802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 71.776:

xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anerkendt skade på den forsikrede ejendoms terrændæk og gulvkonstruktion.

Selskabet har til klageren udbetalt ca. 800.000 kr. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet udbetalt yderligere 28.085,25 kr. med tillæg af renter. Klageren er fortsat ikke tilfreds med erstatningens størrelse, idet han mener sig berettiget til yderligere ca. 200.000 kr. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at den udbetalte erstatning er i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen er opført i 1954. I 2003 er der opført tilbygning. Ifølge det oplyste vedrører nærværende sag ikke tilbygningen.

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 3/2 2005. I forbindelse med købsaftalens indgåelse modtog klageren tillige KvalitetsMærke fra Estatemæglerne.
Efter ejendommens overtagelse den 1/6 2005 iværksatte klageren ombygningsarbejde. Ifølge det oplyste bestod dette arbejde i etablering af nyt køkken samt nye gulve. I forbindelse hermed blev ejendommen gennemgået af T.H. fra firmaet K.J.H. & Sønner

A/S, som konstaterede bl.a. ulovlige vvs-installationer. De konstaterede forhold blev anmeldt til selskabet, som anerkendte både skadernes omfang og prisen for udbedringen.

I forbindelse med udbedringen af de ulovlige vvs-installationer blev der konstateret fugtigt terrændæk under køkkengulvet. Efterfølgende konstaterede klagerens håndværker tillige vandskade/skimmelsvamp på trægulv/væg i stue, kammer og soveværelse. De herefter foretagne undersøgelser viste, at skaden primært skyldtes opstigende grundfugt fra en åben rende i terrændækket (ingen beton), hvor rørene var lagt. På grund af skaden skulle hele betonklaplaget ophugges, og fugtopsugende slaggelag skulle fjernes.

Ved skrivelse af 17/8 2005 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det senest konstaterede og telefonisk anmeldte forhold. Herefter fulgte en længere korrespondance, og i forlængelse heraf blev der mellem parterne afholdt møde på ejendommen. Ved skrivelse af 17/1 2006 anerkendte selskabet skaden på terrændækket/gulvet som dækningsberettigende. Anerkendelsen blev begrundet med, at gulvkonstruktionen tilsyneladende oprindeligt var bygget uden ventilation og dermed ikke opfyldte kommunens bygningsvedtægt. Der blev herefter indhentet tilbud på udbedring af skaden. I forbindelse hermed opstod der mellem parterne uenighed om flere poster i erstatningsopgørelsen. Som følge heraf blev sagen den 10/5 2007 indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Forud for sagens indbringelse for nævnet havde klageren advokatbistand.

I forbindelse med sagens behandling ved nævnet har parterne opnået enighed om klagepunktet "Merpris for gulve". Herefter ses klagen at vedrøre følgende:

1. El-arbejde

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

> "Den kraftige fugt under trægulvet havde medført, at jernrørene som elinstallationen var ført i var gennemtæret. Det var derfor nødvendigt at udskifte elinstallationen til stik og lyskontakter.

3. 71.776

Ifølge Nykredits skadessagkyndige forekom el-ledninger på gulvet trukket i jernrør kun et sted - i hjørneværelset. Nykredit vil derfor ikke betale den fulde omkostning til reetablering af elinstallationerne til stik og lyskontakter.

El-arbejdet kostede kr. 16.800 ekskl. moms, hvoraf Nykredit har accepteret at betale kr. 11.000.

Det fremgår klart, af vedlagte billeder, at elinstallationen til stik og lyskontakter var ført i jernrørene i hele huset (og ikke kun i hjørneværelset). Dette er yderligere dokumenteret af skrivelse fra E.

Jeg er bekendt med, at det er skadelidte som skal sandsynliggøre, at der er indtrådt en forsikringsbegivenhed, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Det synes jeg i høj grad jeg har gjort. De vedlagte billeder taler for sig selv. Nykredits skadekonsulent har simpelthen begået en fejl i forbindelse med takseringen af skaden.

Såfremt Nykredit fortsat bestrider den fremlagte dokumentation, står vi jo i den absurde situation, at Nykredit dermed bestrider faktum.

Nykredit har givet dækningstilsagn til el-arbejdet i hjørneværelse som Nykredits skadessagkyndige husker har været omfattet af skaden, og da det er klart dokumenteret, at den selv samme skade også omfatter de øvrige rum i huset, må Nykredit naturligvis også være bundet at dækningstilsagnet i de øvrige rum.

Jeg fastholder derfor, at Nykredit skal dække det fulde beløb til el-arbejdet af kr. 16.800 ekskl. moms."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet anført:

"Forsikringstagers hovedentreprenør har prissat el-arbejder til 16.800 kr. + moms = 21.000 kr.

Vores bygningskonsulent konstaterede ved sin besigtigelse kun el-ledninger på gulvet i hjørneværelse. Forsikringstagers fremsendte fotos viser, at der også var el-ledninger i jernrør i de to stuer.

Vores bygningskonsulent vurderer, at udbedring af elinstallationer på gulvet max. kan vare 2 dage. Med en timeløn på 400 kr. + moms, giver dette en arbejdsløn på 2 dage á 7 1/2 time x 500 kr. = 7.500 kr. Hertil kommer materialer.

Vi endte med at udbetale en erstatning for el-arbejder på 6.000 kr. + 4.000 kr. ex. moms, dvs. 11.000 kr. inkl. moms.

Vi mener, at dette beløb rigeligt dækker det arbejde, som skulle udføres."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/6 2007 til nævnet bemærket:

"Nykredits byggesagkyndige fastholdt i brev af 16. januar 2006 ..., et erstatningsbeløb på kr. 10.000 ekskl. moms, idet han havde noteret, at der kun forekom el-ledninger i jernrør i ét af værelserne.

Det er glædeligt at Nykredits byggesagkyndige nu kan anerkende hans fejl (trods at selv samme billede dokumentation har været forlagt tidligere), og nu vedkender at elinstallationerne var forbundet med jernrør i alle rum. Samtidigt er det dog ubegribeligt, at han kan mene, at reetableringen af elinstallationerne i alle rum, ikke tager længere tid end ved reetablere i ét af værelserne!

Den dokumenterede og faktiske omkostning var kr. 16.800 ekskl. moms. Denne omkostning indeholder også elinstallationer i badeværelset, der er omfattet af erstatningen, og som bygningskonsulenten måske har 'glemt' i hans genberegning. Tillige har bygningskonsulenten i hans genberegning måske 'glemt' den tid der har været brugt til nedtagningen af elinstallationerne, før gravearbejdet kunne begynde, samt opsætning af byggestrømstavle!

Validiteten i Nykredits teoretiske betragtninger taler for sig selv. Det bør være klar, at det er mere tidskrævende at reetablere elinstallationen i alle rum frem for kun i ét af værelserne."

Herefter har selskabet i skrivelse af 13/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af skrivelse af 11. april 2007 fra E., at 'Jernrørene var gennemtæret og flere steder helt smuldret væk.'
...
Ejendommen er opført i 1954. Elinstallation ført i jernrør stammer fra husets opførelse og var i 2006 52 år gammel. Der er trukket helt nye elinstallationer, og forsikringstager har dermed opnået en forbedring. På grund af beskrivelsen fra elektrikeren af rørenes tilstand og installationens alder er fradraget for forbedring i hvert fald 80 %, idet vi henviser til ... side 45 fra Vejledning 318, hvor elkabler er værdiforringet med 80 % efter 40 år. Afskrivning sker efter ankenævnspraksis såvel i materialer som arbejdsløn.

Forsikringstager kræver 21.000 kr. inkl. moms for en ny elinstallation. Vi har betalt 11.000 kr. inkl. moms og dermed en pæn erstatning henset til elektrikerens beskrivelse af standen på den gamle elinstallation."

I klagerens skrivelse af 14/10 2007 til nævnet hedder det bl.a.:

"Elinstallation blev etableret i forbindelse med renovationen af huset i 1988 og var således kun 16-17 år, hvilket ifølge Nykredits vejledning takseres til 30-40 % 'værdiforringelse'.

Dog er værdiforringelsen irrelevant, idet Nykredit er forpligtet til at reetablere, hvad der skulle fjernes for at kunne udbedre skadesårsagen! Dette har Nykredit også anerkendt, men fejlvurderede omfanget i deres oprindelige erstatningsberegning.

Tillige skal bemærkes, at jernrørenes gennemtæring skyldes den ekstreme fugtighed afledt af den manglende udluftning og det manglende kapillarbrydende lag under betondækket, hvilket netop er de forhold, som Nykredit har anerkendt som skadesårsag."

Af selskabets skrivelse af 2/11 2007 fremgår bl.a.:

"Vi har ikke i vores brev af 13. september 2007 anerkendt, at de dækningsberettigede elarbejder udgør regningen på 21.000 kr. inkl. moms.

Vi har villet vise, at selv når regningen lægges til grund, kan forsikringstager pga. afskrivning ikke opnå en erstatning på 21.000 kr. Hvis elinstallationen måtte være fra 1988, udgør er-

statning efter Skafors vejledende levetidstabeller 60 %, hvilket ikke afviger meget fra det skønsmæssige beløb på 11.000 kr. inkl. moms, som vi har erstattet."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

2. Vvs-arbejde

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

"Varmerørene til radiatorerne var ført i jernrør. Varmerørene der gik på langs af huset var nedgravet i en åben rørrande, hvor der ikke var beton. Det var netop denne åbne rørrande uden beton som forudsagde skaden og som var i strid med byggevedtægterne og byggetilladelsen.

Jeg har vedlagt billeddokumentation, der viser forholdene.

Det var ikke muligt at ophugge betondækket samt udgrave slaggerne uden at fjerne varmerørene.

Varmerørene var også forudsat fjernet i B.R.s tilbud, da varmerørene lå i udgravningszonen. Dette var ikke skrevet i B.R.s oprindelige tilbud, men blev afklaret ved et møde på ejendommen den 8. maj 2006 med B.R. samt min ingeniør T.H. og advokat L.H.

Nykredit mener ikke, at det var nødvendigt at fjerne varmerørene samt fastholder, at det ikke var forudsat fjernet i tilbudet fra B.R. Dette til trods for, at både B.R., L.H. samt T.H. kan bevidne det!

Det afgørende er dog ikke, at det også var forudsat i B.R.s tilbud, men at varmerørene der gik på langs i bygningen var ført under niveauet af betondækket (i randen). Havde det været muligt at bevare varmerørene ville de derved i forbindelse med udbedring af gulvkonstruktionen blive indstøbt i det nye betondække, hvilket ikke er lovligt!

Nykredits byggesagkyndige kan imidlertid ikke erindre at varmerørene var ført under niveauet af betondækket selvom det helt klart fremgår af vedlagte billeddokumentation!

Nykredit har således på arrogant vis valgt både at ignorere billeddokumentationen og advokat L.H.s referat af mødet. Tillige har Nykredit tilsyneladende også helt glemt årsagen til skadens oprindelse! (Skaden skyldes primært den opstigende grundfugt fra en åben rande i betondækket, hvor varmerørene var lagt.)

Det må lægges til grund, at metoden for skadesudbedringen ikke må være i strid med lovgivningen og den håndværksmæssige korrekte udførelse, hvorfor nedtagning og genetablering af varmeinstallation selvfølgeligt skal medtages i erstatningsopgørelsen.

Omkostningerne hertil udgjorde kr. 29.194 (27.207+1.978) ekskl. moms."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet anført:

"Ved møde på ejendommen den 11. januar 2006 med deltagelse af vores daværende chefkonsulent R.L. og bygningskonsulent J.N., kunne det konstateres, at varmerør ikke skulle fjernes for at udgrave og opbygge terrændækskonstruktion. Vores detaljerede dækningstilsagn i brev af 17. januar 2006 ... medtager af samme grund ikke udgift til fjernelse og retablering af varmerør.

Da vi mente, at forsikringstagers hovedentreprenør var for dyr mht. murerarbejde, indhentede vores bygningskonsulent et alternativt tilbud hos aut. kloakmester B.R. Grundlaget for B.R.s tilbud var vores bygningskonsulents håndskrevne specifikation, hvor bl.a. fremgår: 'Varmerør i gulv bevares, evt. udsparring.', hvilket vil sige, at der skal tages højde for evt. rørgennemføringer ved støbearbejdet ...

B.R. har således vidst, på hvilket grundlag han afgav tilbud. Vi kan ikke kommentere, hvad B.R. måtte have sagt på et møde den 8. maj 2006 med bl.a. forsikringstager, idet vi ikke var repræsenteret, endsige inviteret med til dette møde. Vores forsikringstager valgte i øvrigt ikke at gøre brug af B.R.s tilbud.

Vores bygningskonsulent oplyser, at varmerør kunne understøttes med plader under udgravningsarbejdet. Betongulv ville blive lagt i samme kote, hvorfor rør i den åbne rørrende ville blive støbt ind i betondækket.

En reparation af betondækket medfører ikke, at nyere regler skal anvendes. På husets opførelsestidspunkt var der ikke krav om, at man ikke måtte støbe rørsamlinger ind i gulve og vægge. Senere er kravene blevet skærpet til brugsvandsrør, idet der ikke i dag må være indstøbte samlinger i gulve og vægge. Varmerør må fortsat gerne udføres med indstøbte samlinger, og vi er ikke bekendt med, at disse regler skulle være ændret ... Men dette har heller ikke betydning for dækningen, idet Ejerskifteforsikringen dækker retablering af betondækket med de krav, som blev stillet i 1954, da huset blev opført.

Vi mener ikke, at Ejerskifteforsikringen skal dække forsikringstagers valg af ny varmerørsinstallation."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/6 2007 til nævnet bemærket:

"Som det fremgår af advokat L.H.s referat af mødet med Nykredits entreprenør B.R., var hans tilbud forudsat, at varmerørene blev fjernet. I hvilket omfang og om B.R. har noteret bygningskonsulentens 'håndskrevne specifikationer' er uvist, men som advokat L.H. og vvs-ingeniør T.H. kan bevidne, så havde B.R. forudsat, af varmerørene blev fjernet.

Vvs-ingeniør T.H. forklarede på mødet med Nykredit den 11. januar 2006, samt gentagne gange i de efterfølgende skrivelser, at det ikke ville være lovligt at bevare varmerørsinstallationen, idet varmerørene, der gik på langs i bygningen, var ført under niveau af betondækket (i randen, hvor der dengang ikke var beton), hvilket vil medføre at varmerørene ville blive støbt ind i betondækket ved reetableringen. Jf. Nykredits bilag ... 'Vvs-installationer før og nu' så er: 'Det er ikke længere tilladt at støbe rørsamlinger på en brugs-vandsinstallation ind i gulve eller vægge'.

Det essentielle er, at den daværende varmeinstallation IKKE var støbt inde i betondækket og derfor også var lovlig efter nugældende regler. (Varmerørene der gik på langs i bygningen, var ført under niveau af betondækket i en åben rande, hvor der ikke var beton.)

Når byggekonsulenten anbefalede rekonstruktion indebærer, at: 'Betongulv ville blive lagt i samme kote, hvorfor rør i den åbne rørende ville blive støbt ind i betondækket' betyder det, at den ellers lovlige installation bliver erstattet af en ulovlig installation!

En erstatning må ikke opgøres på basis af en rekonstruktion, der er af en ringere kvalitet end den eksisterende. Når en varmerørsinstallation der også efter nyere regler er lovlig gøres ulovlig ved en rekonstruktion, er rekonstruktionen selvsagt af en ringere kvalitet."

Herefter har selskabet i skrivelse af 13/9 2007 til nævnet anført:

"Vi har dokumenteret, at grundlaget for entreprenør B.R.s tilbud var, at varmerørene blev bevaret. Vi kan ikke forholde os til noget, som skulle være sagt på et møde, som vi ikke var inviteret med til.

Det essentielle er, hvordan varmerørene måtte føres i bygningen i 1954, idet man har lov til at reparere efter reglerne på udførelsestidspunktet. Også i dag må man indstøbe brugsvands- og varmerørsinstallationer. Det, som man ikke må i dag, er at indstøbe brugsvandsrør med samlinger. Men i 1954 måtte man godt indstøbe både det ene og andet slags vandrør med samlinger, og forsikringstager ville ikke med Nykredits udbedringsløsning have fået en anderledes eller en ringere konstruktion end fandtes i huse fra 1954.

Vi bemærker, at vores forsikringstager i sit brev af 16. juni 2007 skriver, at han ville få en ringere konstruktion, fordi varmerørene oprindeligt lå i en rende. I sin klage af 9. maj 2007 til Ankenævnet skriver vores forsikringstager, at 'Det var netop denne åbne rørrende uden beton som forudsagde skaden og som var i strid med byggevedtægterne og byggetilladelsen'. Argumentationen er selvmodsigende."

Klageren og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 14/10 og 2/11 2007. I forlængelse heraf har klageren i skrivelse modtaget af nævnet den 10/12 2007 bl.a. anført:

"Vores betragtning er ikke som Nykredit skriver, at få udbedring efter nugældende regler, men at få medhold i:

- at det ikke er rimeligt, at erstatningen udmåles efter en genopbygning, der giver en ringere konstruktion end da huset blev bygget (varmerørene med dets samlinger var ikke indstøbte i betondækket og Nykredits metode indebærer, at varmerørene med dets samlinger blev indstøbt i betondækket. Når loven i dag ikke tillader indstøbning af varmerør med samlinger, er det netop fordi, at det giver en ringere konstruktion!)
- at varmerørsinstallationen ikke var konstrueret med henblik på at blive indstøbt, hvorfor det vil være ganske uforsvarligt at indstøbe dem på nuværende tidspunkt.

- at B.R. i hans tilbud havde forudsat, at varmerørene blev fjernet, som bevidnes af advokat L.H., men som Nykredit vælger at ignorere, idet deres konsulent mener, at have nogle håndskrev instrukser, som han mener, at han viste B.R.

Alle forhold som forpligter Nykredit til at betale for det nødvendige vvs-arbejde."

I selskabets skrivelse af 14/12 2007 til nævnet hedder det:

"De oprindelige varmerør var ført på begge langsider af huset, hvor radiatorer er placeret. I den ene side ud mod have var rørene placeret ovenpå betondæk. Det kan ses på billede 5 i vores bygningskonsulents fotorapport af 28. juni 2005. ... I den anden side var rørene placeret i en åben rende i betonklaplaget og lå direkte ovenpå slaggerlaget, dvs. der var ikke en betonbund i renden. Det sidste er en helt usædvanlig konstruktion også på husets opførelsestidspunkt i 1954 og har bidraget til forøget fugtdannelse i det overliggende gulv, fordi jordfugt i større mængder blev transporteret op pga. varmepumpevirkningen fra rørene. Jordfugt skulle ikke først gennem et betonlag, og derfor blev fugtpåvirkningen af gulvkonstruktion meget større end normalt.

Ved Nykredits opgravning af terrændækket ville varmerørene ikke blive fjernet, men understøttet med plader under udgravningsarbejdet, som ikke skulle dybere ned end betondækket på 10 cm samt 40 cm slaggerlag. Ved genopbygning ville betonklaplaget blive retableret i samme kote ('niveau') som før. Det vil sige, at varmerør i den ene side af huset, der før lå over betondæk, ville ligge samme sted. Varmerør på den anden langside af huset, der før lå i renden, ville blive indstøbt i betondækket. Forsikringstager ville hermed have fået en konstruktion, der svarede til huse fra 1954, og fejlkonstruktionen, som renden må siges at være, ville blive rettet.

Vi kan fortsat ikke kommentere påståede udtalelser fra et møde, som vi ikke blev inviteret med til og følgelig ikke har deltaget i. Kloakmester B.R. havde fået vores bygningskonsulents håndskrevne specifikationer af arbejdet."

Klageren er i skrivelse af 23/12 2007 til nævnet fremkommet med supplerende kommentarer til det af selskabet anførte.

3. Reetablering af skillevæg til soveværelse

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

"Skillevæggen til soveværelset var opbygget af træplader og hvilede direkte på trægulvet. (De øvrige vægge var af gasbeton og var funderet på betondækket.) Det var derfor ikke muligt at fjerne trægulvet uden også at fjerne skillevæggen.

Omkostningen hertil var 40.210 ekskl. moms (28.810 + 11.400).

Nykredit vil ikke dække omkostningen, idet Nykredit nu mener, at omstændighederne indicerer, at skillevæggen blev fjernet som led i en egen ønsket renovering af ejendommen!

Gulvene blev først fjernet efter Nykredit havde tiltrådt fremgangsmåden i at fjernelsen af gulvene skete inden besigtigelsen af deres skadessagkyndige, og at deres sagsbehandler K.L. havde bemærket, at det var en god løsning, således at den skadessagkyndige (J.N.) kunne inspicere skadesårsagen. Se bilag ... der forklarer skadesforløb.

Det fremgår klart af vedlagte billeder at skillevægen var funderet direkte på trægulvet og at trægulvet ikke kunne fjernes uden at fjerne skillevægen.

Nykredits begrundelse er således arrogant og helt uden substans.

Jeg fastholder derfor, at Nykredits skal dække de omkostninger, der har været til reetablering af skillevæggen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet anført:

"Vi kan ... ikke anerkende, at vi skulle have givet grønt lys for fjernelse af denne skillevæg.

Når sammenholdes med, 1) at vores forsikringstagers planlagte ombygningsarbejder bestod i etablering af nyt køkken og nye gulve i stuer og værelser, 2) at væg til køkken, bærende gangvæg og skillevæg med skabe var fjernet, da vores bygningskonsulent besigtigede, og 3) at skillevæggen med skabe befandt sig i det område, hvor man ville integrere køkken med stue, finder vi ikke, at forsikringstager har sandsynliggjort, at det ikke var en del af ombygningsarbejdet også at fjerne denne skillevæg for at opbygge en ny.

Vi mener ikke, at Ejerskifteforsikringen skal dække denne omkostning."

Klageren og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 16/6, 13/9 og 14/10 2007 til nævnet.

4. Ekstra slagger

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

"Denne del af erstatningsopgørelsen er vanskelig, idet den indeholder teoretiske beregninger. Forholdet er den, at de faktiske omkostninger har været højere end Nykredits byggesagkyndige skøn og jeg skal nu prøve at gøre rede for hvorfor samt kort introducere problemstillingen.

Ved udgravningen af slaggerne som lå under betondækket, viste det sig at dybden af denne var 40 cm. Tilbudet fra Nykredits entreprenør var forudsat, at slaggerlaget havde en dybde på 20 cm.

Det er de ekstra omkostninger til opgravningen af den dobbelte mængde slagger (20 til 40 cm), som denne del omhandler.

Det essentielle er, at det udførte arbejde ikke har givet nogen økonomisk eller kvalitetsmæssig vinding fra min side. Det har ikke været dyrere end nødvendigt og jeg har ikke fået et bedre fundament eller anden kvalitetsforbedring.

Nykredit har accepteret at den faktiske dybde var 40 cm, men har ikke accepteret den faktiske omkostning på kr. 40.257 ekskl. moms til opgravning, bortskaffelse samt ekstra opfyldning af grus.

Den faktiske omkostning er specificeret i vedlagte dokumentation fra O.B.

Nykredit har i skrivelse fra 10. oktober skønsvis opgjort en erstatning på kr. 9.000 baseret på forudsætninger, som senere i deres brev af 16. januar delvist er tilrettet virkeligheden.

Det teoretiske beregningsgrundlag basere sig på følgende forhold:

Byggeareal: 97,35 m^2
Dybde af ekstra udgravning: 0,2 m
Areal: 97,35 m2 * 0,2 m = 19,5 m^3

Ifølge Nykredits egen kilde (R.) er slaggerens vægtfylde 1,7 og ikke 1,55 ton per m^3 grundet den målte meget høj relative fugtniveau på 95-97 % ifølge Nykredits, egen kilde (N. Fugtteknik). ...

Vægt af slaggerne var således: 19,5 m^3 * 1,7 tons/m^3 = 33,1 tons

Nykredit mener at fjernelse af ekstra slagger koster kr. 450 per tons ekskl. moms. jf. en oplysning fra Nykredits byggesagkyndige og hans entreprenør (J.N. og B.R.).

I den teoretiske bortskaffelsespris har Nykredits ikke taget forbehold for, at det tomrum der kommer i fundamentet efter udgravning af slagger, også skal fyldes op med noget andet. Tillige er der ikke medregnet container og deponeringsafgifter samt merprisen forbundet med en langt mere tidskrævende og omkostelig opklodsning af gasbetonvæggene. (Dybden under væggene er 40 cm og den dobbelte af, hvad B.R.s havde forudsat i hans tilbud til Nykredit).

Nykredits byggesagkyndige mener, at det ikke er forbundet med mere tid at understøtte væggene i den dobbelte dybde! Ifølge en telefonisk samtale med B.R. vil det være muligt at understøtte gasbetonvæggene i den faktiske dybde af 40 cm, men ikke uden ekstra tidsforbrug, idet understøtningsprocessen vil blive langt vanskeligere ved den faktiske dybde.

Det har dog ikke været muligt at få skriftlig dokumentation heraf, idet B.R. trods løfte til mig herom efter hans samråd med Nykredits byggesagkyndige citat: 'ikke længere ønskede at bidrage mere til denne sag - for ikke at skade hans ellers gode samarbejde med Nykredit'.

Det skal bemærkes, at det er særdeles kritisabelt at Nykredit dækker sig under fiktive tilbud på falske forudsætninger fra entreprenører, der er i lommen på Nykredit!
...
Slagger skal deponeres på losseplads. Jeg må antage at Nykredit ønsker at overholde de gældende miljøkrav og de følgende omkostninger.

Endeligt skal det bemærkes, at det praktisk er umuligt for en mand manuelt at fjerne 1 tons slagger i timen inden fra et hus! (Nykredits byggesagkyndige påstår at prisen per tons er kr. 450). Det urealistiske i prisen fremstår også helt tydeligt ved sammenligning med V. byggedata, hvor prisen for samme arbejde er det tredobbelte jf. nedenfor.

Nykredits teoretiske beregning må være baseret på en manuel opgravning, idet Nykredit har nægtet at betale for etablering af en indgang til udgravningsmaskiner ved terrassen, idet deres byggesagkyndige mener, at udgravningen kunne udføres manuelt. Prisen herfor var kr. 5.780 ekskl. moms.

Ved brug af V. byggedata kan følgende beregning opstilles for manuel udgravning og indførelse af kapillarbrydende lag:

Jord under fundament (udgrave og bortkørsel): kr. 1.863 ekskl. moms. per m^3
Kapillarbrydende lag af komprimeret grus (levere og udlægge) i 20 cm dybde: kr. 123 ekskl. moms per m^2

11. 71.776

Pris for deponering af affald ifølge R. (Lossepladsaffald) kr. 609 per tons

Pris for udgravning: 1.863 kr./m^3 * 19,5 m3 = kr. 36.328
Pris for Kapillarbrydende lag: 123 kr./m^2 * 97,35 m2 = kr. 11.974
Pris for deponering: 609 kr./tons * 33,1 tons = kr. 20.158
Samlet pris: kr. 68.460 ekskl. moms.

Bilag ... viser kopi af V. byggedata samt priser fra R.

Den væsentligste grund til at den faktiske omkostning var lavere end V. byggedata var, at arbejdet blev udført med anvendelse af maskiner, hvortil jeg havde en omkostning af kr. 16.500 for at muliggøre dette.

Det er således min opfattelse, at erstatningen ikke kan baseres på Nykredits byggesagkyndiges mangelfulde teoretiske opgørelse, men skal baseres den faktiske omkostning, som jeg har haft af kr. 40.257 samt kr. 5.780 ekskl. moms.

Nykredit har til andre dele af erstatningsopgørelsen anvendt priser fra V. byggedata, hvor priserne heri var billigere end de priser jeg havde fået tilbudt, hvorfor det må være naturligt også at anvende V. byggedata til denne del af erstatningsopgørelsen, hvorved erstatningsopgørelsen bliver kr. 68.460 ekskl. moms.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at jeg ikke har haft en omkostning til ekstra arbejde, som ville have været forbundet med understøtningen af væggene som Nykredits byggesagkyndige har projekteret, idet prisen for genetableringen af nye gasbetonvæge var billigere end det ekstra arbejde der ville have været forbundet med understøtningen af væggene efter Nykredits teoretiske metode. Nykredits teoretiske opgørelse bør derfor tillægges denne omkostning."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet anført:

"Da vi som nævnt under punktet vvs-arbejde fandt, at forsikringstagers hovedentreprenør var for dyr mht. murerarbejde, indhentede vores bygningskonsulent et alternativt tilbud hos aut. kloakmester B.R.

Grundlaget for tilbuddet på i alt 212.000 kr. var fjernelse af et slaggerlag på 20 cm, men vi har senere anerkendt, at slaggerlaget var på 40 cm.

B.R.s arbejde skulle udføres ved, at eksisterende gasbetonvægge blev bevaret. Væggene skulle hugges fri forneden ved betondæk og midlertidigt understøttes under udgravningen. Om denne understøtning laves i 20 cm's dybe eller 40 cm's dybde får ingen nævneværdig betydning for tidsforbrug ved opbygning af understøtningen og dermed ingen indflydelse på prisen. 40 cm er selvfølgelig det dobbelte af 20 cm, men 40 cm er nu engang ikke en stor dybde.

Fjernelse af slagger skulle ske med håndkraft, hvorfor der ikke var behov for at etablere en indgang for udgravningsmaskiner.

I forbindelse med vores udregning af erstatning for bortfjernelse af 20 cm ekstra slagger har B.R. oplyst, at hans tilbudspris for dette arbejde var 450 kr. ex. moms pr. ton. I denne pris er container og lossepladsafgift indregnet.

Ekstra 20 cm indbyggelse af stampet grus er ifølge V. prisbog - priser for januar 2006 - sat til 112 kr. pr. m^2 ... Prisen for grus falder jo større mængder, man skal have leveret. Ved en flade på 50 m^2 i 200 mm's tykkelse koster grus 112 kr. pr. m^2. Den flade, som skulle fyldes op, er ca. 98 m^2, så faktisk kunne vi have udregnet en lavere pris mellem 50 m^2 og 200 m^2, jf. V. prisbog.

Vi har ikke haft mulighed for at opgøre den endelige erstatning for ekstra slaggerlag, idet vi aldrig har modtaget svar på vores spørgsmål i brev af 16. januar 2007, om fyrrum var med i arealberegningen.

Efter samråd med bygningskonsulent J.N. kan vi opgøre følgende erstatning for de ekstra 20 cm slagger, idet vi lægger forsikringstagers oplysninger om areal og vægtfylde til grund, således, at der var 33,1 tons slagger ekstra, der skulle fjernes:

Fjernelse af slagger	33,1 tons x 450 kr.	14.895,00 kr.
Stampet grus i lag 200 mm	97,35 m^2 x 112 kr.	10.903,20 kr.
		25.798,20 kr.
+ moms		6.449,55 kr.
I alt		32.247,75 kr.

Vi har allerede udbetalt 9.000 kr. inkl. moms, og vi afregner nu de yderligere 23.247,75 kr. til vores forsikringstager.

Kendsgerningen er, at aut. kloakmester B.R. ville have udført arbejdet for denne pris, og at vores forsikringstager har valgt at benytte dyrere håndværkere."

Parterne er efterfølgende fremkommet med flere bemærkninger i en række skrivelser til nævnet, og klageren har i forbindelse hermed gjort gældende, at han er berettiget til yderligere erstatning.

5. Teknisk bistand

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

"Nykredit har kun delvist betalt for teknisk bistand.

Nykredit har betalt for den arkitekt, vi måtte hyre, men har ikke betalt for de timer ingeniøren (T.H.) har brugt og som jeg har betalt for. Det var ingeniøren, der havde kontakten til arkitekten og som sammen med advokaten udarbejde de adskillige skrivelser, der skulle til for at få overbevist Nykredit om, at deres byggesagkyndiges observationer og antagelser ikke var korrekte.

Ingeniøren har fra skadens anmeldelse i juli 2005 til byggeriets begyndelse brugt 23 timer til dette arbejde.

Nykredit mener at byggeadministration på 5 % dækker den tekniske bistand fra ingeniøren, idet han under byggeriet også fungerede som entreprenør.

Det er korrekt at byggeadministration sædvanligvis indeholder teknikker honorarer i forbindelse med byggeriet. Den tekniske bistand som ingeniøren har udført, er blot sket inden

byggeriets start og har derfor intet med byggeadministrationen at gøre. (Byggeadministrationen på 5 % omfatter den risiko og administration bygherren påtager sig under byggeriet.)

Ingeniørens bidrag i sagen har været helt essentiel for at få ændret Nykredits holdning og da Nykredit har anerkendt betalingen af den tekniske bistand fra arkitekten står jeg stærkt uforstående overfor, hvorfor Nykredit ikke også vil betale for den tekniske bistand fra ingeniøren.

Jeg mener derfor at Nykredit skal betale for Ingeniørens tekniske bistand af kr. 13.570 ekskl. moms."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet anført:

"Vi har betalt honorar til arkitekt P.F. med i alt 26.775,00 kr. for dennes bistand til forsikringstager for afklaring af byggeteknik og byggelovgivning frem til vores anerkendelse af dækning.

Ingeniør T.H. fra forsikringstagers hovedentreprenør K.J.H. & Sønner A/S kom først på banen over for Nykredit i forbindelse med afgivelse af tilbud og prissætning af den forsikringsdækkede reparation. Vi bestrider dermed, at T.H. har udført arbejde i forbindelse med drøftelserne om forsikringsdækning, der berettiger til særskilt honorar.

Forsikringsbetingelserne hjemler ikke en dækning for byggeadministration. Desuagtet har vi anerkendt at betale udgifter til teknikerhonorar/byggeadministration med 5 % af den anerkendte reparationserstatning, da der er tale om en større skade. Dette beløb skal korrigeres, idet selve erstatningen for udbedring er forhøjet, jf. ovenfor vedrørende ekstra slagger og nedenfor vedrørende merpris for gulve. Jf. vores brev af 10. oktober 2006 udgjorde revideret erstatning 608.460 kr. inkl. moms og byggeadministration 5 % heraf = 30.423 kr. Erstatning forhøjes med de ovenfor nævnte 23.247,75 kr. og nedenfor nævnte 3.500 kr. til 635.207,75 kr. inkl. moms og byggeadministration 5 % heraf udgør 31.760,50 kr. Vi afregner yderligere 1.337,50 kr. til forsikringstager.

Det er vores forsikringstagers og advokat L.H.s opfattelse, at når vi ikke vil betale hovedentreprisesalæret på 7 % = 41.917 kr. ex. moms og ex. byggeandragende ..., skal vi betale hovedentreprenørens bistand ved skadeopgørelsen, der er opgjort til 23 timer ... Vi kan ikke gennemskue, hvordan kravet er opgjort til 13.570 kr. ex. moms, idet de 23 timer er prissat til 20.700 kr. ex. moms.

Vores dækning af byggeadministration er ikke det samme som et hovedentreprisesalær. Den forsikringsmæssige forståelse af 'byggeadministration' omfatter ikke kun tiden fra byggeriets igangsættelse, men dækker dokumenterede udgifter, der er nødvendige i forbindelse med genopførelse af en beskadiget bygning fra projektering og frem. Der kan være tale om udgifter til teknisk bistand, tegninger, bistand ved opgørelsen mv. Vi henviser til vedlagte forklaring i Skafor Vejledning 313 ...

Vi mener, at forsikringstager har fået en rimelig dækning for teknisk bistand med vores udbetaling af nu i alt 31.585,50 kr."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/6 2007 til nævnet bemærket:

" 'To.H.' som Nykredit henviser til, ved jeg ikke hvem er. Nykredit må have forvekslet navnet med T.H.

Nykredits skriver i deres begrundelse for ikke at betale for T.H.s tekniske bistand, at: 'Vi bestrider dermed, at To.H. (læs: T.H.) har udført arbejde i forbindelse med drøftelsen om forsikringen, der berettiger et særskilthonorar'.

Det er glædeligt at læse, idet det er lige til at bevise, at vvs-ingeniør T.H. har været den drivende kraft bag de utallige skrivelser til Nykredit fra udarbejdelse af den første skadesanmeldelse om de ulovlige vvs-installationer i badeværelset ... til at hjælpe mig med indholdet af denne svarskrivelse.

T.H. var kort sagt personen, som tilkaldte arkitekt P.F. og styrede dialogen med arkitekten, samt skrev alle de tekniske udredninger til Nykredit sammen med arkitekten og min advokat. Det fremgår fx også af Nykredits bilag ..., hvor der i arkitektens referat i afsnittet 'Til stede' står T.H..

T.H. var også til stede ved alle møderne med Nykredits repræsentanter.

T.H.s tekniske forklaringer var afgørende for, at Nykredit anerkendt at skaden var omfattet at forsikringen efter de utallige skrivelser og møder.

Når der refereres til K.J.H. & Sønner i alle skrivelserne, er det T.H., der refereres til.

Mit bilag ... beskriver sagsforløbet med entreprenør og vvs-ingeniør T.H.s deltagelse fra 3. juni 2005 - hans initialer er forkortet TH, jf. dokumentets header.

Jeg har vedlagt et nyt bilag ..., der viser T.H.s timeforbrug til svarskrivelser og møder med Nykredit. Sammenholdes denne med 'Tidslinien' ... ses også sammenhænget mellem T.H.s brug af timer og sagsforløbet. Det var dog først fra september 2005, at vi indså at Nykredit ville trække sagen i langdrag, hvorfor jeg aftalte med T.H., at han ville få kompensation for de mange timer han skulle bruge på korrespondancen og møderne med Nykredit. Jeg har derfor ikke betalt for hans timeforbrug før september og kræver heller ikke at Nykredit betaler for dem.

Det er derved viseligt og faktum, at T.H. har udført arbejde i forbindelse med drøftelserne om forsikringen, hvilket berettiger at Nykredit dækker hans honorar jf. det Nykredit skriver i deres svar til forsikringsklagen: 'udført arbejde i forbindelse med drøftelsen om forsikringen, der berettiger et særskilt honorar'.

Når Nykredit skriver 'Vi kan ikke gennemskue, hvordan kravet er opgjort til 13.570 kr. ex. moms, idet de 23 timer er prissat til 20.700 kr. ex. moms' skyldes det, at de 13.570 kr., som Nykredit referer til, stammer fra en foreløbig opgørelse og fakturering af timeforbruget. Den endelige opgørelse af timeforbrug blev 23 timer ... svarende til 20.700 kr. ex. moms."

Herefter har selskabet i skrivelse af 13/9 2007 til nævnet anført følgende:

"Vi har betalt 31.760,50 kr. til teknikerhonorar/byggeadministration (vi har i vores brev af 12. juni 2007 til Ankenævnet side 6 fejlagtigt skrevet 31.585,50 kr.), hvilket vi finder er en rimelig erstatning."

Klageren og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i andre skrivelser til nævnet.

6. Byggeandragende

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

> "Nykredit har ikke accepteret betaling af de 3 timer der blev anvendt til at udarbejde et byggeandragende, idet det viste sig ikke at være nødvendigt med et byggeandragende.
>
> Kommunen kunne imidlertid ikke tage stilling til hvorvidt, der skulle søges om byggetilladelse til udbedringsarbejdet førend de havde set det udarbejdede materiale. Altså en cirkulær situation, som ikke kunne takle anderledes.
>
> Omkostningerne til byggeandragende af kr. 1.950 ekskl. moms skal derfor tillægges erstatningen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet anført, at det er selskabets vurdering, at arbejdet med at udarbejde et byggeandragende til G. Kommune skal indeholdes i den udbetalte erstatning for byggeadministration, jf. punkt 5 om teknisk bistand.

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 16/6 og 13/9 2007.

7. Genhusningsomkostninger

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

> "Under sagsbehandlingen og byggearbejdet boede vi i en ejerlejlighed, som vi havde inden vi købte huset. Vi havde planlagt fremleje af ejerlejligheden efter vores indflytning i huset. Da det blev klart, at vi ikke kunne nå at flytte, inden den planlagte udlejningsdato, lykkedes det os at annullere lejekontrakten.
>
> Nykredit har ikke accepteret at betale den faktiske omkostning ved genhusningen, men har kommet med anbringender om 'det lidte tab' ud fra en betragtning om, hvad der ville kunne have tjent på at leje lejligheden ud.
>
> Det er et usagligt argument fra Nykredits side, idet vi ligesom alle andre Nykreditkunder har krav på at få dække faktuelle og dokumenterede udgifter i forbindelse med genhusning. I den forbindelse er det irrelevant, at lejligheden ejes af den skadeslidte. Det væsentlige må være, at den skadeslidte skal friholdes for de dobbeltudgifter de pålægges som følge af, at de ikke kan flytte ind i deres nye hus. Dette er hele formålet med denne bestemmelse i forsikringsbetingelserne!

I følge Advokat L.H. kan Nykredit ikke med rette foretage den økonomiske og kommercielle betragtning med hensyn til et eventuelt 'lidte tab', som følge af at skadeslidte ikke har kunnet udleje lejligheden, når de samlede genhusningsudgifter skal vurderes.

Alene det forhold at Nykredit dermed forskelsbehandler skadeslidte, som tilfældigvis har en ejerlejlighed, de kan genhuses i set i forhold til en Nykreditkunde, som ikke har en lejlighed, men hvor Nykredit selv må sørge for genhusning, er efter min opfattelse ikke sagligt, og uden hjemmel i forsikringsbetingelserne og i nævnspraksis.

I følge Advokat L.H. kan der ikke være forskel på disse to situationer, hvor den ene kunde selv kan skaffe genhusning og den anden ikke kan men skal have hjælp via Nykredit. Nykredit må dække de faktuelle og dokumenterede genhusningsomkostninger, som vi har haft på det sted, hvor vi har været genhuset.

Såfremt Nykredit fastholder dispositionen som gyldig bedes Nykredit dokumentere, hvor i forsikringsbetingelser det fremgår, at kunder med egen bolig, som selv kan skaffe genhusning, selv skal dække 'gevinsten' ved en fiktiv udlejning.

Det fastholdes derfor at Nykredit skal betale de resterende genhusningsomkostninger af kr. 12.940,62."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager havde planlagt indflytning i huset til den 21. juli 2005 og havde udlejet sin ejerlejlighed fra 1. august 2005 ... Da indflytning ikke kunne ske, fik vores forsikringstager ophævet lejeaftalen og boede i sin ejerlejlighed frem til ca. 1. november 2006.

Vores forsikringstager ønsker opbevarings- og genhusomkostninger dækket i 16 måneder startende fra den 1. juni 2005, som er den retlige overtagelse af huset.

Kravet på 7.141,02 kr. pr. måned omfatter opbevaringsudgifter, terminer, ejendomsskatter, og fællesudgifter som vand, varme og el. Forsikringstagers krav er 16 x 7.141,02 kr. = 114.256,32 kr.

Jf. ordlyden af betingelsernes pkt. 19.2, dækker forsikringen merudgifter.

Havde forsikringstager kunnet flytte ind i sit hus til forventet tid, ville han have haft udgifter til to terminer, idet han ikke havde fået solgt sin ejerlejlighed. Hans faste udgifter på ejerlejligheden ville have været reduceret med lejeindtægten, som var aftalt til 4.800 kr. pr. måned. Pga. lejemålets bortfald er forsikringstagers merudgift ved genhusningen de mistede 4.800 kr. Forbrug på vand, varme og el i genhusningsperioden er ikke en merudgift, idet forsikringstager ved rettidig indflytning også ville have haft et sådant forbrug i huset.

Lejligheden var først udlejet fra 1. august 2005. Pga. tidsforløbet i sagen frem til anerkendelse, har vi accepteret at gå ud over betingelsernes 1 års frist og har dækket merudgiften ved genhusning samt opbevaringsudgifter i perioden 1. august 2005 - 1. november 2006 = 15 måneder a 4.800 kr. + 1.954,38 kr. = 101.315,70 kr.

Vi finder ikke, at vores forsikringstager jf. betingelserne, har krav på, yderligere erstatning for merudgifter ved, at huset ikke kunne benyttes pga. skaden."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/6 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Nykredit skriver: 'Vores forsikringstager ønsker opbevarings- og genhusningsomkostninger dækket i 16 måneder startende fra den 1. juni 2005, som er den retlige overtagelse af huset'. Dette er ikke korrekt. Vi ønsker omkostningerne dækket fra 1. juli (ikke juni) til 1. november, hvilket svarer til 16 måneder. Vores oprindelige planlagte indflytningsdato før vi konstaterede den ulovlige vvs-installation i badeværelset var 23.-24. juni 2005 jf. afsnittet om 'sagens fakta'.

Jeg fastholder, at Nykredit ikke med rette kan foretage den økonomiske og kommercielle betragtning, men såfremt Nykredit måtte få medhold i deres kommercielle betragtning, skal disse forhold tillægges deres erstatningsgrundlag:

- Omkostningen til opvarmningen af R.vej 22B over vinteren 2005 til 2006 hvor vi brugte varmeblæsere for at holde temperaturen over 5 grader. (Det kan ikke være rimeligt, at vi skal betale for opvarmning af to ejendomme). Denne var kr. 3.210.
- Ejendomsskatten til vores lejlighed, idet man ikke skal betale ejendomsværdiskatter ved udlejning under virksomhedsordningen. (Det kan ikke være rimeligt, at vi skal betale ejendomsværdiskatter for to ejendomme). Tillægget udgør kr. 13.017. for 15 måneder.
- Inflationsreguleringen af huslejen fra 1. januar 2006. Indeksreguleringen ville have været 1,9 % svarende til kr. 912 for perioden 1. januar til 1. november 2006.
- Forsikring af vores lejlighed. (Denne ville have været betalt af lejer og det kan ikke være rimeligt, at vi skal betale for forsikring af to ejendomme). Svarende til kr. 1.868 for 15 måneder.
- Fællesudgifter til renovation og vedligeholdelse af lejligheden på kr. 312 per måned svarende til kr. 4.680 for 15 måneder. (Ville have været betalt af lejer, og det kan ikke være rimeligt, at vi skal betale for renovation mv. for to ejendomme.)
- Opbevaringsudgifter i juli 2005 af kr. 1.954. (Nykredit har givet tilsagn om genhusningskompensation fra. juli, men glemmer juli måned i deres fokus på hvornår ejendommen ville have været udlejet.)
- I alt et tillæg på kr. 23.687."

Herefter har selskabet i skrivelse af 13/9 2007 til nævnet anført:

"Vi har erstattet mistet husleje og opbevaringsudgifter i perioden 1. august 2005 - 1. november 2006, fordi forsikringstagers; ejerlejlighed først var blevet udlejet fra 1. august 2006 [1. august 2005]. Var skaden ikke sket og lejemålet ophævet, ville forsikringstager alligevel have haft dobbeltudgifter på hus og lejlighed i juli måned. Tabet og dermed merudgifter opstår først, når det aftalte lejemål falder bort.

Der var jf. lejekontrakt aftalt en fast månedlig husleje på 4.800 kr. uden indeksregulering. Forsikringstager kunne derfor ikke kræve yderligere betaling af lejeren for forsikring, fællesudgifter eller inflationsregulering. Huslejen ville have bidraget til at dække forsikringstagers faste udgifter på ejerlejligheden, og det er også derfor, at vi har erstattet den mistede husleje.

Vi har dækket huslejetabet med 4.800 kr. x 15 måneder = 72.000 kr. uden hensyn til, at en lejeindtægt er skattepligtig personlig indkomst og uden at indberette denne erstatningsubetaling til SKAT, idet vi ikke har pligt til indberetning. Dette må opveje ejendomsværdiskatten.

Vi går ud fra, at R.vej også skulle opvarmes af hensyn til byggearbejderne, og at forbrug af byggestrøm er indregnet i håndværkerpriserne og dermed også indgået i erstatningen."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

8. Advokatbistand

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

> "Nykredit har kun delvist betalt mine omkostninger til advokat bistand. De har betalt salærer til min første advokat G.L., men kun en lille del af min nuværende advokat L.H.s salærer.
>
> Jeg måtte skifte advokat i det lange sagsforløb idet G.L. gik på barsel. ...
>
> Trods at advokat G.L. har meddelt Nykredit, at hun gik på barsel samt efterfølgende påmindelser herom af L.H., har Nykredit ikke accepteret nødvendigheden i at L.H. overtog sagen og mener det står for egen regning at antage ny advokat. Nykredit skriver, at advokatskiftet har været: 'uden nærmere begrundelse'. Barselsorlov må betragtes som en dækningsberettet begrundelse, idet jeg ikke kunne forudse varigheden af sagen samt den kommende barsel - 8 måneder efter sagen startede.
>
> Tillige begrunder Nykredit at de ikke er forpligtet til at betale det fulde advokatsalær, idet ændringen af skadesopgørelsen efter deres opfattelse er en følge af, at der er kommet nye oplysninger frem. Det tragikomiske i dette er, at havde Nykredits skadekonsulent blot udført hans arbejde grundigt og oprigtigt, så ville han selv fra start havde noteret sig de rette forhold, som Nykredit nu mener, er blevet ændret. Tillige er det jo netop processen i at forklare Nykredit og deres byggesagkyndige at deres forudsætninger og antagelser ikke er korrekte, som advokat L.H. har brugt tiden på.
>
> Efter Nykredits sidste brev og de indrømmelser, som Nykredit har givet til bl.a. dækning af isolering, genhusningen fra 12 til 14 måneder samt indholdet af denne klage skrivelse, synes jeg advokat L.H. bidrag taler for sig selv.
>
> I overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings praksis mener jeg derfor, at Nykredit bør dække advokat L.H. honorar.
>
> Honorarerne udgør kr. 36.656, hvoraf Nykredit har betalt kr. 17.500."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet anført:

> "Forsikringstagers advokat G.L.L. fra P. & Partnere kom ind i sagen 10. august 2005.
> ...
> Den 23. marts 2006 meddelte advokat L.L. os uden nærmere begrundelse, at hun var udtrådt af sagen ...
>
> Den 4. april 2006 modtog vi besked fra advokat L.H., C. Advokater, at hun var indtrådt i sagen ...
> ...
> Vi har betalt 17.500 kr. inkl. moms til advokat G.L. for hendes arbejde med at skaffe vores forsikringstager dækning. Beløbet udgjorde det salær, som advokat L. fastsatte ...
>
> Vi har betalt samme beløb 17.500 kr. inkl. moms til advokat L.H. for hendes arbejde ved erstatningsopgørelsen. Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi kun har mod-

taget dokumentation på, at advokat L.H. har opkrævet vores forsikringstager et salær på samlet 33.375,00 kr. inkl. moms ...

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Dækning ydes ikke efter advokatens timeforbrug eller korrespondancens omfang, men ud fra en vurdering af rimelige og nødvendige udgifter.

Det er vores vurdering, at advokat L.H.s bistand i sagen ikke har været af en sådan art, at den med rimelighed kan takseres dyrere end advokat G.L."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/6 2007 til nævnet bemærket:

"Nykredits begrundelse for ikke at betale hele salæret til advokat L.H. er ikke konsistent. Tidligere har Nykredit begrundet den kun delvise betaling med, at advokatskiftet har været: 'uden nærmere begrundelse'. Nu hvor de har erkendt, at barsel er en reel begrundelse, er deres forklaring ændret til en tvivlsom og arbitrær sammenligning af advokaternes indsats!

Sagligheden i Nykredits forklaring taler for sig selv.

Min sambo B.F.S. arbejder i advokatfirmaet P. & Partnere og fik advokat G.L.L.s bistand uden betaling indtil sagen tog form og G.L.L. mente, at det nu var helt sikkert, at vi ville få medhold, hvorved advokatomkostningerne skulle betales af Nykredit. Jeg har vedlagt en e-mail korrespondance mellem B.F.S. og hendes kollega advokat G.L.L., ...

G.L.L. brugte adskillige timer på at sætte sig ind i sagen i form af møder med T.H. og arkitekten, efterforske byggereglementer og vedtægter gældende for 1954 samt skrive hendes indledende brev til Nykredit uden beregning. Tillægges denne tid i Nykredits arbitrære betragtning ville G.L.L.s anvendte tid lang overstige L.H.s anvendte tid.

Selv med Nykredits arbitrære betragtning er Nykredit således forpligtiget til at betale for L.H.s fulde salær!

Slutteligt skal jeg blot henvise til rimeligheden i betaling af hele advokatsalæret, som skrevet i min redegørelse.

Jeg har vedlagt et nyt bilag ... Bilaget er den seneste regning fra advokat L.H. som Nykredit tilsyneladende ikke har registreret, og som forklarer forskellen mellem de kr. 33.375 som Nykredit skriver og erstatningsgrundlaget på kr. 36.656."

Selskabet har herefter i skrivelse af 13/9 2007 til nævnet bl.a. anført, at det ikke erstatter advokatudgifter efter regning og tidsforbrug, men ud fra en vurdering af udgifternes rimelighed og nødvendighed.

9. Renter

Klageren har i den til nævnet fremsendte klage anført følgende:

"Det lange sagsforløb og de udeblivende betalinger fra Nykredit har medført en anseelig ekstra finansiering fra min side. Jeg forventer derfor at Nykredit også bliver idømt kompensation for de forfaldende renter."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Erstatning for byggeriet er udbetalt som følger:

Betalingsanmodning modtaget	Betalt på konto	Erstatningsbeløb	Renter
20.07.2006	03.08.2006	362.960,00 kr.	0,00 kr.
25.08.2006	12.10.2006	159.812,50 kr.	1.553,33 kr. (08.09.06 - 12.10.06)
17.10.2006	15.11.2006	88.1110,50 kr.	367,12 kr. (01.11.06 - 15.11.06)
15.12.2006	08.02.2007	14.125,00 kr.	164,20 kr. (30.12.06 - 08.02.07)

Jf. ovenfor er erstatningsbeløbet forhøjet med 28.085,25 kr. Efter omstændighederne vil vi forrente dette beløb fra modtagelsen af dokumentation for den sidste udbetaling, dvs. fra 30.12.2006, idet vi inden udbetaling af resterstatningen kunne have rykket for et svar på vores spørgsmål i brev af 16. januar 2007 om m^2. Renter af 28.085,25 kr. i perioden 30.12.2006 - 14.06.2007 udgør 1.382,20 kr.

Vi mener, at vores forsikringstager har fået de renter af forsikringserstatningen, som han har krav på."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Ved skade**
...
2.2
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet dette.
...
18. Hvorledes beregnes erstatningen

18.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (værdiforsikring).
18.2
Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.
...
18.4
Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensynstagen til denne værdiforringelse. Vejled-

ning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen.

18.5

Nykredit har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

19. Følgeudgifter

...

19.2

I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen dækningsberettiget skade, erstattes desuden

a. nødvendige udgifter til ud- og indflytning
b. andre rimelige og nødvendige merudgifter ved fraflytning af den forsikrede ejendom i reparationsperioden, dog maksimalt i 1 år efter at skaden er konstateret."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg til nævnet og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

Ad 1. El-arbejde

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke godtgjort, at klageren er berettiget til yderligere erstatning vedrørende det udførte el-arbejde.

Ad 2. Vvs-arbejde

Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning vedrørende det udførte vvs-arbejde.

Ad 3. Reetablering af skillevæg til soveværelse

På baggrund af det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at selskabet har afgivet dækningstilsagn. Nævnet finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at det ikke var en del af ombygningsarbejdet at fjerne skillevæggen for at opbygge en ny. Som sagen foreligger oplyst, kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 4. Ekstra slagger

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at klageren har krav på yderligere erstatning, idet nævnet finder at måtte lægge vægt på, at der var afgivet tilbud på fjernelse af slaggerne.

Ad 5. Teknisk bistand

Efter sin gennemgang af sagsakterne finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale mere end allerede sket.

Ad 6. Byggeandragende

Som sagen foreligger oplyst, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse, idet udgifter hertil må anses for omfattet af det allerede udbetalte beløb for byggeadministration.

Ad 7. Genhusningsomkostninger

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække genhusningsomkostninger i videre omfang end allerede sket.

Ad 8. Advokatbistand

Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ad 9. Renter

På det foreliggende grundlag kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand