814/09

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 73.688:

xxxx xx xxxxxx xxxx
xxx xxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har haft husforsikring i Nykredit Forsikring A/S, og som i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tillige har haft udvidet ejerskifteforsikring i samme selskab, klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for anmeldte rådskader i den forsikrede ejendom samt genhusning i forbindelse med udbedring heraf. Endvidere klages der over, at selskabet har afvist at dække de i forbindelse med sagen afholdte udgifter til advokat.

Selskabet har i første omgang opgjort erstatningen for rådskader og genhusning på baggrund af oplysning om, at skaderne var blevet konstateret i forbindelse med en igangsat indvendig renovering. Efterfølgende har selskabet nedsat den allerede opgjorte erstatning med cirka en tredjedel under henvisning til, at klagerne før skadernes konstatering havde planlagt omfattende ombygning af huset uden at oplyse selskabet herom i forbindelse med skadernes anmeldelse. Afvisningen af at dække advokatomkostninger har selskabet begrundet med, at advokatbistand ikke har været nødvendiggjort af selskabets sagsbehandling, og at bistanden fra advokat ikke har medført, at klagerne har fået mere i erstatning.

Det omhandlede hus, der nu er nedrevet, var opført i 1927 og havde et bebygget areal på 60 m², en kælder på 38 m² og en udnyttet tagetage på 25 m². Ejendommen blev købt

af klagerne med den 1/7 2006 som overtagelsesdag. Ifølge det oplyste blev købsaftalen underskrevet den 5/3 2006. Kontantprisen udgjorde 3,5 mio. kr. Forud for købsaftalens underskrivelse modtog klagerne tilstandsrapport af 25/1 2006, som dannede grundlag for ejerskifteforsikringens tegning. I forbindelse med købet tegnede klagerne tillige husforsikring i selskabet. Forsikringerne trådte i kraft på overtagelsesdagen.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 7/3 2006, dvs. to dage efter købsaftalens underskrivelse, kontaktede kommunen og med en byggesagsbehandler gennemgik parcellens sagsmappe og talte om grundens bebyggelsesmuligheder.

Ved skrivelse af 10/5 2006 til kommunen - og efterfølgende supplerende oplysninger af 27/6 2006 - ansøgte konstruktør og arkitekt P.L. på klagernes vegne om "principiel tilladelse" til at opføre en tilbygning og en ny overetage på i alt 115 m² samt en garage og et udhus på tilsammen 39 m². Ifølge de medsendte skitseforslag skulle taget "vendes", og gavlene ville herefter være øst/vest-vendte og ikke som på købstidspunktet nord/syd-vendte.

Den 25/7 2006 anmeldte klagerne til selskabet, at der efter nedrivning af overflader og installationer samt køkken var blevet konstateret trænedbrydning i bindingsværk og bjælkelag. Skadesagen blev i den forbindelse oprettet på husforsikringen. Selskabet modtog ikke oplysning om klagernes forudgående kontakt med kommunen.

Ejendommen blev den 27/7 2006 besigtiget af selskabets bygningskonsulent K.H., som konstaterede, at ejendommen på et tidspunkt havde fået muret en halv sten udvendigt omkring ejendommen, som oprindeligt var et bindingsværkshus, at bindingsværk i murværk havde kraftig trænedbrydning (især mod syd), og at en bjælkeende havde nogen trænedbrydning.

Med henblik på at type- og omfangsbestemme svampearten anmodede bygningskonsulenten det bygningsbiologiske rådgivningsfirma B. & V. om at besigtige ejendommen, hvilket klagerne fik meddelelse om ved skrivelse af 28/7 2006.

Efter anmodning herom fra klagerne besigtigede bygningskonsulent K.H. på ny ejendommen den 3/8 2006. Formålet med besigtigelsen var at vurdere, hvad klagerne havde nedrevet af indvendige overflader og installationer i forbindelse med deres modernisering. I forbindelse med besigtigelsen oplyste klagerne, at de havde påregnet indflytning 1. januar 2007. Resultatet af besigtigelsen blev meddelt klagerne ved skrivelse af 7/8 2006.

Det bygningsbiologiske rådgivningsfirma B. & V. besigtigede ejendommen fem gange i august 2006 og udfærdigede på baggrund heraf rapport af 21/8 2006. Det fremgår af rapporten, at der blev registreret spredte angreb af Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter, Rådborebille og råd i bindingsværk i indervægge samt i bjælkelaget mellem kælder og stueplan. Endvidere fremgår det, at flere bindingsværksstolper og -remme skulle udskiftes, ligesom bjælker skulle udskiftes og forstærkes i etageadskillelserne.

Ejendommen blev igen besigtiget af B. & V. den 28/8 2006. Formålet hermed var at foretage en svampe- og rådundersøgelse af gavlspær, idet disse var blevet blotlagt. På baggrund af besigtigelsen blev der udfærdiget rapport af 30/8 2006 (notat nr. 1), hvoraf det fremgår, at der blev registreret Gul Tømmersvamp, Rådborebille og råd i gavlspær mod nord. Ifølge rapporten skulle to gavlspær i nordgavl forstærkes og ét skråbånd i sydgavl udskiftes.

I en herefter af selskabet til klagerne fremsendt skrivelse af 4/9 2006 hedder det bl.a.:

> "**Aftaler**
> På grundlag af gennemgangen på stedet den 21. august 2006 og omfangsbeskrivelsen i B &V's rapport af samme dato, er tømrerfirmaet J. & B., som har stor erfaring med denne type skader, blevet bedt om at afgive tilbud på udbedring af de konstaterede skader.
>
> Jf. tilbud af 29. august 2006 fra J. & B., kan rådskaderne beskrevet i B&V's svamperapport af 21. august 2006 udbedres til kr. 292.258,75 som erstattes af forsikringen. Heri er også indregnet nedtagning og genopsætning af det eksisterende køkken, som du ønsker genanvendt.
>
> Efterfølgende har du konstateret yderligere skade i tagkonstruktionen.
> Det aftaltes, at du rekvirerede B&V til en ny undersøgelse af det nye forhold. Denne undersøgelse har resulteret i rapport fra B&V, kaldet Notat 1 af 30. august 2006.
> Du bedes indhente tillægspris på det ekstra reparationsarbejde i tagkonstruktionen beskrevet i Notat 1 fra J & B.

4. 73.688

De øvrige arbejder kan igangsættes.

Idet du selv har måttet påregne en indvendig renovering af alle vægge excl. køkken, er dette arbejde ikke omfattet af forsikringen, ud over den i tømrertilbudet indeholdte pudsberapning af murværket til en lukket flade.

Skadeopgørelse

Tekst	**Beløb i kr.**
Råd- og svampeundersøgelse ved B&V	5.800,00
Ekstra råd- og svampeundersøgelse ved B&V	1.250,00
Reparation iht. tilbud af 29/8 fra J & B	233.807,00
Reparation på ydelser i Notat 1 til svamperapport, afventer tilbud	
I alt	240.857,00
Moms	60.214,25
Selvrisiko	1.600,00
Total	299.471,25"

Samme dag modtog klagerne fra kommunen svar på den i maj 2006 indgivne ansøgning om principiel tilladelse til ombygning og udvidelse af boligen. Det fremgår af skrivelsen, at kommunen principielt kan gå ind for, at bebyggelsesprocenten forøges. Det indklagede selskab modtog ikke oplysning om kommunens skrivelse.

Den 14/9 2006 indsendte klagerne en egentlig ansøgning om byggetilladelse. Det fremgår bl.a. af arbejdsbeskrivelsen, at det eksisterende hus skal ”vendes” og tagkonstruktionen bygges sammen med tilbygning således, at husets gavle kommer til at vende øst/vest. Det indklagede selskab modtog ikke oplysning herom.

Vedhæftet e-mail af 28/9 2006 fremsendte klagerne til selskabet et af dem fra anden håndværker indhentet tilbud på udbedring af rådskader. Ifølge dette tilbud, der er dateret 26/9 2006, kan arbejdet udføres for 349.125 kr. inkl. moms. Hertil skal lægges el- og vvs-arbejde, som vil beløbe sig til ca. 25.000 kr. inkl. moms.

Selskabet skrev på ny til klagerne den 3/10 2006. I denne skrivelse blev den samlede erstatning - inkl. de af B. & V. i den senest udfærdigede rapport omtalte arbejder - opgjort til 331.943,75 kr. I skrivelsen oplyses det, at arbejdet kan igangsættes.

5. 73.688

Klagerne var utilfredse med størrelsen af den tilbudte erstatning, idet de var af den opfattelse, at der i selskabets erstatningstilbud ikke var taget højde for el-, vvs- og malerarbejde. Klagerne tilkendegav dette under en telefonsamtale med selskabets konsulent den 5/10 2006.

Ved skrivelse af 10/10 2006 til klagerne meddelte selskabet, at det nødvendige el- og vvs-arbejde er indeholdt i de af selskabet indhentede tilbud. Selskabet accepterede derimod at forhøje erstatningen med 2.500 kr. for så vidt angår malerarbejde i kælderen. Selskabet afviste at dække yderligere malerarbejde, idet dette var forventeligt på grund af den - før konstateringen af råd - igangværende renovering af huset. Selskabets erstatningstilbud vedrørende rådskaden udgjorde herefter i alt 334.443,75 kr.

Klagerne var fortsat utilfredse med erstatningsopgørelsen, hvorfor selskabets bygningskonsulent på ny besigtigede ejendommen den 17/10 2006. I forbindelse med besigtigelsen konstaterede konsulenten, at afhjælpningen af trænedbrydningen ikke var påbegyndt, ligesom der heller ikke var påbegyndt andet arbejde med undtagelse af fjernelse af vægge og betongulv i kælder samt karnaptilbygning. Samtidig med besigtigelsen af forholdet vedrørende råd besigtigede konsulenten tillige et andet forhold vedrørende fejlfundering, som klagerne havde anmeldt over ejerskifteforsikringen. I forbindelse med besigtigelsen heraf modtog konsulenten en af klagerne indhentet geoteknisk rapport af 5/10 2006. Det fremgår af denne rapport, at formålet med rapporten var ”Parameterundersøgelse for ombygning af villa med høj kælder samt opførelse af tilbygninger, eventuelt med kælder”. Det fremgår desuden, at det ikke er ”endeligt besluttet, hvorvidt den oprindelige bygning skal have uddybet kælderen”. Endelig fremgår det, at bygherre har ”overvejet at nedrive den eksisterende bygning og opføre en ny bygning”. Forholdet vedrørende fejlfundering blev afvist af konsulenten, idet det ikke fandtes dokumenteret, at ejendommen som sådan var fejlfunderet.

Ved skrivelse af 22/10 2006 til klagerne oplyste selskabet, at det ville indhente oplysning om merpris for opsætning af forskallingsbrædder på ydervæg mod vej i stueetagen og på to gavle på første sal. I samme skrivelse tilbydes klagerne genhusning i seks uger.

Ifølge selskabet oplyste klagerne den 23/10 2006 telefonisk, at de ikke påtænkte at rive bygningen ned, men at de nok ville få udført en reparation, der var dyrere end den af selskabet tilbudte. Under samtalen gjorde klagerne desuden opmærksom på, at de mente sig berettiget til yderligere syv ugers genhusning, nemlig fra skadeanmeldelsen den 25/7 2006 til selskabets anerkendelsesbrev af 4/9 2006. Det af klagerne anførte blev gentaget i en af dem senere samme dag til selskabet fremsendt e-mail.

Ved e-mail af 26/10 2006 til klagerne fastholdt selskabet sin erstatningsopgørelse.

Den 29/10 2006 modtog selskabet endnu en e-mail fra klagerne. Det fremgår af denne e-mail, at der nu også er konstateret råd i tagspærene i gavlen mod syd. Endvidere fremgår det, at klagerne selv har kontaktet B. & V. med henblik på besigtigelse. I skrivelsen fastholder klagerne desuden deres krav vedrørende yderligere genhusning.

B. & V. besigtigede ejendommen to gange og udarbejdede på baggrund heraf rapport dateret 6/11 2006 (notat nr. 2), hvoraf det fremgår, at to gavlspær og to bjælker i etagedæk mod kælder skal forstærkes. Rapporten indeholder desuden bl.a. bemærkning om, at klagerne ved besigtigelsen oplyste, at bindingsværksstolper ved tagkvist/altan var faldet ned i forbindelse med afmontering af tagbelægning og -lægter. Ifølge klagerne var stolperne svækkede på grund af råd, hvilket havde været årsag til nedstyrtningen. Stolperne, der havde siddet i den opmurede del af tagkvisten, lå i en affaldsbunke på jorden.

Ved skrivelse af 8/11 2006 til klagerne meddelte selskabet, at forskallingsbrædder dækkes med 9.000 kr. ekskl. moms og yderligere rådskader med 2.500 kr. ekskl. moms.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabet den 9/11 2006.

Foranlediget heraf anmodede selskabets bygningskonsulent håndværker om revideret tilbud. Samtidig hermed anmodede han om at få de seneste fotos af huset. Disse blev fremsendt samme dag.

I en herefter af selskabet til klageren fremsendt e-mail af 10/11 2006 hedder det:

> "I fortsættelse af vor rapport af d. 8. november 2006 og telefonsamtale med dig gårs dato, har K.H. talt med J.&B. Vi kan nu oplyse følgende:
>
> Ad 1) Prissætning:
> J.& B. oplyser rettelig en pris på 23.000 kr. ekskl. moms, i stedet for de tidligere oplyste 2.500 kr. ekskl. moms for seneste registrerede skader. Da det nu er nemmere at udføre arbejdet pga. nedtaget loftforskalling mv. skal der i følge firmaet fratrækkes 2.500 kr. ekskl. moms fra de 23.000 kr. ekskl. moms.
>
> Vi kan således anerkende 9.000 kr. ekskl. moms + 20.500 kr. ekskl. moms = 29.500 kr. ekskl. moms / 36.875 kr. inkl. moms. Erstatning i alt 371.318,75 kr. inkl. moms, E.C. fra J.& B. oplyser, at der herfra fratækkes tidsforbrug + materialer mv. som J.&B. hidtil har forbrugt på sagen og som er indbefattet i firmaets tilbud - firmaet vil nu fakturere dette.
>
> Efter at have set fotos af ejendommen uden tag mv. oplyser E. samtidig, at arbejdet ikke kan igangsættes pt. pga. opfugtning af træ og murværk og uden tag mv., da der ikke er foretaget afdækning.
>
> Ad 2) Kvisten:
> Som det fremgår af rapporten fra B.&V., så lå træet i en affaldsbunke på jorden. Man kan således ikke med sikkerhed bestemme, hvilket stykke træ der befandt sig på ydervæggen, og vi kan derfor ikke tilbyde at udbetale erstatning herfor.
>
> Ad 3) Genhusning:
> Vi vender retur til dig vedrørende erstatning for genhusning."

Ved e-mail af 6/12 2006 meddelte klagerne selskabet, at de havde anmodet en advokat om at gennemgå sagen.

Den 18/12 2006 indgav klagerne - uden at oplyse selskabet herom - ny ansøgning om byggetilladelse. Det fremgår af arbejdsbeskrivelsen, at huset på grund af dets ringe forfatning vil blive nedrevet helt og et nyt opført. Ifølge det medsendte tegningsmateriale vil gavlene på det nye hus være øst/vest-vendte og ikke som det oprindelige hus nord/syd-vendte.

Efterfølgende modtog selskabet fra klagernes advokat skrivelse af 22/12 2006. I skrivelsen oplyser advokaten, at nedrivning af huset overvejes, at genhusning bør forlænges på grund af det større skadeomfang, at selskabet kun har dækket halvdelen af de forskallingsbrædder, der skal opsættes, og at selskabet tillige bør betale erstatning for skaderne på husets kvist.

Af selskabets skrivelse af 11/1 2007 til klagernes advokat fremgår:

"***1. Nedrivning***
Såfremt vor kunde under omfangsbestemmelse af trænedbrydningen allerede der ansøgte kommunen om tilladelse til nedrivning af ejendommen, så vil vor erstatning blive beregnet ud fra forholdet. Vi vil i indeværende måned kontakte Teknisk Forvaltning for at afklare dette forhold og herefter vende tilbage til dig. Vi går ud fra, at såfremt ejendommen nedrives, så opbygges en anden ejendom.

Erstatningen er i henhold til tidligere fremsendte skrivelser opgjort til 371.318,75 kr. inkl. moms. Herfra fratrækkes diverse undersøgelsesomkostninger på 3.193,75 kr. som vi har afregnet overfor J.&B. Erstatningen udgør herefter 368.125,00 kr. dog med forbehold for, hvornår kunden ansøgte kommunen om tilladelse til nedrivning af ejendommen.

Evt. erstatning kan udbetales, når der foreligger entreprenørfakturaer, og beløbet kan enten udbetales til vor kunde eller direkte til entreprenørerne.

2. Genhusning
Vi har forespurgt entreprenørfirmaet J.&B. om perioden for afhjælpning af skaden, og de fastholder perioden på 6 uger. Vi er villige til at forlænge perioden med 14 dage - dvs. den tid som undersøgelserne og afrapportering tog for at fastlægge omfanget af trænedbrydningen. At vor kunde ikke straks igangsatte arbejdet medfører ikke erstatning for genhusning, heller ikke selvom der senere fandtes yderligere nedbrydning.

Vort tilsagn om erstatning på 2 måneder skal gives på samme vilkår som under punkt. 1, dvs. at der ikke under omfangsbestemmelsen forelå en ansøgning om nedrivning af ejendommen.

Vi imødeser kopi af lejekontrakten.

3. Forskalling
Vi kan ikke tilbyde yderligere erstatning. Dette skal ses på baggrund af, at vi i rapport af d. 7. august 2006 beskriver tilstanden af kundens nedrivning i forbindelse med modernisering af ejendommen. Kunden havde fjernet forskallingsbrædderne på 2 gavlvægge i stueetagen, og på 1. sal var halvdelen af forskallingsbrædderne fjernet. Planlagt vedligeholdelse er ikke omfattet af forsikringen.

4. Kvist
Vi kan ikke tilbyde yderligere erstatning end den vi allerede har givet tilsagn om. Eftersom vor kunde havde fjernet alt træværket, som var henlagt i en stor affaldsbunke på ejendommen, var det ikke muligt for hverken svampelaboratoriet eller os at se, hvilket træmateriale der skulle undersøges. Ved K.H's besigtigelse afrapporteret d. 8. november 2006, kunne der ikke iagttages trænedbrydning ved kvisten.

Du vil høre herfra, når vi har indhentet ovennævnte oplysninger."

