# Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87660:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets behandling af en række anmeldte forhold. Klageren er endvidere utilfreds med behandlingen af en række andre forhold, der er anmeldt i henhold til hendes husejerforsikring, der også er tegnet i selskabet.

Selskabet har forligsmæssigt tilbudt en kontanterstatning på 750.000 kr., der vil blive udbetalt, når klageren har dokumenteret, at hun har solgt ejendommen.

Den forsikrede bygning er fra 1957 og er på 90 kvm. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/12 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/6 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| A | **Beboelse** | | |
| | **1. Fundamenter/sokler** | | |
| | 1.2 Sokkel | K1 | Der er en del mindre revner i sokkel fordelt på alle facader, en del af revnerne løber videre op i facaden.<br>Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme. |
| | **2. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| | 2. Ingen bemærkninger | | |

2. 87660

| | | |
|---|---|---|
| **3. Yder- og indervægge** | | |
| 3.1 Facader/gavle | K2 | I alle facader er der mindre revner, ved facaden ved baderummet er der et større felt med afskalninger af puds ved hoveddøren er der en større revne som forløber lodret. Note: Årsagen til skaden ved badeværelset kan være fugt fra baderummet som er trængt ud i væggen. |
| 3.2 Beklædninger | K1 | Ydervægge er beklædt med bløde træfiberplader. Note: På udførelsestidspunktet var plader lovlige til formålet, men pladerne regnes ikke længere som en egnet beklædning på grund af pladernes egenskaber ved brand. |
| 3.6 Indvendig vægge | K1 | På de indvendige vægge ved bad og bryggers er der udblomstringer/ afskalninger af maling som følge af fugtskader. Note: Forholdet er ikke usædvanligt i ældre bygninger, årsagen dels være den noget lavere temperatur ved fundamentet som medfører forhøjet fugt på overfladen og dels være manglende fugtspærre i væggen. |
| **4. Vinduer og døre** | | |
| 4.2 Vinduer | K1 | Ved ovenlys i mellemgang er væggen sortfarvet af skimmel. Note: Årsagen er formentligt kuldebroen ved vindueslysningen, som medfører at den fugtige rumluft kondenserer. |
| **5. Lofter/etageadskillelser** | | |
| 5.2 Loftbeklædning | K1 | Lofter er beklædt med bløde træfiberplader. Note: Bløde træfiberplader har været lovlige som loftbeklædninger på bygningens opførelsestidspunkt, men regnes ikke længere for en egnet beklædning, idet de ikke opfylder gældende brandlovgivning. |
| **6. Gulvkonstruktion og gulve** | | |
| 6.2 Belægninger | K1 | Gulvet i entréen har rester af spartelmasse i overfladen fra tidligere belægning. |
| **7. Indvendige trapper** | | |
| 7. Ingen bemærkninger | | |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Tagbelægningen har enkelte småskader mest i overlæggene og en enkelt defekt plade over karnappen. Der er en del mos på tagfladene. Note: Taget, som er udført af Eternit, er formentligt fra bygningens opførelse. Selv om der ikke er nogen synlige utætheder anses tagets teoretiske levetid at være overskredet og det vurderes at det kan påregnes at taget får utætheder inden for overskuelig tid. |

I brev af 2/2 2015 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager købte i december 2010 ejendommen beliggende på …

Tilstandsrapport fremlægges som bilag 1.

Blot ti dage efter at klager overtog ejendommen, opstod der en vandskade på ejendommen. Klager kontaktede straks indklagede for at anmelde skaden.

Skaderne blev besigtiget den 30. december 2010 af taksator [taksator 1], der konstaterede, at der var tale om en dækningsberettiget skade (Bilag 2).

Klager flyttede ud af huset, og blev genhuset i en skurvogn ude i haven mens arbejdet stod på.

Indklagedes håndværker, [håndværker 1], blev hyret til at igangsætte affugtning og udskifte ødelagte tagplader.

Taksator [taksator 2] besigtigede ejendommen den 14. januar 2011, efter affugtning var foretaget, og klager gjorde samtidig opmærksom på, at der var en gulvvarmeslange der ikke virkede, ulovlige elinstallationer samt et utæt vindue i karnappen.

Taksatoren besigtigede forholdene, og for så vidt angik gulvvarmen, så var rørene lagt i almindelige drikkevandsslanger og dermed ulovligt udført.

Taksatoren fremsendte et dækningstilsagn, hvorefter det det ulovlige gulv var dækket, det ulovlige el var delvist dækket, men det utætte vindue var ikke dækket (bilag 3).

Gulvet blev udbedret af indklagedes håndværker, [håndværker 2] og blev faktureret i april 2011.

Resterende arbejde blev udført af [håndværker 1], hvilket foruden sternen, også omfattede reetablering af vægge i stue og soveværelse, loftet på badeværelse og et nyt click gulv i stue og værelse. Dette arbejde blev faktureret den 7. juli 2011.

Kort tid efter at arbejdet var udført og klager var flyttet tilbage i huset, konstaterede klager, at gulvet i stuen havde givet sig så meget, at panelerne svævede 1 cm. over gulvniveau. Klager kunne endvidere konstatere, at vinduerne i stuen ikke kunne åbnes uden at de stødte på karmen på karnapen.

Klager meldte dette til indklagede.

Få måneder efter konstaterede klager, at der var rotter i køkkenet.

Klager kontaktede … kommune, der sendte [rottefænger] ud for at sætte fælder op. Ved en røgprøve blev det konstateret, at der var et ublændet kloakrør i køkkenet.

Rapporten fra [rottefænger] er fremlagt som bilag 4.

Af rapporten fremgik det, at der var tale om en kloakskade, der skulle repareres hurtigst muligt.

Klager tog kontakt til [kloakmester 1], der foretog en TV inspektion – [TV-inspektion 1] og som konstaterede flere forskydninger og klasse 3 skader på kloaknettet.

Rapporten fra [TV-inspektion 1] er fremlagt som sagens bilag 5.

Ifølge [kloakmester 1] var den eneste løsning at fjerne samtlige gulve i huset og etablere nye rør. Foring af rørene ville ikke være en langsigtet eller mulig løsning. [Kloakmester 1] estimerede udgiften til udbedringerne som foreslået af dem til over kr. 100.000.

Klager meldte dette forhold til indklagede, der sendte taksator [taksator 3] ud for at besigtige forholdet sammen med [Kloakmester 2].

[Taksator 3] udarbejdede herefter en rapport, hvoraf det fremgik, at han og [Kloakmester 2] ikke var enige i vurderingen foretaget af [Kloakmester 1], og foreslog derfor strømpeforing i stedet. [Kloakmester 2] gav et overslag på kr. 37.000.

Rapporten er fremlagt som bilag 6.

[Kloakmester 2] udførte arbejdet - til trods for protester fra klager - og fakturerede herfor den 31. oktober 2011 (bilag 7).

Grundet problemet med rotter boede klager ikke i huset under udbedringerne af kloakken. Da klager atter flyttede ind i huset, konstaterede hun, at der var begyndt at danne sig sort skimmel på væggene og at der lugter af kloak.

Klager kontaktede [taksator 3], der efter at have drøftet det med [kloakmester 2], rapporterede tilbage, at det arbejde, som [kloakmester 2] havde udført, var udført korrekt og at det måtte skyldes noget andet.

Ved fugtmålinger i væggene konstaterede klager, at der var en meget høj grad af fugt. Klager meddelte dette til [taksator 3], der sendte en kloakmand ud.

Denne kloakmand lyse med en lommelygte ned i brøndene, men på trods af protest fra klager skete der ikke mere, idet [taksator 3] fastholdt sin tidligere udmelding.

I juni 2013 løb brønden i forhaven over. Klager anmeldte det til indklagede, og indklagede sendte sin egen håndværker, [håndværker 3], for at besigtige ejendommen.

[Håndværker 3] konstaterede, at der var flere kollapsede kloakrør der gjorde en TV inspektion svær, og det blev derfor besluttet, at der skulle graves op i baghaven, således at brønden kunne besigtiges.

[Håndværker 3] konstaterede, at der var et kollapset rør ved regnvandsbrønden i baghaven og et tomt rottebo.

[Håndværker 3] lavede en forring af røret og lod hullet i baghaven stå, idet klager selv ville tilkalde [TV-inspektion 2], da [håndværker 3] meddelte, at de ikke kunne konstatere, at der var foretaget en strømpeforring på de rør som efter sigende skulle være foretaget af [kloakmester 2].

[TV-inspektion 2] gennemgik ejendommens kloaknet den 30. august 2013, og der blev herved konstateret flere forskydninger og klasse 3 brud.

Rapporten er fremlagt som bilag 8.

Klager henvendte sig atter til [taksator 3], og det blev aftalt, at der skulle foretages en besigtigelse af ejendommen den 19. november 2013.

Foruden [taksator 3] var også [kloakmester 2] til stede under besigtigelsen, og her blev det konstateret, at der var en brønd under badeværelse og ikke et afløb som først antaget.

Indklagedes [taksator 4] besigtigede ejendommen den 20. februar 2014, og afviste derefter, at skaden henhørte under ejerskifteforsikringen og henviste til villaforsikringen som klager også havde hos indklagede.

Villaforsikringstaksator … foretog sammen med firmaet … en besigtigelse af ejendommen.

Der kom ingen afklaring, idet taksatoren aldrig vendte tilbage overfor klager, og klager tog derfor direkte kontakt til storskadechef … hos indklagede.

Den 20. marts 2014 fremsendte klager en beskrivelse af hændelsesforløbet til storskadechefen (bilag 9), og ejendommen blev derefter besigtiget den 2. april 2014.

Fra storskadechefen modtog klager den 15. april 2014 en afgørelse, hvorefter indklagede anerkendte ét af forholdene, og tilbød en erstatning på kr. 37.000 (bilag 10).

Foruden ovenfornævnte kloakskade blev der konstateret en række sætningsskader på ejendommen, hvilke ikke havde været nævnt i tilstandsrapporten samt eksisterende sætningsskader som havde været anført med en Kl.

Klager havde åbnet lemmen i gulvet i gangen, således at krybekælderen kunne undersøges. Det stabile grus der var i krybekælderen var vådt og krybekælderen var kun fremkommelig til enden af køkkenet, hvor der var en helstøbt væg.

Endvidere var, i forbindelse med at de ulovlige elinstallationer i badeværelset blev udbedret i 2011, loftpladerne nedtaget i badeværelset, og det blev herved konstateret, at der befandt sig ulovlige og skjulte rør på loftet.

Klager havde drøftet udskiftning med en af indklagedes taksatorer, men svaret fra denne var, at man ville afvente og se, om der reelt ville opstå en skade.

Klager henvendte sig til advokat …, der den 22. maj 2014 sendte et brev til indklagede med en oplistning af alle de forhold som klager gjorde gældende, samt et varsel om, at klager nu ville kontakte en række håndværkere for at få konstateret skadesomfanget og den konkrete udbedringsudgift (bilag 11).

Samme dag modtog klagers advokat svar på brevet, og indklagede anmodede om en fælles besigtigelse af ejendommen.

Denne blev foretaget den 12. juni 2014.

Klager havde forinden haft besøg af [kloakmester 3], hvilken håndværker klager selv havde antaget til gennemgang af kloakskaderne, og hans rapport med billeder fremlægges som bilag 12.

Ved den fælles besigtigelse den 12. juni, modtog indklagede ovennævnte rapport til orientering. Efter besigtigelsen rekvirerede indklagede en elekrikker til at besigtige de ulovlige elinstallationer som var gjort gældende. Derudover ønskede indklagede at genbesigtige ejendommen med egne håndværkere for at konstatere årsagen til den massive opfugtning og alle de andre forhold i øvrigt.

Klager havde selv kontaktet teknologisk institut, hvilken rapport fremlægges som bilag 13, og klager havde tillige anmodet en geotekniker om at udarbejde en rapport omkring årsagerne til den massive opfugtning mm (bilag 14).

Begge rapporter blev sendt til indklagede ved brev af den 22. juli (bilag 15) da indklagede endnu ikke havde ladet høre fra sig, og i brevet blev samtlige krav oplistet, og samtidig blev forelagt de udgifter som klager var berettiget til at få dækket jr. forsikringsansvarslovens § 32 stk. 3 samt udgifter til dobbelt husførelse.

Den 19. august 2014 fremsendte indklagede et brev, hvor samtlige skader blev anerkendt og indklagede havde medsendt en opgørelse over den erstatningssum som fandtes rimelig til dækning af udbedringsomkostninger (bilag 16).

Den 21. august 2014, fremsendte klagers advokat en mail til indklagede, og orienterede indklagede om, at den tilbudte erstatningssum ikke kunne anerkendes da den foruden at være al for lav, også var mangelfuldt (bilag 17).

Ved mail af den 16. september meddelte klagers advokat, at klager nu ville tage kontakt til en række håndværkere med henblik på at få et tilbud på udbedring (bilag 18).

Den 23. oktober besigtigede klager og klagers advokat ejendommen sammen med en bygningssagkyndig som klager havde kontaktet.

Den 12. november fremsendte klagers advokat et brev til indklagede, og havde vedlagt den rapport som den bygningssagkyndige var fremkommet med, og som indeholdt en prisoversigt over udgiften til udbedring af de af indklagede anerkendte skader (bilag 19).

Det har imidlertid ikke været muligt at komme til enighed om en løsning, jf. seneste korrespondance af december 2014 og januar 2015 hvilket fremlægges som samlet bilag 20, og nærværnede klage indleveres som følge heraf.

Påstanden

Indklagede skal anerkende at foretage udbedring som anført i det af [byggesagkyndige] udarbejdede overslag, og således friholde klager fuldstændig.

Indklagede skal endvidere anerkende at betale de advokatudgifter der er påløbet under sagens behandling, udgiften til [byggesagkyndig] samt udgift til dobbelt husførelse jf. forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3."

Dertil har selskabet i brev af 11/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Sagen som forelagt for Ankenævnet vedrører reelt om det erstatningstilbud, der er fremsat er tilstrækkeligt og rimeligt i forhold til sagen som helhed.

Der har gennem hele sagsforløbet været anmeldt en lang række forhold på ejendommen, og for at finde en mindelig løsning på sagen har vi forligsmæssigt tilbudt en kontanterstatning på 750.000 kr., når det dokumenteres, at vores kunde har solgt ejendommen. Beløbet er uafhængig af, hvilken pris vores kunde får ved salget af ejendommen.

Vores kundes advokat kræver således en erstatning beregnet på baggrund af [byggesagkyndiges] beregninger, svarende til en erstatning på 3.175.279 kr.

Vores kunde erhvervede den 1. december 2010 ejendommen for en handelspris på 980.000 kr., hvoraf den offentlige grundværdi udgør 566.700 kr. Dette må alt andet lige medføre, at værdien af selve bygningen på erhvervelsestidspunktet udgør 413.300 kr.

Ejendommen er i seneste offentlige vurdering sat til 1.050.000 kr., hvoraf grundværdien udgør 513.000 kr., hvorved værdien af bygningen udgør 537.000 kr.

Med vores brev af 18. august 2014 fulgte en kalkulation på, hvad det ville koste at udbedre samtlige senere konstaterede forhold på ejendommen, og der er i denne kalkulation ikke taget højde for afskrivning grundet slid og ælde, samt hvorvidt forholdene enten er omtalt i tilstandsrapporten, eller er blevet forværret grundet de udbedringer, som vores kunde har ladet foretage af egne håndværkere.

Vedrørende opgørelsen fra [byggesagkyndige] kan vi indledningsvis konstatere, at der ikke i beregningen er taget højde for eventuelle nedskrivninger grundet slid og ælde. Endvidere forholder opgørelsen sig efter vores opfattelse ikke til, hvilke reelle forhold, der afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er der i opgørelsen ikke taget højde for de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, eller for om de forsøg på udbedring, som vores kunde har forsøgt, har medført nye forhold eller forværring af eksisterende forhold.

Det er således i [byggesagkyndiges] opgørelse ikke redegjort for forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Der er efter vores opfattelse snarere tale om en opgørelse over, hvorledes og til hvilken pris ejendommen kan føres op til nuværende standarder.

At føre en ejendom op til nuværende standarder, når ejendommen er fra 1957, kan ikke forventes omfattet af en forsikring.

Herudover udgør kravet på de 3.175.279 kr. en sammenlægning af både generel udbedringsmetoder og alternativ metoder. Det vil med andre ord sige, at der kræves erstatning for, at samme forhold udbedres både den primære måde og den alternative måde, eller at der skal betales erstatning for at samme forhold udbedres på to forskellige måder.

Af klagen til Ankenævnet fremgår det blandt andet, at vores kundes advokat ikke er enig i den foreslåede udbedringsmetode vedrørende kloakken.

Vores kundes advokat og dennes rådgiver er af den opfattelse, at kloakskaderne skal udbedres ved udskiftning af kloakkerne, med deraf følgende ophugning af gulve, opgravning etc.

Alternativt foreslår rådgiveren en strømpeforing til en pris på omkring 36.750 kr.

Hvis der foretages en strømpeforing, vil der ikke være behov for ophugning af gulve eller for opgravning og reetablering af haveanlæg etc. Dette vil indebære at punkterne kloakudbedring og gulvophugning på i alt 477.470 kr.+ moms eller 596.837,50 kr. i [byggesagkyndiges] opgørelse vil udgå til fordel for omkostningerne ved en strømpeforing.

Vi har i vores skitserede beregning vedlagt brev af 18. august 2014 til vores kundes advokat, regnet med en strømpeforing til i alt 55.000 kr., og vi finder det ikke dokumenteret, at udbedringen af forholdet ikke vil kunne foretages ved en strømpeforing.

**[Byggesagkyndiges] opgørelse over indbo.**
Hverken Villaforsikringen eller ejerskifteforsikringen omfatter skade på indbo.

I opgørelsen for [byggesagkyndige] er der fremsat krav på 62.500 kr. til afrensning af indbo og udskiftning af skadet indbo.

Dette beløb er der ikke dækning for på nogen af forsikringerne.

**Forsatsvægge**
Når der på forholdsvis ældre ejendomme blev opsat fortsatvægge indvendigt opstår der nærliggende risiko for skimmeldannelse, idet fugtbalancen ændres, og der kumuleres fugt beg forsatsvæggene.

Dette er en kendt problemstilling på ejerskifteforsikring, og den anerkendte metode til at imødekomme problemstillingen er, at nedtage fortsatsvæggene og derefter reparere de oprindelige vægge, hvorved ejendommen vil fremstå som en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der vil således ikke kunne kræves erstatning for genopsætning af væggene, da dette vil give risiko for genopblussen af forholdet, eller for isolering af væggene.

[Byggesagkyndige] har i sin opgørelse fastsat omkostningerne til udbedring af forholdet omkring fortsatsvægge og bagmur til 226.055 kr. + moms eller i alt 282.568,75 kr.

I vores skitserede opgørelse er omkostningerne til denne udbedring fastsat til 77.721,00 kr., og vi finder det ikke dokumenteret, at dette beløb ikke skulle være tilstrækkelig til udbedringen af forholdet.

**Pudsede facader.**
I [byggesagkyndiges] opgørelse er der foreslået en primær udbedring til 224.000 kr. eks. Moms eller i alt 280.000 kr., samt en alternativ udbedring til samme pris.

Det fremsatte krav indeholder begge udbedringsmetoder, og allerede af denne årsag kan kravet ikke imødekommes.

Prisoverslaget er meget dyrt i forhold til størrelsen på ejendommen, og i vores prisoverslag er omkostningerne vedrørende de pudsede facader fastsat til 96.453 kr. Vi finder det ikke dokumenteret, at forholdet vedrørende de pudsede facader ikke kan udbedres for dette beløb.

**Lofter.**
I [byggesagkyndiges] kalkulation er der afsat 161.000 kr. + moms eller i alt 201.250,00 kr. til udskiftning af lofter, dampspærre og isolering af lofterne.

Vi finder det ikke på det foreliggende dokumenteret, at der er forhold vedrørende lofterne eller dampspærrene, der afviger fra, hvad der kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er forhold ved lofterne eller dampspærren, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor dette forhold må udgå af opgørelsen.

**Gulve.**
I [byggesagkyndiges] opgørelse er der afsat 60.000 kr. + moms eller i alt 75.000 kr. til udskiftning og isolering af øvrige gulve.

Der er ikke dokumenteret forhold ved øvrige gulve, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor dette beløb ikke kan imødekommes.

**Gulve generelt**
Vi har i den skitserede opgørelse afsat i alt 113.793,00 kr. til udbedring af de støbte gulve, og vi finder det ikke dokumenteret, at forholdene vedrørende de støbte gulve ikke kan udbedres for dette beløb.

**Tag**
Under punktet tag er der i [byggesagkyndiges] opgørelse afsat beløb til

1. ombygning af udhæng til isolering af facader i alt 75.000 kr. Denne post er alene relevant, hvis der foretages isolering af ydervæggene eller mere præcist den alternative løsning ved ydervæggene.

At foretage udvendig isolering af ydervæggene, er ikke at udbedre forholdet på samme byggemåde, som ejendomme var opført, og udvendig isolering kan generelt ikke imødekommes.

Da udvendig isolering ikke kan imødekommes, kan ombygning af udhæng, så det passer til udvendig isolering heller ikke imødekommes.

2. Demontering og remontering af tagrender er ligeledes foranstaltet af udbedringen ved udvendig isolering. Omkostninger i alt 43.750 kr.

Herudover er den nuværende placering af tagrenderne i forhold til tagbelægningen foranstaltet af kunden udbedring af tagbelægningen, hvor vores kunde har valgt, at lægge nyt tag på eksisterende tagbelægning.

Dette har medført, at tagrenderne er placeret længere nede end de burde, og derfor vil tagrenderne ikke kunne aflede vandet, som de skulle.

Idet forhold omkring tagbelægningen ikke er omfattet af forsikringerne, hvilket er anerkendt af vores kunde, er den nuværende placering af tagrenderne forsikringerne uvedkommende.

3. Isolering af diverse rørføring i huset er ligeledes ikke at udbedre forholdet efter samme byggemetode, hvorfor der ligeledes skal udgå. Omkostninger i alt 26.250 kr.

4. Nyt kondenserende fyr til i alt 62.500 kr.
Der er ikke dokumentation for, at der skulle være dækningsberettigende forhold vedrørende det eksisterende fyr, hvorfor denne post ligeledes må udgå.

**Sammenfatning.**
Ud fra ovenstående gennemgang af de poster, der er skitseret i [byggesagkyndiges] opgørelse må vi konstatere, at opgørelsen og kravet ikke stemmer overens med en almindelig og korrekt opgørelse af udbedring, af de forhold, der er konstateret på ejendommen, og som eventuelt ville kunne være omfattet af en tegnet ejerskifteforsikring.

Der er regnet med dobbelt erstatning, med forhold, som ikke er anerkendt eller påvist til at være omfattet af en ejerskifteforsikring, beløbene i opgørelsen er urimeligt høje, der er

iberegnet lovliggørelse, som ikke er omfattet af forsikringerne og der er generelt tale om en opgørelse til at føre ejendommen op til nuværende standarder.

Vi finder det således dokumenteret, at opgørelsen ikke kan danne grundlag for en fastsættelse af en erstatning over en ejerskifteforsikring eller en Villaforsikring, og vi finder det ikke dokumenteret, at den prissætning, vores taksator ikke er rimelig, og at vores forligsforslag derfor er urimeligt.

Snarere tværtimod, idet vores forligsforslag udgør en et større beløb, der er omkring 50 % større end selve ejendommens værdi.

I den forbindelse skal vi for god ordens skyld henlede nævnets opmærksomhed på, at efter de almindelige forsikringsretslige principper skal forsikringen alene dække det tab, som forsikringstageren lider ved en dækningsberettigende skade. Dette princip er stadfæsstet i Forsikringsaftalelovens §§ 36-39.

**Vedrørende følgeudgifter.**

**Advokatomkostninger.**
Vores kundes advokat fremsætter i klagen endvidere krav om betaling af advokatomkostninger, under henvisning til Forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3.

Indledningsvis skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at der i Ankenævnet er righoldig praksis om, at advokatarbejde i forbindelse med behandling i Ankenævnet ikke er omfattet af en forsikringsdækning.

Af den nævnte bestemmelse i forsikringsaftakleloven fremgår det ikke, hvorledes rimelige advokatomkostninger skal beregnes; men efter praksis beregnes, som halv proceduremæssig salær i henhold til advokatrådets vejledning.

I henhold til denne udgør proceduremæssig salær for en sagsgenstand på 500.000 kr. til 1.000.000 kr. et sted mellem 46.875 kr. og 103.125 kr. I forbindelse med vurderingen af salæret skal der tages hensyn til, om der har været afholdt syn og skøn på ejendommen.

Halv proceduremæssig salær udgør således et sted mellem 23.737,50 kr. og 51.562,50 kr. og da der ikke i den konkrete sag har været afholdt syn og skøn på ejendommen, vil salæret skulle beregnes ud fra den nedre kvartil.

Vi har tidligere anvist 31.250 kr. i omkostninger til advokaten, og da dette ligger indenfor området er det vores opfattelse, at vi med denne betaling har imødekommet kravet om betaling af rimelige advokatomkostninger.

**Dobbelt husførelse**
Vores kundes advokat har endvidere fremsat krav om erstatning for dobbelt husførelse.

I henhold til betingelserne ydes der erstatning for rimelige og nødvendige omkostninger til genhusning i udbedringsperioden, dog maksimalt 12 måneder.

Vi har noteret os, at vores kunde under sagsforløbet har skiftet efternavn, og formoder at dette skyldes, at vores kunde er blevet gift, og derfor er flyttet sammen med sin ægtemand.

Ud fra de foreliggende oplysninger er der således ikke tale rimelige og nødvendige omkostninger til genhusning.

Der er hverken over ejerskifteforsikringen eller over den tegnede Villaforsikring hjemmel til at kræve erstatning for dobbelt husførelse, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme dette krav."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 31/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist vil jeg bemærke, at Trygs tilbud på kr. 750.000 i første omgang blev givet til brug for udbedring og reparation. Dernæst stilles udbetaling af de kr. 750.000 med den betingelse, at det først ske ved et salg.

Ejendommen er total ubeboelig, og derved også usalgbar. Dertil kommer, at Tryg ikke kan stille de betingelser om salg for udbetaling af erstatning, ligesom det aldrig har været et faktum at min klient ønskede at sælge ejendommen.

Da tryg første gang anerkendte at de konstaterede skader var dækningsberettiget skader, bad Tryg min klient om at indhente tilbud på udbedring fra tre forskellige håndværkere.

Grundet ejendommens ringe stand, var der ingen af dem min klient havde henvendt sig til, som ønskede at komme med et tilbud, idet de ikke ønskede at være ansvarlige for uundgåelige følgeskader.

Min klient tog derfor kontakt til [byggesagkyndig], der netop udarbejdede et tilbud på udbedring. Tilbuddet indeholder to muligheder, én hvor BR10 er overholdt og én hvor BR10 ikke var overholdt.

At Tryg vælger at tolke som de gør, og se det som et samlet tilbud med dobbeltudbedring, kan alene tillægges Trygs forhold, og viser atter den usamarbejdsvillighed der har hersket de 5 år denne sag har eksisteret.

Tryg har valgt totalt at afvise indholdet i det overslag som min klient fremkom med - og på Trygs opfordring ikke mindst - og har ikke ønsket at samarbejde konstruktivt om de dækningsberettiget skader som de har anerkendt.

Nu henholder Tryg sig til, at deres tilbud om erstatning alene vil blive udbetalt ved salg.

Jeg henleder endvidere opmærksomheden på den opgørelse som Trygs [taksator 4] udarbejdede i forbindelse med dækningstilsagn fra Tryg, og det er denne opgørelse som [byggesagkyndige] har taget udgangspunkt i, med tillæg af uforudsete udgifter og to forskellige tilgange til udbedringen. Den af [taksator 4] udarbejdede opgørelse var yderst mangelfuld.

Advokatomkostninger
Hvad angår advokatomkostninger så er det rimelige og nødvendige udgifter der dækkes. Tryg har redegjort for, hvorfor de alene mener de skal dække de kr. 31.250 som de har tilbudt.

Til Trygs orientering kan jeg oplyse, at der har været afholdt syn & skøn på ejendommen. Ikke et retsmæssigt syn & skøn, men Trygs skadechef … og [taksator 4] bad om en besigtigelse efter vi var indtrådt i sagen.

Min klient har kæmpet med Tryg siden 2010, hvor hun købte ejendommen. Min klient har stort indgående kendskab til ejerskifteforsikringer, idet hun selv arbejdede i Tryg ejerskifteforsikringsafdeling, og har under hele forløbet forholdt sig som bonus pater forsikringstager. Ikke desto mindre har Tryg hver gang afvist dækningstilsagn.

Der har i denne sag været brugt usædvanlig mange advokattimer, og dette kan og skal alene tillægges Trygs forhold. Usamarbejdsvillighed har gjort, at det tog hele 6 måneder fra vores indtræden, til der kom et dækningstilsagn.

Dobbelt husførelse
Dobbelthusførelse fastholdes.

Min klient har købt et hus i 2010, men har knap fået lov at bo i det, før hun var nødt til at flygte derfra idet hendes søn blev syg af at opholde sig i det, og Teknologisk Institut har frarådet beboelse.

Trygs bemærkninger til at min klient er blevet gift, og derved ville flytte sammen med sin mand, kan ikke bruges som argument for, at min klient har haft en stor udgift ved at have ejendommen i 5 år og ikke kunne bebo, sælge eller udleje den.

Det er udtryk for en lejeudgift der er gjort gældende, og det er denne tabte lejeindtægt der fastholdes.

Afrensning af indbo
Udgift til afrensning af indbo fastholdes.

Der er tale om en dækningsberettiget skade, som har skimmesvamp som følgeskade, hvilken følgeskade er dækket."

Heroverfor har selskabet i brev af 20/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis må vi fastholde, at yderligere forsøg på reparation af ejendommen ikke står mål med ejendommens værdi.

Vi må i den forbindelse henlede Ankenævnets opmærksomhed på, et ejendommen er erhvervet for en pris på 980.000 kr., hvoraf grundværdien udgjorde 566.700 kr., hvorfor selve bygningens værdi udgør 413.300 kr.

Under henvisning til berigelseshensynet, stadfæstet i Forsikringsaftalelovens §§ 36 - 39, tilbød vi en erstatning på 750.000 kr. stillet til rådighed, mod at ejendommen sælges.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring, skal der ikke ske udbetaling af erstatning før end forholdene er udbedret, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med tilsvarende.

Det er vores opfattelse, at denne bestemmelse fakultativ, og derfor kan ændres ved en aftale mellem os og kunden, og dels er det vores opfattelse, at hvis kunden sælger ejen-

dommen med grund f.eks. til nedrivning, vil forholdene på den måde blive fjernet, hvorved formålet med bestemmelsen opfyldes.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at samme forhold ikke anmeldes igen eventuelt på en ny ejerskifteforsikring.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at vi ikke på det foreliggende konstatere, at vores kundes advokat har kommenteret på bestemmelserne i Forsikringsaftalelovens §§ 36 - 39.

Det er vores opfattelse, at vi dermed har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er i sagen, idet vores kunde økonomisk vil blive stillet bedre, end hvis der blev påbegyndt udbedring af forholdene, hvor der skal foretages fradrag for slid og ælde, i de tilfælde, hvor 30 %'s reglen kan finde anvendelse.

Herudover henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelserne for forsikringen skal erstatningen opgøres til det, det med priserne på anmeldelsestidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Der er ikke i betingelserne hjemmel til at kræve erstatning for forøgede byggeudgifter, som følge af ændringer i Bygningsreglementet.

Med hensyn til sammenlægningen af de to opgørelsesmetoder, som er anført i [byggesagkyndiges] opgørelse, skal vi for god ordens skyld henlede Ankenævnets opmærksomhed på vores kundes advokats brev af 12. november 2014, hvoraf følgende fremgår:

*Jeg skal på baggrund af overslaget fra Ulrik Hovmand, på min klients vegne, anmode om anerkendelse af, at skaden dækkes med kr. 3.175.279, svarende til udbedring af skaderne.*

Det er i dette brev, at beløbet 3.175.279 kr. første gang optræder, og beløbet svarer til en sammenlægning af begge de foreslåede udbedringsmetoder.

Vi må derfor bestride, at det er os, der i forbindelse med sagsbehandlingen har sammenlagt de to udbedringsmetoder.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at udbedringsmetoderne beskrevet i [byggesagkyndiges] rapport er opdelt, som anført af vores kundes advokat.

I relation til selve erstatningsopgørelsen fastholdes den gennemgang, som er foretaget i vores brev af 11. marts 2015.

**Vedrørende Advokatomkostninger**
Af de foreliggende oplysninger må vi konstatere, at der ikke har været afholdt syn og skøn på ejendommen. Det er korrekt, at der har været en fælles besigtigelse af ejendommen; men dette kan ikke sidestilles med et syn og skøn, heller ikke i relation til advokatarbejde.

Ved et syn og skøn er det en forudsætning, at der aftales enighed om syn og skønsmanden, samt om syn og skønstemaet, inden syn og skønnet foretages.

Det vil alt andet lige kræve mere juridisk arbejde, at opnå enighed omkring dette, end hvad det kræver at deltage i en fælles besigtigelse.

Herudover skal vi for god ordens skyld henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at det er sædvanlig praksis fra Ankenævnet, at der ikke kan kræves erstatning for advokats bistand i forbindelse med Ankenævnets behandling af sagen.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at vi ved betaling af 31.250kr. i advokatomkostninger har opfyldt den retslige forpligtigelse, der er i relation til advokatomkostninger.

Vi har tidligere uden præjudice tilbudt at betale 50.000 kr. i advokatomkostninger, og selvom tilbuddet var fremsat uden præjudice er vi indstillet på, at betale beløbet til endelig afslutning af drøftelserne vedrørende advokatomkostninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder dokument af 24/10 2014 benævnt: "Kalkyle i forbindelse med renovering af [klagerens adresse]".

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

**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.

**Bemærk**
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

**4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

**4.1**
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
**5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)**
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

**Bemærk**
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

**5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer**
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige
- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

**5.2 El- og vvs-installationers funktion**
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

**5.3 Forhold på grunden**
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.
…
**7 Følgeudgifter**
Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:

**7.1**
Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.

**7.2**
Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Forsikringen dækker endvidere rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning af de forsikrede dele af ejendommen i forbindelse med en dækningsberettiget skade/forhold.
…
**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.

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

**9.2 Ekstrasikringen**
Erstatningen opgøres efter principperne i afsnit 9.1"

Af forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen fremgår bl.a.:

"**11.1 OPGØRELSE AF ERSTATNING**

Erstatningen udbetales, når skaderne er udbedret, medmindre andet er aftalt med os. Vi kan fx aftale, at erstatningen udbetales i rater i takt med, at skaderne udbedres.

Erstatningen opgøres som nyværdi, undtagen ved
- Skader på de genstande, der er nævnt i tabellerne under punkt 11.2. Erstatningen udregnes efter tabellerne.
- Rådskader, se punkt 11.3.
- Skader på udvendig udsmykning, se punkt 11.4.
- Skader på haveanlæg m.m., se punkt 11.5.
- Skader på bygninger, der er under renovering/modernisering, se punkt 11.6.
- Skader på bygninger, der skal rives ned, se punkt 11.7.
- Udregning af erstatning til fri rådighed, se punkt 11.8.

**NYVÆRDI**
Erstatning efter nyværdi vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer og tilbehør end det beskadigede, eller på byggematerialer, tilbehør og byggemetoder, der ikke er almindeligt brugt på det tidspunkt, skaden er sket.
…
Erstatningen kan ikke overstige bygningens eller bygningsdelens handelsværdi, dvs. det bygningen eller bygningsdelen vurderes at kunne sælges til umiddelbart før skaden.
…

17. 87660

**11.8 ERSTATNING TIL FRI RÅDIGHED**

Hvis skaden ikke udbedres, betaler vi en kontant erstatning, som du frit kan råde over. Erstatningen vil svare til den værdi, det ødelagte havde umiddelbart før skaden (dagsværdi), hvor der tages hensyn til bl.a. alder og slid.

Erstatningen kan ikke overstige handelsværdien, dvs. det bygningen eller bygningsdelen vurderes at kunne sælges til umiddelbart før skaden.

…

**11.10 ANDRE UDGIFTER SOM DÆKKES**

I forbindelse med en dækket skade, dækker vi følgende:

…

**UDGIFTER TIL FLYTNING**

Hvis en bygning til beboelse ikke kan benyttes på grund af en dækket skade, får du dækket:

- Rimelige og dokumenterede merudgifter til leje af en erstatningsbolig ved midlertidig fraflytning.
- Nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af privat indbo.
- Rimelige og dokumenterede udgifter ved flytningen.
- Dokumenteret tab af lejeindtægt for udlejet lokale eller bolig.

Vi betaler udgifterne i indtil 1 måned efter skaden er udbedret, dog højst i 12 måneder efter skaden er sket.

Hvis bygningen opføres på en anden måde, eller skaden slet ikke udbedres, modtager du kun erstatning for den tid, det ville have taget at bygge den skadede bygning på samme måde som før skaden.

Hvis du selv er skyld i, at udbedringen forsinkes, får du ikke erstatning for de udgifter, der er forbundet med forsinkelsen.

Vi dækker ikke:

- Erstatning for eventuelle ulemper og gener i forbindelse med, at bygningen sættes i stand efter en skade.
- Erstatning for eventuelle ulemper i forbindelse med flytningen.
- Eventuelle lejere og logerende.

Du modtager kun erstatning for de udgifter, der er nævnt i punkt 11.10, hvis skaderne er sket, mens forsikringen var i kraft. Det gælder også, hvis skaden er omfattet af dækningerne Insekt- og svampeskade eller Rådskade, selvom disse ellers er dækket i op til 6 måneder, efter forsikringen er ophørt.

…

**12.1 HVEM OG HVAD ER DÆKKET – HVOR OG HVORNÅR**

…

Forsikringen omfatter ejendommen på forsikringsstedet, som er den adresse, der står på policen."

18. 87660

Nævnet udtaler:

Indbo

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser for husejer- og ejerskifteforsikringen, at forsikringen omfatter bygninger på ejendommen.

Da indbogenstandene ikke er at sidestille med en bygning eller bygningsdele i forsikringsbetingelsernes forstand, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. At skaden på indbogenstandene eventuelt er en følge af en dækningsberettigende skade i henhold til husejer- og/eller ejerskifteforsikringen, finder nævnet ikke at kan føre til et andet resultat.

Forhold ved bygningen, genhusning og udgifter til bygningssagkyndig

Klageren kræver udgifterne til udbedringen af de anmeldte forhold dækket i henhold til ejerskifte- og husejerforsikringen.

Selskabet gør blandt andet gældende, at den byggesagkyndiges opgørelse af forskellige poster ikke stemmer overens med en almindelig og korrekt opgørelse. Selskabet har oplyst, at klageren på baggrund af den byggesagkyndiges beregninger kræver en erstatning beregnet til 3.175.279 kr.

Selskabet gør også gældende, at yderligere forsøg på reparation af ejendommen ikke står mål med ejendommens værdi. Selskabet har tilbudt en kontanterstatning på 750.000 kr., der vil blive stillet til rådighed, når ejendommen er solgt.

Efter sin gennemgang af sagens akter må nævnet efter en samlet vurdering med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at afgøre disse spørgsmål. En eventuel afgørelse af sagen må i givet fald ske ved domstolene.

Nævnet har i denne vurdering bl.a. lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagens afgørelse i høj grad afhænger af, hvilke af de anmeldte forhold der måtte være dækningsberettigende i henhold til henholdsvis husejerforsikringen og/eller ejerskifteforsikringen.

Nævnet har også lagt vægt på de betydelige værdier, som sagen angår, og på den ganske store forskel, der er på, hvad selskabet har tilbudt i erstatning, og hvad klageren kræver i erstatning. Nævnet finder, at der ikke er det fornødne grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet for eventuelle dækningsberettigende skader og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der synes at være behov for, at der i sagen foretages – eventuelt udenretligt – syn og skøn, som på mere entydig måde kan klarlægge de faktiske omstændigheder, og dels at der - hvis der skal træffes en for én eller begge parter retligt bindende afgørelse - er behov for, at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlige forklaringer.

Advokatomkostninger

Da nævnet har måtte afvise at afgøre sagens hovedgenstand, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at tage stilling til, i hvilket omfang klageren kan få dækket sine advokatomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold i sit krav om erstatning for indbogenstande.

Nævnet kan i øvrigt ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand