Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 92139:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring og husforsikring i selskabet. Den forsikrede bygning er opført i 1901. Klagerne overtog ejendommen den 30/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/3 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for klagen. Klagernes advokat har indgivet enslydende klager i sagerne 92139 og 92140. Klagerne behandles samlet under nærværende sag.

I klagen af 28/3 2018 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "**3. SAGENS TEMA**
> Uenigheden i nærværende sag består i følgende:
> 1) Hvilke skader der udgør dækningsberettigede skader, herunder
> 2) Hvilke arbejder der er nødvendige for udbedring af de dækningsberettigede skader, og som følge heraf,
> 3) Længden af den forventede byggeperiode, herunder hvor lang tid klagerne er berettiget til genhusning, samt hvorvidt totaloverdækning af ejendommen er nødvendig for udbedring af skaderne.
>
> Klagernes påstand er, at revideret tilbudsliste af 16. februar 2018 (bilag 37) indeholder de arbejder, der kræves for at udbedre de konstaterede skader. Tilbudslisten er udarbejdet af [ingeniørfirma], som Husejernes Forsikring har rekvireret til at agere tekniske rådgivere på forsikringssagen.

Forsikringsselskabets påstand er, at deres erstatningsopgørelse af 4. januar 2018 (bilag 34) indeholder alle de arbejdere, der er nødvendige for at udbedre de konstaterede skader.

4. SAGSFREMSTILLING
Klagerne købte ejendommen beliggende [forsikringsstedet] med overtagelse ultimo juni 2015. Købsaftale fremlægges som **bilag 1**.

I forbindelse hermed blev der udleveret en tilstandsrapport, jf. **bilag 2**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring og husforsikring i Husejernes Forsikring, jf. **bilag 3** og **bilag 4**.

Klagerne anmeldte den 31. maj 2016 omfattende rådskade i deres ejendom, jf. **bilag 5**. Ved en besigtigelse af ejendommen den 29. juni 2016 foretaget af [ingeniørfirma], konstateredes det, at der var omfattende skader på bygningerne/bygningsdele, som blandt andet havde forårsaget ovennævnte rådskader, jf. **bilag 6**.

Anmeldelse af 31. maj 2016 blev den 9. juli 2016 fulgt op af en supplerende skadesanmeldelse, jf. **bilag 7**.

Husejernes Forsikring udarbejdede på baggrund af besigtigelse af skaderne skaderapport af 21. juli 2016, jf. **bilag 8**, hvori de gav tilsagn om dækning under henholdsvis hus- og ejerskifteforsikringen.

Af rapporten fremgår, at:

'Ved besigtigelsen så vi på bindingsværket i facaderne der kan konstateres trænedbrydning i flere dele af det synlige bindingsværk. Både kopbånd, skråbånd, remme, løsholter og stokværket kan konstateres med kraftig nedbrudt træ.
Der kan især konstateres nedbrydning under især vinduer, der er ved disse anvendt en form for reparation i form af brædder, som afdækker de oprindelige løsholter under vinduerne, ved boring af hul i brædder, kan det konstateres at være tale om meget kraftig nedbrydning af træet herunder. Det er min vurdering at årsagen til dette råd, skal findes i den løsning der er udført ved vandbrættet i vinduerne er udført forkert da dette er stødt direkte op mod vinduernes bundkarm, hvilke skaber en utæthed som fordrer vandindtrængen, og råd til følge.
Herudover forefindes der generelt råd, og nedbrydning synligt i facader, og gavle på ejendommen som nævnt ovenfor.
(…)
Ved besigtigelse så vi sammen på tilbygningen hver der ses en større mængde reparationer udført i bindingsværkskonstruktionen, som for denne hustype udgør den bærende og afstivende konstruktion. Samlingerne udført på bygningen er udført uden gængse tømmersamlinger, som tapper, forsatser, og dermed ikke sikret statisk. Hvilke understøttes af rapport udarbejdet af [ingeniør], [ingeniørfirma].'
(…)
Forhold, der dækkes af din ejerskifteforsikring
Forholdet omkring fejlkonstruktioner ved vandbrædder under vinduer dækkes af din ejerskifteforsikring, følgeskader i form af skjult råd, dækkes dog af husforsikringen, der fradrages selvrisiko iht. husforsikringen da denne er lavest.
Forholdet er anerkendt som en skade hvor der kan konstateres vandbrædt udført forkert, som fordrer vandindtrængen, og eventuel råd til følge.

Forholdet omkring manglende stabilitet dækkes af ejerskifteforsikring, følgeskaden i form af skjult råd, dækkes dog af husforsikringen.
Forholdet er anerkendt som en skade i den nyere tilbygning hvori der er tale om nærliggende risiko for konstruktionssvigt.

Omfang af forsikringsskaden:
I henhold til ingeniørrapport, vedr. karnaptilbygningen, hvor bindingsværket er af nyere dato, og udført ukorrekt med risiko for skade.

Forholdet opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.' (min fremhævning)

Husejernes Forsikring og klagerne aftalte efterfølgende et møde på ejendommen.

Den 4. november 2016 fremsendte [klagerens advokat] på vegne af klagerne opfølgende mail, der bekræftede de aftalte punkter, jf. **bilag 9**. Af denne fremgår, at:

'Vi drøftede skrivelsen fra [cheftaksator] og påpegede, at det ikke er korrekt at behandle skaderne under eet, når der er tale om to forskellige forsikringer, husforsikring og ejerskifteforsikring.

Da der er tale om råd i bindingsværket, er skaderne dækket under begge forsikringer. Vi ønsker dækning under husforsikringen, der har nyværdiforsikring.

Vi drøftede det forhold, at I sondrer mellem synlig og ikke-synlig råd på trods af, at denne sondring ikke er relevant i forhold til forsikringsvilkårene for husforsikringen.

Vi blev enige om følgende:
Råd i bindingsværk og træværk er dækket under husforsikringen

Konstruktionen med vandbrædder er en fejlkonstruktion, der er dækket under ejerskifteforsikringen

Der er ikke grundlag for at afvise dækning med henvisning til at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten

Råd i Karnappen er ligeledes dækket under husforsikringen

Råd i altan ved hovedindgang er dækket under husforsikringen. Med selvstændig selvrisiko.

Derudover er der allerede givet dækningstilsagn til eventuelle stabilitetsproblemer i Hallen og med tilhørende tag, trappe, ydervægge mm. Vi aftalte, at vi bestiller [ingeniørfirma] til på jeres regning til at få lavet en samlet vurdering og undersøgelse af, hvad der er nødvendigt for at sikre stabiliteten. Herunder at åbne op indtil indvendig trappe og i øvrigt foretage eventuelle nødvendige destruktive indgreb for at afklare dette samt at reetablere/reparere efter disse indgreb.

Vi aftalte videre, at vi får [ingeniørfirma] til at udfærdige samlet projekt på udbedre af alle ovennævnte forhold med følgeskader og reetablering…'

Actions herefter:
Jeg skriver til [ingeniørfirma] og sætter ovennævnte i gang.

Jeg skriver følgende:
'Jeg kan oplyse, at der har været besigtigelse på ejendommen den 31. oktober 2016.

Husejernes Forsikring har bedt os om at anmode jer om følgende:
I bedes lave en samlet vurdering og undersøgelse af, hvad der er nødvendigt for at sikre eventuelle stabilitetsproblemer i Hallen og med tilhørende tag, trappe, ydervægge mm. Herunder at åbne op indtil indvendig trappe og i øvrigt foretage eventuelle nødvendige destruktive indgreb for at afklare dette samt at reetablere/reparere efter disse indgreb.

Endvidere bedes I udfærdige samlet projekt inkl. skønnede overslagspriser på udbedring af ovennævnte forhold, herunder fjernelse af vandbrædder samt råd i ejendommens bindingsværk og træværk med følgeskader og reetablering, således at vi herefter kan indhente to tilbud. Vi aftalte i den forbindelse, at disse tilbud skal indhentes hos entreprenører med speciale indenfor bindingsværk.

I bedes fremsende faktura for arbejdet til Husejernes Forsikring.'

Jeg sætter dig cc mailen til [ingeniørfirma] og takker i øvrigt for et godt møde.'

Opmærksomheden henledes særligt på, at det mellem Husejernes Forsikring og klagerne er aftalt, at [ingeniørfirma] skulle udarbejde et samlet projekt over de nødvendige arbejder og udgifter til udbedring af de konstaterede skader.

Den 4. november 2016 fremsendte [klagerens advokat] på vegne af klagerne en mail til [ingeniørfirma], jf. **bilag 10**
...
I december 2016 udarbejdede [byggeteknisk rådgiver] på baggrund af byggeteknisk gennemgang af 9. december 2016, en byggeteknisk rapport af ejendommen (indvendig), jf. **bilag 11**, ejendommens stueplan (indvendig), jf. **bilag 12**, ejendommens stueplan (udendørs), jf. **bilag 13**, ejendommens hall, jf. **bilag 14**, ejendommens tagrum, jf. **bilag 15**, ejendommens tag (stuehus), jf. **bilag 16**, ejendommens havestue, jf. **bilag 17**, samt ejendommens garage, jf. **bilag 18**.

Grundet konkursen hos Husejernes Forsikring overgik sagen til behandling hos Topdanmark Forsikring samt [taksationsfirma], der skulle fungere som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber. [Taksationsfirma] udarbejdede den 2. maj 2017 yderligere skadesrapport i sagen, jf. **bilag 19**.

Af denne fremgår, at:
'Der er nedbrydning i en del af brædderne under tagudhænget mod vest. Det vurderes at der er tale om de oprindelige brædder fra da huset blev opført i 1901.

Forholdet henvises til husforsikringen.
(…)
Forholdet vurderes at kunne være dækket af husforsikringen.' (min fremhævning)

Den 9. marts 2017 udarbejdede [ingeniørfirma] udbudsmateriale med tilhørende tilbudsliste, jf. **bilag 20**, som godkendtes af [taksationsfirma].

Den 8. maj 2017 fremsendte [ingeniørfirma] revideret udbudsmateriale af 5. maj 2017. Beskrivelse, fællesbetingelser og tilbudsliste fremlægges som henholdsvis **bilag 21**, **bilag 22** og **bilag 23**.

På baggrund heraf fremkom [entreprenør 1] samt [entreprenør 2] med hver deres tilbud. Tilbuddene fremlægges som henholdsvis **bilag 24** og **bilag 25**.

Herefter fremkom [ingeniørfirma] med budgetoversigt af 19. juli 2017, jf. bilag **26**, samt revideret budgetoversigt af 3. august 2017, jf. **bilag 27**.

Korrespondance af 3-8. august 2017 mellem klagerne, [ingeniørfirma] og [taksationsfirma] vedrørende budgetoversigterne vedlægges som **bilag 28**. Opmærksomheden henledes særligt på, at klagerne fastholder, at der ikke vil blive foretaget egne udbedringer eller tiltag, hvorfor skaden bedes opgjort under hensyn hertil.

[Ingeniørfirma] fremkom på baggrund heraf med revideret budgetoversigt af 8. august 2017, jf. **bilag 29**.

Den 31. august 2017 fremsendte [klagerens advokat] på vegne af klagerne en skrivelse til [taksationsfirma], hvori [taksationsfirma] blev anmodet om at tage stilling til, hvorvidt [taksationsfirma] påtænkte at foretage afskrivninger, jf. **bilag 30**.

Den 19. september 2017 besvarede [taksationsfirma] denne skrivelser pr. mail til [klagerens advokat], jf. **bilag 31**, idet de angav, at:

> *'Der foretages ikke afskrivninger på de forhold der er omfattet af ejerskifteforsikringen på de gamle sager fra Husejernes Forsikrings tid. De forhold der bliver behandlet på husforsikringen vil der heller ikke blive afskrevet på.*
>
> *Det er dog vigtigt for Garantifonden, at sagerne bliver behandlet på den rigtige forsikring, så de er opdelt i systemet.'* (min fremhævning)

På baggrund heraf bedte [klagerens advokat] d. 17. november 2017 [taksationsfirma] bekræfte, at klagerne nu kunne påbegynde udbedring. Korrespondance mellem [taksationsfirma] og [klagerens advokat] af 17 november 2017 - 3. januar 2018 fremlægges som **bilag 32**.

Den 4. januar fremsendte [taksationsfirma] en mail til [klagerens advokat], jf. **bilag 33**, hvori var vedhæftet en erstatningsopgørelse, jf. **bilag 34**.

Korrespondance af d. 10-11. januar 2018 mellem [taksationsfirma] og [klagerens advokat] fremlægges som **bilag 35**.

[Klagerens advokat] anmodede herefter [taksationsfirma] og [ingeniørfirma] om afholdelse af et fælles møde på ejendommen, hvilket [taksationsfirma] ved mail af 11. januar 2018 (bilag 35) meddelte, at de ikke fandt nødvendigt, idet de anførte:

'Dette kan jeg ikke se burde være nødvendigt. [Ingeniør] er rådgiver på sagen og har udarbejdet et udbudsmateriale over de arbejder der skulle indhentes tilbud på. Der er indhentet 2 tilbud ud fra udbudsmaterialet som erstatningsopgørelsen er lavet ud fra.' (min fremhævning)

På baggrund heraf afholdtes et møde mellem klagerne og [ingeniørfirma] på ejendommen, hvilket resulterede i, at [ingeniørfirma] fandt det nødvendigt, at der blev udarbejdet en revideret tilbudsliste. [Ingeniørfirma] fremsendte den 21. februar 2018 den reviderede tilbudsliste til [taksationsfirma] og klagerne. Følgeskrivelse samt revideret beskrivende tilbudsliste fremlægges som **bilag 36** og **bilag 37**.

Idet [taksationsfirma] ikke var vendt tilbage i sagen, rykkede [klagerens advokat] 6. marts 2018 samt d. 15. marts 2018 herfor, jf. **bilag 38**.

Den 16. marts 2018 meddelte [taksationsfirma], at de, trods [ingeniørfirmas] vurdering af skaderne, fastholdte den tidligere fremsendte erstatningsopgørelse, jf. **bilag 39**.

Den 16. marts 2018 meddelte [ingeniør] fra [ingeniørfirma], der har fungeret som Husejernes Forsikrings tekniske rådgivere i sagen, at han ikke var enig i fremsendte skrivelse, jf. **bilag 40**.

Idet det ikke er lykkedes parterne, at nå til enighed i sagen, er nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring nødvendiggjort.

5. ARGUMENTATION

5.1. Indledning

Klagernes argumentation vil i det følgende tage udgangspunkt i punkterne oplistet under klagens pkt. 3, som i det hele udgør sagens tema.

Disse er følgende:

1) Hvilke skader der udgør dækningsberettigede skader, herunder
2) Hvilke arbejder der er nødvendige for udbedring af de dækningsberettigede skader, og som følge heraf,
3) Længden af den forventede byggeperiode, herunder hvor lang tid klagerne er berettiget til genhusning, samt hvorvidt totaloverdækning af ejendommen er nødvendig for udbedring af skaderne.

5.2. Dækningsberettigede skader samt nødvendige udbedringsarbejder

Husejernes Forsikring har anerkendt dækning af konstatere skader under henholdsvis hus- og ejerskifteforsikringen (**bilag 8**).

På efterfølgende møde mellem Husejernes Forsikring og klagerne blev det præciseret, hvilke forhold parterne var enige om som værende dækningsberettigede (**bilag 9**).

Det blev på baggrund heraf aftalt, at [ingeniørfirma] skulle rekvireres til at udfærdige et samlet projekt i henhold til udbedring af de forhold, parterne var enige om, herunder følgeskader og reetablering, med henblik på at indhente to tilbud (**bilag 9**). På vegne af Husejernes Forsikring, anmodede [klagerens advokat] [ingeniørfirma] om udarbejdelse heraf (**bilag 10**). [Ingeniørfirma] blev i denne forbindelse meddelt, at fakturaer for deres arbejde kunne stiles til Husejernes Forsikring.

Det er den reviderede beskrivende tilbudsliste (**bilag 37**) som [taksationsfirma] nu anfægter indholdet af. Indledningsvist bemærkes det, at [ingeniørfirma] er en førende international ingeniør- og rådgivningsvirksomhed, hvorfor deres tekniske viden og vurderinger må tildeles særdeles stor betydning ved vurdering af sagen. Yderligere bemærkes, at Husejernes Forsikring har rekvireret [ingeniørfirma] til at udfærdige et samlet projekt over de forsikringsdækkede udbedringsarbejder, hvorfor klagerne med rette har haft en klar forventning om, at Husejernes Forsikring ville henholde sig til [ingeniørfirmas] tekniske vurderinger og konklusioner.

Om behovet for udarbejdelse af en revideret beskrivende tilbudsliste, har [ingeniørfirma] på s. 1 bl.a. anført følgende (**bilag 37**):

> *'I forbindelse med omfangsbestemmelsen af skaderne på ejendommen har det været nødvendigt at foretage supplerende registreringer og destruktive opluk i ydervægge.'* (min fremhævning)
>
> *'Nærværende tilbudsliste er opdateret efter de resultater der er opnået fra de supplerende undersøgelser samt fra overvejelser af hvad der teknisk er muligt at udføre.'* (min fremhævning)

[Ingeniørfirma] har på s. 2 yderligere anført, at:

> *'Alle punkterne er forsikringsdækket, idet nogle er direkte forårsaget af skaderne på bygningen, mens øvrige arbejder på bygningen er følgearbejder som er nødvendigt at udføre rent teknisk.'* (min fremhævning)

I forbindelse med fremsendelse af den reviderede tilbudsliste af 16. februar 2018 til klagerne og [taksationsfirma] (**bilag 36**), har [ingeniørfirma] i øvrigt anført:

> *'I forbindelse med den større renoveringssag på [forsikringsstedet] er vi i forlængelse af tidligere fremsendt tilbudsliste nået en del længere med projekteringen af renoveringen.*
>
> *I forhold til vores kendskab til ejendommen ved udarbejdelsen af den første tilbudsliste har vi fået større viden om ejendommen af følgende årsager:*
> - *Vi har foretaget opluk i facaden for at se hvordan ydervægge er opbygget*
> - *Vi har i samarbejde med entreprenør kommet tættere på en detailprojektering af de enkelte løsninger*
> - *Vi er blevet opmærksomme på, hvilke tekniske løsninger som er mulige*
> - *Vi har modtaget mere detaljeret tegningsmateriale af ejendommen*
> - *Vi har haft tekniske drøftelser med kommunen og implementeret deres krav.*
>
> *Ovenstående har resulteret i en revision af tilbudslisten, hvor alle de nødvendige arbejder og følgearbejder er oplistet til prissætning.*
>
> *Når prisen er modtaget fra entreprenøren må det forudsættes, at der skal tillægges 20 % til håndværkerprisen til uforudseelige udgifter, idet vi på nuværende tidspunkt ikke kan vide hvad der præcist skal udføres før konstruktioner er åbnet.*
>
> *Det må også forventes, at der skal tillægges et rådgiverhonorar på 15 % af håndværkerprisen.'*

Opmærksomheden henledes særligt på, at [ingeniørfirma] anfører, at:

'Ovenstående har resulteret i en revision af tilbudslisten, hvor alle de nødvendige arbejder og følgearbejder er oplistet til prissætning.' (min fremhævning)

Det kan på baggrund heraf konkluderes, at den reviderede tilbudsliste (**bilag 37**) indeholder de arbejder, der er nødvendige for håndværksmæssig korrekt udbedring af de skader, som Husejernes Forsikring har givet dækningstilsagn til, hvorfor tilbudslisten (**bilag 37**) må lægges til grund ved udarbejdelse af erstatningsopgørelsen.

Trods dette meddelte [taksationsfirma] ved mail af 16. marts 2018, at den fremsendte erstatningsopgørelse af 4. januar 2018 fastholdtes, i hvilken forbindelse de anførte følgende:

'Jeg må igen henvise til den tidligere udførlige fremsendte erstatningsopgørelse fra d. 4-1-2018, hvor det fremgår hvilke arbejder der er omfattet af bygningsforsikringen og ejerskifteforsikringen. Jeg har ligeledes drøftet sagen med rådgiver [ingeniør] inden fremsendelsen af erstatningsopgørelsen og vi var enige i de forhold omkring genhusning, byggeperioden og totaloverdækningen i forbindelse med de arbejder der skal foretages.' (min fremhævning)

Efter modtagelse heraf, har [ingeniør] fra [ingeniørfirma] imidlertid meddelt, at han ikke er enig heri (**bilag 40**).

[Taksationsfirma] anser følgende forhold i den reviderede tilbudsliste (**bilag 37**) for værende ikke-dækningsberettigede forhold:

- Pkt. 2 – Tagkonstruktionen
- Pkt. 8 – Etageadskillelser og nye gulve på. 1. sal og 2
- Pkt. 10 – Nye indvendige vægge og lofter
- Pkt. 11 – El- arbejder

Punkterne vil i det følgende blive behandlet særskilt.

5.1.1. Pkt. 2 – Tagkonstruktionen

[Taksationsfirma] anførte ved mail af 16. marts 2018 (**bilag 39**), at tagkonstruktionen ikke er dækningsberettiget.

[Ingeniørfirma] har vurderet, at taget i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, som skal medtages i erstatningsopgørelsen. Opmærksomheden henledes yderligere og særligt på, at demontering af taget er nødvendigt for at udskifte bindingsværket.

[Ingeniørfirma] anfører i deres tilbudsbeskrivelse (**bilag 37**) følgende:

'Med de sætninger og skader som i øvrigt ses på taget over bindingsværkbygningens samt det faktum, at taget ikke er udført med tilstrækkelig ventilation vil det være nødvendigt at udskifte taget. Taget er meget skævt grunden sætninger i de underliggende konstruktioner.

Endvidere vil det være nødvendigt at aflaste facader ved at demontere taget, idet alt bindingsværk skal udskiftes og erstattes af opmuring af skalmur så der ikke længere er træværk i ydervæggene.' (min fremhævning)

Det kan på baggrund heraf konkluderes, at udskiftning af ejendommes tagkonstruktion i henhold til tilbudsbeskrivelse af 16. februar 2018 (**bilag 37**) skal indgå i den samlede erstatningsopgørelse.

5.1.2. Etageadskillelser og nye gulve på. 1. sal og 2. sal
[Taksationsfirma] anførte ved mail af 16. marts 2018 (**bilag 39**), at nye etageadskillelser og nye gulve på 1. og 2. sal ikke er omfattet af garantifonden.

[Ingeniørfirma] har vurderet, at fjernelse af etageadskillelserne er nødvendig, da disse vil mangle deres understøtninger i form af bindingsværket og tavler.

Dertil kommer, at gulvene på 1. og 2. sal grundet de konstaterede sætninger, er så skæve, at udbedring i form af opretning er nødvendig.

[Ingeniørfirma] anfører i deres tilbudsbeskrivelse (**bilag 37**) følgende:
'Da etageadskillelsernes understøtninger fjernes i form af bindingsværk og tavler skal der under samtlige etageadskillelser etableres lodrette midlertidige bærende og afstivende konstruktioner, som skal føre lasterne ned til terrændæk i stueplan.

Da samtlige gulve på 1. og 2. sal er meget skæve grundet sætninger i facader skal alle etagebjælker oprettes for udlægning af nye vandrette trægulve.' (min fremhævning)

Det kan på baggrund heraf konkluderes, at udbedring samt udskiftning af etageadskillelser og gulve på. 1. sal og 2. sal i henhold til tilbudsbeskrivelse af 16. februar 2018 (**bilag 37**) skal indgå i den samlede erstatningsopgørelse.

Såfremt Husejernes Forsikring fastholder, at nye etageadskillelser og nye gulve på 1. og 2. sal ikke er omfattet af Garantifonden, **opfordres (I)** Husejernes Forsikring til at uddybe synspunktet nærmere.

5.1.3. Nye indvendige vægge og lofter
[Taksationsfirma] anfører ved mail af 16. marts 2018 (**bilag 39**), nye indvendige vægge og lofter ikke er omfattet af forsikringen.

[Ingeniørfirma] har vurderet, at nedtagning og udskiftning af indvendige vægge og lofter er nødvendiggjort for udbedring af de dækningsberettigede skader.

[Ingeniørfirma] anfører i deres tilbudsbeskrivelse (**bilag 37**) følgende:
'De nødvendige arbejder kan ikke udføres uden at indvendige vægge nedtages og nye opsættes på hel 1. salen og hele 2. salen. Endvidere skal lofter på både 1. sal og 2. sal udskiftes.' (min fremhævning)

Det kan på baggrund heraf konkluderes, at udskiftning af indvendige vægge og lofter i henhold til tilbudsbeskrivelse af 16. februar 2018 (**bilag 37**) skal indgå i den samlede erstatningsopgørelse.

Såfremt Husejernes Forsikring fastholder, at nye indvendige vægge og lofter ikke er omfattet af Garantifonden, **opfordres (II)** Husejernes Forsikring til at uddybe synspunktet nærmere.

5.1.4. El- arbejder
Indledningsvist bemærkes, at der er tale om et omfattende udbedringsarbejde.

Det er [ingeniørfirmas] synspunkt, at samtlige elinstallationer skal leve op til gældende lovgivning.

[Ingeniørfirma] anfører i deres tilbudsbeskrivelse (**bilag 37**) følgende:

'Alle installationer skal udføres i henhold til gældende lovgivning, herunder Stærkstrømsreglementet.' (min fremhævning)

Såfremt Husejernes Forsikring fastholder, at el-arbejder ikke er omfattet af Garantifonden, o**pfordres (III)** Husejernes Forsikring til at uddybe synspunktet nærmere.

5.2. Byggeperiode, genhusning og totaloverdækning

5.2.1. Byggeperiode

[Taksationsfirma] har i erstatningsopgørelse af 4. januar 2018 (bilag 34) fastsat byggeperioden til 6 måneder med henvisning til, at dette er aftalt med [ingeniør] fra [ingeniørfirma].

Indledningsvist bemærkes, at [ingeniør] fra [ingeniørfirma] har meddelt, at han ikke er enig heri (**bilag 40**).

Der er tale om omfattende arbejder, som indebærer udbedring af skader i store dele af ejendommen.

[Ingeniørfirma] har i deres tilbudsbeskrivelse (**bilag 37**) anført, at:

'Da renoveringen vil pågå over ca. 1 år skal entreprenøren have inkluderet vinterforanstaltninger i prisen.'

Der findes ikke grundlag for, at fravige [ingeniørfirmas] vurderings heraf, hvorfor det på vegne af klagerne gøres gældende, at opgørelse af udgifter til byggepladsarbejder, genhusning og stilladsarbejder (udvendig og indvendig) skal foretages med udgangspunkt i, at renoveringen vil pågå over ca. 1 år.

5.2.2. Genhusning

Det er klagernes synspunkt, at klagerne er berettiget til genhusning, idet udbedringen af de dækningsberettigede forhold, gør huset ubeboeligt.

Det bemærkes, at der imellem klagerne og [taksationsfirma] er enighed om, at genhusning er nødvendig, og at udgifter til genhusning dækkes af forsikringsselskabet i en periode svarende til byggeperioden.

Byggeperioden er jf. klagens pkt. 5.2.1 fastsat til cirka 1 år.

På baggrund heraf gøres det af klagerne gældende, at klagerne er berettiget til genhusning som minimum i byggeperioden, eller længere, såfremt byggeperioden forlænges som følge af forhold, der ikke kan tilregnes klagerne.

I [taksationsfirmas] erstatningsopgørelse af 4. januar 2018 (**bilag 34**) er der medtaget udgifter til genhusning i form af genhusningspavilloner.