Selskabet oplyste ved skrivelse af 30/1 2007 til klagernes advokat, at det havde konstateret, at der var en igangværende byggesag, da rådskaderne blev anmeldt, og at det derfor ikke kunne fastholde den i skrivelse af 11/1 2007 anførte erstatning. I samme

skrivelse oplyste selskabet, at det ønskede at få tilsendt det til kommunen fremsendte tegningsmateriale samt en beskrivelse af, hvad der var planlagt fjernet.

Ved skrivelse af 15/2 2007 til selskabet meddelte klagernes advokat, at han ikke var enig i de af selskabet fremførte synspunkter. Samtidig hermed oplyste han, at klagerne havde planer om at lade huset nedrive nu, og han spurgte i den forbindelse, om selskabet havde nogen indvendinger. Endelig bemærkede han, at klagerne fastholdt deres krav om erstatning for den i kvisten konstaterede råd. I forlængelse heraf oplyste han, at der fortsat i tagkonstruktionen befandt sig en stolpestump, der tilhørte kvisten, og som derfor fortsat kunne besigtiges.

Stolpestumpen i kvisten blev den 23/2 2007 besigtiget af selskabets skadekonsulent, og ved skrivelse af 26/2 2007 til klagernes advokat afviste selskabet at udbetale erstatning for kvisten.

Den 21/3 2007 indgav klagerne ny ansøgning om byggetilladelse (nedrivning og genopbygning). Denne ansøgning blev imødekommet den 3/5 2007.

I skrivelse af 10/5 2007 fra klagernes advokat til selskabet hedder det:

> "**1 Nedrivning**
>
> Under henvisning til Deres brev af 30. januar 2007 må jeg på det kraftigste afvise, at min klient skulle have tilbageholdt væsentlige oplysninger af betydning for nærværende sag.
>
> Det er således ikke korrekt, at min klient søgte kommunen om tilladelse til at udbygge ejendommen 4 måneder før forsikringens ikrafttræden.
>
> Jeg kan oplyse, at bygningskonsulent K.H. tidligere har fået udleveret kopi af købsaftale vedrørende ejendommen. Aftalen er underskrevet den 5. marts 2006, hvor overtagelsesdagen er aftalt til den 1. juli 2006. Min klient kunne som følge heraf ikke disponere over ejendommen før efter den pågældende dato.
>
> Det er korrekt, at min klient har været på teknisk forvaltning i starten af 2006. Dette skete forud for, at købsaftalen blev underskrevet, da min klient ønskede at undersøge mulighederne for at få opført en tilbygning til den eksisterende bebyggelse, der alene havde et boligareal på 85 m2. Henvendelsen til kommunen skete således alene med henblik på at undersøge, om det overhovedet var muligt at foretage en sådan tilbygning til ejendommen, da min klient i modsat fald ikke var interesseret i at købe denne. Familien består af 5 medlemmer, og et boligareal på 85 m2 ville derfor ikke være tilstrækkeligt.

Efter at have sikret at en tilbygning var mulig bad min klient arkitekt P.L. bistå arbejdet med tilbygningen. Han rådede min klient til, at der skulle udarbejdes en ansøgning om principiel tilladelse vedrørende tilbygningen, således at der blev søgt om så stor en tilbygning, som det måtte forventes at være muligt inden for de normale bebyggelsesprocenter, som tillades af Københavns Kommune.

Derfor er dokumentet af 10. maj 2006 alene en ansøgning om principiel tilladelse - det vil sige, at kommunen anmodes om tilladelse til, at der foretages en tilbygning med et anført antal kvadratmeter, men uden at der er udarbejdet noget endeligt forslag til udformningen af tilbygningen.

For at en sådan tilladelse kan gives, kræves det blot, at der medsendes et såkaldt skitseprojekt.

Da min klient i det efterfølgende samarbejde med P.L. om den endelige udformning af tilbygningen kunne konstatere, at arkitektens ideer hverken harmonerede med min klients ønsker eller økonomi, afviste min klient hans oplæg og samarbejdet blev afbrudt.

Min klient havde dog fortsat ønske om at renovere den eksisterende bygning samt få foretaget en tilbygning. Det var i forbindelse med dette arbejde, at min klient blev bekendt med de omfattende rådskader i den oprindelige bygning. Straks herefter blev skaderne anmeldt til Nykredit Forsikring A/S. Det var således ikke oprindeligt min klients plan at rive den eksisterende bygning ned. Denne skulle alene moderniseres, ligesom der skulle foretages en sammenbygning med en tilbygning. Ansøgningen om at nedrive den eksisterende bygning blev alene indleveret den 19. december 2006, fordi der ved de undersøgelser, der blev foretaget efter anmeldelsen til Nykredit Forsikring A/S, er konstateret råd i størstedelen af ejendommens træværk, også i den del af træværket, der ikke er dækningsberettiget under forsikringen.

Jeg har konstateret, at De har opgjort erstatningen til kr. 371.318,75, og anført, at der foretages fradrag for diverse undersøgelsesomkostninger på kr. 3.193,75, som er afregnet over for J.&B. Jeg beder Dem oplyse, med hvilken hjemmel dette fradrag i erstatningen foretages, da jeg går ud fra, at forsikringen er tegnet således, at man både dækker selve omkostningen til udbedring og undersøgelsesomkostninger.

2 Genhusning

Jeg fastholder, at min klient er berettiget til genhusningsomkostninger. Det er således efter min opfattelse indlysende, at den planlagte om- og tilbygning af ejendommen er blevet forsinket som følge af de konstaterede rådskader. Hvis der ikke havde været råd i den oprindelige bygning, kunne om- og tilbygningen derfor være gennemført hurtigere, idet det ikke havde været nødvendigt at standse arbejdet, medens sagen blev behandlet af Nykredit Forsikring A/S, og rådskadernes omfang blev konstateret.

Jeg forstår derfor ikke Deres argument om, at om- og tilbygningen kunne have været gennemført. Det var jo netop ikke muligt, fordi Nykredit Forsikring A/S skulle undersøge rådskaden og dennes omfang.

Undersøgelsesperioden fra skaden blev kendt, til den første råd- og svampeundersøgelse var afsluttet, og reparationsarbejdet efter Nykredit Forsikring A/S' skøn kunne påbegyndes, strakte sig fra den 25. juli 2006 til den 4. september 2006, altså næsten 7 uger og ikke 14

dage, således som De anfører. Jeg mener derfor, at min klient har krav på erstatning for genhusning i yderligere 5 uger.

3 Forskalling

Det er korrekt, at ca. halvdelen af forskallingsbrædderne på 1. sal var fjernet, før Nykredit Forsikring A/S foretog besigtigelse af ejendommen. Den forskalling, der var fjernet, var den, der havde siddet på skråvæggene. I opgørelsen over 1. sal har Nykredit Forsikring A/S alene medtaget forskalling på gavlvæggene. Således har man ikke medregnet forskallingen I kvistrummet (ca. 9 m2) i opgørelsen. Det er ligeledes rigtigt, at forskallingen på de to gavlvægge i stueetagen var nedtaget ved første besigtigelse foretaget af Nykredit Forsikring A/S. Forskallingen var imidlertid alene fjernet i stuen. På gavlvæggene i køkkenet (ca. 4,5 m2) og i trapperummet (ca. 5 m2) er forskallingen fortsat intakt, hvilket ligeledes gælder forskallingen i køkkenområdet mod vest (ca. 3 m2), som heller ikke er medtaget i Nykredit Forsikring A/S opgørelse. Således udestår der erstatning for i alt ca. 21,5 m2 forskalling, som skal medregnes i den samlede erstatningsopgørelse.

Jeg har ligeledes konstateret, at der er foretaget fradrag i erstatningen på kr. 2.500,00 + moms: 'idet forskalling er nedtaget'. Jeg gør opmærksom på, at forskallingen alene er nedtaget med henblik på at afdække skadernes reelle omfang. Jeg beder Dem derfor begrunde, hvorfor der foretages denne reduktion i erstatningsopgørelsen.

4 Konklusion

På den baggrund beder jeg Dem snarest muligt træffe afgørelse om udbetaling af erstatning i sagen, således at denne forhåbentlig kan blive afsluttet."

Selskabet tilskrev klagernes advokat den 4/6 2007. Af denne skrivelse fremgår:

"Indledningsvis fastholder vi, at vor kunde besøgte kommunen den 7. marts 2006 for at tale om bebyggelsesmuligheder, med efterfølgende ansøgning den 10. maj 2006 om principiel tilladelse til at ombygge og udvide den eksisterende ejendom.

Forsikringen trådte først i kraft den 1. juli 2006 og vi fastholder derfor, at vi ikke har modtaget væsentlige oplysninger i forbindelse med behandling af rådskader på ejendommen herunder genhusningsoplysninger.

Vi har noteret os, at vor kunde besøgte kommunen forud for, at købsaftalen blev underskrevet. Købsaftalen blev underskrevet d. 5. marts 2006, og vor kunde besøgte kommunen d. 7. marts 2006.
Vi har efterlyst tegningsmaterialet, som blev tilsendt kommunen d. 10. maj 2006. Dette og endeligt tegningsmateriale imødeses fortsat, så vi kan vurdere det i forhold til tidligere tilsagn om erstatning.

Den tidligere opgjorte erstatning som er anført i vores brev af d. 30. januar 2007 er med forbehold, men vi kan oplyse, at undersøgelsesomkostningerne på kr. 3.193,75 var medregnet i erstatningsopgørelsen. Da vi har afregnet beløbet overfor J.&B. skal ydelsen ikke længere erstattes.

Omkring genhusning kan vi ikke tilføje nyt til sagen, men afventer ovennævnte oplysninger. Arbejdet er ikke blevet standset, som fejlagtigt oplyst af jer. Arbejdet er aldrig blevet igang-

sat. Arbejdet kunne naturligvis have været påbegyndt, og som sædvanlig - når yderligere skade findes - fortsætte uden afbrud.

Omkring afstripningen af gulv, vægge, loft mv. er dette beskrevet i vor rapport af 7. august 2006, som vi ikke har modtaget nogen indvendinger imod. Vi imødeser ovennævnte tegningsmateriale, inden vi kommenterer yderligere krav.

Vor kunde nedtog selv forskallingen, og udgiften hertil beløb sig til kr. 2.500,00 ex. moms. Eftersom der ikke blev konstateret en dækningsberettiget skade derved, er denne udgift ikke omfattet af forsikringen, jf. vores brev af d. 8. november 2006.

Erstatningen bliver endeligt beregnet, når ovennævnte oplysninger foreligger."

Vedlagt skrivelse af 29/6 2007 fremsendte klagernes advokat det af selskabet efterspurgte byggesagsmateriale. Endvidere redegjorde han igen for sagsforløbet, og i forlængelse heraf anførte han følgende:

"I Deres brev af 4. juni 2007 anføres det, at De fastholder, at De ikke har modtaget væsentlige oplysninger i forbindelse med behandlingen af rådskader på ejendommen, herunder genhusningsoplysninger. Jeg beder Dem præcisere, hvilke oplysninger De ikke mener at have modtaget, idet det på intet tidspunkt har været en hemmelighed, at de eksisterende bygninger skulle gennemgå en omfattende renovering. Jeg beder Dem derudover redegøre for, hvilken betydning eventuelle manglende oplysninger skulle have for udbetalingen af forsikringssummen til min klient.

I brevet anfører De videre, at undersøgelsesomkostningerne på kr. 3.193,75 var medregnet i erstatningsopgørelsen. Dette er imidlertid ikke korrekt. Som bilag 13 vedlægger jeg kopi af tilbud fra J.&B. ApS, hvoraf det udtrykkeligt fremgår, at beløbet ikke er medtaget.

For så vidt angår udgiften til forskalling på kr. 2.500,00, beder jeg Dem præcisere, hvor denne omtalte forskalling skulle være medtaget. Endelig beder jeg Dem om en stillingtagen til det i mit brev af 10. maj 2007 anførte krav om betaling for 21 ½ m2 forskalling."

Sagen blev herefter overgivet til selskabets konsulent, som på baggrund heraf udfærdigede internt notat af 2/11 2007. Af dette notat fremgår:

"Kommentarer til erstatning:

Kunden påtænkte at tilbygge, og ombygge, oprindeligt hus.
Tegninger af 28/4 + 9/5 2006 viser at huset vendes om, dvs. at 1. salen nedrives helt, og at huset tilbygges mod øst. Også mod øst er der konstateret trænedbrydning. Karnap mod øst skal fjernes helt.

Men vi må erstatte vægge og bjælkelag mod kælder mod nord, syd og vest.

Oprindeligt tilbud fra J.&B. kr. 233.807 ex. moms.
Forholdsmæssigt svarer væg mod øst til ca. 1/3 af arbejdet, dvs. at vi bør erstatte kr. 175.000 ex. moms. Dette beløb indeholder også andre anerkendte småudgifter.

13. 73.688

Notat 1 omhandler kun tagetage. Erstattes ikke - kr. 25.978 ex. moms

Notat 2 på kr. 23.000 ex. moms. Vi bør erstatte 10.000 ex. moms, da en stor del af arbejdet vedrører 1. salen.

I alt erstatning 185.000 ex. moms / 231.250 inkl. moms. Jf. vort brev af 11/1-07 har vi tilbudt at erstatte kr. 368.125 inkl. moms. Det svarer til, at vi alligevel ikke anerkender kr. 136.875 inkl. moms, som vedrører væg mod øst samt 1. salen. Hertil skal tillægges genhusningsudgifter, som kunden i brev af 23/10-06 har anerkendt til 6 uger. Jeg synes at vi skal tilbyde 5 uger, og be' om at modtage kopi af huslejekontrakt og alle betalte regninger.

Jeg har været lidt rundhåndet med erstatningen, for man vil aldrig kunne opgøre skaden præcist."

På baggrund af notatet tilbød selskabet herefter klagerne en erstatning for rådskaderne på 231.250 kr. inkl. moms, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 15/11 2007.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem selskabet og klagernes advokat vedrørende rådskaderne og genhusning. I forbindelse hermed oplyste selskabet, at erstatningen for genhusning ville blive nedsat fra otte til fem uger.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Af den af klagernes advokat til nævnet fremsendte klageskrivelse af 28/3 2008 fremgår bl.a.:

"**2 Forsikringsdækning, påstande og anbringender**

2.1 Rådskaderne

…

Nykredit Forsikring har anerkendt de omfattende rådskader med undtagelse af rådskaden på kvisten som forsikringsdækkede. I den forbindelse har Nykredit Forsikring tilbudt en erstatning på kr. 371.318,75 plus genhusning.

Det gøres i den relation principalt gældende, at Nykredit Forsikring er bundet af sin erstatningsopgørelse, idet mine klienter på intet tidspunkt har tilbageholdt eller fortiet oplysninger af væsentlighed for Nykredit Forsikrings vurdering af skaden.

Det gøres endvidere gældende, at mine klienter desuden er berettiget til at få erstattet udbedringsomkostninger for kvisten, idet denne ligesom størstedelen af husets træværk var angrebet af råd. Dette kunne konstateres på den tilbageværende træstolpe samt det nedtagne træ. Kvisten blev alene nedtaget, fordi den udgjorde en sikkerhedsmæssig risiko på

grund af ustabilitet i trækonstruktionen. Det gøres gældende, at det er overvejende sandsynligt, at denne konstruktion tillige var rådangrebet henset til resten af husets tilstand.

Mine klienter er desuden berettiget til at få dækket undersøgelsesomkostningerne og forskallingen, som Nykredit Forsikring har fradraget (henholdsvis kr. 3.193,75 og kr. 2.500,- + moms), jf. pkt. 1.

Mine klienter har anmeldt skaderne straks efter, at disse blev konstateret samt stået til rådighed i forhold til besigtigelser af ejendommen og spørgsmål. Herudover har mine klienter fra begyndelsen af oplyst Nykredit Forsikring, at skaderne blev opdaget i forbindelse med istandsættelsen af ejendommen. Nykredit Forsikring kunne på et meget tidligere stadium end ultimo 2006 have kontaktet kommunens tekniske forvaltning eller spurgt mine klienter direkte. Nykredit Forsikring kan herefter ikke træde tilbage fra sit erstatningstilsagn.

Mine klienters undersøgelser vedrørende en eventuel ombygning af den eksisterende bygning i primo 2006 blev skrinlagt, inden skaderne blev konstaterede, idet mine klienter ikke ønskede den af arkitekten foreslåede løsning.

Herefter undersøgte mine klienter mange andre muligheder for en tilbygning, som ikke skulle influere på den eksisterende bygning, men alene bygges op ad den. Disse mulige løsningsforslag blev aldrig besluttet, idet det enten ikke kunne lade sig gøre på grund af bygningen tilstand, eller fordi det var for dyrt. Der blev således heller ikke taget skridt til indhentelse af tilbud fra håndværkere eller indkøb af byggemateriel. Først til sidst besluttede mine klienter sig for en nedrivning på grund af skaderne. Men dette var naturligvis ikke intentionen ved købet af huset, som desværre udviklede sig til noget af et mareridt for mine klienter.

Herefter fandt mine klienter naturligvis ingen anledning til at tro, at disse forhold skulle kunne have indflydelse på Nykredit Forsikrings erstatningsopgørelse - slet ikke når Nykredit Forsikring uden nogen former for hindring kunne søge oplysninger herom.

Det gøres subsidiært gældende, at mine klienter er berettiget til fuld erstatning for rådskaderne uden fradrag (østsiden og 1. salen af huset), idet mine klienters undersøgelser vedrørende en eventuel tilbygning ikke var konkretiseret eller besluttet, inden skaderne blev opdaget, og da indvendige istandsættelse/vedligeholdelse af den eksisterende bygning ikke vedrørte de dækningsberettigede bygningsdele, som var ramt af råd. Istandsættelsen havde således ikke til formål at udskifte bindingsværk, bjælker, tag eller anden bærende bygningskonstruktion.

Det gøres mere subsidiært gældende, at mine klienter ved en planlagt renovering, såfremt Ankenævnet lægger dette til grund, har krav på at få merudgiften erstattet som følge af rådskaderne. Denne merudgift omfatter blandt andet alle rådramte bygningskonstruktioner og bindingsværk, idet disse bygningsdele ikke skulle udskiftes - heller ikke ved en eventuel tilbygning mod øst.

2.2 *Genhusning*

Mine klienter har krav på at få erstattet omkostninger til genhusning for den periode, som en udbedring af de omfattende skader ville tage samt for den periode, hvor Nykredit Forsikring har sagsbehandlet og besigtiget. Dette udgør som minimum 6 uger (udbedring) og 7 uger (sagsbehandlingstid) i alt 13 uger. Det bestrides, at Nykredit Forsikring er berettiget til at nedsætte genhusningsudgiften (fra 8 til 5 uger) i forhold til nedsættelse af erstatning for rådskaderne. Der skal foretages en konkret bedømmelse af genhusningsperioden for det

anerkendte udbedringsarbejde og undersøgelsesperioden. Mine klienter kunne ikke bo i huset, idet rådskaderne omfattede bærende konstruktioner.

2.3 *Advokatomkostninger*

Mine klienter har været nødsaget til at rekvirere advokatbistand på grund af Nykredit Forsikrings langsommelige sagsbehandling, delvise afvisninger under sagens behandling og endelig nedsættelsen af erstatningen med 1/3 inklusiv genhusningen. Mine klienter har ikke som lægmænd kunnet gennemskue og vurdere rigtigheden af Nykredit Forsikrings afgørelser og slet ikke begrundelserne. Det gøres derfor gældende, at mine klienter er berettiget til at få dækket sine advokatomkostninger, idet disse har været nødvendige for at kunne varetage deres interesser."

Klagernes advokat har i forlængelse af ovennævnte ved skrivelse af 6/5 2008 meddelt selskabet, at hele huset pr. 1/3 2007 er blevet nedrevet og et nyt opbygget på grund af de omfattende skader. På grund af den verserende skade- og ankenævnssag har klagerne været af den opfattelse, at hus- og ejerskifteforsikringen ikke kunne opsiges, selvom huset er blevet revet ned. I skrivelsen anmoder advokaten selskabet om at bekræfte, at begge forsikringer kan opsiges uden konsekvenser for den verserende ankenævnssag. Selskabet har herefter bekræftet, at det har slettet begge forsikringer pr. 1/3 2007.

Ved skrivelse af 15/5 2008 har selskabet over for nævnet fastholdt sin afgørelse vedrørende rådskaderne, genhusning samt advokatomkostninger. Til støtte herfor har selskabet udfærdiget en detaljeret tidslinje og i forlængelse heraf bl.a. anført:

"**Vores vurdering**

Rådskaderne

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 43.3 om svamp- og rådskade dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne. Det er begrundelsen for, at ikke alle konstaterede rådangreb jf. B.ogV's rapporter blev medtaget i erstatningsopgørelsen.

Vi bemærker, at sagen ikke drejer sig, om forsikringstager bevidst eller i god tro har tilbageholdt oplysninger om sin planlagte ombygning af huset, men at sagen drejer sig om, hvad der udbetales i erstatning, når forsikringsdækkede skader opdages under en allerede planlagt ombygning.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 39 må en forsikringsbegivenhed ikke føre til vinding, hvilket betyder ved planlagte arbejder, at alene forsikringstagerens merudgift i forhold til den planlagte ombygning dækkes. Dette princip er udtrykt i flere ankenævnskendelser, f.eks. kendelse nr. 61.404.

Vi mener med ovenstående tidslinie at have bevist, at vores forsikringstager allerede, da købsaftalen blev underskrevet og før overtagelse af huset og afdækning af rådskaderne, havde planlagt en omfattende ombygning af huset. Vores forsikringstager har sideløbende med sin fortsatte nedrivning af bygningsdele på det oprindelige hus og anmeldelser af rådskader til Nykredit ansøgt kommunen om først principiel tilladelse til udvidelse af huset, og da denne kom, umiddelbart derefter om egentlig byggetilladelse. Disse sideløbende ansøgninger nævnte vores forsikringstager på intet tidspunkt over for Nykredit. Vi havde ingen anledning til selv at undersøge hos bygningsmyndigheden, idet vores forsikringstager havde oplyst os, at hans nedrivninger skyldtes modernisering af huset.

Ombygningen medførte fra den første ansøgning om principiel byggetilladelse og frem, at det oprindelige hus skulle tilbygges mod øst, og at taget skulle vendes, så gavlene ikke længere var nord/syd, men øst/vest. Denne ombygning ville nødvendigvis medføre, at 1. salen og tagkonstruktionen på det oprindelige hus skulle rives ned, idet oprindelige spær vendte forkert i forhold til den planlagte løsning. Endvidere ville ombygningen nødvendigvis medføre, at kvist, karnap og vægge mod øst skulle rives ned for at forlænge huset mod øst. Vi henviser til plantegning fra rapport af 5. oktober 2006 fra F. Geoteknik, som sammenholdt med fotos synliggør, hvad den planlagte ombygning bestod i.

Af samme grund har vi i erstatningen udtrukket rådskaderne på 1. salen og væg mod øst. Vi har erstattet vægge og bjælkelag mod kælder mod nord, syd og vest. Idet vi henviser til vores bygningskonsulents interne rapport af 2. november 2007 er erstatningen opgjort til 231.250 kr. inkl. moms. Vores bygningskonsulent skriver: Jeg har været lidt rundhåndet med erstatningen, for man vil aldrig kunne opgøre skaden præcist.

Vi mener med vores udbetaling af de 231.250 kr. at have ydet korrekt erstatning for rådskaderne.

Da forsikringstagers advokat i sit klagebrev argumenterer for, at erstatningen opgjort, før Nykredit blev bekendt med den panlagte ombygning, skal forhøjes, skal vi for god ordens skyld også tage stilling til disse anbringender.

Erstatningen på 371.318,75 kr. inkl. moms blev fratrukket tømrers særskilt fakturede tidsforbrug på 3.193,75 kr., som ellers var indeholdt i tilbuddet. Vi henviser til vores mail af 10.11.2006 og brev af 11.01.2007.

Vedr. udbedring af rådskader jf. notat nr. 2 fra B.ogV., er der i tømrerens udbedringspris på 23.000 kr. + moms fradraget 2.500 kr. + moms, fordi loftforskalling allerede var nedtaget som led i forsikringstagers oplyste renoveringsarbejder. Vi henviser til vores mail af 10. november 2006.

Forskallingsbrædder er dækket med den del, der ikke var pillet ned som led i den modernisering, som forsikringstager oplyste at have i gang på ejendommen. Vi henviser til taksatorraport af 07.08.2006 og vores brev af 11.01.2007.
Kvist kan ikke erstattes, da beviserne for rådskade, der svækker træets bæreevne, er bortfjernet. Vi henviser til notat nr. 2 af 06.11.2006 fra B.ogV., vores mail af 10.11.2006 og brev af 26.02.2007.

Men som nævnt ovenfor mener vi, at forsikringstager har modtaget korrekt erstatning ved vores udbetaling af 231.250 kr. inkl. moms.

Genhusning

…
Til trods for, at tidslinien ovenfor dokumenterer, at forsikringstager netop ikke havde travlt med udbedring, fordi han afventede første principiel byggetilladelse og dernæst egentlig byggetilladelse fra kommunen og dermed selv har forsinket byggefasen, har vi accepteret at dække lejeudgift svarende til reparationsperioden for de forsikringsdækkede rådskader.

På grund af den planlagte ombygning skulle forsikringen kun dække udbedring af rådskader i vægge og bjælkelag mod kælder mod nord, syd og vest. Reparationsperioden inkl. undersøgelser og afrapportering for dette arbejde svarer til 5 uger, som vi har erstattet.

Advokatomkostninger

Tidslinien ovenfor dokumenterer, at forsikringstager ikke henvendte sig til advokat pga. Nykredits langsommelige sagsbehandling, men at han henvendte sig, fordi han var utilfreds med den erstatning, som Nykredit havde opgjort.

Advokatens brev af 22. december 2007 medførte, at vi henvendte os til kommunen og blev opmærksomme på den planlagte ombygning. Det var oplysningen om nedrivning, der fik os til at henvende os til kommunen, og denne oplysning ville vi have fået også uden en advokats mellemkomst, når vi opdagede, at der blev bygget et nyt hus på grunden.

Så selv om advokatens brev var medvirkende til, at vi kunne nedsætte erstatningen, mener vi ikke, at det giver grundlag for, at forsikringen skal dække advokatomkostninger. Hovedsagen er, at advokatbistand ikke var nødvendiggjort af Nykredits sagsbehandling, og at advokatbistand ikke har medført, at forsikringstager fik mere i erstatning."

Klagernes advokat er herefter i skrivelse af 8/8 2008 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger til det af selskabet anførte. Afslutningsvis gør han subsidiært gældende, at de omhandlede forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor den i selskabet tegnede ejerskifteforsikring bør dække disse.

Selskabet er ved skrivelse af 26/8 2008 til nævnet fremkommet med kommentarer til det af klagernes advokat anførte. I skrivelsen fastholder selskabet erstatningsopgørelsen og anfører i forlængelse heraf følgende:

"Vi har noteret os ønsket om dækning på ejerskifteforsikringen.
Vi bemærker for det første, at skadeanmeldelse indgives til Nykredit og ikke til Ankenævnet for Forsikring. Ankenævnet bør derfor afvise at behandle denne udvidelse af klagen.

Vi kan dog oplyse, at ejerskifteforsikringen er udgået pr. 1. marts 2007 på begæring af advokatfirmaet P. Det er vores umiddelbare opfattelse, at anmeldelse er sket for sent, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16 b, hvor der er en efteranmeldelsesfrist på 3 måneder fra udløb af den 10 årige dækningsperiode, og i dette tilfælde fra forsikringens ophør.

Det er også vores umiddelbare opfattelse, at der ikke vil kunne opnås anden dækning end på husforsikringen. Den nu nedrevne ejendom er opført i 1924, hvorfor råd i en ejendom af den alder vil forekomme. Rådangreb kan dog være af en sådan karakter, at det medfører

styrkesvækkelse, og det vil også udgøre en skade på ejerskifteforsikringen. Samme betragtninger om, at forsikringstager skal sandsynliggøre en dækningsberettiget skade, og at forsikringen dækker et tab og ikke planlagte udgifter, gælder også for ejerskifteforiskringen.

Der er dobbeltforsikring mellem ejerskifteforsikringen og husforsikringen, men ved dobbeltforsikring får man ikke dobbelt erstatning, idet det alene er det lidte tab, der erstattes.

Faktisk har vores forsikringstager opnået en bedre erstatning ved dækning over husforsikringen, hvor selvrisikoen var 1.600 kr. (og i øvrigt ikke gjort gældende i vores endelige erstatningsopgørelse), mens selvrisikoen på ejerskifteforsikringen er 10.000 kr."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 11/9 2008 bl.a. gjort gældende, at ejerskifteforsikringen ikke som husforsikringen stiller krav om svækkelse af bæreevnen, hvorfor denne forsikring skal dække skader i form af råd og skimmelsvamp.

Hertil har selskabet i skrivelse af 26/9 2008 til nævnet bl.a. bemærket, at klagernes advokat har haft cirka 1½ år til at fremføre sit anbringende om, at råd - og nu også skimmelsvamp - skal dækkes over ejerskifteforsikringen. Ifølge selskabet er der tale om et nyt forhold, som først skal anmeldes til selskabet, og som nævnet derfor ikke kan behandle, jf. § 2, stk. 7, i nævnets vedtægter.

Efterfølgende har klagernes advokat i skrivelse af 5/11 2008 til nævnet bl.a. anført, at skaderne er blevet behørigt anmeldt til selskabet og sandsynliggjort ved de under sagen indhentede rapporter. Ifølge advokaten er det herefter selskabet, der skal behandle sagerne i forhold til de af klagerne tegnede forsikringer, idet en forbruger ikke kan antages at vide, hvilken forsikring det vil være mest hensigtsmæssigt at søge dækning under.

Selskabet har afslutningsvis ved skrivelse af 12/11 2008 meddelt nævnet, at der ikke under behandlingen af de anmeldte rådskader eller i skriftvekslingen under nævnssagen er sandsynliggjort skader, der berettiger til dækning på ejerskifteforsikringen.

Nævnet har fået forelagt det af klagerne til kommunen fremsendte tegningsmateriale m.v. samt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af de for husforsikringen gældende forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

"**SVAMPE-, RÅD- OG INSEKTSKADE**

…
43. Forsikringen dækker

43.1
Forsikringen dækker skader, når skaderne er forårsaget af trænedbrydende svampe som følge af, at der utilsigtet er kommet fugt i træet.
…
43.3
Ved svampeskade dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne.
…
SÆRLIGE ERSTATNINGSREGLER
…
68. Flytning og huslejetab

68.1
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales ud over erstatningen for bygningen:
a. rimelige og nødvendige merudgifter ved fraflytning af egen privatbolig i indtil 1 år efter skadedatoen.
…
68.4
Forsinkes udbedringen af skaden på grund af forhold, som forsikringstageren har indflydelse på, betales erstatning ikke for derved forøgede udgifter eller huslejetab."

Af de for ejerskifteforsikringen gældende forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen**
(lovens krav)

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb."

20. 73.688

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende den planlagte ombygning. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå for domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen