883/12

Den 16. januar 2012 blev i sag nr. 79.987:

xxxxxxxxx xx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække udgifter forbundet med genopretning af bygningen i forbindelse med en sætningsskade, følgeudgifter i form af opbevaringsomkostninger, udgifter til syn og skøn samt advokatomkostninger.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om at dække opbevaringsomkostningerne, i alt 1.306,90 kr. Klagen ses herefter alene at vedrøre de øvrige poster.

Selskabet har givet tilsagn om at dække understøbning ved underpresning med minipæle, som skal forhindre yderligere sætninger, pris i alt 170.050 kr. Det er klagernes opfattelse, at selskabet skal dække et udbedringsforslag, som inkluderer genopretning af skævheder i bygningen, pris i alt 247.500 kr. Ifølge selskabet vil skævhederne efter sikring af bygningen mod yderligere sætninger være af en sådan karakter, at de ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Selskabet har på den baggrund afvist at dække genopretning af bygningen. Selskabet har desuden afvist at dække udgifterne til et afholdt syn og skøn, idet klagerne på baggrund af sagens oplysninger må antages at hæfte herfor. Klagernes advokatomkostninger har selskabet også af-

vist at dække med henvisning til, at selskabets sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand.

Ejendommen blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/3 2008. Kontantprisen udgjorde 2,695 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 11/10 2007. Ifølge tilstandsrapporten består ejendommen af to bygninger: bygning A (beboelse) og bygning B (carport). Bygning A er opført i 1983, og bygning B er opført i 2002.

Ved skadeanmeldelse af 27/5 2009 anmeldte klagerne følgende til selskabet: "Sætningsskade i tilbygning. Sokkel under tilbygning har sat sig ca. 3 centimeter".

Den 22/6 2009 modtog selskabet en beskrivelse af forholdet fra tømrer-, snedker- og murerfirma. Det fremgår af beskrivelsen, der er dateret 4/6 2009, at sokkel og gulv mod syd er sunket ca. 3 cm, og at dette har medført, at facaden mod syd hælder udad og er skredet ud over udhænget. Samtidig hermed modtog selskabet fra samme firma overslag vedrørende nedbrydning og genopbygning af tilbygning efter sætningsskader. Ifølge overslaget, der er dateret 3/6 2009, vil arbejdet beløbe sig til 230.000 kr. med moms. Overslaget omfatter bl.a. fjernelse af eksisterende ydervæg og opmuring af ny ydervæg, opbrydning af eksisterende gulv og sokkel, ny sokkel i 2 m dybde, ny gulvkonstruktion samt fastgørelse af tagkonstruktionen til murværk.

Sagen blev herefter overdraget til selskabets ejerskiftetaksator, som besigtigede ejendommen den 2/7 2009. I forbindelse hermed konstaterede han, at hjørne af ydervægge og gulv synker i retning mod nabo.

Ved mail af 3/7 2009 til klagerne anerkendte taksatoren, at den konstaterede udskridning på tilbygningen mod naboen er en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Samtidig hermed rekvirerede taksatoren geoteknikerfirma med henblik på nærmere undersøgelse af problemet.

I en herefter udfærdiget geoteknisk undersøgelsesrapport af 17/9 2009 hedder det bl.a.:

"**6. Funderingsforhold**

6.0 Eksisterende forhold
Ved den udførte frigravning 1 op af tilbygning er fundamentsunderkant truffet i 0,8 m dybde under terræn, og der er således udført en direkte fundering i de trufne fyldlag/muldlag.

Ved nivellement af bygningens hjørner er sokkeloverkant indmålt i forhold fixpunkt/kloakdæksel i vej, og der er målt højdeforskelle på 5 cm, hvor tilbygningen synker/sætter sig mod vest, se bilag …, hvor koter er påført.

Ifølge tidligere undersøgelser er den eksisterende bygning, hvorpå tilbygningen er opført, funderet dels på sandpude og dels ved en dyb direkte fundering.

6.1 Fremtidige forhold
Betinget af de trufne muldlag/fyldlag under fundamenter og gulve må der forventes sætninger i størrelsesordenen 4-7 cm, tilsvarende de hidtil registrerede pga. humuslag i fyldlagene.

6.2 Udbedring af skader
For at undgå fremtidige sætninger anbefales det at udføre en sektionsvis armeret understøbning af randfundamentet på nordgavlen, vestfacaden og sydgavlen i de markerede områder på bilag …

Fundamenterne føres ned på bæredygtige aflejringer af fastlejret sand 2,3-2,6 m dybde, svarende til 1,5-1,8 under fundamentsunderkant, og foretages i sektioner af 1 m med min. 3 m afstand imellem understøbningspunkter udført samme dag. Da der skal udgraves til 2,6 m dybde under terræn skal der påregnes anlæg på udgravningen med en hældning på min. a=1.

For gulvet i tilbygningen foreslår vi, af hensyn til konstruktionen, en opretning af betongulvet, og at der accepteres sætninger i gulvfladen fremover - der må påregnes en senere opretning. Ønskes gulvet sætningsfrit vil det være nødvendigt med bortgravning/udskiftning af de muldholdige lag under gulvet til 2,3-2,6 m dybde under terræn.

Alternativt til en understøbning kan der udføres en underpresning med minipæle ned igennem muld/fylden, og i det trufne sandlag. Der henvises til SBI-anvisning 181: Fundering af mindre bygninger, 1994, jf. nedenstående figur 21 med tilhørende undertekst.
…
Betinget af pladsforhold og nabokonstruktioner vil det være mest hensigtsmæssigt at udføre renovering/udbedringen af skader indvendigt fra, da der ellers må påregnes anvendelse af afstivning over imod nabobygninger."

På baggrund heraf opgjorde taksatoren skaden. Afgørelsen blev meddelt klagerne ved brev af 23/11 2009. Af dette brev fremgår:

"På grundlag af de udførte geotekniske undersøgelser kan udbedring af sætningsskaden på dit redskabshus udføres ved nedpresning af pæle til bæredygtig bund.
Pælene faststøbes til underkant af fundament.
Arbejdet forudsættes udført fra indvendig side i bygningen pga. manglende arbejdsplads mellem bygningen og naboskel.
Ved nedpresning af pælene vil fundamentet og ydervæg kunne rettes delvist op, men der kan ikke forventes en fuldstændig opretning.

4. 79.987

Skadeopgørelse:
Arbejdet vil på grundlag heraf omfatte følgende:
Nedtagning og genopsætning af inventar og reoler m.v.
Af og genmontering af de udvendige døre.
Ophugning af hele gulvet i redskabshuset.
Nedpresning af pæle.
Opbygning af ny gulvkonstruktion svarende til den eksisterende, men fastgjort til de omgivende fundamenter.
Ny klinker på gulvet svarende til de eksisterende.
Gennemgang og udbedring af evt. skader på tag og tilsluttende bygningsdele.

Udbedring af skaden er på grundlag heraf skønsmæssigt opgjort som følger:

Nedtagning og genopsætning af inventar og reoler m.v. anslået pris	7.500,- kr.
Af og genmontering af de udvendige døre anslået pris	3.750,- kr.
Ophugning af hele gulvet i redskabshuset samt nedpresning af pæle, iht. tilbud fra …	115.625,- kr.
Opbygning af ny gulvkonstruktion svarende til den eksisterende, men fastgjort til de omgivende fundamenter, inkl.. nye klinker på gulvet svarende til de eksisterende, iht. pris fra …	28.875,- kr.
Gennemgang og udbedring af evt. skader på tag og tilsluttende bygningsdele, anslået pris	15.000,- kr.
Opgørelse i alt inkl. moms	170.750,- kr.

Der er en selvrisiko på 5.000,- kr. som fratrækkes opgørelsen.

Det videre forløb:
Arbejdet kan på din foranledning igangsættes.
Pælefundering og gulvarbejdet udføres iht. de foreliggende tilbudspriser.
De øvrige arbejder kan udføres efter regning.
Når pælefunderingen og gulvet er udført, vurderes evt. følgeskader på tag og tilsluttende bygningsdele.
Du bedes underrette, mig herom når dette er sket."

Nogle få dage senere sendte klagerne en mail til taksatoren. Af denne mail fremgår, at klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse, idet den anerkendte udbedring alene vil bremse yderligere sætninger, hvorimod den opståede sætningsskade ikke vil blive genoprettet.

Klagerne forelagde herefter den geotekniske undersøgelsesrapport for det tømrer-, snedker- og murerfirma, hvorfra de tidligere havde indhentet overslag på 230.000 kr.

med moms. Prisen blev på baggrund heraf ændret til 278.750 kr. med moms, jf. tilbud dateret 30/11 2009.

Som reaktion på klagernes seneste mail sendte taksatoren den 3/12 2009 et brev til klagerne. I dette brev hedder det bl.a.:

> "Jeg har modtaget din mail af 27.11.2009.
>
> Efterfølgende er sagen drøftet med vores skadeafdeling, og jeg kan meddele, at vi fastholder grundlaget for opgørelse af skaden, som det er beskrevet i mit brev af 23.11.2009.
>
> Med denne udbedringsmetode vil der være sikret mod yderligere sætning, fundament og ydervægge blive rettet op i det omfang det er muligt, spændingerne i tagkonstruktion vil være fjernet og evt. skader vil blive afhjulpet, hvorfor vi anser udbedringen som fuldt forsvarligt
>
> Jeg skal bemærke, at udgiften på 15.000,- kr. til udbedring af evt. skader på tag og tilsluttende bygningsdele er et anslået beløb, men at den faktiske udgift der medgår hertil vil blive dækket, også selv om det evt. overstiger beløbet på 15.000,- kr.
>
> Dog er erstatningsopgørelsen iht. ovennævnte brev, efter fradrag af selvrisiko 165,750,- kr. den maksimale erstatning der kan udbetales såfremt der vælges en anden udbedringsmetode. Beløbet er således til rådighed såfremt det vælges samtidigt, at udføre den påtænkte sikring af skråningen i sket mod nabogrunden.
>
> Jeg skal gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter til ekstern rådgivning, der ikke på forhånd er aftalt med Tryg."

Klagerne klagede over afgørelsen ved mail af 15/12 2009 til selskabet. Af denne mail fremgår bl.a.:

> "Bygningen er opført i 2003 og altså kun 6 år gammel, og jeg finder det ikke tilfredsstillende, et udbedring kun omfatter sikring mod yderligere sætning, og ikke en opretning af skaden.
>
> Jeg skal samtidig anmode om dækning af udgifter til arkitekt/ingeniør, da jeg ikke selv kan vurdere det fagligt forsvarlige ved den forslåede løsning.
>
> Jeg vedhæfter endvidere et billede som jeg tog den 27/2 2008 - den dag vi overtog huset - som efter min bedste overbevisning viser, at der allerede på dette tidspunkt var tale om en skævhed. Endvidere viser billedet tegn [på] reparation af puds på sokkel, og det undrer derfor mig, at den bygningssagkyndige ikke har opdaget og undersøgt forholdene nærmere, og anført det i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige må da kunne drages til ansvar."

Foranlediget heraf blev ejendommen genbesigtiget af geotekniker den 6/4 2010 med henblik på opmåling af bygningens skævheder. Af et på baggrund heraf udarbejdet notat fremgår, at det skønnes, at der fortsat sker sætninger under bygningen, men disse

skønnes dog ikke at have medvirket til yderligere vinkeldrejning af bygningen, da de er sket ind mod den eksisterende bygning.

Ved mail af 5/5 2010 til klagerne fastholdt selskabet sin tidligere afgørelse.

Klagerne rettede herefter henvendelse til advokat, som sendte brev af 15/6 2010 til selskabet. I dette brev hedder det bl.a.:

> "Jeg skal … anmode Dem om at yde dækning til det af min klient fremsatte udbedringsforslag af den 30. november 2009, som jeg for god ordens skyld vedlægger.
>
> Såfremt De ikke er indstillet herpå, vil jeg på vegne af min klient være nødsaget til, at rekvirere udenretlig og skøn jf. retsplejelovens § 343 til konstatering og dokumentation af sætningsskadens omfang, ligesom syn og skøn kan be- eller afkræfte, hvorvidt det af Dem foreslåede udbedringsforslag er håndværksmæssigt korrekt. I den forbindelse vedlægger jeg udkast til syns- og skønstema.
>
> I det tilfælde at der skal afholdes syn og skøn, bedes De endvidere meddele, hvorvidt De kan acceptere og fortsat vil yde dækning med kr. 170.050,00, såfremt min klient efter skønsforretningens foretagelse, påbegynder det af min klient fremsatte udbedringsforslag, således at en eventuel fremtidig forværring af skaden kan undgås. En eventuel tvist kan herefter indskrænkes til at angå differencen op til det af min klient krævede udbedringsforslag.
>
> Ved den foreliggende tvist finder jeg det naturligt, at min klient søger advokatbistand, og jeg beder Dem derfor bekræfte, at mine samt skønsmandens omkostninger tillige vil blive afholdt over ejerskifteforsikringen."

Af selskabets mail af 27/7 2010 til klagernes advokat fremgår:

> "Vi kan ikke meddele dækningstilsagn til det af vores forsikringstager fremsatte udbedringsforslag af 30. november 2009.
>
> Som det fremgår af nedenstående mail af 5. maj 2010 til vores forsikringstager, er det vores vurdering, at det anmeldte forhold er tilstrækkelig belyst ved de allerede gennemførte undersøgelser, hvorfor vi på ejerskifteforsikringen ikke umiddelbart kan meddele dækningstilsagn i relation til advokatomkostninger eller til gennemførelse af syn og skøn. Dækning af nævnte omkostninger kan dog i et vist omfang komme på tale, såfremt der herved påpeges/konstateres forhold, som er dækningsberettigende på forsikringen.
>
> Vi vil dog gerne medvirke ved udarbejdelse af skønstema, såfremt vores forsikringstager ønsker dette, ligesom vi naturligvis er indstillede på at lade os forpligte af en skønsrapport, som er tilvejebragt på grundlag af spørgsmål udarbejdet af parterne i fællesskab.
>
> Et af hovedspørgsmålene i sagen er, hvorvidt selskabet efter forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen - ikke blot skal stoppe de igangværende sætninger - men tillige er forpligtet til at dække udgifter forbundet med genopretning af de sætninger, som allerede er konstateret. Dette spørgsmål er imidlertid af forsikringsjuridisk karakter og kan således ikke gøres til genstand for en eventuel skønsforretning. Det er vores vurdering, at dette spørgsmål

kan og bør vurderes af Ankenævnet for Forsikring, såfremt vores kunde fastholder sit krav om dækning af omkostninger forbundet med genopretning.

Syn og skøn er dog en mulighed i det omfang, vores kunde er af den overbevisning, at de af selskabets dækningstilsagn omfattede tiltag er uforsvarlige eller utilstrækkelige til at stoppe de igangværende sætninger, eller at vores kunde mener, at der selv efter gennemførelse af disse tiltag vil være risiko for skade på andre bygningskonstruktioner. Skønstemaet bør i givet fald tage udgangspunkt i, at de igangværende sætninger er bragt til ophør i overensstemmelse med det af Tryg meddelte dækningstilsagn.

Vi kan som udgangspunkt tilbyde at stille et beløb til rådighed svarende til det allerede meddelte dækningstilsagn, såfremt vores kunde ønsker at iværksætte en mere omfattende udbedring. Dog kan udbetaling af beløbet ikke finde sted, før vi har modtaget dokumentation for, at forholdet er udbedret.

Vi tillader os at afvente Deres stillingtagen til ovenstående, før vi fremsender vores bemærkninger til Deres udkast til skønstema."

Efter yderligere korrespondance om skønstemaet blev der afholdt syns- og skønsforretning på ejendommen den 23/9 2010, og den 27/9 2010 blev der til skønsmanden fremsendt tilbud på efterfundering ved underpresning af pæle.

På baggrund af syns- og skønsforretningen blev der udfærdiget skønserklæring dateret 21/10 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"Der er af skønsmanden foretaget supplerende tekniske opmålinger og besigtigelser. Resultaterne heraf er kort beskrevet således:

<u>Nordgavl af tilbygning.</u>
Nordgavl er ca. 5 - 6 cm skæv, faldende mod vest.
Murværk i vestlige side af døråbning er ca. 2,5 cm ude af lod. Murværk i den østlige side af døråbning er ca. 1 cm skæv.
Fuge mellem hovedbygning og i udhængsbrædder er trukket ca. 0,4 - 0,5 cm mod vest, mest foroven.

Der er ingen revner i murværk.

<u>Facade af tilbygning.</u>
Facade er ca. 2,5 cm ude af lod (hældende ud ad mod nr. 19) de nordligste ca. 2 m. Den resterende del af facaden er ca. i lod (0 - 1 cm ude af lod). Det ses, at muren har bevæget sig ud under udhængsbrædder og har ikke trukket i tagkonstruktionen i samme grad som skævheden indikerer.

Jf. målinger udført af … er facaden rimelig vandret.

Der er ingen revner i murværk.

Tilbygningen er opført med facade ca. 0,7 m fra skel mod nr. 19.

… nr. 19 har kældernedgang med støttemur placeret ca. 0,8 m fra skel og med en maksimal dybde på ca. 2,7 m under terræn (ved tilbygningens nordvestlige hjørne). På de nordligste ca. 0,7 m af tilbygningen er terræn på nabogrunden ca. 2,7 m under terræn i skel uden egentlig støttemur.

Støttemuren ved kældertrappen hælder lidt ind mod … nr. 21, og ses ikke at have skader / skævheder som følge af tilbygningen på nr. 21.

Ifølge de geotekniske undersøgelser er fundamentsunderkant ved boring 1 ca. 0,8 m under terræn.

Ifølge boringerne træffes der fyld overvejende i form af muld, sandet og gruset til ca. 2,3 á 2,6 m under terræn. Det organiske indhold i fylden er i størrelsen 4 - 5 % generelt. De underliggende intakte aflejringer består af sand.

De supplerende målinger viser, at fylden kan betegnes som middelfast, dog med mindre fasthed ved boring 1 i de øverste lag. De underliggende intakte aflejringer kan betegnes som faste - meget faste i begge boringer.

Efter gennemgang af sagsmaterialet og på grundlag af de udførte undersøgelser besvares syns- og skønstemaets spørgsmål efter bedste evne og overbevisning således:
…
Spørgsmål 2
Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvilke foranstaltninger der er nødvendige for at genoprette det beskadigede som ny med samme byggemåde på samme sted, samt angive omkostningerne til at gennemføre de pågældende foranstaltninger.

Svar 2
Skal det skadede genoprettes til nyt skønnes det nødvendigt at foretage nedtagning af murværk, opgravning af sokkel samt optagning af gulvfliser og gulvbeton. Efterfølgende etablering af nyt fundament opmuring af nyt murværk, samt udstøbning af gulv med tilhørende flisearbejder og øvrige finisharbejder.

I princippet er skønsmanden enig i fremgangsmåde som angivet i sagens bilag …, dog med følgende ændringer:

- Midlertidig afstivning udføres på eks. betongulv. Ny sokkel og murværk udføres før eks. gulv fjernes.
- For at minimere udgravninger kan sokkel udføres med punktvis udgravning til faste rene aflejringer, og herefter udføre armeret sokkel i normal frostfri dybde.
- Efter udførelse af murværk og permanent understøtning af tagkonstruktionen er foretaget, fjernes eks. gulvfliser og gulvbeton. Gulv udføres selvbærende mellem ny sokkel og eks. sokkel på hovedbygning, som anført i sagens bilag ... Herved undgås fjernelse af eventuel eks. isolering og udskiftning af jord under gulve. Endvidere undgås udgravning langs eks. sokkel på hovedbygning.

Omkostningerne til gennemførelse af arbejderne i sagens bilag … med ovenstående ændringer skønnes til kr. ekskl. moms 198.000.

Spørgsmål 3
Skønsmanden bedes i den forbindelse oplyse om de af Tryg Forsikring foreslåede foranstaltninger er fagligt forsvarlige og tilstrækkelige til at hindre yderligere sætninger af bygningen.

Svar 3
De af Tryg Forsikring foreslåede foranstaltninger er fagligt forsvarlige og tilstrækkelige til at hindre yderligere sætninger af tilbygningen. De foreslåede foranstaltninger sikrer endvidere, at tilbygningens bæreevne og stabilitet er uafhængig af forholdene i skel."

I mail af 27/10 2010 fra klagernes advokat til selskabet hedder det:

"I forlængelse af behagelig telefonsamtale af d.d., skal jeg herved for god ordens skyld bekræfte indholdet af samtalen.

Vi blev enige om, at den endnu ikke modtagne faktura fra skønsmanden skal fordeles i overensstemmelse med principperne i retsplejelovens kapitel 30.

Min klient betaler således umiddelbart fakturaen fra skønsmanden, hvorefter der ved sagens afslutning tages stilling til, hvem der endeligt skal bærer omkostningen. Udgangspunktet er i den forbindelse at den tabende part betaler fakturaen.

Såfremt min klient får delvist medhold fordeles udgiften forholdsmæssigt mellem parterne.

De bedes venligst skriftligt bekræfte, at den ovenfor refererede aftale er indgået.

Afslutningsvist skal jeg bemærke, at jeg endnu ikke har taget endeligt stilling til skønsrapportens indhold, hvorfor jeg vender tilbage desangående i den nærmeste fremtid."

Ved brev af 27/10 2010 meddelte klagernes advokat herefter selskabet, at det - henset til indholdet af skønsrapporten - var forpligtet til at dække genopretning af det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, jf. forsikringsbetingelserne.

Faktura af 16/11 2010 på 16.329,30 kr. vedrørende skønsforretningen blev betalt af klagerne som rekvirent.

Ved mail af 17/11 2010 til klagernes advokat fastholdt selskabet, at forsikringen dækker udgifter til at standse sætningerne, hvorfor selskabet fortsat alene var indstillet på at dække udbedringen til 170.050 kr.

I mail af 5/1 2011 fra selskabet til klagernes advokat hedder det:

"I forlængelse af telefonsamtale i dag skal jeg bekræfte nedenstående aftale, idet vi dækker udgifter forbundet med afholdelse af syn og skøn efter retsplejelovens regler, såfremt din klient ved ankenævn/domstol måtte få medhold i, at Tryg er forpligtet til at dække hel eller delvis genopretning af huset."

10. 79.987

Der blev indgået aftale mellem klageren og selskabet om, at selskabet skulle betale 170.050 kr. til klagerne, uanset om klagerne valgte den ene eller den anden udbedringsmetode.

Den 11/1 2011 modtog selskabet kopi af faktura på 190.000 kr. fra håndværker, og på baggrund heraf udbetalte selskabet den 20/1 2011 erstatningsbeløbet på 170.050 kr. til klagerne.

Den 14/2 2011 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Klagernes advokat har i klagebrevet bl.a. anført:

"**KLAGERS PÅSTAND**
Indklagede tilpligtes at betale klageren kr. 120.086,20, der forrentes på følgende måde:

Kr. 77.450,00 forrentes fra den 26. juni 2009 til betalingen sker med en årlig rente svarende til den til enhver tid værende procesrente i henhold til rentelovens § 3, stk. 2.

Kr. 16.329,30 forrentes fra den 30. december 2010 til betalingen sker med en årlig rente svarende til den til enhver tid værende procesrente i henhold til rentelovens § 3, stk. 2.

Kr. 1.306,90 forrentes fra den 1. februar 2011 til betalingen sker med en årlig rente svarende til den til enhver tid værende procesrente i henhold til rentelovens § 3, stk. 2.

Kr. 25.000,00 forrentes fra sagens anlæg til betalingen sker med en årlig rente svarende til den til enhver tid værende procesrente i henhold til rentelovens § 3, stk. 2.
…
Det påstævnte beløb er fremkommet på følgende måde:

Erstatning genopretning:		
Erstatning genopretning jf. skønserklæringens spørgsmål 2	kr.	247.500,00
Allerede udbetalt jf. bilag …	kr.	-170.050,00
I alt	kr.	77.450,00
Følgeomkostninger:		
Omkostninger til opbevaring jf. bilag …	kr.	1.306,90
I alt	kr.	1.306,90
Sagsomkostninger:		
Udgifter til skønsmand jf. bilag …	kr.	16.329,30
Udgifter til advokat inden klage til Ankenævnet for Forsikring	kr.	25.000,00
I alt	kr.	41.329,30
Det påstævnte beløb - I alt:		
Erstatning genopretning	kr.	77.450,00
Følgeomkostninger	kr.	1.306,90

Sagsomkostninger	kr. 41.329,30
I alt	kr. 120.086,20"

ANBRINGENDER
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at den opståede sætningsskade er omfattet af klagerens ejerskifteforsikring hos indklagede, hvilket der er enighed om jf. sagens bilag …

at det følger af policen pkt. 9 - fremlagt som sagens bilag 3 - at erstatningen skal beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen ville koste, at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, hvilket også fremgår af bilaget til *mindstedækningsbekendtgørelsen (bkg. 705 af 18/7 2000),*

at omkostningerne ved at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted udgør kr. 247.500,00 jf. svaret til spørgsmål 2 i skønserklæringen fremlagt som bilag …, hvorved den skete udbetaling på kr. 170.050,00 ikke er tilstrækkelig i henhold til forsikringsbetingelserne, hvorfor indklagede skal tilpligtes at betale yderligere kr. 77.450,00, idet dette beløb udgør differencen mellem det udbetalte og den berettigede erstatning på kr. 247.500,00.

Yderligere og supplerende gøres det gældende:

at klagerens udgifter til opbevaring jf. bilag … tillige er dækket over ejerskifteforsikringen, idet det af policen pkt. 7.1 fremgår, at rimelige og dokumenterede udgifter til opmagasinering af privat indbo er omfattet af forsikringen,

at indklagede hæfter for skønsmandens faktura - fremlagt som sagens bilag … - og for klagerens advokatomkostninger, idet parterne jf. sagens bilag … har indgået aftale om, at omkostningerne ved afholdelse af skønsforretningen skal fordeles i overensstemmelse med retsplejelovens kapitel 30, hvorfor indklagede samlet hæfter for den nedlagte påstand."

Selskabet har i brev af 3/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
…
Skønsmanden oplyser, at de af os foreslåede foranstaltninger er fagligt forsvarlige og tilstrækkelige til at hindre yderligere sætning og sikre endvidere, at tilbygningens bæreevne og stabilitet er uafhængig af forholdene i skel, ligesom det fremgår, at eventuel reparation af tagkonstruktions spær er inkluderet i vores taksators overslag på 170.050 kr.

Bygningens skævheder efter sikring af bygningen mod yderligere sætning, må henregnes til arkitektoniske skader, og disse er efter vores opfattelse ikke af en sådan karakter, at skævhederne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Tilbygningens gulv bliver opbrudt i forbindelse med sikringen mod sætninger og vil derfor blive rettet op ved reetableringen. De tilbageværende skævheder giver ingen gener ved den daglige brug af redskabshuset.
Det er vores vurdering at de skævheder, der måtte restere, når understøbningen er udført vil være så beskedne, at disse ikke kan begrunde yderligere dækning på ejerskifteforsikringen.

Vi henviser bl.a. til tidligere kendelse nummer 76.823 og 77.841 fra Ankenævnet.

Kundens advokat henviser til, at vi jf. forsikringsbetingelserne pkt.. 9 er forpligtet til at betale for genopretning af bygningens skævheder.

Formuleringen af erstatningsberegningen kan ikke fortolkes således, at forsikringen er forpligtet til at erstatte en ny bygning som følge af en skade.

Af bogen 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring' 3. udgave side 174 pkt. 4 fremgår det, at der ved genopretning forstås reparation eller genopførelse. Kunden må således tåle en reparation som genopretning af skaden, hvilket i den aktuelle sag vil sige foranstaltninger, der fagligt forsvarligt stopper de aktive sætninger af bygningen samt udbedring af eventuelle spændinger i tagkonstruktioner.

Vores kunde må tåle kosmetiske/arkitektoniske forhold efter genopretning af skaden. Formuleringen af forsikringsbetingelsernes erstatningsberegning betyder derfor ikke, at kunden har krav på nedrivning og genopbygning af bygningens facader for genopretning af æstetiske skævheder.

Det bemærkes, at formuleringen af erstatningsberegning for ejerskifteforsikring ikke adskiller sig fra de almindelige forsikringsretlige opgørelsesprincipper.

Følgeudgifter
…
Beløbet vil en af de nærmeste dage blive overført til det oplyste kontonummer, hvor erstatningen tidligere er indsat.

Skønsmandens honorar
Vi har indvilget i at medvirke til syn og skøn jf. e-mail til advokaten den 27. juli 2010, hvor vi meddeler, at vi vil forpligte os af en skønsrapport, der er tilvejebragt på baggrund af spørgsmål udarbejdet af parterne i fællesskab.

I e-mail af 5. januar 2011 bekræfter vi overfor advokaten, at vi dækker udgifter forbundet med afholdelse af syn og skøn efter retsplejelovens regler, hvis vores kunde ved ankenævn/domstol måtte få medhold i, at vi er forpligtet til at dække hel eller delvis genopretning af huset.

På baggrund af sagens oplysninger er det vores opfattelse, at det er vores kunde, der samlet hæfter for omkostninger, der er forbundet med skønsforretningen.

Renter
Advokaten anfører krav om renter i henhold til rentelovens § 3, stk. 2. Dette er ikke korrekt, og vi skal henlede opmærksomheden på, at udbetaling af renter skal ske i henhold til forsikringsaftaleloven § 24.

Det vil sige, at beløbet først forfalder til betaling, når reparationen er foretaget, og vor vi er mere end 14 dage om at udbetale beløbet, regnet fra det tidspunkt hvor kunne have opgjort og udbetalt erstatningen.

Advokatomkostninger
Det er vores opfattelse, at vores handlemåde i sagen ikke har nødvendiggjort, at vores kunde har søgt advokatbistand. Vi henviser til FAL § 32, stk. 3.

Endvidere henviser vi til ankenævnspraksis hvor det fremgår, at selskaberne ikke bliver pålagt at betale advokathonorar når sagsbehandlingen ikke har nødvendiggjort dette.

I øvrigt bemærkes Karnow noter til FAL § 32, hvor det fremgår, at der ikke er tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand med hensyn til, i hvilket omfang sikrede kan kræve sine udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Konklusion
Vi skal i det hele fastholde vores afgørelse i sagen og udgiften på 1.306,90 kr. for opmagasinering vil blive overført til bankkonto en af de nærmeste dage."

Efterfølgende har klagernes advokat i brev af 22/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger til indklagedes anbringender:
…
Indklagede forholder sig ikke eksplicit til erstatningsopgørelsen i sin skrivelse, da indklagedes argumentationsrække er opbygget omkring praksis om, hvorvidt skaden er dækket eller ikke er dækket, og ikke om hvorledes erstatningen skal beregnes.

Dette kommer særligt til udtryk ved indklagedes henvisning til ankenævns kendelse nr. 76.823 og nr. 77.841, idet de to kendelser kun behandler spørgsmålet om skaden er dækket af ejerskifteforsikringen.

Afgørelserne er således ikke sammenlignelige med denne sag, hvorfor de på ingen måde kan anvendes som præjudikat under behandlingen af sagen.

Derudover henviser indklagede i sin skrivelse til, at det af bogen 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring' 3. udgave side 174. 4 pkt. fremgår, at *'der ved genopretning forstås reparation og eller genopførelse.'*

Henvisningen er for det første taget ud af en sammenhæng, og for det andet vedrører den citerede passus den almindelige husejerforsikring og ikke ejerskifteforsikringen.

Af samme bog side 315 pkt. 24-25 fremgår følgende vedrørende ejerskifteforsikringen:

Udgangspunktet er her, at der ydes nyværdierstatning, dvs, at erstatningen fastsættes til, hvad det koster at genopføre bygningen på skadestidspunktet.

Samtidig medgives det dog, at det er de samme principper der finder anvendelse for udmåling af erstatningen ved den almindelige husejerforsikring.

Indklagede anvendelse af princippet om, at der ved genopretning forstås reparation eller genopførelse ligger dog udenfor hvad der er gældende ret.

Indklagede anfører således, at klageren må tåle en reparation som genopretning af skaden, hvilket i den aktuelle sag vil sige foranstaltninger, der fagligt forsvarligt stopper de aktive sætninger af bygningen samt udbedringen af eventuelle spændinger i tagkonstruktioner.

Dette indebærer jo netop ikke en reparation, da de allerede skete sætningsskader ikke udbedres men blot standses, hvilket er sagens kerne og tvistepunkt.

Klager opnår således ikke ved indklagedes udbedringsforslag, at skaden genoprettes ved reparation eller genopførelse.

Indklagede anfører videre, at klageren derfor må tåle kosmetiske/arkitektoniske forhold efter genopretningen af skaden.

Dette er ikke korrekt, da erstatningsberegningen netop sker ud fra princippet om, at skaden repareres eller genoprettes.

Dette følger også af principperne i ankenævns kendelse nr. 77.090, der bl.a. vedrører kosmetiske skader ved husets facader, hvortil der skulle ydes dækning.

Sammenfatning:
Sammenfattende fastholdes den i klageformularen nedlagte påstand, idet klager dog har noteret sig, at indklagede yder erstatning til følgeomkostningerne på kr. 1.306,90, hvilket beløb efter indklagedes betaling vil blive fratrukket den nedlagte påstand."

Nævnet har set fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
…
9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader og forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. Det er herudover et krav, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Parterne er enige om, at redskabshuset har sat sig ca. 5 cm og fortsat skønnes at sætte sig, da redskabshuset er funderet på sætningsgivende lag, og at selskabet har accepteret at betale for sikring af yderligere sætninger af såvel fundament som gulv. Efter oplysningerne fra skønsmanden må nævnet ligeledes lægge til grund, at parterne er enige i, at de anerkendte foranstaltninger i forbindelse med sætningsskaden er fagligt forsvarlige og tilstrækkelige til at hindre yderligere sætninger.

Tvisten består derfor i, om selskabet er forpligtet til at betale for opretning af nordgavl og facaden mod nr. 19.

Om sætninger af den beskrevne størrelse udgør en skade, må efter nævnets opfattelse bero på bygningens anvendelse og alder, således at forstå, at en køber generelt må tåle større skævheder jo ældre bygninger er. I dette tilfælde er der tale om en tilbygning fra 2002, hvorimod hovedhuset angives opført i 1983.

Indledningsvis skal nævnet bemærke, at bygninger, der er opført på forskellige tidspunkter vil sætte sig forskelligt. Sådanne mindre sætningsdifferencer vil almindeligvis ikke udgøre en skade. Henset til, at der ikke ses revner i murværket som følge af sætningerne, finder nævnet, at de skævheder, der måtte restere efter udførelsen af under-

støbningen, ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herefter finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække skønsmandens honorar. Der findes heller ikke at være grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes advokatomkostninger. Det bemærkes i den forbindelse, at nævnet ifølge vedtægterne ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig, at selskabet har givet tilsagn om at dække følgeudgifter i form af omkostninger til opbevaring,

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand