Ankenævnet for Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 90230:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager over erstatningsopgørelsen i forbindelse med en anmeldt skade, hvor en frembygning på den forsikrede ejendom er opført uden sokkel/fundament.

Klagerne kræver at selskabet yder dækning til etablering af den manglende sokkel og har indhentet et tilbud af 29/10 2014 på 103.000 kr. med tillæg af moms.

Selskabet har anerkendt at revnedannelser som følge af forholdet berettiger til dækning, og har opgjort erstatningen til 2.550 kr. efter fradrag af erstatning fra den bygningssagkyndige (8.000 kr.), afskrivninger og selvrisiko.

Den forsikrede ejendom er et tre-plans parcelhus opført i 1920. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2013 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/10 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1920*	*1*	*87*	*64*	*54*	*141*	*0*

…

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
…			
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K1	Der er "trappe"-revnedannelse i murværk over bryggers mod øst. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.
	2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædning ved vindfang ved hovedtrappe har nederst tegn på nedbrud. Håndliste er ligeledes nedbrudt af råd.
…			
	4. Fundament/sokler		
Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
	4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel især mod syd og vest samt områder med puds, som kun har begrænset vedhæftning. Note: Der er ikke tegn på skader på fundament mv. som følge af dette forhold.
	4.3 Udvendige trapper	K2	Trappe til kælder har revner. Der ses revner og løs beton i bla. vange.
…			
B. Sekundære bygningsdele			
…			
	8. Indervægge/skillevægge		
	8.1 Indvendige vægge	K2	I entré ses flere fodlister som er nedbrudt af råd.
		K1	I kælder ses områder hvor vægpuds har manglende vedhæftning/revner som følge af fugtgennemtrængning. Note: Forholdet vurderes normalt i bygninger med denne alder og konstruktion.

I klageskema af 2/1 2017 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

I 2014 konstaterer vi, at der dels mangler en sokkel under frembygningen, dels at der er en sætningsskade inde i huset ved trappeopgangen. Frida Forsikring afviser først at dække de konstaterede skader. Frida Forsikring fastslår selv, at der er tale om en skade som burde være opdaget af den bygningssagkyndige og at tilstandsrapporten derfor ikke er retvisende, jf. korrespondance fra Frida Forsikring sendt d 27/2 – 2015. Den 6/2 2016 gør vi Frida Forsikring opmærksom på, at der er tale om en skjult skade som vi mener er omfattet af policen og minimumsbekendtgørelsen. Frida Forsikring behandler sagen på ny og indbringer sagen på ny for klagenævnet for bygningssagkyndige. Den Bygningssagkyndige bliver delvis gjort erstatningsansvarlig, jf. vedlagt mail og afgørelse. I en mail d. 18/5-2016 anerkender Frida Forsikring udbedring af enkelte småskader, men tager ikke stilling til soklen.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi har igennem længere tid forsøgt at få en afgørelse af Frida Forsikring om de anerkender den manglende sokkel som en skade omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. også korrespondance. Konkret ønsker vi, at Frida Forsikring anerkender den manglende sokkel som

en skade omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne og justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 2/2 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Skadesagerne har været langstrakte af flere grunde, men som det vil fremgå af sagsfremstillingen har vi gjort os umage for, at få stillet vores kunder bedst muligt erstatningsmæssigt og uden dette ekstra arbejde har givet vores kunder udgifter, da vi har hjulpet i klagesagen mod den bygningssagkyndige uden beregning.

Vi har den 25. januar 2017 udarbejdet en foreløbig erstatningsopgørelse til vores kunder. Vi betaler erstatningsbeløbet på 2.550,00 kroner, når vi har modtaget en faktura for at udbedring er sket.

Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om
Vores kunder har den 22. september 2014 anmeldt til os, at:

'*Jeg har i forbindelse med at få lavet dræn og isoleret soklen rundt om vores hus kunne konstatere at der mangler ca. 7-8 meter sokkel rundt om vores gang (nyere tilbygning) op til første salen. De første mursten er simpelthen sat direkte på jorden.*'

Efter at have modtaget diverse bilag til skadesagen får vi også en udtalelse fra en reparatør, som oplyser at det vil koste 103.000 + moms at udbedre soklen.

Den 2. februar 2015 afviser vi, at vi erstatter det anmeldte forhold, men tilbyder at se på et muligt krav mod den bygningssagkyndige.

Vi rejser i den forbindelse også et krav over for den bygningssagkyndige med vores argumentation for, at han må have begået fejl i forbindelse med, at han udarbejdede tilstandsrapporten.

Der går nogen tid med at få svar fra den bygningssagkyndige og det ender med en afvisning fra [virksomhed1].

Vi skriver herefter til vores kunde og gør opmærksom på, at vi efter en ny vurdering ikke mener, at det er muligt, at gennemføre sagen mod den bygningssagkyndige med et gunstigt resultat for vores kunder.

Vores kunder er ikke enige med os heri og det skriver de til os den 7. april 2015. De ønsker sagen fortsat.

Den 20. april 2015 sender vores advokat en supplerende forklaring på, hvorfor vi ikke mener sagen kan gennemføres med et godt resultat for vores kunder. Dagen efter meddeler vores kunde, at de ønsker at rejse en klage mod den bygningssagkyndige. Vi modtager et underskrevet klageskema fra vores kunde og opstarter en klage hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige på vores kunders vegne.

Den 25. maj 2015 anmelder vores kunder supplerende til os, at:

'*Nu skriver vi igen, da vi desværre i weekenden opdagede nye ting. Det omhandler sætningsskade inde i vores hus i den del hvor vi tidligere har anmeldt skade. Revnen sidder der, hvor trappeopgangen er hæftet til selve huset.*'

Vores eksterne byggetekniker besigtigede forholdet, og den 10. juni 2015 supplerede vi klagen over den bygningssagkyndige med dette forhold.

Der er herefter en del korrespondance mellem vores kunde, klagenævnet og os og den 19. august 2015 afviser klagenævnet sagen med den her begrundelse:

> '*Vedrørende forhold 1 bliver det oplyst i Deres brev af 18. maj 2015, at der er anlagt et omfangsdræn omkring huset, og at der i denne forbindelse er udført en del gravearbejde. Vedrørende forhold 2 oplyser klager i mail af 25. maj 2015, at en række træpaneler er nedtaget, hvorved skaden er blevet opdaget.*
>
> *Da forholdet er ændret, finder nævnet, at det ikke muligt at konstatere, hvordan tilstanden var, da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen. Nævnet finder derfor, uanset de indsendte oplysninger, at sagen er bevismæssigt uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform, nævnet anvender. Sagen afvises derfor jf. bekendtgørelsen om disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3.*'

Imidlertid havde klagenævnet ikke forstået situationen korrekt, så vi gik på vores kundes opfordring atter i dialog med klagenævnet om klagesagen.

Den 12. april 2016 kommer skønsmandens erklæring til skadesagerne. Vi skriver med det samme til klagenævnet, at vi ikke er enige i skønsmandens fradrag for forbedring fordi der er alene tale om en partiel reparation. Vi skriver også til vores kunde og orienterer om det videre forløb.

Det er også denne dato, hvor vi skriver til vores kunde og orienterer ud over, at vi anerkender den sokkelreparation, som de nu har klaget til jer over, at vi ikke har anerkendt:

> ***'Udbedring af soklen/revner***
> *Vi erstatter en udbedring af sokkelrevnen mod nord og sætning af stikket over døren mod øst. Vi erstatter også de to fine lodrette revner mod nord for oven ved frembygning.'*

Den 18. maj 2016 svarer vi på nogle supplerende spørgsmål fra vores kunde, fordi de enten ikke forstår eller også blot er uenige i vores erstatningsberegning. Der gælder forskellige måder at opgøre erstatningen på for henholdsvis en bygningssagkyndigs ansvar (dagsværdi) og en Ejerskifteforsikring (afskrivningstabellerne i Justitsministeriets bekendtgørelse).

Den 29. juni 2016 får vi et tilbud fra vores kunders murerfirma.

Den 29. august 2016 oplyser klagenævnet til os, at der er berammet et nævnsmøde, hvor sagen vil blive behandlet.

Den 28. september 2016 får vi kendelsen fra klagenævnet og den 4. oktober 2016 formidler vi kendelsen videre til vores kunde til orientering.

Herefter modtager vi den 3. november 2016 en mail fra [virksomhed2] om, at vi bør erstatte soklen. Vi undrer os over den bemærkning henset til, at vi allerede den 12. april 2016 har meddelt dækning for en partiel reparation af soklen. Vi skrev blandt andet sådan her til vores kunde:

> *'**Udbedring af soklen/revner***
> *Vi erstatter en udbedring af sokkelrevnen mod nord og sætning af stikket over døren mod øst. Vi erstatter også de to fine lodrette revner mod nord for oven ved frembygning.'*

Herudover ventede vi også på, at vi ville modtage erstatningsbeløbet fra den bygningssagkyndige, idet vi repræsenterer vores kunde i klagesagen og derfor skulle dette også foregå via os.

Imidlertid har vores kunde den 25. januar 2017 oplyst i en telefonsamtale med os, at de tidligere har modtaget erstatningsbeløbet fra den bygningssagkyndige, hvilket vi ikke var klar over. Dette burde vores kunde naturligvis have oplyst os om, så snart de fik beløbet på 8.000 kroner fra de bygningssagkyndige, da en erstatningsopgørelse har afventet dette.

Vi fik i øvrigt også medhold i, at der ikke som oplyst af skønsmanden kunne ske fradrag for forbedring ved en partiel reparation. Det betyder, at vores kunde ligeledes – uanset beløbet ikke er stort – har fået hele reparationsbeløbet for soklen betalt af den bygningssagkyndige.

Vi mener, at vores kunde ikke har grund til at være utilfreds med os i skadesagen, men det er naturligvis vores kundes valg.

1. vi afviste oprindeligt soklens revne med henvisning til et forbehold på policen.
2. vi ændrede senere den beslutning og gav dækning.
3. vi indbragte en klage på vores kunders vegne til klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.
4. vi anbefalede, at klagesagen blev trukket tilbage, men vores kunder insisterede på, at den fortsatte. Dette var i det væsentligste med til, at skadesagerne trak ud.
5. vores kunde fik medhold i 1 af flere klager og vel og mærke et medhold, der lå væsentligt under deres oprindelige krav mod os på 103.000 kroner for udbedring.
6. vores kunde modtog direkte fra den bygningssagkyndige 8.000 kroner uden at de underrettede os.
7. erstatningsopgørelsen fra Ejerskifteforsikringen skal fratrækkes afskrivning i overensstemmelse med de regler, der gælder i henhold til bekendtgørelsen.
8. erstatningsopgørelsen skal fratrækkes det beløb, som er betalt af den bygningssagkyndige direkte til vores kunde uden om os.
9. der fratrækkes selvrisiko fra vores erstatningsbeløb, da vores kunde er kompenseret via det erstatningsbeløb, som de modtog direkte fra den bygningssagkyndige. Hvis vi havde modtaget beløbet direkte, så havde vi ikke fratrukket selvrisiko. Andet ville føre til vinding. Vi henviser til FAL's regler herom.
10. klagesagen hos klagenævnet har været uden udgifter for vores kunde. Vi har betalt for de sagsbehandlertimer, der er medgået til at forsøge at bistå vores kunde, herunder også timer fra en bestallingshavende advokat – også selv om vi måtte erkende en ikke meget realistisk klagesag, som vores kunde ønskede fortsatte uanset dette, klagegebyr er betalt af os og ikke krævet retur efter det er tilbagebetalt til vores kunde, skønserklæringen har vi også betalt for.

Dokumentation for vores betalinger i klagesagen for klagesagsbehandlingen:
…
Vores erstatningsopgørelse viser, at vores kunde har krav på en supplerende betaling fra Ejerskifteforsikringen på 2.550,00 kroner. Se vores mail fra den 25. januar 2017.

Når vi har modtaget en faktura for udbedringen, vil dette beløb blive betalt til vores kunder og derfor skal vi have oplyst deres bankkontonummer samtidigt.

Vi skriver, at klagesagen endnu ikke er afgjort. Det er her klagesagen hos jer, som vi her tænker på. Skadesagerne kan sluttes herfra, når vores kunde sender en faktura for udbedring er sket, så vi kan betale det beregnede erstatningsbeløb på 2.550,00 kroner.

> '***Udbedring af soklen/revner***
> *Vi erstatter en udbedring af sokkelrevnen mod nord og sætning af stikket over døren mod øst. Vi erstatter også de to fine lodrette revner mod nord for oven ved frembygning.'*

Hvad sker der nu i skadesagen
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres vurdering er rette udfald af klagesagen."

Klagerne har i mail af 19/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Kommentarer til selskabets svar af d. 2 februar 2017**…
1)
D. 2 februar 2015 afvises det anmeldte forhold ud fra at taksator fra FRIDA mente, at der var sammenhæng mellem manglende sokkel og en 'trapperevne'/skrårevne, som er nævnt i tilstandsrapport, hvorfor klagen blev afvist.

Denne sammenhæng er senere afvist af Skønsmand i rapport udarbejdet d. 30.03.2016, hvori der konkluderes:

'*AD1. Konklusion*
Der er ikke fundet nogen udvendige tegn, der tyder på mangelfuld fundering under frembygningen. Den af Frida Forsikring anførte skrårevne mod øst kan henføres til sætning af murstikket over bagdør.'

Rapport fra Skønsmand er vedlagt igen.

2)
FRIDA vælger først at gå i dialog med klagenævnet, da vi konsultere en jurist angående sagen og sender svar til FRIDA d 6-2-2016.

3)
Frida skriver at vi klager over manglende udbedring af sokkelrevne.

Dette er ikke tilfældet.

Skønsmanden har d. 30.3.2016 noteret, at der skal udbedres sokkelrevne i sokkelpuds over jord mod nord og sætning af stikket over dør mod øst. Dette imødekommer FRIDA og anerkender. Billeder af disse forhold kan ses i rapport fra Skønsmand på side 2.

Efter gentagne forsøg på henvendelser, både via telefon og pr. mail til FRIDA forsikring har de aldrig kommet med en afgørelse og tilsagn om, at de vil dække den manglende sokkel/fundering under frembygning, som vil koste 103.000 kr. plus moms.

Vi klager derfor over FRIDAS oprindelige afgørelse omkring manglende sokkel/fundering under frembygning, som de skriver de afviste d. 2.2.2015.

Vi har vedlagt rapport fra entreprenør, der bekræfter forholdet igen.

4)
FRIDA skriver flere steder at de har kørt sagen for os. Dette er dog også en del af vores udvidede dækning købt hos dem og således forventeligt. Hele sagsforløbet hos FRIDA har været rodet og usammenhængende, fx med en oprindelige afgørelse hvor der blev refereret til forkerte bygningsdele, men vi vil ikke gå i yderligere detaljer eller anvende den tone, som selskabet Frida bruger i deres svar af 2. februar 2017."

Selskabet har i mail af 13/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af skønsmandens erklæring, at udgiften til reparation af soklen vil være sådan her:

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af soklen med pudsafhugning og genpudsning skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms. Udbedring af murværksstikket og de 2 fine revner ved udkradsning og genfugning, skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. rullestillads.

Vi modtog den 3. november 2016 en mail fra [virksomhed2] om, at vi bør erstatte soklen, hvor vi allerede den 12. april 2016 har meddelt dækning for en partiel reparation af soklen. Vi skrev som tidligere oplyst i vores klagesvar blandt andet sådan her til vores kunde:

> '***Udbedring af soklen/revner***
> *Vi erstatter en udbedring af sokkelrevnen mod nord og sætning af stikket over døren mod øst. Vi erstatter også de to fine lodrette revner mod nord for oven ved frembygning.'*

Herudover ventede vi som nævnt også på, at vi ville modtage erstatningsbeløbet fra den bygningssagkyndige, idet vi hjalp vores kunde i klagesagen og derfor skulle dette også foregå via os.

Imidlertid har vores kunde den 25. januar 2017 oplyst i en telefonsamtale med os, at de tidligere har modtaget erstatningsbeløbet fra den bygningssagkyndige, hvilket vi ikke var klar over. Dette burde vores kunde naturligvis have oplyst os om, så snart de fik beløbet på 8.000 kroner fra de bygningssagkyndige, da en erstatningsopgørelse har afventet dette.

Vores kunde er derfor kompenseret for en partiel udbedring af soklen i overensstemmelse med skønserklæringen fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Hvis der var så graverende forhold ved soklen/funderingen, at dette ville kræve en udbedring i et omfang, som vores kunde kræver af os, ville såvel vores taksator som skønsmanden have bemærket dette.

At vi skulle kunne forpligtes til, at erstatte differencen op til 103.000 + moms for en udbedring af soklen/funderingen, der går mere end langt ud over skønsmandens vurdering af en rimelig og nødvendig reparation for forholdet må vi afvise.

Vores kunde er kompenseret for forholdet ved soklen/funderingen. Vores kunde har ikke over for os løftet bevisbyrden for, at både vi og klagenævnets skønsmand har begået fejl i vurderingen af forholdet med soklen/funderingen.

Hvis vores kunde over for os kan påvise, at skønsmanden ved besigtigelse af soklen overså noget ved soklen/funderingen.

For god ordens skyld henviser vi til, at soklen og funderingen er sammenhængende:

'En sokkel er:
- *Sokkel (bygningsdel) – et fundament til en bygning'*

Vi venter på, at vores kunde påviser, at skønsmanden fra klagenævnet ikke på kompetent vis har varetaget sit hverv som skønsmand i sin vurdering af soklen/fundamentet.

Hvis vi modtager dokumentation for dette, genoptager vi skadesagsbehandlingen og revurderer forholdet."

Til dette har klagerne fremsendt mail af 30/3 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Vi har modtaget brev dateret d 13. mart 2017 som vi sender følgende kommentar til efter drøftelse med vores jurist;

1)
I rapporten af skønsmand skrives der rigtigt nok at der ikke er nogle udvendige tegn på mangelfuld fundering. I punktet evt. skriver han i stedet, at såfremt destruktive undersøgelser måtte vise manglende sokkel, bør dette udbedres inden det arbejde han skriver om ellers. Fx. udbedring af sokkel puds til 3.000 kr.

I udtalelse fra entreprenør …, som er vedlagt tidligere, som lavede omfangsdræn og derfor har lavet udgravninger omkring hus og set sokkel/fundering, dokumenteres det at han har gravet op og fået syn for sagen. Han skriver i sin rapport at der under frembygning ingen sokkel er overhovedet."

Hertil har selskabet i mail af 9/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi gør opmærksom på, at der er tale om en ældre bygning opført år 1920:

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1920*

En bygning fra denne årgang har ikke nødvendigvis en fundering, som nyere tids byggerier.

Vi fastholder vores tidligere vurdering i skadesagen."

Heroverfor har klagerne i mail af 29/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende kommentarer;

1) Ift. at vores hus er fra 1920 skriver Bolius om det her http://www.bolius.dk/fundamenter-18662/
Dvs. der i 1920 burde blive lavet fast sokkel/fundament til frostfri dybde varierende imellem 70-90 cm.

Dette er ikke aktuelt.

2) Ved etablering af dræn kunne vi se at der er sokkel/fundament i resten af huset, også til under frostfri dybde, men ikke i den aktuelle del af huset.

3) Vi har tegnet en udvidet dækning netop med tanke på forhold som dette."

Selskabet har herefter i mail af 21/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Af Bolius' hjemmeside fremgår det, at:

*'**Gamle huse***
I huse, der er bygget i perioden fra 1850-1910, da beton endnu ikke var så udbredt, er fundamentet ofte bygget op af hårdtbrændte mursten. Og i endnu ældre bindingsværkshuse fra for 1850 er fundamentet normalt bygget af sten (syldværk) med hårdt pakket jord og mørtel imellem.

I gamle huse på dårlig jord med lav bæreevne er fundamentet normalt lavet af træbjælker, der ligger på kryds og tværs under en muret væg (slyngværk). Bjælkerne skal ligge så dybt, at de konstant er fugtige, for at undgå, at de bliver nedbrudt. Man brugte også at pakke bjælkerne ind i ler, der kunne holde på fugten.

På steder, hvor der var langt ned til bæredygtig jord, brugte man træpæle til fundering. Det ser man fx i en del gamle ejendomme på Christianshavn. Af hensyn til holdbarheden skal træbjælkerne også her være under vand konstant ellers vil de rådne.'

Huset står i tilstandsrapporten opført år 1920, men kan i princippet godt være ældre.

Der ligger ingen akter i byggesagsmappen digitalt, som vi kan gå ind i og derfor opfordrer vi vores kunde til at fremlægge dokumentation fra … Kommune for, at der i forbindelse med opførelsen af ejendommen er blevet stillet krav til funderingen af den oprindelige beboelse, samt i så fald hvilke krav, der reelt i givet fald så blev stillet fra den daværende lokale bygningsmyndighed?

Endelig er det relevant at vores kunde oplyser, hvorvidt den lokale bygningsmyndighed i sin tid godkendte byggeriet i forbindelse med opførelsen, og hvis de ikke godkendte ejendommens fundering, da hvad årsagen her til var?

Uanset huset står opført til år 1920, kan det sagtens være bygget ud fra gængs byggeskik og uden et fundament som kendetegner senere tiders byggerier fra år 1920 og frem. Det oprindelige hus kan ligeledes sagtens være bygget før år 1920 og ud fra krav eller måske snarere manglende krav for tidligere tiders byggerier.

Vi ser frem til, at modtage dokumentationen fra vores kunde om, hvilke krav den lokale bygningsmyndighed stillede i sin tid inden byggeriet blev opført samt tidspunktet for byggetilladelsen."

Til dette har klagernes advokat i mail af 8/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal herved meddele, at jeg indtræder i sagen som advokat for [klagerne]. Frida Forsikring anfører, at min klient skal fremsende dokumentation for at huset principielt kan være ældre end det som fremgår af tilstandsrapporten. Der gøres følgende gældende,

at, det ikke kan kræves af min klient at fremsende dokumentation som anført.

at, såfremt bygningsåret ikke er retvisende, så har min klient ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter omfang og betydning i betragtning ved købet.

at, såfremt byggeåret ikke er korrekt belyst i tilstandsrapporten, er skaden dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne og bekendtgørelse for ejerskifteforsikring da forsikringen også omfatter skader der er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

at, bevisbyrden for at huset er opført i andet år end det i tilstandsrapporten må tillægges Frida Forsikring

at, selskabets mail af 21. september 2017 bør tillægges processuel skadesvirkning, da Frida Forsikring har sænket sagsbehandlingstiden væsentlig.

Sagen er i øvrigt fuldt ud belyst og vi imødeser snarest en afgørelse."

Selskabet har i mail af 20/11 2017 bl.a. anført:

"Der er ingen nye oplysninger og vi må fastholde vores tidligere vurderinger af de to skadesager.

Det er ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, at en ejendom er ældre end vores kunde gik ud fra.

Det er vores kunde, der skal sandsynliggøre, at et forhold berettiger til dækning fra forsikringen. Derfor må vores kunde tilvejebringe den fornødne sandsynliggørelse/dokumentation."

Af tilbud af 29/10 2014 indhentet af klagerne fra en autoriseret kloakmester fremgår bl.a.:

11. 90230

"**Dato:** 29.10.2014

Ang. …	Kr.	Kr.
TILBUD:		
Understøbning af 11 meter sokkel		
Nedbrydning og fjernelse af bagtrappe		1.900,00
Nedbrydning og fjernelse af fortrappe		6.400,00
Optagning af eksisterende belægning		3.200,00
Understøbning af sokkel med ekspanderende cement og beton		51.200,00
Fjernelse af overskudsjord (vognmand)		3.000,00
Efterfyldning og stampet		3.600,00
Genetablering af belægning		5.200,00
Genopbygning af fortrappe – 2 x 2,5 m, 5 trin		12.800,00
Genopbygning af bagtrappe – 0,75 x 1,0 m, 2 trin		6.400,00
Levering af beton og ekspanderende cement		10.000,00
I ALT ex. Moms		103.700,00

Af selskabets taksatorrapport af 16/12 2014 fremgår bl.a.:

"**Taksatorrapport**

Sider 3

Forsikringstype: Ejerskifteforsikring

Skade nr. …
Besigtigelsessted: …
Besigtigelsesdato: 16. december 2014
Til stede ved besigtigelsen: [Klageren]

Taksatorrapporten er et arbejdsgrundlag til brug for skadebehandlerens vurdering af, om et anmeldt forhold kan være omfattet af forsikringens dækning. Taksatorens vurdering er derfor ikke en afgørelse af dækning, men alene oplysninger til skadebehandlerens vurdering af skadesagen.

12. 90230



Ejendom set fra vej med trapperum til venstre i foto

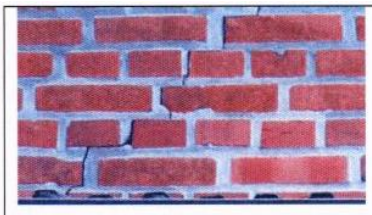
1. Hvilke forhold er meldt til forsikringen?

Det er anmeldt, at frembygning til venstre i foto af ejendommen – 'trapperummet' – er uden sokkel. Frembygningen er anført på oprindelige/originale tegninger, hvorfor den må være oprindelig.

Selve hovedhuset er med kælder, hvor trapperummet er uden kælder. Forholdet er konstateret i forbindelse med udvendig isolering af sokkel for kælder samt ved udskiftning af brønd, der er i område tæt mod trapperummet.



"Bagside" af trapperum med dør til bolig



"Bagside" af trapperum med dør til bolig – med åben fortandet revneforløb – fra stik over døren med forløb op i facaden



Trapperum med hoveddør samt stik over døren, hvor der yderst til venstre i stikket kan ses revne i fuge

2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?

Skadesbegrebet anses for opfyldt, da der skønnes opstået revner p. g. a. manglende sokkel. Revnedannelsen er relativt ny, da alle facader er blevet omfuget – og der er sket revner (på ny) – efter omfugning.

Revnedannelse kan yderligere vurderes at være fugtåben, og derved afledt skade.

Der er ikke tale om sammenbrud af bygningsdele, men revnedannelse kan forventes at åbne sig yderligere.

3. Er der undtagelser i forsikringsbetingelserne eller police, som bør overvejes?

Policen anfører side 2, 4. afsnit bl.a.: 'Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A punkt 2.1...'.

Da der er revnedannelse, som kan henføres til manglende sokkel, er manglende sokkel undtaget af forsikringen.

4. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Revnen kan tillægges at bero på, at der ikke er nogen regulær sokkel.

Det er oplyst, at der alene er en rende af grus/sten, hvorpå opmuring begynder umiddelbart under terræn. Den nederste del af facaden er pudset, så den har udseende, som ses steder, hvor der er en regulær sokkel.

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?

Afhjælpning vil bestå i fjernelse af de 2 trapper og efterfølgende understøbning af opmuring. Det er en støbning, som skal ske i etaper, så der til stadighed er understøtning af facader i en grad, så facader tilstræbes ikke at få yderligere revnedannelse. Herefter etableres de 2 trapper.

Der skønnes ikke at være alternativer hertil.

Dagsværdien vil være lig udgift til etablering af sokkel m.v.

Den samlede udgift skønnes at være mellem kr. 75.000-90.000 inkl. moms, da modtagne tilbud skønnes at være lidt højt specielt på pris for understøbning og etablering af ny trappe til bryggers.

Arbejdet har et omfang, så det er rimeligt at indhente 3 tilbud. Arbejdet skønnes at kunne udføres på max 14 dage.

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Henset at der er åben revnedannelse i et omfuget hus, og at revner kan indikere sætning, burde forholdet have været anført med 'UN' og tilhørende note med en vejledende tekst 'Revner er sætningsbetonede, og årsagen kan ikke umiddelbart vurderes'.

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Der er ingen supplerende bemærkninger."

I klage af 18/5 2015 fra selskabet (på vegne af klagerne) til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Vi skriver til jer med en klage over en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er efter vores opfattelse ikke retvisende. Vi repræsenterer vores kunde i klagesagen.

Klagesagen opstår for bygningssagkyndige har afvist at erstatte den anmeldte skader omkring manglende fundament under husets 'trapperum'.

Grunden til at vi mener, at den bygningssagkyndige er ansvarlig er, at han burde have beskrevet skaden i tilstandsrapporten, således at klager i sin egenskab af køber af ejendommen, kunne have medtaget forholdet i købsforhandlingerne med sælger.

Fordi tilstandsrapporten ikke har været retvisende på det nævnte punkt, er klager påført et tab i form af de samlede udbedringsudgifter på kr. 103.000 kr. inkl. moms, jf. bilag 7, da ejerskifteforsikringen ikke dækker forholdet, jf. bilag 6."

Af rapport af 17/2 2016 fra autoriseret kloakmester fremgår bl.a.:

"RAPPORT:

Juli 2014 foretages en kloakrenovering af aut. kloakmester … og i denne forbindelse konstateres det, at der under husets tilbygning mod nord ikke er nogen sokkel overhovedet.

Der konstateres endvidere store sætninger af bagtrappen før gravearbejdet.

Den nye kloakledning nedlægges ca. 125 cm fra huset (samme placering som den gamle kloakledning).

Idet den nye kloakledning skulle forbindes til tagnedløbet konstateres det, at der ikke er nogen sokkel under tilbygningen.

Som følge heraf blev ned nye kloakledning omhyggelig håndstampet (ikke motordrevet stamper)."

Af skønserklæring af 6/4 2016 indhentet i forbindelse med behandlingen af klagen i Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"**SKØNSERKLÆRING**

…

Besigtigelsesdato:	30. marts 2016 kl. 10.00
Ejendommen:	…
…	…
Tilstede ved skønsmødet:	[Klageren] [Kvalitetschef], [virksomhed1]
…	…
Datering, navn og underskrift:	…, den 6. april 2016 …

15. 90230

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Der mangler 7 - 8 m sokkel ved frembygning. 2. Sætningsskade inde i huset ved trappeopgangen.
Klagers påstand:	Klager mener, at revnerne er fejlvurderet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	[Virksomhed1] mener, at vurderingen har været retvisende ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og [kvalitetschef] henviste til brev af 23-06-2015 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	7 °C, regn.
Øvrige forhold:	… er ikke længere ansat ved [virksomhed1], hvorfor han ikke ønskede at deltage. Derfor deltog i stedet kvalitetschef … fra [virksomhed1].

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1.Der mangler 7 - 8 m sokkel ved frembygning:	Det kunne ikke visuelt konstateres, at der mangler en sokkel under frembygningen, og der blev ikke foretaget destruktive undersøgelser. På tegning fra opførelsen, dateret 19. oktober 1921, fremgår det af kælderplanen, at der var projekteret sokkel under frembygningen. På soklen blev der kun fundet en mindre skråревne mod nord, som ikke fortsætter op i facaden. Der blev fundet en mindre lodret revne foroven i hjørnet mellem frembygningen og hovedhuset både mod øst og vest, hvilket kan skyldes mangelfuld sammenmuring i overgangen, og som er fremkommet ved mindre temperaturudvidelser i frembygningens tag.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke fundet nogen udvendige tegn, der tyder på mangelfuld fundering under frembygningen. Den af Frida forsikring anførte skråревne mod øst kan henføres til sætning af murstikket over bagdøren.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revnen i soklen mod nord er ikke nævnt, men burde være det med karakteren K1. Sætningen af stikket over døren mod øst er ikke nævnt, men burde være det med karakteren K2, mens skråревnen ovenover korrekt er anført med karakteren K1.

	De 2 fine lodrette revner mod nord foroven i hjørnerne ved frembygningen er heller ikke nævnt, men burde være det med karakteren K1.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 4.2 Sokkel: K1. Der er fin skråревne i sokkel mod nord. Note: Skaden skønnes at være en ældre sætningsrevne, som nu er i ro. Under pkt. 2.1 Facader/gavle: K2. Der er sætning og 2 fugerevner i murstik over bagdør mod øst. K1. Mod nord er der fine lodrette revner i hjørner foroven ved frembygning, både mod øst og vest.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af soklen med pudsafhugning og genpudsning skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms. Udbedring af murværksstikket og de 2 fine revner ved udkradsning og genfugning, skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. rullestillads.
Ad 1. Forbedringer:	Da der er tale om en 95 år gammel bygning er forbedringsværdien 85 % eller kr. 9.350,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	Såfremt destruktive undersøgelser måtte vise manglende sokkel, bør denne udbedres inden ovennævnte arbejder.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 2. Sætningsskade inde i huset ved trappeopgangen:	Indvendigt er der lodret revne og løs puds i/på skillevæg mellem baggang og trapperum ved overgangen mellem frembygningen og hovedhuset. Revnen er op til 5 mm bred, men er først fremkommet efter nedtagning af træpaneler på væggen. I revnen ses, at skillevæggen på dette sted kun har været forbundet med enkelte bindere, idet der ellers blot er muret ind mod det først opførte murværk. Endvidere var der en fin skråревne i gulv/sokkel under bagdøren.
Ad 2. Konklusion:	Der er tilsyneladende sket en mindre differenssætning i overgangen mellem kældersokkel og sokkel/murværk under skillevæggen. Da væggen ikke er muret korrekt i forbandt, ville der under alle omstændigheder være opstået en revne her. Træpanelet har måske været monteret på væggen lige siden opførelsen, hvorfor revnen også kan være fra dette tidspunkt.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Revnen i skillevæggen er ikke nævnt i rapporten, men har heller ikke været synlig, hvorfor der ingen fejl er her. Skråревnen i gulvet ved yderdøren burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1, men er det ikke.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 7.1 Gulvkonstruktioner: K1. Der er mindre skråревne i klinkegulv i baggangen ved døren.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af skillevæggen ved ommuring med forbandt og pudsning skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms. Udbedring af klinkegulvet med injektion i revnen og ny fuge/puds, skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da der er tale om en 95 år gammel bygning, er forbedringsværdien på skillevæggen 85 % eller kr. 5.950, inkl. moms. Klinkegulvet skønnes at være fra 1970'erne, hvorfor forbedringsværdien på dette også er 85 % eller kr. 2.550,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelt:	Såfremt destruktive undersøgelser måtte vise manglende sokkel under ydermuren og/eller skillevæggen, bør denne udbedres inden ovennævnte arbejder."

Af mail af 12/4 2016 fra selskabet til klagerne fremgår bl.a.:

"**Udbedring af soklen/revner**
Vi erstatter en udbedring af sokkelrevnen mod nord og sætning af stikket over døren mod øst. Vi erstatter også de to fine lodrette revner mod nord for oven ved frembygning.

Sætningsskade
Vi erstatter en udbedring af den indvendige lodrette revne i skillevæg mellem baggang og trapperum. Vi erstatter også hårfin revne under bagdør og revnen i klinkegulvet.

Vi beder om, at vi modtager et specificeret vederlagsfrit tilbud for prisen på en udbedring af disse forhold. Vi beder om tilbud, fordi skønsmandens priser er alene et skøn. Reparationen af klinkegulvet skal fremgå særskilt af tilbuddet.

Vi går ud fra, at den bygningssagkyndige bliver pålagt, at erstatte sokkel og revner, som burde have været beskrevet, men ikke blev det. Vi kan dog ikke på forhånd vide, hvilken vurdering nævnet når frem til.

Vi opgør derfor erstatningsbeløbet fra Ejerskifteforsikringen i overensstemmelse med de justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelserne. Sidstnævnte er i overensstemmelse med bekendtgørelsen."

18. 90230

Af tilbud af 29/4 2016 fremsendt til klagerne fra murer- og betonfirma fremgår bl.a.:

"**Vedr.: forsikring – …, diverse udbedringer**

I henhold til aftale samt besigtigelse på ovennævnte adresse, har vi hermed fornøjelsen at tilbyde følgende:

Tilbudssum:	kr. 19.000,00	
Moms:	kr. 4.750,00	
Tilbudssum inkl. moms		**kr. 23.750,00**

Indeholdt i tilbuddet:

- Udbedring af sokkelrevnen mod nord kr. 3.500,00.
- Udbedring af sætning af stikket over døren mod øst og udbedring af to fine revner mod nord for oven ved frembygning kr. 10.000,00.
- Udbedring af den indvendige lodrette revne i skillevæg mellem baggang og trapperum kr. 4.000,00.
- Udbedring af hårfin revne under bagdør kr. 500,00.
- Udbedring af revnen i klinkegulvet kr. 1.000,00."

Af klagernes police fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af den/de forsikrede bygninger**

Bygning (litra)	Anvendelse	Opførelsesår	Tagtype	Etager	Areal i m2
A	Beboelse	1920	Hårdt tag	Flere plan	141
B	Carport		Hårdt tag	Et plan	30
C	Udhus/Skur		Hårdt tag	Et plan	28
D	Drivhus		Hårdt tag	Et plan	10

…

For policen gælder disse forbehold/klausuler

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

- Eventuelle supplerende ejendomsmæglertillæg til tilstandsrapporten, er ikke en del af indtegningsgrundlaget, og har ikke indgået i tariferingen af forsikringen. Forhold nævnt eller ikke nævnt i sådanne tillæg er ikke omfattet af forsikringen, hvilket også fremgår af forsikringsbetingelserne. Dette gælder uanset om FRIDA Forsikring Agentur A/S eventuelt har et samarbejde med ejendomsmæglere.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A punkt 2.1, 4.2, 4.3, 6.1. & 8.1. Bygning B punkt 2.1, Bygning C punkt 1.2 & 2.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

19. 90230

Af forsikringsbetingelserne (E31) fremgår det bl.a.:

> "**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
> …
> **7. Erstatningsopgørelse**
> En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.
>
> Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.
>
> Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.
>
> Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er efter det oplyste opført i 1920 og er overtaget af klagerne den 1/2 2013.

Klagerne anmeldte den 22/9 2014 til selskabet, at vi "har i forbindelse med, at vi får lavet dræn og isoleret soklen rundt om vores hus kunne konstatere, at der mangler ca. 7-8 meter sokkel rundt om vores gang (nyere tilbygning) op til første salen. De første mursten er simpelthen sat direkte på jorden".

Selskabet henviste i første omgang klagerne til at søge dækning fra den bygningssagkyndige, idet denne – efter selskabets opfattelse – ikke havde udfærdiget tilstandsrapporten korrekt, for så vidt angik forholdet omkring frembygningen. Efter sagens afgørelse ved Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige erkendte sel-

skabet at dække revnedannelser mv. i frembygningen og har opgjort erstatningen til 2.550 kr. efter fradrag af erstatning fra den bygningssagkyndige, afskrivning og selvrisiko. Selskabet har i opgørelsen taget udgangspunkt i udbedringsforslag af 29/4 2016 fra klagernes murer- og betonfirma.

Klagerne har i klagen til nævnet blandt andet anført, at selskabet skal "anerkende den manglende sokkel som en skade omfattet af ejerskifteforsikringen".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af den forsikrede ejendom blandt andet fandt "trappe"-revnedannelse i murværk over bryggers. Han gav dette karakteren K1, og skrev i noten, at "forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet". Han fandt også revner i sokkel, og gav dette karakteren K1. I noten til dette skrev han, at "der er ikke tegn på skader på fundamentet mv. som følge af dette forhold". Han fandt ligeledes revner i trappen til kælderen og gav dette karakteren K2.

Det fremgår af taksatorrapport af 16/12 2014, at "skadesbegrebet anses for opfyldt, da der skønnes opstået revner pga. manglende sokkel" og "revnedannelsen kan yderligere vurderes at være fugtåben, og derved afledt skade". Endvidere fremgår det: "Revnen kan tillægges at bero på, at der ikke er nogen regulær sokkel. Det er oplyst, at der alene er en rende af grus/sten, hvorpå opmuring begynder umiddelbart under terræn. Den nederste del af facaden er pudset, så den har udseende, som ses steder, hvor der er en regulær sokkel. Afhjælpning vil bestå i fjernelse af de 2 trapper og efterfølgende understøbning af opmuring. Det er en støbning, som skal ske i etaper, så der til stadighed er understøtning af facader i en grad, så facader tilstræbes ikke at få yderligere revnedannelse. Herefter etableres de 2 trapper. Der skønnes ikke at være alternativer hertil. Dagsværdien vil være lig udgift til etablering af sokkel m.v. Den samlede udgift skønnes at være mellem kr. 75.000-90.000 inkl. moms, da modtagne tilbud skønnes at være lidt højt specielt på pris for understøbning og etablering af ny trappe til bryggers. Arbejdet har et omfang, så det er rimeligt at indhente 3 tilbud. Arbejdet skønnes at kunne udføres på max 14 dage."

Klagerne har indhentet notat af 17/2 2016 fra deres kloakmester, hvoraf det blandt andet fremgår, at det under kloakrenovering kunne "konstateres, at der under husets tilbygning mod nord ikke er nogen sokkel overhovedet" og "der konstateredes store sætninger af bagtrappen før gravearbejde".

Det fremgår af skønserklæring af 16/4 2016 fra skønsmanden udpeget af Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at "der er ikke fundet nogen udvendige tegn, der tyder på mangelfuld fundering under frembygningen". Det fremgår også, at "udbedring af soklen med pudsafhugning og genpudsning skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms. Udbedring af murværksstikket og de 2 fine revner ved udkradsning og gen-fugning, skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. rullestillads" og at "såfremt destruktive undersøgelser måtte vise manglende sokkel, bør denne udbedres inden ovennævnte arbejder".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har godtgjort, at den manglende sokkel under frembygningen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at erstatningen kan opgøres på baggrund af det tilbud, som klagerne har indhentet af 29/10 2014, hvor udbedringsomkostningerne anslås til 103.700 kr. med tillæg af moms. Nævnet må i denne forbindelse lægge til grund, at den erstatning, som klagerne har modtaget af selskabet og fra den byggesagkyndige, ikke vedrører etablering af en ny sokkel. Da tilbuddet er indhentet for mere end tre år siden, skal selskabet endvidere dække eventuelle yderligere udgifter, såfremt udbedringen i dag vil være dyrere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæringen, at ved manglende sokkel skal denne etableres inden anden udbedring kan foretages. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i klage af 18/5 2015 til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har anført, at "klager er påført et tab i form af de samlede udbedringsudgifter på 103.000 kr.".

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at selskabets taksator i sin erklæring blandt andet har anført: "Afhjælpning vil bestå i fjernelse af de 2 trapper og efterfølgende understøb-

ning af opmuring. Det er en støbning, som skal ske i etaper, så der til stadighed er understøtning af facader i en grad, så facader tilstræbes ikke at få yderligere revnedannelse. Herefter etableres de 2 trapper. Der skønnes ikke at være alternativer hertil".

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at erstatningen beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af afskrivningstabellerne. Da soklen ikke fremgår af afskrivningstabellerne, kan der ikke foretages afskrivning i erstatningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at dække udgifterne til etablering af sokkel/understøbning af sokkel under frembygningen i overensstemmelse med det indhentede tilbud af 29/10 2014 på 103.700 kr. ekskl. moms. Da at tilbuddet er indhentet for mere end tre år siden, skal selskabet endvidere dække eventuelle yderligere udgifter, såfremt udbedringen i dag vil være dyrere.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt