfremt du ønsker en faktura på ovennævnte, kan dette fremsendes.

Ovenstående omfattes IKKE af pulje afsat til såkaldt byggeadministration m.m.

....

[Taksator] 27-07-2021 10:57:57Hej [familiemedlem],

Tak for din mail.

Det er godt arbejde at der er indhentet to tilbud.

Jeg kan derfor godt godkende tilbuddet fra ... som du hermed kan igangsætte til opstart start august.

Vedr. nedpakning af al indbo vurderer jeg prisen på (10.000 ex. moms) kr. 12.500 inkl. moms som rimeligt og derfor godkendt.

Yderligere allerede udførte arbejde iht. rydning, nedpakning i forbindelse med fugtarbejde i alt kr.2.650 inkl. moms, er derfor også godkendt.

Derfor kan vi til fuld og endelig afgørelse aftale samlet pris på al håndtering af indbo på i alt kr. 15.150 inkl. moms, som kan overføres til din Nem konto. (Fremsend derfor bank, reg. og kontonummer til mig)

Ovenstående indgår ikke i dækningen byggeadministration.

Da vi nu rykker på sagen, skal jeg høre om vi skal se at få sendt tilbudsmaterialet ud til 3 bydende entreprenør, sådan der ikke går unødige dage efter ejendommen er tømt?

Hvis du har en entreprenør som ønskes på sagen til prissætning, bedes du fremsende oplysninger på denne til mig.

...

[familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 28-07-2021 16:53:29Hej [taksator]

Tak for din mail.

1) Jeg har meddelt hhv. ... samt ..., at det bliver ... der kommer til at stå for flytning og opbevaring.

2) Jeg har endvidere aftalt med ... at nedpakning samt flytning m.m. påregnes at kunne finde sted senest medio august.

3) Faktura fra ... fremsendes som aftalt til undertegnede til godkendelse og attestering, hvorefter den/de videresendes til dig (1. rate af flyttesummen vil være forfalden til betaling umiddelbart efter

'udflytning' - medio august då.).

Ankenævnet for Forsikring

30.

104841

4) Kontonummer til undertegnede ...

a) Håndtering af indbo m.m. jf. aftale - kr. 15.150,00

...

[Taksator] 28-07-2021 20:50:29 Info til [navn]:

Godkendt tilbud (22.431,30 inkl. moms.) på håndtering af indbo af ... (flyttefirma) til afhentning og tilbagelevering nedpakning af indbo m.m. Påregnes at kunne finde sted senest medio august.

Godkendt egen ned- og udpakning af al indbo i hele huset klar til afhentning på i alt 15.150 kr. inkl. moms.

-Betales til [familiemedlem] når dette er udført.

Tilbudsmateriale er fremsendt til 4 bydende håndværker i Scanmarket med aflevering fredag d. 20.08.21 kl.12:00. Herefter igangsættes billigste tilbud.

Jeg har haft en voldsom kamp med [familiemedlem] for at få omfangsbestemt skaden og der har været 3 skadeservicefirmaer ind over samt kontrol af mit udbudsmateriale af [klagerens rådgivende ingeniør].

FT er informeret omkring al praktisk i udførte taksatorrapport på sagen. Alt skulle være ok nu.

...

[familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 30-08-2021 13:32:01 Hej [taksator]

Går ud fra at du nu er tilbage fra ferie og godt placeret på pinden. Så hermed lidt opdatering.

Først og fremmest kan jeg meddele at alt indbo m.m. er pakket og flyttet til opmagasinering (d. 9. ds.) som aftalt (faktura m.m. følger).

Dernæst kan jeg oplyse, at der i forbindelse med nedpakning/flytning herunder fjernelse af tæpper i 'opholdsstuen' er kommet betydelige sprækkedannelser til syne i klinkegulvet med fugtkoncentration og sort skimmelsvamp. Flere af tæpperne må formentlig kasseres (underlag er kasseret - se billeder).

For at undgå yderligere spredning af svampesporer m.m. har jeg sørget for også at fjerne alle væg-væg tæpper m.v. og støvsuge (HEPA) alle rum for rester af svampesporer, således at der er efterladt problemer, når håndværkere går i gang med selve blotlægningen.

Endvidere har jeg som aftalt haft en fysisk gennemgang med [håndværker 1] d. 16. ds. kl. 13:00. [håndværker 1] lovede at fremsende et skriftligt tilbud til mig. Desværre har jeg ikke modtaget dette, da han tilsyneladende ville afvente din tilbagekomst m.m. fra ferie?

...

Endeligt har jeg som aftalt før din ferie udarbejdet en revideret udgave af licitationmaterialet, for så vidt angår blotlægningsdelen (se vedhæftet).

Da jeg som tidligere nævnt mener, at skaden kræver en 'skridt-for-skridt løsning' har jeg derfor koncentreret om 'blotlægningsdelen' i vedhæftet materiale. De næste faser følger som beskrevet (TBA).

Til info er besigtigelser m. hhv. Tømrermester ... og ... gennemført, dog mangler besigtigelse i relation til hhv. EL og VVS blotlægningarbejde (gennemføres d. 2. sep. d.å. kl. 11:00).

...

Ankenævnet for Forsikring

31.

104841

[Taksator] 08-09-2021 14:05:32Hej [familiemedlem],

Tak for din positive og meget professionelle tilgang til håndtering af denne skade.

Som aftalt fremsender jeg hermed godkendelse af økonomi (foreløbig):

- Tilbud fra [flyttefirma] er godkendt.
- Samlet sum vedr. egen samlet håndtering af indbo (til fuld og endelig afgørelse) i alt kr. 15.150 inkl. moms.
- Tilbud [murer 1] (Blotlægning, el, vvs og murer) i alt kr. 46.637,50 inkl. moms.
- Tilbud Tømmerfirmaet ... i alt kr. 46.875,00 inkl. moms.
- Affaldshåndtering ... er godkendt.

Ovenstående tilbud og arbejder er hermed accepteret af forsikringen og du kan hermed ordre og igangsætte arbejdet.

...

[familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 19-01-2022 12:43:53Hej [taksator]

Tak for din mail.

Jeg har forsøgt at kontakte dig telefonisk - og lagt besked - i håb om at vi kunne afstemme og planlægge det videre forløb.

Det er desværre endnu ikke lykkedes - mine forsøg i fredags d. 14. til trods.

...

Således ved jeg faktisk ikke, om du har fået min besked med forslag om at mødes på ... i morgen torsdag, hvor jeg i anden sammenhæng vil være tilstede det meste af dagen (8-16).

Meddel mig venligst, hvorvidt du har mulighed for at mødes i morgen – og i fald et cirka tidspunkt!

Til orientering står tingene jo ikke stille, så pt. pågår bl.a. diverse forbedringsarbejder eksteriørt - herunder udskiftning af vinduer m.m. i næste uge (disse arbejder vedrører dog KKE den igangværende skadebehandling).

Mht. skadebehandlingen er ejendommen som tidligere meddelt affugtet og således klar til genopbygning, hvilket vi skal have afklaret.

Jeg kan i den forbindelse oplyse, at jeg desværre ikke har haft det store held med at få 'håndværksfirmaer' til at give tilbud på en evt. hovedentreprise - lidt samme problematik som tidligere med [håndværker 1]. Så den må vi tage sammen, når vi kan finde tid til at mødes.

...

[Taksator] 19-01-2022 14:34:39Jeg kan godt komme ud til dig i morgen torsdag d. 20.01. Jeg vil have mulighed for at være der kl. 8-8.30? (Alt afhængig af trafik)

Så kan vi få styr på den næste fase og hvem, der gør hvad.

...

[Taksator] 09-02-2022 14:05:30Hej [familiemedlem],

Jeg har nu udarbejdet tilbudsmateriale vedr. alle faggrupper for reetableringen. Kig denne igennem og lad os gennemgå den hurtigst muligt før dette sendes ud til prissætning.

Vi skal have styr på dette, sådan vi ikke kommer på bagkant iht. den økonomi som Topdanmark erstatter og dermed stiller til rådighed.

Ankenævnet for Forsikring

32.

104841

Lad mig vide hvornår vi kan afholde møde og få styr på dette.

...

[Taksator] 06-02-2023 13:42:58Hej [familiemedlem],

Tak for god gennemgang af sagen som kører på fuld kraft.

Som aftalt har jeg d.d. udbetalt beløbet iht. din opgørelse/dokumentation som dækker over genhusning, el og vandforbrug. Beløbet er d.d. overført til din [klagerens] konto. Hun vil have pengene indenfor 2 dage.

...

Som aftalt er det vigtigt for korrekt behandling af sagen, at alle tilbud fremsendes iht. genopbygningen af forsikringssagen jf. beskrivelsen. Dette for at vi kan opgøre summen korrekt.

Derfor fremsend venligst alt, sådan jeg kan hjælpe med at få sagen opgjort.

...

[Taksator] 05-07-2023 21:45:34Hej [familiemedlem],

Jeg håber det går godt der.

Jeg skriver til dig fordi der nu er gået yderligere 5 måneder siden min sidste mail til dig omkring sagen.

Jeg er udmærket klar over situation i verden og alle de ting der er sket siden skaden skete på din [klagerens] hus. Vi skal have sagen opgjort, og dette gøres ud fra udarbejdet tilbudsliste (Vedlagt) som blev udført inden renoveringen blev igangsat og tages udgangspunkt i eksisterende forhold.

Vi vil derfor ud fra Molios prisbøger anno 2023 (med dertil indeholdende prisstigninger) beregne erstatningen og opgøre skaden til din orientering.

Iht. genhusning mv. af din [klageren], så er dette blevet erstattet samt dertil, håndtering af indbo, merforbrug af vand og elforbrug jf. din opgørelse.

Blotlægningsudgifter er ligeledes erstattet og udbetalt.

...

[Familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 06-07-2023 06:08:38Hej [taksator]

...

Jeg kan oplyse, at projektet nu er tæt på en endelig afslutning og mit kontor derfor er i fuld gang med vores opgørelse af de arbejder m.v. der er udført og afholdt i forbindelse med genopbygningen efter skaden.

Du kan således forvente en komplet og detaljeret opgørelse inden 8 dage fra dato, hvorfor jeg i den forbindelse beder dig afvente denne inden du foretager dig yderligere, da det blot vil besværliggøre behandlingen.

...

[familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 31-07-2023 16:23:32Hej [taksator]

Så lykkedes det at få teknikken på plads.

Hermed følger som aftalt vor slutopgørelse på projektet. Projektets faser er opdelt i følgende fakturaer:

20231002-1 Opmagasiner af indbo og løsøre, ned- og udpakning, flytning m.v.

20231002-2 Nedbrydning, blotlægning og klargøring til affugtning, sanering m.m.

20231002-3 Affugtning, skimmelsanering samt klargøring til genopførsel.

20231002-4 Genopførsel, manpower og materialer m.m.

20231002-5 Byggeadministration, affaldshåndtering, byggeplads m.m.

Til ovenstående skal lægges ca. 100.000,00 DKK inkl. moms dækkende inventar, montage m.m., hvilket endnu ikke af afholdt jf.:

Bad 1: 11.543

Bad 2: 11.543

Bryggers: 15.212

Køkken: 40.000

Montage m.m.: 21.702

Efter en besværlig start er jeg glad for at kunne meddele dig at det hele heldigvis er landet på benene, således at alle fugt- og skimmelskader m.v. er ryddet op og ejendommen er genopført efter gældende regler og normer, hvilket du også selv har konstateret ved vort møde d. 13. ds.

Guderne skal vide det bestemt ikke har været nemt set i lyset af pandemi, krig og inflation og hvad deraf følger af 'underlig adfærd' m.m. Således kan jeg oplyse dig om, at IKKE ÉN af de under-entreprenører, der deltog i det første byggemøde, har 'overlevet' strabadserne, men sådan er det jo, når man stiller krav til at kvalitet og aftaler overholdes.

Til orientering er alle ovenstående omkostninger rensat for omkostninger m.m. som ikke relatere sig til skaden.

Ligeledes har jeg ikke beregnet løn m.v. til mig selv, hvorfor omkostningerne er et direkte udtryk for vore omkostninger til 3. part inkl. omkostninger til handling m.v.

Ydermere er alle dele af entreprisen baseret på tilbud fra min. 2 entreprenører, hvor den billigste løsning er valgt ud fra 'CC' princippet.

De fremsendte fakturaer er pt. tilstillet i kladdeform, idet det giver mulighed en anden kontering, dersom du måtte ønske dette.

Endeligt kan jeg oplyse, at der foreligger dokumentation for alle faser af entreprisen, som vil kunne rekvireres efter behov (meget omfattende materiale).

...

[Taksator] 16-08-2023 11:10:18Hej [familiemedlem],

Jeg har nu brugt nogle dage på at gå sagen grundigt igennem samt gennemgå alle modtaget kladder som er fremsendt.

Inden vi kommer til økonomien, vil jeg kridte banen op ud fra de vilkår og der er indgået aftale omkring mellem din mor og Topdanmark.

Skaden håndteres ud fra vilkårene 8805-2.

Erstatningen fastsættes til nyværdi bortset fra de tilfælde, hvor vi afskriver efter tabellerne i pkt. 19 F, eller hvor bygningen kun er forsikret mod brand.

Vi opgør skaden til det beløb, det vil koste at genoprette det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.

Vi baserer ikke erstatningen på dyrere byggematerialer end dem, der er brugt i den beskadigede bygning. Der vil dog højst blive anvendt priser for byggematerialer og -metoder, der er gængse på skadetidspunktet.

Vi betaler ikke erstatning på grund af farveforskelle eller andre forskelle mellem det beskadigede og ubeskadigede, der opstår ved reparation i forbindelse med en skade. Det gælder, selvom det ikke har været muligt at skaffe samme materialer, som de skadede.

Vi udbetaler ikke beløb, som overstiger den pris, vi kan få bygningsdele/materialer repareret, genopført eller leveret til ved den eller de reparatører/leverandører, som vi har anvist.

Vi betaler erstatning, når det beskadigede er blevet repareret eller genopført, og vi har modtaget en regning, medmindre andet er aftalt med os.

Byggeadministration

Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til byggeadministration i forbindelse med genopførelse af bygningen. Ved byggeadministration forstår vi fx udgifter til teknisk bistand og genfremstilling af tegninger, der er nødvendige i forbindelse med genopførelse/reproduktion af den beskadigede bygning. Udgift til juridisk bistand er ikke dækket.

Vi betaler kun efter regning, og den samlede udgift til byggeadministration kan højst udgøre 5 % af den opgjorte bygningserstatning.

Omfanget er nøje beskrevet i tidligere fremsendte tilbudsliste som vi også tidligere har oplyst dig omkring er omfattet omfang. Se venligst vedlagte tilbudsliste.

Skadens økonomi:

- Genhusning, blotlægning/klargøring til genopbygning samt affaldshåndtering er der yderet erstatningen for og er derfor et afsluttet mellemværende. (Alle fakturaer som er afregnet kan fremsendes)

- Merforbrug af El og vand er der yderet erstatningen for og er derfor et afsluttet mellemværende.

Følgende er udbetalt til håndværker eller forsikringstager til dato:

- Genhusning iht. dok. - Kr. 227.278,16 inkl. moms
- Faktura ...29 – [termografisk selskab] - Kr. 3.000,00 inkl. moms
- ..., [skadeservice] - Kr. 18.125,00 inkl. moms
- Faktura ...77, [selskabets rådgiver] - Kr. 21.990,06 inkl. moms
- Faktura ...92 – [murer 1] - Kr. 35.048,25 inkl. moms
- Faktura ...27 - ... - Kr. 4.884,06 inkl. moms
- Faktura ...88 - ... - Kr. 46.875,00 inkl. moms
- Faktura ...05 – [familiemedlemmets firma] - Kr. 2.650,00 inkl. moms
- Faktura ...06 - [familiemedlemmets firma] - Kr. 12.500,00 inkl. moms
- Faktura ...04 - [familiemedlemmets firma] - Kr. 14.956,25 inkl. moms
- Faktura 12145 – [murer 1] - Kr. 54.840,63 inkl. moms
- Faktura 815610 – [skadeservice] - Kr. 1.916,88 inkl. moms

Ankenævnet for Forsikring

35.

104841

- El og Vandforbrug jf. opgørelse - Kr. 56.899,69 inkl. moms

Samlet udbetalt til dato kr. 500.963,98 inkl. moms.

Gennemgang af fremsendte kladder og spørgsmål hertil:

Faktura/kladde ...02-1: Opmagasinerings af indbo og løsøre, ned- og udpakning, flytning m.v. – Venligst fremsend udspecificering/bilag for punkterne:

- 'Opmagasinerings m.m. på 45.386,25,-'
- 'Flytning af indbo fra opmagasinerings på 9.970,00,-'
- 'Udpakning af indbo fra opmagasinerings på 10.000,00,-'

Øvrige punkter er der ydet erstatning for.

Faktura/kladde ...02-2: Er ikke et aftalt forhold og må derfor være et forhold indeholdt i ovenstående blotlægningsarbejder som der er ydet erstatning for.

Faktura ...02-3: OK, da dette vurderes i samme forhold som vores aftalehåndværker også ville kunne udføre opgaven til. Samlet pris: Kr. 66.112,44 inkl. moms.

Faktura ...02-4: Opgørelse jf. vedlagte slutopgørelse er hvilke der kan der ydes erstatning for.

Faktura ...02-5: Byggeadministration mv. Der kan max. ydes 5% erstatning jf. vilkår.

Godkendt omfang og dertil udgifter som der kan ydes erstatning for jf. tilbudsbeskrivelse og fremsendte bilag.:

- Samlet erstatning udgør i alt Kr. 714.527,50 inkl. moms. (se vedlagte kalkulation og omfangsbeskrivelse)
- Faktura ...02-3 - Kr. 66.112,44 inkl. moms.
- Byggeadministration jf. vilkår 5% af 714.527,50 = Kr. 35.726,75 inkl. moms.
- Udbetalt Aconto fratrækkes kr. -250.000 inkl. moms.
- Selvrisko er afregnet.

Samlet manglende erstatning jf. ovenstående til afgørelse i alt kr. 566.366,69 inkl. moms.

Ved accept kan der iht. ovenstående fremsendes samlet faktura og beløbet kan afregnes til udførende eller til forsikringstagers Nem-konto og sagen afsluttes herefter.

...

[Taksator] 06-10-2023 14:16:10Hej [familiemedlem],

Tak for din mail.

Jeg hører dine argumenter, men kan kun fastholde at jeg siden d. 09.02.23 har udarbejdet en samlet omfangsbeskrivelse/arbejdsbeskrivelse som fastlægger det samlede skadeomfang.

Jeg oplyser efterfølgende af mail d. 05.07.23 at erstatningsprisen vil blive opgjort iht. omfanget og priser jf. Molios prisbøger anno 2023, da udbedringen af skaden samt egen renovering vælges at udføres af egen håndværker.

Da du ikke er enig i min fremsendte erstatningsopgørelse iht. mail d. 16.08.23, har jeg sendt omfangsbeskrivelse/arbejdsbeskrivelsen til prissætning hos vores netværkshåndværker som hhv. ... samt ...

Ankenævnet for Forsikring

36.

104841

De vil herefter afgives deres priser ud fra alt relevant materiale, foto fra før og under skaden, beskrivelser, tegningsmateriale og udførte rapporter.

Når jeg modtager disse priser senest d. 20.10.23, vil jeg vende tilbage til dig med resultat af udbudsrunden og erstatningen revideres.

Afslutningsvis kan jeg oplyse at jeg d.d. har overført kr. 283.183,35 inkl. moms til din [klagerens] Nem konto. Pengene er på hende konto indenfor 2-3 hverdage.

Med reference til skadeopgørelse af d. 16.08.23 er følgende fastlagt og opgjort til dato:
Godkendt omfang og dertil udgifter som der kan ydes erstatning for jf. tilbudsbeskrivelse og fremsendte bilag.:

- Samlet erstatning udgør i alt Kr. 714.527,50 inkl. moms. (se vedlagte kalkulation og omfangsbeskrivelse)
- Faktura ...02-3 - Kr. 66.112,44 inkl. moms.
- Byggeadministration jf. vilkår 5% af 714.527,50 = Kr. 35.726,75 inkl. moms.
- Udbetalt Aconto fratrækkes kr. -250.000 inkl. moms.
- Udbetalt Aconto fratrækkes kr. -283.183,35 inkl. moms.
- Selvrisiko er afregnet.

Samlet manglende erstatning jf. ovenstående til afgørelse d.d. i alt kr. 283.183,34 inkl. moms.

Ved accept kan der iht. ovenstående fremsendes samlet faktura og beløbet kan afregnes til udførende eller til forsikringstagers Nem-konto og sagen afsluttes herefter.

...

[Taksator] 19-10-2023 09:59:17Hej [familiemedlem],

Vi har nu haft sagen i udbud hos vores netværkshåndværker ... og ...

De har afgivet deres priser ud fra tilbudsmaterialet samt alle billeder og rapporter som har været udført på adressen.

Der kan naturligvis altid være arbejder som der kan være ekstra besværlige og have mere om sig end den 'motorvej' som er beskrevet.

Dette har jeg medtaget i min opgørelse, da jeg har indgående kendskab til sagen.

De afgivet priser som er kommet ind, er som følger:

- ... i alt kr. 572.062,50 inkl. moms
- ... i alt kr. 615.533,75 inkl. moms

Billigste byder var derfor ...med deres bud på i alt kr. 572.062,50 inkl. moms. Da forskellen på de to uafhængige priser er under 10%, viser dette at beregningerne er valide.

Med reference til min mail med opgørelse af d. 16.08.2023 kl. 11:10 fast holder vi derfor den opgjorte erstatning til fuld og endelig afgørelse.

...

[familiemedlem] (Forsikringstagers kontaktperson) 29-01-2024 14:55:41Hej [taksator]

Ankenævnet for Forsikring

37.

104841

Som svar på din mail af 19. okt. 2023 skal jeg hermed fremsende det af dig forespurgte dokumentation m.m. samt forslag til fuld og endelig afregning.

...

Derfor og ud fra din seneste mail kan jeg således foreslå følgende:

Dit fremsendte 'Slutschema af 16-08-2023' accepteres og der fremsendes hermed faktura til mod-svar herfor (DKK 714.527,50 moms inkl.). Det betyder, at vi samtidig annullere tidligere fremsendte fakturakladde

...02-4, hvilket giver os et tab på DKK 499.366,39 moms inkl. i forhold til de faktisk afholdte omkostninger.

Dernæst tilrettes fakturakladde ...02-1 som vedr. alt opmagasinering, tilbageflytning og udpakning - DKK 81.695,31 moms inkl. Fakturakladde

...02-1 annulleres og ny faktura fremsendes, hvilket giver os et tab på DKK 5.673,29 moms inkl. i forhold til de faktisk afholdte omkostninger.

Fakturakladde ...02-2 omhandler blotlægningsarbejde som har været BYDENDE NØDVENDIGT pga. dels den store mængde vand i relation til skaden ca. 45 m³, dels en voldsom udvikling af skimmel i væg og dæk grundet en langsommelig start. De omhandlende aktiviteter er tidligere meddelt dig og billedmateriale fremsendt. Jeg bliver derfor nødt til - og bakkes også op i - at fastholde disse poster, da de med rette skal indgå. Faktura fremsendes derfor DKK 116.760,00 moms inkl.

Fakturakladde ...02-3 er godkendt af dig jf. din seneste mail, hvorfor faktura fremsendes DKK 66.112,44 moms inkl.

Fakturakladde ...02-4 er omtalt (se ovenfor).

Fakturakladde ...02-5 omhandler 'Byggeadministration, byggeplads m.m. herunder kørsel. Fakturakladden annulleres som sådan, dog fastholdes punkterne Byggecontainer og affaldshåndtering, da disse områder omkostningsmæssigt faktisk er afholdt af os, hvorfor de heller ikke indgår i nogen af de fremsendte fakturaer fra andre leverandører. Der fremsendes derfor ny faktura DKK 47.089,41 moms inkl., hvilket påfører os et tab på DKK 189.341,53 moms inkl.

Byggeadministration afregnes separat iht. din fremsendte opgørelse med 5% af 714.527,50 = DKK 35.726,38 moms inkl. hvilket der fremsendes separat faktura for.

Sidst, men ikke mindst må jeg beklageligvis konstatere, din ide med at nedtage inventar som så genindsættes, kan lyde meget god. MEN, både du og jeg ved, at omkostningerne til blotlægning/nedtagning samt opbevaring af inventar som ønskes genanvendt, løber op i helt andre summer end de til dato fakturerede og at man som entreprenør ydermere fraskriver sig ethvert ansvar for den efterfølgende stand.

Derfor mener jeg at det ville være på sin plads med en vis erstatning for disse effekter. Til orientering har vi efter din anvisning benyttet [firma] som leverandør af køkken, som beløber sig til ca. DKK 120.000,00 moms inkl. og fratrukket en fornuftig rabat (faktura foreligger).

Såfremt du kan tiltræde ovennævnte, efterlader de os - min [klager] inkl. - med et direkte tab på mellem ca. DKK 692.000 til DKK 815.000 i relation til dette skadesforløb. Derudover ligger der et langt og meget usikkert forløb, hvor specielt min [klageren og klagerens alder] har betalt en uforholdsmæssig høj pris.

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

104841

Idet jeg således fremsender sagen til fuld og endelig afgørelse iht. ovenstående, vedhæftes dokumentation samt en balance som giver et overblik over betalingsstrømmen og det skyldige beløb til endelig afregning.

...

[Taksator] 29-02-2024 13:22:20Hej [familiemedlem],

Tak for din mail og beklager at jeg først får denne håndteret nu.

For at gøre sagen kort og konkret for alle, har jeg oplistet herunder hvad der dækkes af udgifter og hvilke som ikke er dækket med dertil begrundelse.

Ankenævnet for Forsikring

39.

104841

Allerede udbetalte arbejder til orientering herunder jf. mail d. 16.08.2023 kl. 11:10:

- Genhusning, blotlægning/klargøring til genopbygning samt affaldshåndtering er der yderet erstatningen for og er derfor et afsluttet mellemværende.
- Merforbrug af El og vand er der yderet erstatningen for og er derfor et afsluttet mellemværende.
- Genhusning iht. dok. - Kr. 227.278,16 inkl. moms
- Faktur...6829 – [termografisk firma] - Kr. 3.000,00 inkl. moms
- ..., [skadeservice] - Kr. 18.125,00 inkl. moms
- Faktura ...77, [selskabets rådgiver] - Kr. 21.990,06 inkl. moms
- Faktura ...92 – [murer 1] - Kr. 35.048,25 inkl. moms
- Faktura ...27 - ... - Kr. 4.884,06 inkl. moms
- Faktura ...88 - ... - Kr. 46.875,00 inkl. moms
- Faktura ...05 – [familiemedlems firma] - Kr. 2.650,00 inkl. moms
- Faktura ...06 - [familiemedlems firma] - Kr. 12.500,00 inkl. moms
- Faktura ...04 - [familiemedlems firma] - Kr. 14.956,25 inkl. moms
- Faktura ...45 – [murer 1] - Kr. 54.840,63 inkl. moms
- Faktura ...10 – [skadeservice] - Kr. 1.916,88 inkl. moms
- El og Vandforbrug jf. opgørelse - Kr. 56.899,69 inkl. moms

Samlet ovenstående udgifter er udbetalt til dato i alt kr. 500.963,98 inkl. moms. (Afsluttes mellemværende)

Følgende bilag erstattes ikke:

- Faktura ...03/kladde ...02-2: Er ikke et aftalt forhold og må derfor være et forhold udført/indeholdt i ovenstående udførte blotlægningsarbejder som der er ydet erstatning for. Yderligere krav kan derfor ikke imødekommes.

- [køkkenfirma] Ordre ... kan vi ikke gå ind i, da der her er bestilt nye hårde hvidevare (emfang), høj skabe med skydelåger, teknikskab ect. Erstatningen for skader på inventar mv. er indeholdt i den opgjorte erstatning jf. tilbudsliste og kalkulation.

Godkendt omfang og dertil udgifter som der kan ydes erstatning for jf. tilbudsbeskrivelse og fremsendte bilag.:

- Samlet erstatning udgør i alt Kr. 714.527,50 inkl. moms. (Kalkulation og omfangsbeskrivelse - Faktura ...05)
- Samlet udgift jf. mail d. 16.08.2023 kl. 11:10: Opmagasiner af indbo og løsøre, ned- og udpakning, flytning m.v. i alt kr. 81.695,31 inkl. moms. (Faktura ...02)
- Faktura ...04 Kr. 66.112,44 inkl. moms.
- Faktura ...06 Byggecontainer og affaldshåndtering kr. 47.089,41 inkl. moms.
- Byggeadministration jf. vilkår 5% af 714.527,50 = Kr. 35.726,75 inkl. moms. (Faktura ...07)
- Udbetalt d. 14.08.2023 Aconto fratrækkes kr. -250.000 inkl. moms.
- Udbetalt d. 06.10.2023 Udbetaling fratrækkes jf. mail d. 06.10.2023 i alt kr. -283.183,35 inkl. moms
- Selvrisko er afregnet.

Samlet manglende erstatning jf. ovenstående til samlet afgørelse d.d. i alt kr. 411.968,06 inkl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

40.

104841

Resterstatningen kan overføres til forsikringstagers Nem konto og sagen afsluttes til fuld og endelig afgørelse.

...

[Taksator] 01-07-2024 15:29:04Hej [navn],

Tak for din mail med skrivelse omkring sag ...

Ved gennemgang af jeres skrivelse henledes min opmærksomhed til to fakturaer hhv.

* Fakturanummer: ...03: DKK 116.760,00 inkl. moms. udstedt af [familiemedlems firma]

* Ordrenummer: ...64: DKK 119.726,90 inkl. moms. udstedt af [køkkenfirma]

Ad faktura ...03 - Er ikke et aftalt forhold og må derfor være et forhold udført/indeholdt i egen renovering.

Alle godkendte blotlægningsarbejder som er indgået mellem forsikringstagers rådgiver og Topdanmark er der er ydet erstatning for. Krav kan derfor ikke imødekommes.

Ad [køkken] Ordre ...64 kan vi ikke gå ind i, da der her er bestilt nye hårde hvidevare (emfang), højskabe med skydelåger, teknikskab ect. Erstatningen for skader på inventar mv. er indeholdt i den opgjorte erstatning jf. tilbudsliste og kalkulation. Der henvises til at køkkenelementer var beskadiget efter vandskaden. Dette er ikke korrekt, da vandskaden var under gulvene og ikke havde berørt konstruktioner over gulve. Køkkenet var derfor helt uberørt jf. skaden, hvorfor forsikringen iht. udførte tilbudsliste erstattede de- og genmontering af eksisterende som er dette forsikringen tilbyder erstatningen for.

Der henvises til policens vilkår omkring kosmetisk dækning. Iht. vilkår 8805-2 pk. 18.12, omfatter den kosmetiske dækning fliser og klinker i badeværelse, toilet, køkken/alrum og bryggers samt trægulve, som er gennemgående i flere rum, og som ikke er brudt af dørtrin, gulvlister eller lignende.

Skabslåger og fronter på køkken mv. er derfor ikke omfattet af denne dækning og derfor et uforsikret krav."

Af familiemedlemmets skadeopgørelse fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

41.

104841

	16/02/2021	Åbningssaldo				0,00
1 Biotlægning, skadelokalisering m.m.	-	Faktura 19	Kr. 3.000,00 inkl. moms	3.000,00		0,00
1 Biotlægning, skadelokalisering m.m.	-	Faktura 23	Kr. 18.125,00 inkl. moms	18.125,00		0,00
1 Biotlægning, skadelokalisering m.m.	-	Faktura 77	Kr. 21.990,06 inkl. moms	21.990,06		0,00
1 Biotlægning, skadelokalisering m.m.	-	Faktura 27	Kr. 4.884,06 inkl. moms	4.884,06		0,00
1 Biotlægning, skadelokalisering m.m.	-	Faktura 10	Kr. 1.916,88 inkl. moms	1.916,88		0,00
2 Biotlægning, opugning og nedrivning m.m.	-	Faktura 32	Kr. 35.048,25 inkl. moms	35.048,25		0,00
2 Biotlægning, opugning og nedrivning m.m.	-	Faktura 34	Kr. 46.875,00 inkl. moms	46.875,00		0,00
2 Biotlægning, opugning og nedrivning m.m.	-	Faktura 45	Kr. 54.840,63 inkl. moms	54.840,63		0,00
2 Biotlægning, opugning og nedrivning m.m.	31/12/2023	Faktura 33		116.760,00		116.760,00
3 Afføtning, sanering m.m.	31/12/2023	Faktura 34		66.112,44		182.872,44
4 Genhusning, flytning og opbevaring m.m.	02/01/2022	Genhusning iht. dok		227.278,16		410.150,60
4 Genhusning, flytning og opbevaring m.m.	11/01/2022	Faktura 05	Kr. 2.650,00 inkl. moms	2.650,00		410.150,60
4 Genhusning, flytning og opbevaring m.m.	12/01/2022	Faktura 06	Kr. 12.500,00 inkl. moms	12.500,00		410.150,60
4 Genhusning, flytning og opbevaring m.m.	13/01/2022	Faktura 34	Kr. 14.956,25 inkl. moms	14.956,25		410.150,60
4 Genhusning, flytning og opbevaring m.m.	31/12/2023	Faktura 32		81.695,31		491.845,91
4 Genopbygning m.m.	16/08/2023	Slutskema for Staden 30	/ Faktura 05	714.527,50		1.306.373,41
6 Byggeplads m.m.	03/01/2022	El- og vandforbrug jf. opgørelse		56.899,69		1.263.173,10
6 Byggeplads m.m.	31/12/2023	Faktura 36		47.089,41		1.310.362,51
7 Inventar m.m.	07/11/2023	Ordre n 35	- Køkken m.m.	119.726,90		1.430.089,41
8 Byggeadministration jf. aftale	31/12/2023	FA 07		35.726,38		1.465.815,79
TD Betaling, konto	07/02/2023	Genhusning iht. dok. betalt			227.278,16	1.238.537,63
TD Betaling, konto	07/02/2023	El- og vandforbrug jf. opgørelse, betalt			56.899,69	1.181.637,94
TD Betaling, konto	15/08/2023	TD Betaling, a conto			250.000,00	931.637,94
TD Betaling, konto	05/10/2023	TD Betaling, a conto			283.183,35	648.454,59
Skyldigt beløb til afregning						648.454,59

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

" 19 Hvordan erstatter vi skaderne

Sådan beregner vi erstatningen

A Erstatningen fastsættes til nyværdi bortset fra de tilfælde, hvor vi afskriver efter tabellerne i pkt. 19 F, eller hvor bygningen kun er forsikret mod brand.

For bygninger, som kun er forsikret mod brand, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi, det vil sige med fradrag for værdiforringelse på grund af alder, slid, nedsat anvendelighed og andre individuelle omstændigheder. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi, umiddelbart før skadens indtræden.

B Vi opgør skaden til det beløb, det vil koste at genoprette det beskadigede med samme bygge-måde og på samme sted.

C Vi baserer ikke erstatningen på dyrere byggematerialer end dem, der er brugt i den beskadigede bygning. Der vil dog højst blive anvendt priser for byggematerialer og -metoder, der er gængse* på skadetidspunktet.

I erstatningen tager vi hensyn til eventuelle ændringer af byggepriser inden for en normal bygge-periode regnet fra skadetidspunktet.

D Vi betaler ikke erstatning på grund af farveforskelle eller andre forskelle mellem det beskadigede og ubeskadigede, der opstår ved reparation i forbindelse med en skade. Det gælder, selvom det ikke har været muligt at skaffe samme materialer, som de skadede. Har du købt tilvalgsdækningen Kosmetiske Forskelle, kan der være mulighed for yderligere dækning – se kolonne 12 i dækningskemaet.

E Vi er berettiget til at anvise reparatør og leverandør af materialer ved enhver dækningsberettigende skade.

Vi udbetaler ikke beløb, som overstiger den pris, vi kan få bygningsdele/materialer repareret, genopført eller leveret til ved den eller de reparatører/leverandører, som vi har anvist.

Hvis du selv udbedrer skaden, betaler vi højst en materialepris svarende til den pris, vi kan få leveret materialerne til hos vores leverandører. Herudover betaler vi kompensation for eget arbejde."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 17/2 2021 rørbrud. Selskabet anerkendte skaden og frem til juni 2021 havde taksatoren og klagerens familiemedlem løbende dialog vedrørende omfanget af skaden, herunder blotlægning og affugtning m.m. Selskabet valgte bl.a. at udskifte to skadeservice-firmaer med en ekstern rådgiver for at omfangsbestemme skaden. Taksatoren fremsendte den 14/6 2021 tilbudsmateriale, som skulle i udbud hos håndværkere, til familiemedlemmet. Klagerens rådgivende ingeniør udarbejdede den 6/7 2021 "vurdering af skadeudredning og udbedringsforslag", og på denne baggrund fremsendte taksatoren den 21/7 2021 tilpasset tilbudsmateriale til familiemedlemmet. Familiemedlemmet meddelte den 19/1 2022, at ejendommen var affugtet og klar til genopbygning. Taksatoren og familiemedlemmet afholdt møde den 20/1 2022, hvorefter taksatoren fremsendte tilbudsliste til familiemedlemmet vedrørende reetablering på samlet 714.527,50. Taksatoren og familiemedlemmet havde den 6/2 2023 en mundtlig gennemgang af sagen. Taksatoren rykkede den 5/7 2023 klageren vedrørende opgørelse af erstatning for genopbygning med udgangspunkt i tilbudslisten. Familiemedlemmet – hvis firma i mellemtiden havde foretaget såvel renoveringsarbejde som skadesrelaterede udbedringsarbejder på ejendommen – svarede den 6/7 2023, at han var i gang med opgørelse af de arbejder, der var udført og afholdt i forbindelse med genopbygningen. Taksatoren besigtigede ejendommen den 13/7 2023. Familiemedlemmet fremsendte den 31/7 2023 fakturaer for "Opmagasinering af indbo og løsøre, ned- og udpakning, flytning m.v.", "Nedbrydning, blotlæggelse og klargøring til affugtning, sanering m.m.", "Affugtning, skimmelsanering samt klargøring til genopførsel", "Genopførsel, manpower og materialer m.m.", "Byggeadministration, affaldshåndtering, byggeplads m.m." og et krav på ca. 100.000,00 for inventar, montage m.m. i bad, køkken og bryggers. I perioden 16/8 2023 – 30/10 2025 havde familiemedlemmet/advokat og taksatoren korrespondance om erstatningsopgørelsen. Klagerens familiemedlem har opgjort klagerens

samlede krav til 2.175.849,20 kr. Selskabet har anerkendt at betale i alt 1.446.115,02 kr. Klageren ønsker yderligere erstatning på 729.734,18 kr.

Klageren har anført, at der ikke er og aldrig har været enighed omkring skadens udbredelse. Da selskabets rådgiver udarbejdede rapport, måtte klageren konstatere, at skadens omfang endnu ikke var fuldt ud belyst. Klageren har anført, at taksatoren – for at skabe fremdrift i sagen – udarbejdede en midlertidig udbudsliste på baggrund af rapporter fra skadeservice. Klageren henviser til, at taksatoren den 20/7 2022 skrev til familiemedlemmet, at "Men som du også godt ved, så kan omfanget meget hurtig ændre sig (oftest til mere), når først konstruktionerne bliver blotlagt og derfor er det vigtigt for mig at oplyse at disse 'ekstra tiltag' med stor sandsynlighed vil komme og naturligvis være omfattet af forsikringen og blive ordnet". Klageren har anført, at notatet fra klagerens rådgivende ingeniør oplister adskillige forhold og omfattende arbejder, som den midlertidige udbudsliste ikke tog hensyn til. Klageren har anført, at skadens egentlige omfang såsom de faktisk udbedringsomkostningerne de facto kan opgøres i henhold til de fremlagte fakturaer.

Selskabet har anført, at taksatoren tilpassede udbedringsmaterialet med bemærkningerne fra klagerens rådgivende ingeniør. Selskabet har anført, at familiemedlemmet udbedrede ejendommen uden at orientere selskabet, hvorfor erstatningsopgørelsen er udarbejdet på bagkant. Selskabet har anført, at selskabet ikke kan udbetale yderligere erstatning, når klageren ikke vil uddybe sine krav og klagepunkter i ankenævns sagen. Selskabet har anført, at "taksator har gennem hele forløbet været overordentlig samarbejdsvillig, pragmatisk og konstruktiv og har tydeligt gjort opmærksom på, at eventuelt større omfang ville blive meddækket, hvis det blev konstateret under udbedringsarbejdet. Han har ligeledes stået til rådighed for yderligere besigtigelser. På den baggrund forstår vi ikke, hvorfor vores kundes [familiemedlem] gennem sin entreprenørvirksomhed udskiftede store dele af bygningen som led i en totalrenovering uden at kontakte taksator, hvis han undervejs konstaterede større omfang end først noteret".

Klageren kræver 49.916 kr. for "blotlægning, skadelokalisering". Selskabet har anført, klagerens krav ikke er nærmere uddybet eller dokumenteret. Selskabet har anført, at der ikke er noget udestående for denne post, idet selskabet allerede har betalt alle poster navngivet som "blotlægning, skadelokalisering" på familiemedlemmets skadeopgørelse.

Det fremgår af familiemedlemmets skadeopgørelse, at "1 Blotlægning, skadelokalisering m.m. - Faktura ...29 – [termografisk firma] - Kr. 3.000,00 inkl. moms ... Balance: 0,00. 1 Blotlægning, skadelokalisering m.m. – [skadeservice] - Kr. 18.125,00 inkl. moms ... Balance: 0,00. 1 Blotlægning, skadelokalisering m.m. - Faktura ...77, [selskabets rådgiver] - Kr. 21.990,06 inkl. moms ... Balance: 0,00. 1 Blotlægning, skadelokalisering m.m. - Faktura ...27 – [VVS-firma] - Kr. 4.884,06 inkl. moms ... Balance: 0,00. 1 Blotlægning, skadelokalisering m.m. - Faktura ...10 – [skadeservice] - Kr. 1.916,88 inkl. moms ... Balance: 0,00".

Blotlægning, ophugning og nedrivning m.m.

Klageren kræver 253.523,88 kr. for "Blotlægning, ophugning og nedrivning m.m.". Selskabet har anført, at selskabet allerede har betalt 136.763,25 kr. for denne post direkte til diverse eksterne leverandører. Tvisten angår derfor alene faktura ...03 på 116.760 kr. vedrørende nedbrydning af "resterende vægge" og partielt betongulv. Selskabet har anført, at selskabet har betalt 54.840,63 kr. for nedbrydningsarbejde til murer 1. Selskabet har anført, at skadeservice også udførte nedbrydningsarbejde indledningsvist. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumentation på, at det har været nødvendigt med yderligere nedbrydningsarbejde. Det undrer selskabet, at familiemedlemmet ikke tog kontakt til taksatoren, hvis han konstaterede et øget skadeomfang.

Det fremgår af faktura ...45 af 18/10 2021 fra murer 1, at "Afbrydelse af alt elinstallation. Demontering af vand. Aftapning af vandbeholder. Nedbryder/murer ... Opholdsstue ophugning af beton og klinker ned til råbeton samt fjernelse af isolering".

Ankenævnet for Forsikring

45.

104841

Det fremgår af faktura ...03 af 31/12 2023 fra familiemedlemmets firma, at "SLUTOPGØRELSE vedr.: Nedbrydning, blotlægning i forb. m. sundhedsskadelig skimmelvækst m.m. ... Nedbrydningsarbejde m.m. Nedbrydning og fjernelse af resterende vægge (gasbeton m.v.) pga. sundhedsskadelig skimmelvækst ... 15.000,00. SC Murerarbejde m.m. Ophugning af partiel beton-gulv pga. 'vand-/fugtlomme' ... 78.408,00".

Affugtning, sanering m.m.

Klageren kræver 48.955,83 kr. for "Affugtning, sanering m.m.". Selskabet har anført, at det er uklart, hvad kravet dækker over, idet der i familiemedlemmets skadeopgørelse henvises til faktura ...04 med fakturabeløb 66.112,44 kr., som selskabet allerede har anerkendt og betalt. Selskabet anser dette punkt som afsluttet. Det fremgår af faktura ...04 af 31/12 2023 fra familiemedlemmets firma, at "Affugtning, skimmelsanering samt klargøring til genopførelse ... 52.889,95 ... Total DKK: 66.112,44".

Det fremgår af familiemedlemmets skadeopgørelse, at "3. Affugtning, sanering m.m. ... Faktura ...04. Debet: 66.112,44".

Genhusning, flytning og opbevaring

Klageren kræver 347.690,72 kr. for "Genhusning, flytning og opbevaring". Selskabet har anført, at kravet ikke er uddybet eller dokumenteret. Selskabet har anført, at selskabet allerede har betalt 227.278,16 kr. for "genhusning", 14.956,25 kr. for "Fraflytning inkl. 1. md. Opmagasinerings", 12.500 kr. for "Nedpakning af hus" og 2.650 kr. for "Rydning af entré". Selskabet har anført, at selskabet også har betalt faktura ...02 på 81.695,31 kr. for "Opmagasinerings", "flytning af indbo fra opmagasinering" og "udpakning af indbo fra opmagasinering". Selskabet anser punktet som afsluttet.

Det fremgår af familiemedlemmets skadeopgørelse, at "4. Genhusning, flytning og opbevaring m.m. ... Genhusning iht. Dok. Debet: 227.278,16. ... 4 Genhusning, flytning og opbevaring m.m. ... Faktura ...05 – [familiemedlemmets firma] – TD LevBet: Kr. 2.650,00 inkl. moms. ... 4. Gen-

Ankenævnet *for* Forsikring

46.

104841

husning, flytning og opbevaring m.m. ... Faktura ...06 – [familiemedlemmets firma] – TD LevBet Kr. 12.500,00 inkl. moms. ... 4. Genhusning, flytning og opbevaring m.m. ... Faktura ...04 - [familiemedlemmets firma] - TD LevBet: Kr. 14.956,25 inkl. moms. ... 4. Genhusning, flytning og opbevaring m.m. ... Faktura ...02. TD LevBet: 81.695,31 ... TD Betaling, aconto 07/02/2023 Genhusning iht. dok. betalt 227.278,16". Det fremgår af faktura ...02 af 31/12 2023 fra familiemedlemmets firma, at "SLUTOPGØRELSE vedr.: Opmagasinerings af indbo og løsøre, udpakning, tilbageflytning m.v. Opmagasinerings ... 45.386,25 ... Flytning af indbo fra opmagasinering ... 9.970,00. Udpakning af indbo fra ... Opmagasinerings: 10.000,00 ... Total DKK: 81.695,31".

Genopbygning m.m.

Klageren kræver 1.086.528,06 kr. for "Genopbygning m.m.". Selskabet har anført, at kravet ikke er udspecificeret eller begrundet. Selskabet har anført, at parterne har aftalt 714.527,50 kr. for genopbygning. Selskabet har anført, at taksatoren har kalkuleret erstatningen ud fra den oprindelige udbud/tilbudsliste og prissat efter Molios prisbøger. Selskabet har anført, at taksatoren har indhentet to kontroltilbud ud fra den oprindelige tilbudsliste, som begge ligger under taksatorens kalkulering. Selskabet har anført, at klageren kræver næsten det dobbelte af den billigste håndværker.

Det fremgår af taksatorens besked af 14/6 2021, at "Hermed tilbudsmateriale som jeg vil bede dig gennemgå og evt. kommentere. Lige så snart vi har dette på plads, vil dette blive budt ud til 3-4 håndværkere. Hvis du derfor har nogle særlig ønsker til valg af bydende håndværker, må du endelig fremsende mig kontaktoplysninger her på. Skulle der opstå yderligere tiltag som ikke er nævnt i materialet, vil den håndværker som får opgaven prissætte arbejdet og udføre dette hvis dette findes fornuftigt".

Det fremgår af familiemedlemmets besked af 30/6 2021, at "Beklageligvis må jeg erkende at materialet generelt forekommer uklart og dybest set efterlader flere spørgsmål end svar. Overordnet set vurderes den skitserede model i 'tilbudsmaterialet' IKKE at kunne leve op til de krav man som forsikringstager/skadelidte med rette må kunne forvente indfriet. Således vurderes det at skadelidte på en række områder vil stå dårligere end før skaden. Jeg kommer ikke til at gå i detaljer på nuværende tidspunkt. Til gengæld kan jeg oplyse, at jeg har bedt [klagerens rådgivende ingeniør], som vi har benyttet med godt resultat i flere sammenhæng, om at vurdere skaden".

Det fremgår af familiemedlemmets besked af 19/7 2021 til taksatoren, at "Tak for en god, behagelig og konstruktiv telefonsamtale d.d. I fortsættelse heraf skal jeg hermed bekræfte, at ... Endvidere, baseret på såvel rapport fra [selskabets rådgiver] samt notat fra [klagerens rådgivende ingeniør], omfattes såvel alle rum af skadesomfanget, hvorfor også klinker i de resterende

Ankenævnet for Forsikring

48.

104841

de rum afhugges med henblik på en total affugtning m.m. Udbudsmaterialet tilpasses af dig til også at omfatte dette".

Det fremgår af taksatorens svar af 20/7 2021, at "Jeg vil hurtigt muligt få tilrettet udbudsmaterialet sådan de aftalte klinker som skal fjernes i bryggers og opholdsstue er indeholdt i materialet og fremsendes til dig. Grundlæggende har jeg fuld ud forståelse for at omfanget skal være fyldestgørende og beskrevet i det omfang som er muligt ud fra den viden som er belyst iht. udførte rapporter mv. Dette er for at sikre begge parter, sådan I som kunder få det som der er krav på, men også at forsikringen ikke yder erstatning for mere end hvad de faktiske skadet forhold er. Men som du også godt ved, så kan omfanget meget hurtig ændre sig (oftest til mere), når først konstruktionerne bliver blotlagt og derfor er det vigtigt for mig at oplyse at disse 'ekstra tiltag' med stor sandsynlighed vil komme og naturligvis være omfattet af forsikringen og blive ordnet".

Byggeplads m.m.

Klageren kræver 104.726,27 kr. for "Byggeplads m.m.". Selskabet har anført, at selskabet allerede har betalt faktura ...06 på 47.089,41 kr. for "affaldshåndtering, byggeplads m.m.". Selskabet har anført, at klageren ikke har redegjort for differencen på 57.636,86 kr.

Det fremgår af familiemedlemmets skadeopgørelse, at "6 Byggeplads m.m. 03/01/2022 El- og vandforbrug jf. opgørelse. Debet: 56.899,69. 6 Byggeplads m.m. 31/12/2023 Faktura... 06. Debet: 47.089,41 ... TD Betaling, aconto 07/02/2023 El- og vandforbrug jf. opgørelse, betalt. Kredit: 56.899,69".

Byggeadministration

Klageren kræver 54.326,40 kr. for "byggeadministration". Selskabet har anført, at erstatning for byggeadministration ifølge forsikringsbetingelserne maksimalt kan udgøre 5 % af den opgjorte erstatning til genopførelse. Erstatningen til genopførelse er opgjort til 714.527,50 og selskabet har udbetalt 5 % heraf (svarende til 35.726,38 kr.) som erstatning for byggeadministration. Sel-

Ankenævnet for Forsikring

49.

104841

skabet har anført, at klagerens krav på 54.326,40 kr. svarer til 5 % af 1.086.528,06 kr., som er det beløb, klageren kræver for genopbygning af huset.

Logistik m.m.

Klageren kræver 65.770,26 kr. for "logistik m.m.". Selskabet har anført, at selskabet ikke ved, hvad kravet dækker over og beder klageren om at udspecificere det. Det fremgår af familiemedlemmets besked af 6/7 2021: "Som nævnt tidligere har jeg bedt [klagerens rådgivende ingeniør] bistå omkring skadeudredning og -udbedring m.m. i forbindelse med den aktuelle skade på [klagerens ejendom]. Baseret på deres besigtigelse af ejendommen og tilhørende gennemgang af de relevante dokumenter har de nu udarbejdet et notat 'Vurdering af skadeudredning og udbedringsforslag'. Du finder notat samt relevant bilagsmateriale vedhæftet denne mail. Jeg skal derfor venligst bede dig om at forholde dig til de af [klagerens rådgivende ingeniør] påpegede og betvivlede forhold i relation til din skaderapport, udbedringsforslag m.m.".

Det fremgår af familiemedlemmets besked af 19/7 2021, at "Tak for en god, behagelig og konstruktiv telefonsamtale d.d. I fortsættelse heraf skal jeg hermed bekræfte, at vi d.d. har aftalt at indbo møbler m.m. pakkes ned og køres til opbevaring i perioden hvor hhv. nedtagning, affugtning m.m. og genbygning foregår. Endvidere, baseret på såvel rapport fra [selskabets rådgiver] samt notat fra [klagerens rådgivende ingeniør], omfattes såvel alle rum af skadesomfanget, hvorfor også klinker i de resterende rum afhugges med henblik på en total affugtning m.m. Udbudsmaterialet tilpasses af dig til også at omfatte dette".

Det fremgår af taksatorens besked af 20/7 2021, at "Jeg vil hurtigt muligt få tilrettet udbudsmaterialet sådan de aftalte klinker som skal fjernes i bryggers og opholdsstue er indeholdt i materialet og fremsendes til dig. Grundlæggende har jeg fuld ud forståelse for at omfanget skal være fyldestgørende og beskrevet i det omfang som er muligt ud fra den viden som er belyst iht. udførte rapporter mv. Dette er for at sikre begge parter, sådan I som kunder få det som der er krav på, men også at forsikringen ikke yder erstatning for mere end hvad de faktiske skadet forhold er. Men som du også godt ved, så kan omfanget meget hurtig ændre sig (oftest til me-

Ankenævnet for Forsikring

50.

104841

re), når først konstruktionerne bliver blotlagt og derfor er det vigtigt for mig at oplyse at disse 'ekstra tiltag' med stor sandsynlighed vil komme og naturligvis være omfattet af forsikringen og blive ordnet". Det fremgår af taksatorens besked af 6/2 2023 til familiemedlemmet, at "Tak for god gennemgang af sagen som køre på fuld kraft ... Som aftalt er det vigtigt for korrekt behandling af sagen, at alle tilbud fremsendes iht. genopbygningen af forsikrings sagen jf. beskrivelsen. Dette for at vi kan opgøre summen korrekt".

Det fremgår af taksatorens besked af 5/7 2023, at "Jeg skriver til dig fordi der nu er gået yderligere 5 måneder siden min sidste mail til dig omkring sagen ... Vi skal have sagen opgjort, og dette gøres ud fra udarbejdet tilbudsliste (Vedlagt) som blev udført inden renoveringen blev igangsat og tages udgang punkt i eksisterende forhold. Vi vil derfor ud fra Molios prisbøger anno 2023 (med dertil indeholdende prisstigninger) beregne erstatningen og opgøre skaden til din orientering". Det fremgår af familiemedlemmets besked af 6/7 2023, at "jeg kan oplyse, at projektet nu er tæt på en endelig afslutning og mit kontor derfor er i fuld gang med vores opgørelse af de arbejder m.v. der er udført og afholdt i forbindelse med genopbygningen efter skaden".

Det fremgår af familiemedlemmets besked af 31/7 2023, at "hermed følger som aftalt vor slutopgørelse på projektet. Projektets faser er opdelt i følgende fakturaer: ... Efter en besværlig start er jeg glad for at kunne meddele dig at det hele heldigvis er landet på benene, således at alle fugt- og skimmelskader m.v. er ryddet op og ejendommen er genopført efter gældende regler og normer, hvilket du også selv har konstateret ved vort møde d. 13. ds. Guderne skal vide det bestemt ikke har været nemt set i lyset af pandemi, krig og inflation og hvad deraf følger af 'underlig adfærd' m.m. Således kan jeg oplyse dig om, at IKKE ÉN af de underentreprenører, der deltog i det første byggemøde har 'overlevet' strabadserne, men sådan er det jo, når man stiller krav til at kvalitet og aftaler overholdes. Til orientering er alle ovenstående omkostninger rensat for omkostninger m.m. som ikke relatere sig til skaden. Ligeledes har jeg ikke beregnet løn m.v. til mig selv, hvorfor omkostningerne er et direkte udtryk for vore omkostninger til 3. part inkl. omkostninger til handling m.v. Ydermere er alle dele af entreprisen baseret på

Ankenævnet for Forsikring

51.

104841

tilbud fra min. 2 entreprenører, hvor den billigste løsning er valgt ud fra 'CC' princippet ... Endeligt kan jeg oplyse, at der foreligger dokumentation for alle faser af entreprisen, som vil kunne rekvireres efter behov (meget omfattende materiale)".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19, at "B Vi opgør skaden til det beløb, det vil koste at genoprette det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted. C Vi baserer ikke erstatningen på dyrere byggematerialer end dem, der er brugt i den beskadigede bygning. Der vil dog højst blive anvendt priser for byggematerialer og -metoder, der er gængse* på skadetidspunktet. I erstatningen tager vi hensyn til eventuelle ændringer af byggepriser inden for en normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet ... E Vi er berettiget til at anvise reparatør og leverandør af materialer ved enhver dækningsberettigende skade. Vi udbetaler ikke beløb, som overstiger den pris, vi kan få bygningsdele/materialer repareret, genopført eller leveret til ved den eller de reparatører/leverandører, som vi har anvist. Hvis du selv udbedrer skaden, betaler vi højst en materialepris svarende til den pris, vi kan få leveret materialerne til hos vores leverandører. Herudover betaler vi compensation for eget arbejde".

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet bemærker videre, at det ved udbedring af større skader i forsikringssager ikke er usædvanligt, at der undervejs i processen opstår uventede forhold, som selskabet må sagsbehandle og tage stilling til løbende. Selskabets forpligtelse består i at stille erstatningen til rådighed for klageren, efterhånden som betalingerne til håndværkerne forfalder. Klageren/familiemedlemmet har – ved uden forudgående aftale selv at have forestået genopbygning af ejendommen og i den forbindelse at have udført mere arbejde og til andre priser end aftalt med taksatoren – stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation for så vidt angår dokumentation for, at der undervejs er opstået dækningsberettigende udbedringsarbejde ud over det aftalte.

Ankenævnet for Forsikring

52.

104841

På denne baggrund og efter en samlet vurdering finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale en højere erstatning til klageren.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren som dokumentation for sit krav alene har fremlagt fakturaer fra familiemedlemmets firma, som alle er udarbejdet den 31/12 2023 efter arbejdets færdigmelding uden yderligere specifikation eller dokumentation, og som derfor fremstår ganske udokumenterede. Nævnet bemærker, at klageren ikke har imødekommet selskabets opfordring til nærmere at uddybe sine krav i sagen for nævnet.

Nævnet har også lagt vægt på, at taksatoren flere gange har rykket familiemedlemmet for at få opgjort erstatningen, inden arbejdet gik i gang, og herunder bl.a. har oplyst, at "skulle der opstå yderligere tiltag som ikke er nævnt i materialet, vil den håndværker, som får opgaven prissætte arbejdet og udføre dette hvis dette findes fornuftigt" og "Som aftalt er det vigtigt for korrekt behandling af sagen, at alle tilbud fremsendes iht. genopbygningen af forsikringssagen jf. beskrivelsen. Dette for at vi kan opgøre summen korrekt". Familiemedlemmet kan derfor ikke have været uvidende om vigtigheden af at kontakte taksatoren, hvis der opstod ekstra udgifter, som ikke var aftalt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af korrespondance på sagen den 19/7 2021 og den 20/7 2021, at taksatorens tilbudsmateriale blev tilrettet ud fra rapporten fra klagerens rådgivende ingeniør og at familiemedlemmet var tilfreds hermed.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

53.

104841

Ankenævnet *for* Forsikring

54.

104841

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Twilhøj', is written in a cursive style.

Henrik Twilhøj