Det er klagernes synspunkt, at klagerne er berettiget til genhusning i en bolig svarende til klagernes nuværende bolig.

Der er i [ingeniørfirmas] tilbudsbeskrivelse (**bilag 37**) anført følgende:

'Vedrørende genhusning af beboerne er dette ikke inkluderet i tilbudet, men det må forventes, at beboerne genhuses i en tilsvarende bolig som de bor i nu i nærområdet.
Det vil ikke være muligt, at få plads til genhusningspavillioner på grunden.'

Det gøres på baggrund heraf gældende, at klagerne er berettiget til dækning for udgifter til genhusning i byggeperioden, og at opgørelsen af disse udgifter skal foretages med udgangspunkt i klagernes udgifter til genhusning i en tilsvarende bolig.

5.2.3. Totaloverdækning

Der er imellem klagerne og Husejernes Forsikring uenighed om, hvorvidt totaloverdækning er nødvendig til udbedring af de dækningsberettigede skader.

[Ingeniørfirma] har vurderet, at totaloverdækning er nødvendig henset til omfanget af udbedringsarbejderne. [Ingeniørfirma] har i deres tilbudsbeskrivelse (**bilag 37**) anført følgende:

'Den del af bygningen, som skal renoveres, skal forinden renoveringen opstarter stå under en totaloverdækning, idet dette vurderes både at være teknisk nødvendigt, billigere og sikkerhedsmæssigt/arbejdsmiljømæssigt den eneste mulig løsning.'

På baggrund heraf gøres det gældende, at erstatningsopgørelsen skal foretages med udgangspunkt i, at bygningen skal stå under en totaloverdækning i byggeperioden estimeret til cirka 12 måneder.

6. ØVRIGE OMKOSTNINGER

6.1. Omkostninger til teknisk bistand

Klagerne har afholdt udgifter til teknisk bistand.

Oversigt samt specifikation heraf vil blive opgjort og fremlagt.

For at klagerne har kunne dokumentere sine krav, har den tekniske bistand været nødvendig, og det må samlet set vurderes, at udgifterne til den tekniske bistand i sig selv har været et nødvendige skridt imod sagens løsning.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 22, at sikrede skal tilvejebringe alle tilgængelige oplysninger, om forhold som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden mv. Det på baggrund heraf også været berettiget, at sikrede får godtgjort disse udgifter.

6.2. Advokatomkostninger

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

Udgifterne til juridisk bistand, som klagerne har afholdt inden indbringelse af klagen til Ankenævnet for Forsikring, ønskes dækket i medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, 1. pkt.

Oversigt samt specifikation af klagernes advokatomkostninger vil blive opgjort og fremlagt.

> Af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter fremgår, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Det fremgår af AK 86881, at nævnets vedtægter ikke afskærer klageren fra i et vist omfang at få dækning for advokatomkostninger vedrørende tiden, hvor sagen har verseret, såfremt sagens omstændigheder tilsiger det.
>
> Det bemærkes, at klagerne har søgt sagen tilendebragt og løst, og at klagerne forinden indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring, har anmodet forsikringsselskabet om et fælles møde, hvilket forsikringsselskabet ikke har ønsket. Klagernes indbringelse af sagen for Ankenævnet har derfor været nødvendiggjort, hvorfor klagerne gør gældende, at Husejernes Forsikring skal tilpligtes dækker de advokatomkostninger, som klagerne må afholde til advokatbistand under sagens verseren ved Ankenævnet."

Topdanmark Administration har i mail af 25/5 2018 til nævnet bedt om, at sagen blev sat i bero på, at der blev afholdt møde med klagerne. Klagernes advokat har i mail af 5/6 2018 til nævnet meddelt, at man ikke var indstillet på, at sagen blev sat i bero. Topdanmark Administration har derefter videregivet sagen til sin advokat, som har svaret klagernes advokat direkte i en mail af 25/10 2018. Klagernes advokat har derefter i brev af 7/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Med henvisning til modtaget mail fra [Topdanmarks Administrations advokat], af d. 25. oktober, vil nærværende besvarelse hermed adressere de, i dette skriv, fremkomne punkter. Det noteres at [Topdanmarks Administrations advokat] fortsat ikke har indgivet en officiel høring i sagen for Ankenævnet, trods utallige fristforlængelser.
>
> **Budgetter og tilbudslister v. [ingeniørfirma]**
> Det findes beklageligt at [Topdanmarks Administrations advokat] fortsætter at henvise til tidligere lagte budgetter af [ingeniørfirma] dateret 19. juli 2017, 03. August 2017 samt 08. August 2017. Disse er efterfølgende, af [ingeniørfirma] selv, blevet erstattet med mere detaljerede og korrekte beløb, beskrivelser og lister.
>
> [Ingeniørfirma] har, som Husejernes Forsikrings tekniske rådgiver, flere gange i sagens forløb, gjort opmærksom på at forholdende på ejendommen var svære at fastslå priser på. Første gang i rapport af 29. Juni 2016, igen ved registrering af skader dateret 07. December 2016, og endnu engang i 1. udbudsmateriale dateret 09. marts 2017 samt i det estimerede budget af . 26. juni 2017.
>
> Det har derfor, igennem hele sagens forløb, været tydeliggjort for Husejernes Forsikring, at der krævedes yderligere undersøgelser af skaden, samt at udgifterne alene kunne estimeres principielt indledningsvist.
>
> I det endelige budget forelagt af [ingeniørfirma] d.26. juni 2017 fastslås beløbet kr. 6.720.000 som den totale sum, efter rådgivning fra de tilbydende entreprenører.
>
> [Taksationsfirma] bedte herefter [ingeniørfirmas] [ingeniør] om at lave en opdeling af budgettet iht. deres retningslinjer, og med forståelsen af at Klager selv burde betale for dele af udbedringen. [Ingeniør] oplyste selv [taksationsfirma], at han ikke var den rette til at udføre denne opgave, men forsøgte over flere omgange, at gøre som instrueret af [taksationsfirma]. Det resulterede i adskil-

lelige budgetter, dateret 19. [juli] samt 03. august 2017, før [taksationsfirma] var tilfredse med oplægget.
Idet Klager ikke var enige i resultatet, ikke havde givet udtryk for at udføre eget arbejde på ejendommen, og i øvrigt ikke var blevet taget med på råd i hele denne 'tilretningsproces' anfægtedes ændringerne og [ingeniør] bibeholdte herefter budgettet samlet. Dette dateredes 08. august 2017.

[Taksationsfirma] var fortsat ikke tilfreds med resultatet, og valgte igen at tage en snak med [ingeniør] om sagen. Heller ikke i denne samtale inddragedes Klager, ligesom de ikke inviteredes til at bidrage med deres viden til debatten. Denne samtale resulterede i den fremsendte erstatningsopgørelse dateret 04. januar 2018 på kr. 2.579.594,00.
Den store forskel imellem det, af [ingeniørfirma], fastsatte beløb fra 26. juni 2017 og erstatningsopgørelsens størrelse, forklaredes af [taksationsfirma] som resultatet af ovennævnte samtale.

I et forsøg på at komme uoverensstemmelserne til bunds, inviterede Klager samt [klagerens advokat] d. 10. januar 2018, pr. mail, [taksationsfirma] til at mødes på ejendommen, sammen med [ingeniørfirma], og de tilbudsgivende entreprenører, således alle forhold og uenigheder kunne gennemgås og enighed kunne nås. [Taksationsfirma] frabedte sig dog tilstedeværelse, og de resterende parter valgte derfor at afholde besigtigelsen uden deres deltagelse.

Resultatet heraf blev et fornyet udbudsmateriale fra [ingeniørfirma] dateret 09. februar 2018, iht. budget af d. 26. juni 2017, idet der fra [ingeniørfirmas] side fastholdtes, at dette var det korrekte budget. [Ingeniør] bemærkede endda i mail af 16. marts 2018, at han ikke var enig i de konklusioner [taksationsfirma] havde draget, ud fra samtalen med ham, og således ikke kunne indestå for resultatet af deres erstatningsopgørelse.

Der findes, på baggrund heraf, ikke forståelse for den undren hvormed [taksationsfirma] og [Topdanmarks Administrations advokat] sidder inde med, ved modtagelsen det nye udbudsmateriale, idet dette var en naturlig følge af det møde [taksationsfirma] frabedte sig deltagelse i.

Det kan, med belæg i ovenstående, ikke anerkendes at den foreliggende erstatningsopgørelse på nogen måde refererer til et, af [ingeniørfirma], forelagt budget, idet ingen af de, i erstatningsopgørelsen, nævnte beløb stemmer overens med nogle af de eksisterende budgetter.

Vedr. mail fra [ingeniør] af d. 21. februar 2018
Det skal i nedenstående forsøges at tydeliggøre de bemærkninger som ikke findes konkrete i [ingeniørs] mail.

- Vi har foretaget opluk i facaden …
    - Iht. [ingeniørfirmas] skrivelse til [taksationsfirma] d. 26. juni 2016 var sagen endnu ikke fuldstændigt belyst. Her forklaredes at det var umulig at belyse forholdene totalt. Det følger derfor at yderligere destruktive indgreb i facaderne, undersøgelser af bindingsværket samt forbundne tavler, ville give et mere præcist billede af, hvilke tiltag kunne blive nødvendige for at udbedre.
      Skadens omfang i bindingsværket er ikke begrænset til et hjørne af ejendommen som først antaget i [ingeniørs] rapport af d. 29. juni 2016. Ved yderligere indgreb i bindingsværket, huset rundt, findes det belyst at skaden strækker sig til alt bindingsværk på ejendommen. Dette anses ikke for et nyt skadesforhold men blot en mere detaljeret belysning af det allerede anerkendte forhold.

  - Idet en total udbedring af bindingsværket ikke kan foregå, uden at tavlerne ligeledes håndteres, fordrer det nu at udbedring ligeledes omfatter alle tavlerne.
- Vi har i samarbejde med entreprenøren kommet tættere på en detailprojektering
  - De tilbudsgivende entreprenører var med til at vurdere muligheder og begrænsninger ved projektet. De foreslog ændringer i materialer, monteringer samt arbejdsgang idet projektet viste sig større end belyst ved første udbud.
  - Idet alt bindingsværk nu skal behandles og alle tavler, i den forbindelse, nu ligeledes skal inddrages, er det givet at husets stabilitet nu er en faktor der skal tages med i overvejelserne. Det totale omfang af udbedring på vægge og trappe gav anledning til at diskutere hvorvidt tagkonstruktionen skulle inddrages, således der ikke kunne ske yderligere skade på en allerede skrøbelig ejendom, i forbindelse med de tiltag der skal laves.
  - Entreprenørerne har rådet til at bibeholde totaloverdækningen i denne forbindelse, idet det anses for nødvendigt at afmontere den nuværende tagbelægning.
  - Det skal her bemærkes at der ligeledes er anerkendt dækning til udbedring af tagudhæng imod vest jf. [taksationsfirma] rapport af 02. maj 2017
- Vi er blevet opmærksomme på, hvilke tekniske løsninger, som er mulige
  - Se ovenstående
- Vi har modtaget mere detaljeret tegningsmateriale af ejendommen
  - Jf. ovenstående blev der lavet nye beregninger på grunden, for at fastslå hvilke materialer og monteringer ville være nødvendige samt mest praktiske, for at beskytte ejendom og forstyrre naboer mindst muligt. Dette har ligeledes fordret at der ikke længere er mulighed for at indlogere Klager i pavillon på grunden.
- Vi har haft tekniske drøftelser med kommunen …
  - Der er her tale om en bevaringsværdig ejendom og kommunen skal i kraft at dette, tages med på råd. Ligegyldigt om det foregår telefonisk eller skriftligt, kan det ikke afvises at være fordyrende for projektet, når istandsættelse skal foregå jf. krav til bevaringsværdig.

Genhusning
I forbindelse med at projektet på ejendommen nu er blevet så omfattende, at der påkræves op til 12 måneders genhusning, er det ikke længere praktisk for Klager at benytte en pavillon på grunden. Med den øgede behov for overdækning samt materialer er pladsen på grunden trang, og det medfølgende øgede niveau af byggelarm og rod, gør at familien ikke længere kan se at en hverdag kan hænge sammen så tæt på byggeriet.

Idet der henvises til LFFE BEK. 13, bilag 1 pkt. 4C har Klager krav på en bolig tilsvarende deres nuværende, samt at genhusning dækkes udover forsikringssummen. Det kan derfor ikke accepteres at genhusning indgår som en del af forsikringssummens opgørelse.

Følgeudgifter
De, i [ingeniørs] mail, noterede punkter omkring udbedringer på de elektriske installationer, maler arbejde samt udbedring af beplantning, anses alene for følgeudgifter af skadesudbedringen.

Det kræver ikke teknisk viden at forstå, at der vil forekomme følger af det gennemgribende arbejde som skal udføres på ejendommen. Der vil blive behov for både maler arbejde indvendigt og udvendigt idet alle vægge skal udbedres jf. ovenstående punkter, der vil blive behov for at reetablere elinstallationer som skal flyttes eller nedtages midlertidigt i forbindelse med udbedringen og der vil være skader på ejendommens beplantning i forbindelse med opsætning af de nødvendige

materialer og konstruktioner omkring bygningen. Disse skader er følger af udbedringen og skal selvfølgeligt medregnes i erstatningsopgørelsen.
Derudover har klager i deres ejertid istandsat og malet samtlige vinduer og døre i ejendommen. Disse skal naturligvis, efter udbedring, fremstå i samme ny renoverede stand.

I forbindelse med følgeudgifter, skal vi endnu engang fastslå at [ingeniørfirma] er Garantifonden/[taksationsfirmas] eget valgt af teknisk bistand i sagen, og at fakturaen for deres sidste besigtigelse, derfor bør omfattes [taksationsfirmas] udgifter til teknisk bistand."

Topdanmark Administrations advokat har i brev af 17/12 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. PÅSTAND:
Frifindelse.

Indklagede vedstår sig det tidligere meddelte dækningstilsagn jfr. klagernes bilag 34.
…
4. SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:
4.1 Ejendommen
Klagerne købte i maj måned 2015 den ejendom, tvisten vedrører, for en kontantpris på kr. 5.475.000. Den offentlige grundværdi var kr. 1.609.200.

Der er tale om en bindingsværksejendom fra 1901.
…
Den samlede erstatning under ejerskifteforsikringen kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag for den offentlige grundværdi. Den maksimale dækning under ejerskifteforsikringen er derfor kr. 3.865.800

4.3 Dækningstilsagn
Indklagede foranledigede med bistand fra firmaet [taksationsfirma] en gennemgang af ejendommen. Efter at ejendommen var blevet grundigt gennemgået – på indklagedes foranledning – af [ingeniørfirma] v. [ingeniør], meddelte indklagede dækningstilsagn til flg. skader, fordelt på de to forsikringer:
Ejerskifteforsikringen:
- Fejlkonstruktion af vandbrædder under vinduerne,
- forhold omkring manglende stabilitet i trapperummet og
- forhold omkring nyere bindingsværk udført med risiko for skade.

Bygningsforsikringen
- Råd i bindingsværk, karnap og altan.

Der er således ikke meddelt dækningstilsagn til nyt tag, isolering, tagrender, inddækninger, opmuring af to ekstra skifter omkring hele ejendommen, malerarbejde af samtlige vinduer eller renovering af altaner, som nu kræves af klagerne.

Fristen for anmeldelse af nye skader under forsikringerne var den 31. marts 2017. Det er efter denne dato ikke muligt at medtage nye forhold/skader under forsikringen.

4.4 Erstatningsopgørelse

[Ingeniør] udarbejdede oprindelig et notat med en beskrivende tilbudsliste. Der blev indhentet to tilbud på arbejdet. Tilbuddet fra [entreprenør 1] var det billigste. Indklagedes erstatningsopgørelse blev derfor foretaget ud fra dette. Den endelige erstatningsopgørelse er på kr. 2.579.594 incl. moms, jf. … mail af 4. januar 2018 til [klagerens advokat], bilag 33.

Der blev udarbejdet et budget den 3. august 2017, bilag 27, hvor økonomien er opdelt på henholdsvis ejerskifteforsikring, husforsikring og øvrige udgifter, der ikke er omfattet af forsikringen. Budgettet er udarbejdet under forudsætning om, at alle arbejderne laves samtidig – også de ikke dækningsberettigende forhold.

Efterfølgende fik indklagede oplyst, at klagerne ikke ville lave egne udbedringer eller tiltag. Skaden blev herefter opgjort ud fra dette.

Siden modtog indklagede revideret budget den 8. august 2017, bilag 29, som ligeledes indeholder en række af klagernes egne udgifter, som ikke er omfattet af forsikringen.

Klagernes advokat spurgte herefter den 17. november 2017, om arbejderne kunne iværksættes, hvilket blev bekræftet.

[Taksationsfirma] bad desuden om korrekt budget over de dækningsberettigende udgifter. Det blev ligeledes oplyst, at der efterfølgende ville blive lavet en erstatningsopgørelse.

Den 4. januar 2018 sendte [taksationsfirma] erstatningsopgørelsen til klagernes advokat. Den blev fremsendt efter aftale med [ingeniør], hvor man var enige om en byggeperiode på seks måneder og at totaloverdækning af ejendommen blev reduceret til 50 % af den afsatte sum.

4.5 [Ingeniørs] rapport af 9. februar 2018

Uden at indklagede havde rekvireret det eller i øvrigt været orienteret om det, fremkom [ingeniør] den 9. februar 2017 med yderligere en 'beskrivende tilbudsliste' vedr. 'Renovering af ejendommen [forsikringsstedet]'. Den indeholdt en meget betragtelig udvidelse af de arbejder og ikke mindst følgearbejder [ingeniør] nu fandt det relevant at foretage på ejendommen.

[Ingeniør] anslog i juni 2017, at en nedrivning og genopbygning af ejendommen ville koste ca. kr. 6,9 mio. incl. moms – eller godt 25 % mere, end huset var købt for. [Ingeniørs] seneste oplæg indebærer de facto en nedrivning og genopbygning af ejendommen.

Det ligger langt fra de udbedringsløsninger, som er anvist af [taksationsfirma].

Uanset, at der ikke er fremlagt et selvstændigt budget for [ingeniørs] seneste oplæg, mener jeg, at Ankenævnet kan lægge til grund, at det vil indebære en totalrenovering af ejendommen for kr. 6,9 mio.

Den 21. februar 2018 begrundede [ingeniør] i en mail til [taksationsfirma], **bilag A**, udvidelserne med at

- *Vi har foretaget opluk i facaden for at se, hvordan ydervægge er opbygget …*
- *Vi har i samarbejde med entreprenøren kommet tættere på en detailprojektering …*

- *Vi er blevet opmærksomme på, hvilke tekniske løsninger, som er mulige …*
- *Vi har modtaget mere detaljeret tegningsmateriale af ejendommen …*
- *Vi har haft tekniske drøftelser med kommunen …*

Mailen indeholdt ikke nogen nærmere uddybning af ovenstående.

4.6 Forløbet fra sommeren 2018

Efter at jeg var indtrådt i sagen, modtog jeg uden ledsagende tekst en kalenderinvitation til besigtigelse af ejendommen. Henset til, at ejendommen kort forinden var blevet gennemgået af en medarbejder fra [taksationsfirma] med bygningsteknisk baggrund, fandt jeg ikke, at det ville tilføre sagen megen værdi at jeg (uden samme) ligeledes gennemgik den. Det meddelte jeg klagernes advokat i mail af 3. september 2018, **bilag B**

…

Jeg anmodede derfor om en uddybning af de ovenstående punkter.

Samme dag skrev jeg ligeledes til [ingeniør], **bilag C**.

Kære [ingeniør],

Jeg repræsenterer fremover Garantifonden i denne sag.

Jeg har modtaget en del materiale i sagen – herunder din mail fra den 21. februar, hvor du i ret generiske vendinger begrunder, hvorfor den tidligere fremlagte tilbudsliste må gennemgribende ændres; eller reelt forkastes og erstattes af en ny, der i massiv grad forøger omfanget af ' nødvendige følgearbejder '. Du anfører i mailen bl.a., at

- Vi har foretaget opluk i facaden …
  - *men intet om, hvad det er af uventede fund, man har gjort*
- Vi har i samarbejde med entreprenøren kommet tættere på en detailprojektering
  - *men intet om, hvad der nærmere er udarbejdet, eller hvorfor det medfører den massive forøgelse af arbejderne og omkostningerne*
- Vi er blevet opmærksomme på, hvilke tekniske løsninger, som er mulige
  - *Har man ikke tidligere haft fokus på mulige tekniske løsninger? Garantifonden er den 17. november 2017 blevet bedt om at give grønt lys for, at arbejderne kunne iværksættes. Hvordan har det kunnet været muligt, hvis man ikke været ' … opmærksomme på, hvilke tekniske løsninger, som er mulige '.*
- Vi har modtaget mere detaljeret tegningsmateriale af ejendommen
  - *Hvilket nyt materiale? Og hvordan har tegningsmaterialet indflydelse på omfanget af, hvilke arbejder, der skal udføres og hvilke af de endog meget omfattende ' følgeomkostninger', der reelt er nødvendige?*
- Vi har haft tekniske drøftelser med kommunen …
  - *Med hvem? Om hvad? Hvad har kommunen truffet af afgørelser? – den administrerer jo ikke på grundlag af mundtlighed*.

Jeg mener umiddelbart – men er selvfølgelig rede til at høre din forklaring – at dit notat af 16. februar kunne give anledning til en del spørgsmål til din tidligere rådgivning til garantifonden.

Jeg savner også grundlæggende svar på, hvem der konkret, efter, at den tidligere tilbudsliste var fremkommet, og efter at skadelidte som nævnt ovenfor havde anmodet om at reparatio-

nen (som du nu (og nok mere retvisende) omtaler som en 'renovering') kunne sættes i gang, har anmodet dig om at foretage de ovenstående opgaver. Garantifonden har ikke.

På det foreliggende har jeg derfor ikke modtaget noget, der hjælper til at bibringe mig en forståelse af, hvorfor eller hvordan omkostningerne til udbedring af de oprindeligt anerkendte forhold uden videre er blevet fordoblet. Det vil jeg bede dig være med til at kaste lys over.

Hvis du har spørgsmål eller kommentarer, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig.

Klagernes advokat svarede i en mail fra den 6. september, at

Formålet med besigtigelsen er egentlig blot en uforpligtende snak om sagen med [klagerens advokat].

Den 12. september rykkede jeg [ingeniør] for svar på min mail, **bilag D**. [Ingeniør] svarede samme dag, **bilag E**, at han ville vende tilbage ugen efter, men at han manglede nogle *'input til besvarelsen'*. Samme dag svarede jeg i en mail, **bilag F**, klagernes advokat:

…

Hvis det kan skabe fremdrift tager jeg selvfølgelig også gerne et møde/kald med dig/… – men jeg er nødt til at have noget langt mere konkret, end [ingeniørs] meget bredt formulerede mail for at have et grundlag for at revurdere omfanget af det tidligere meddelte dækningstilsagn.

(Jeg har ligeledes rykket ham for svar på mine spørgsmål)

Det er på ingen måde for at trække sagen i langdrag, men for at have et livskraftigt beslutningsgrundlag, når vi mødes.

Den 15. september 2018, **bilag G**, skrev [ingeniør] som svar på mine spørgsmål, der er gengivet ovenfor, bl.a. at

- *Det er korrekt, at omfanget er vokset voldsomt og derfor også økonomien i det, men vi fik af ejere og advokat besked på, at opgaven skulle behandles fuldt ud så det var hele ejendommen vi skulle se på og prissætte renoveringen af. Vi har på intet tidspunkt vidst om der var hjemmel til at foretage disse undersøgelser og projektering, men troet på, at der forsikringsmæssigt var luft til at udføre det vi gjorde. Vi havde ikke korrespondancen med forsikringsselskabet på det tidspunkt.*
- *Det er sket efterhånden som vi er blevet bedt om at tage mere og mere med i vores projektering/ kommentering. Den massive forøgelse skyldes ikke, at vores første antagelser ikke var i orden, men blot at opgaven voksede og voksede, herunder kom den skæve trappe ind i opgaven som slet ikke var med i starten. Trappen er meget usikker at gå på og kan ved stor belastning sætte sig yderligere eller i værste fald falde ned. Det skal opleves på stedet. Generelt har forløbet været, at sagen har udviklet sig fra en lille hushjørne til at omfatte store dele af huset og den udvikling er ikke noget vi selv har sat i værk alene, men blevet sat i gang af ejere og advokater.*

Det ville ikke være forsvarligt, at udbedre en lille del af ejendommen, når der er langt større skader end det vi først blev præsenteret for. Det er ikke noget nem opgave, at arbejde med renovering af ældre ejendomme og slet ikke når det er bindingsværk de bærende konstruktioner er udført af. Så udviklingen i omfang har også skyldtes diverse sparringer med kollegaer og en-

treprenører for at finde de bedste løsninger. Derud over har der været 5-6 møder på ejendommen som hver gang løber op i ca. 5 timer.

Igen hænger det sammen med ændringen i omfang samt det faktum at entreprenøren som senere var med på besigtigelser kom med andre kreative og gode løsninger på at løse de problemer som der er på ejendommen.

- *Vi har fået tilsendt planer og snit og har ud fra det drøftet det som kunne gøres på sagen i den nødvendige fremtidige renovering. Tit og ofte bliver man jo klogere når tegninger viser hvordan et hus er skruet sammen så man ikke skal udføre alt for mange destruktive åbninger i konstruktionerne. Det er så ikke sikkert at det er udført som det er tegnet, men det kan vi efterfølgende finde ud af.*
- *Vi har desværre ikke noget på skrift, men har udelukkende haft telefonsamtaler med kommunen*

(Mine understregninger).

[Ingeniør] bekræftede således, både at omfanget af opgaver var *'vokset voldsomt'*, og forklarede, at *'Den massive forøgelse skyldes […] blot at opgaven voksede og voksede,…'.*

Jeg modtog ikke derudover nogen nærmere forklaring eller dokumentation for forholdene.

Den 25. september skrev jeg til [ingeniør], **bilag H**,

…

Du er desværre fortsat meget ukonkret i beskrivelsen af hvad der er fundet og hvad der skulle begrunde en nær fordobling af omkostningerne til udbedring af de allerede anerkendte skader. Jeg har ikke efter at have læst din mail noget grundlag for at vurdere end mindre anerkende omfanget.

Jeg må konstatere, at hovedparten af, hvad du synes at beskrive, desuden vedrører nye forhold. Det er som bekendt ikke dækket under forsikringen.

Den 1. oktober fulgte klagernes advokat desuden op med den som **bilag J** fremlagte mail, hvori han (trods [ingeniørs] ovenstående beskrivelse og bekræftelse heraf) bestrider, at [ingeniørs] seneste oplæg indebærer nogen udvidelse af det, der tidligere er krævet. Jeg er aldeles uenig i det. [Ingeniørs] seneste oplæg indeholder bl.a. krav om dækningstilsagn til nyt tag, isolering, tagrender, inddækninger, opmuring af to ekstra skifter omkring hele ejendommen, malerarbejde af samtlige vinduer og renovering af altaner. Det er alle forhold, der ikke tidligere er rejst krav vedr. og som der ikke er meddelt dækningstilsagn for.

Den 25. oktober 2018 skrev jeg herefter en mail til klagernes advokat, (tidligere fremsendt til Ankenævnet for Forsikring – genfremlæggelse nu som **bilag K**), hvori jeg punkt for punkt gennemgik [ingeniørs] notat fra februar måned og forklarede, hvorfor udvidelsen af de enkelte punkter og de nye punkter ikke var dækningsberettigende under forsikringerne. Bilag K udgør et selvstændigt processkrift. Jeg henviser i sin helhed til indholdet. Jeg er uden svar fra klagerne på det materielle indhold af denne mail.

Jeg afsluttede min nævnte mail med at bemærke, at

Jeg har foreløbig udsat en besigtigelse af ejendommen til jeg har modtaget en nærmere begrundelse for relevansen herfor. Jeg mener ikke, det i sig selv tjener et formål, at jeg og [taksa-

tionsfirma] tager op og på ny besigtiger de forhold, der allerede er meddelt dækningstilsagn for.

Min klient og jeg er selvsagt interesseret i og indstillet på at afslutte denne sag på en måde der tilfredsstiller alle parter.

Den følgende dag kvitterede klagernes advokat med en kortfattet mail med en mødeindkaldelse til den 28. november 2018.
…
Jeg bekræftede umiddelbart min deltagelse i mødet og bad som ved klagernes tidligere indkaldelse klagernes advokat om at sende mig en dagsorden. Den modtog jeg derefter ved mail af 22. november 2018; knap en måned efter, at jeg havde bedt om den og mindre end en uge før mødet.
Dagsordenen fremlægges som **bilag L**. Som det fremgår, forudsatte klagernes advokat, at

Der tages, ved mødet, udgangspunkt i [ingeniørfirmas] Notat af d. 16. Februar 2018, idet dette notat er sidst foreliggende undersøgelse af ejendommen.

Klagernes oplæg til dagsorden var i øvrigt

- Tagkonstruktionen, her skal bl.a. Gennemgås: Omfang, følgeudgifter samt total overdækning og afstivning
- Indvendig trappe, omfang, følgeudgifter samt forstærkning af etagedæk
- Udskiftning af bindingsværk samt tavler (inkl. karnap), her skal medtages kommunens krav til udførelse af dette arbejde og tillige tages stilling til omfang
    - Alle følgeudgifter ved ovenstående, bl.a. istandsættelse af vægge, gulve, og lofter efter endt udbedring, malerarbejde, el arbejde samt genetablering af beplantning og belægninger
    - Yderligere udgifter for klienten/forsikringstager, genhusning, advokat omkostninger, udgifter til teknisk hjælp

Dette var m.a.o. en tilbagevenden til situationen før den oprindelige gennemgang af ejendommen og en genoptagelse af diskussion af samtlige krav; både nye krav og tidligere afviste krav.

Efter konference med min klient meddelte jeg derefter – lidt sent, det erkender jeg, men jeg havde ikke megen tid at løbe på – klagernes advokat følgende:

…
Jeg har nu haft lejlighed til at drøfte dit oplæg til en 'agenda' med min klient. Beklager den lidt sene tilbagemelding.

Jeg har tidligere sagt fra overfor forslaget om, at vi 'blanco' går ud og ser på huset, som var det en første gennemgang. Du forholder dig ikke i dit oplæg til noget af, hvad jeg har skrevet til dig/Ankenævnet for Forsikring, hvor jeg bl.a. gør på med [ingeniørs] seneste 'rapport'.

Din agenda er således i et og alt et oplæg til en ' back to square one ' forhandling, hvor I forkaster alt det, der hidtil har været enighed om, og lægger op til, at vi reelt starter forfra.
Det er jeg ikke indstillet på at deltage i.

Jeg må derfor beklageligvis melde afbud til mødet i morgen.

Jeg deltager gerne i et møde på dit eller mit kontor, hvor vi kan drøfte en afgrænsning af det tidligere meddelte dækningstilsagn for at se, om vi kan nå hinanden ad den vej. Vi er fortsat ikke afvisende overfor at drøfte, om der – under iagttagelse af også din klients tabsbegrænsningspligt – er arbejder, der medfører nødvendige følgearbejder mv.; men vi vil ikke starte forfra på sagen – og ikke acceptere inddragelse af helt nye og helt åbenbart ikke- dækningsberettigende forhold.

Hvis du er interesseret i et sådant møde, vil jeg bede dig kontakte mig for at aftale et tidspunkt.

Jeg er enig i, at det har været et langvarigt forløb. Også længere, end jeg kunne have ønsket. Men jeg synes ikke, det er en helt loyal gengivelse af forløbet, klagerne har meddelt Ankenævnet i deres seneste mail. Det er en omfattende og kompliceret sag med et betydeligt katalog af krav, der fra klagernes side har udviklet sig dynamisk; herunder for en ikke ringe dels vedkommende efter den sidste frist for anmeldelse af nye krav.

Jeg kan derfor ikke genkende, at indklagede har hverken forhalet eller obstrueret sagen. Jeg ønsker – stadig – at sagen kan lukkes i mindelighed

Min invitation til et møde om sagen og mit ønske om at finde en mindelig løsning, der kan stille begge parter tilfreds, står derfor naturligvis ved magt.

5. ANBRINGENDER:

Til støtte for min påstand om frifindelse gør jeg overordnet gældende, at det er klagerne, der i overensstemmelse med principperne i forsikringsaftaleloven § 21 og forsikringsbetingelserne, der skal godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Jeg gør gældende, at klagerne ikke har løftet deres bevisbyrde.

…

Den altovervejende hovedpart af de forhold, klagerne påberåber sig, kan uden videre henføres til, at der er tale om en næsten 120 år gammel bindingsværksejendom.

'Skævheder' mv. i et næsten 120 år gammelt hus kan ikke undgå at være klagerne bekendt forud for handlen. Alle sådanne krav er således allerede af den årsag undtaget fra dækning. Klagerne har heller ikke godtgjort, hverken at eller i hvilket omfang, fx skævheder i taget eller skæve gulve nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Bilag K udgør et selvstændigt processkrift og rummer punkt for punkt mine indsigelser imod de udvidelser og nye forhold, som klagerne påberåber sig på baggrund af [ingeniørs] seneste skriv. Jeg henviser i sin helhed til indholdet og påberåber mig som anbringender samtlige de indsigelser mv. som er indeholdt i bilag KL.

Klagerne er desuden forpligtet til at iagttage deres tabsbegrænsningspligt, jfr. herved forsikringsaftalelovens § 52. Det indebærer bl.a., at klagerne skal følge de løsningsmuligheder, indklagedes tekniske rådgiver har anvist, og som er udtrykt i erstatningsopgørelsen. Klagernes ønsker om løsninger, som går udover det anerkendte eller som i øvrigt er dyrere, end der anviste, er ikke dækket af forsikringen.

Den samlede erstatning under ejerskifteforsikringen kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag for den offentlige grundværdi Klagerne købte ejendommen for en kontantpris på kr. 5.475.000. Den offentlige grundværdi var kr. 1.609.200. Den maksimale dækning under ejerskifteforsikringen er derfor under alle omstændigheder kr. 3.865.800

Forsikringerne dækker de faktiske skadesomkostninger. Et ikke nærmere begrundet tillæg til en krævet erstatningsopgørelse på 20 % for 'uforudsete udgifter' er således ikke dækningsberettigende under forsikringen."

Klagernes advokat har den 2/1 2019 meddelt nævnet, at han ikke har yderligere bemærkninger i sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af klagernes skadesanmeldelse af 31/5 2016 fremgår bl.a.:

"**Hvad er beskadiget og i hvilke rum?**
Vi har i forbindelse med udbedring af rådskade i karnap fundet omfattende rådskade i bærende konstruktioner i bindingsværket i hele huset.

Hvordan blev skaden opdaget?
Vi skulle sætte overdækning op på karnappen da den skulle repareres. Her kunne skruerne ikke sidde fast i bindingsværket på 1. sal fordi det er råddent. Skruen drejede simpelhen rundt. Da blev vi bekymrede for bindingsværket generelt. Nu havde vi fundet råd flere steder i bindingsværket pga. dårlige reparationer i bindingsværket, som trækker vand. Vi besluttede derfor at tage stikprøver flere steder i bindingsværket i resten af huset."

Af klagernes skadeanmeldelse af 9/6 2016 fremgår bl.a.:

"**Hvad er beskadiget og i hvilke rum?**
Der er skade i konstruktionen i Hall'en. Ustabil konstruktion som følge i forkert udførte reparationer. Der er også sætningsskade i taget og i trappen inden i huset."

Af Garantifondens skaderapport af 2/5 2017 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**
- Badeværelse, løse fliser på gulv foran radiator
- Badeværelse, vægfliser er skrukke på største del
- Badeværelse, ingen fuger omkring armatur
- Havestue, inddækninger på balkon over havestue
- Havestue, revner i murværk omkring dør til stue
- Havestue, vandindtrængning
- Tagbrønd, sætning i terræn
- Revne ved overligger over toilet vindue

- Revne ved hushjørne/ gavl
- Revner i gavlmur mod syd
- Vandindtrængning over hoveddør
- Råd i tagudhæng
- Skotrende mod nord utæt
- Tagbelægning
- Garage – mange løse tagsten
- Garage – utæt skotrende
- Garage – vandindtrængning
- Garage – nedbrudte tagsten
- El-installationer, fejl og mangler
- Problemer med tænding af lys i gang
- Spor efter vandindtrængning under skotrende
- Spor efter vandindtrængning ved tagvindue
- Spor efter vandindtrængning ved skotrende
- Gulvet hænger 15 mm i soveværelset
- Spor efter vandskade
- Revne i loft langs med væg
- Reven i væg- toilet
- Spor efter vandindtrængning i indbygget skab
- Spor efter vand på køkkenloft
- Revne fra gulv til loft i entre
- Stue – revner i væg mod øst
- Stue – revner i mur ved pejs
- Entre – revne i væg over kældertrappe
- Entre – Revne i væg mellem døre ved trappe til kælder"

Af "Beskrivende tilbudsliste, Udbedringsarbejder" af 9/3 2017 fremgår bl.a.:

"Nedenfor er oplistet de arbejder der foreslås gennemført på ejendommen.
Forslagene er principløsninger og skal gennemarbejdes inden udførelsen.
Den udførende entreprenør bør deltage i bearbejdning af detaljerne.

Punkterne følger tidligere oversigt fra [ingeniørfirma]-notat, dateret 2016-12-07.

Pkt. 1
Vi har i den beskrivende tilbudsliste angivet de arbejder der skal til for at fastholde spær mod yderligere udskridning samt få båret den indvendige trappe i det store trapperum.
…
Pkt. 2
Omfanget af udskiftning af træ til bindingsværk er anslået, idet det præcise omfang skal fastlægges ved gennemgribende hultagninger og udhugningrer i træværket.
…
Pkt. 3
Her er de samme forudsætninger taget, dog er omfanget mere afgrænset så mængden af udskiftning er bedre defineret. Arbejderne opfatter verandaens bindingsværk.

Pkt. 4

I tilbudslisten er her angivet mængder på udskiftning af råd i træværk. Det drejer sig om stolpeender, fodrem, tavler og vandbrædder.

Pkt. 5
I tilbudslisten er her angivet mængder på udskiftning af råd i træværk. Det er primært bjælkeender og enkelte stolper.

Pkt. 6
I tilbudslisten er her angivet mængder på udskiftning af råd i træværk. Hjørnestolpe udskiftes samt del af fodrem."

Af "Beskrivelse af renovering af ejendommen" af 5/5 2017 med "Fællesbetingelser" af 5/5 2017 og "Beskrivende tilbudsliste, Udbedringsarbejder" af 8/5 2017 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE**

…

1.1 Generel introduktion til opgaven med det nye tag og facader

Opgaven vedrører nyt tag og facader på de dele som er udført af bindingsværk. Tagudskiftningen er gældende for hele ejendommen.

…

1.5 Tag udskiftning

Der opsættes totaloverdækning på stillads.

…

Der udføres opretning af eksisterende spær med 45 mm x 245 mm konstruktionsspær…

Facader og gavle forhøjes hele vejen rundt med 2 skifter, da taget bliver forhøjet med opretningstømmer.

…

Der isoleres med 200 mm isolering.

Der udlægges fast undertag som brædder og tagpap og efterfølgende monteres afstandslister og lægter

1.6 Facader med bindingsværk

Grundet store skader på stort set alle tavler og træværk på den del af facaderne, som er opbygget i bindingsværk vælges det, at udskifte alt murværk og træværk.

I første omgang skal al puds nedbankes for at kunne besigtige murværket noget grundigere.

Såfremt det vurderes, at udvalgte tavler kan bibeholdes vil dette medføre fradrag i tilbudsprisen.

…

FÆLLESBETINGELSER

…

1.18 Rammetidsplan

Arbejdet skal udføres i tidsrummet august 2017 – august 2018 eller efter nærmere aftale og arbejdet skal udføres i én kontinuerlig arbejdsproces.

…
NOTAT
…
1. Beskrivende tilbudsliste, Udbedringsarbejder.

Nedenfor er oplistet de arbejder der foreslås gennemført på ejendommen.

Den udførende entreprenør bør deltage i bearbejdning af detaljerne.

Udbedring af bindingsværk skal følge de retningslinjer der er for håndværksmæssig korrekt udførelse af renovering/udskiftning af bindingsværk.

Der er afholdt spørgemøde og besigtigelse, som har dannet baggrund for det revideret udbud.

Der er ikke angivet mængder på udskiftninger af tavler og bindingsværk da det forudsættes, at alt udskiftes.

Punkterne følger tidligere oversigt fra [ingeniørfirma]-notat, dateret 2016-12-07.

Vedrørende genhusningsvogne henvises til … Genhusningspavilloner skal kunne rumme 6 personer fordelt på min. 3 stk. pavilloner.

Punkterne omfatter både arbejder som er dækket af forsikringen og som ikke er dækket af forsikringen. Entreprenøren skal efter tilbudsafgivelsen deltage i opdelingen af forsikringsdækket arbejder og ikke forsikringsdækket arbejder."

Af mail af 4/1 2018 fra Garantifondens taksationsselskab til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Jeg fremsender hermed den endelige erstatningsopgørelse over ejendommen beliggende på [forsikringsstedet].

Der er blevet udarbejdet Notat med beskrivende tilbudsliste af [ingeniør] fra [ingeniørfirma], ud fra udbudsmaterialer er der blevet indhentet 2 tilbud på arbejderne.

Indhentede tilbud:
[Entreprenør 1] indsender et tilbud på en samlet entreprisesum på 4.998.125 kr. inkl. Moms.
[Entreprenør 2] indsender et tilbud på 4.700.000 kr. inkl. moms. I dette tilbud er byggepladsarbejder fastsat til 335.000 kr. for en periode på 6 mdr.
[Entreprenør 2s] tilbud ender derfor på 5.118. 750 kr. inkl. Moms. Når deres byggepladsarbejde udgift bliver ændret til 1 år. (Nødvendigt for at kunne sammenligne de 2 tilbud)

Tilbuddet fra [entreprenør 1] er derfor sammenlagt det billigste og det er ud fra dette, at erstatningsopgørelsen udarbejdes.

Som det fremgår af nedenstående mails, efterspørg jeg et budget der kun indeholder de udgifter/arbejder der er omfattet af forsikringen. Svaret er at udgifterne er drøftet med rådgiver [ingeniør] og at alle de oplistede poster fra budget udarbejdet d. 8-8-2017 alle er arbejder der er nødvendige for udbedring af skaderne.

Jeg har d. 2-1-2018 talt med rådgiver [ingeniør], vi talte om den fremsendte mail med svar fra [klagerens advokat] fra d. 4-12-2017 hvor det oplyses at budget fra d. 08-08-2017 indeholder og udgør alle de faktiske udgifter der er nødvendige for at udbedre skaderne. Dette er ikke korrekt og det var [ingeniør] enig i. Budgettet fra 08-08-2017 indeholder tillige alle de arbejder som ikke er omfattet af forsikringen.

Jeg fortalte [ingeniør], at tilbuddet fra [entreprenør 1] sammenlagt var det billigste og jeg derfor ville lave en erstatningsopgørelse ud fra dette tilbud. (Han havde ikke taget højde for, at byggepladsarbejder var sat til 6 mdr. og ikke et år og at en sammenligning af de 2 tilbud kun kan gøres ved samme udgangspunkt)

Vi drøftede ligeledes byggeperioden, vi blev enige om at byggeperioden for de arbejder der er omfattet af forsikringen, kan udbedres indenfor en periode på 6 måneder. Derfor er udgifterne for genhusning, byggeplads og stillads i erstatningsopgørelsen opgjort med 50 % hvilket svare til et halvt år, i henhold til aftale med [ingeniør].

Vi drøftede ligeledes forholdet omkring den totaloverdækning, som blev oplyst var nødvendigt for at kunne foretage udbedringerne af skaderne. Dette var [ingeniør] ikke enig i, han mente godt, at der kunne laves en overdækning omkring trapperummet og at den afgivne pris på 244.000 kr. kan nedskrives med 50%. Dette fremgår ligeledes af det medsendte Bilag til Erstatningsopgørelsen.

Erstatningsopgørelsen udgør erstatningen fra Garantifonden fordelt på ejerskifteforsikringen og bygningsforsikringen.

For udbetaling af erstatningen, skal der fremsendes kopi af faktura som dokumentation for det udførte arbejde. Herefter vil erstatningen overføres til kundens NemKonto så faktura kan betales.

(Da der er tale om udgifter fordelt på de 2 forsikringer, vil udbetalingerne blive overført i flere betalinger fra systemet)

Selvrisiko:
På ejerskifteforsikringen er der en selvrisiko på 20.000 kr. for den første dækningsberettiget skade, herefter er selvrisikoen på 5.000 kr. jf. policen.

- Forhold 1. Manglende stabilitet. 20.000 kr.
- Forhold 2. Fejlkonstruktion af vandbrædder under vinduer. 5.000 kr.
- Forhold 3. Nyere bindingsværk udført med risiko for skade. 5.000 kr.

På bygningsforsikringen er selvrisikoen på 3.000 kr. pr. skade.

- Forhold 1. Råd i bindingsværk. 3.000 kr.
- Forhold 2. Råd i karnap. 3.000 kr.
- Forhold 3. Råd i altan ved hovedindgang. 3.000 kr.

Samlet selvrisiko der bliver fratrukket i erstatningen: 39.000 kr.

Rådgiverhonorar:
Rådgiverhonorar er opgjort med 10% af udgiften til byggepladsarbejder og den samlet håndværkerudgift. Rådgiverhonoraret udgør således 186.187,50 kr.
…
Der er på nuværende tidspunkt udbetalt 114.468,75 kr. for rådgivning.

Det resterende beløb til rådgivning udgør således 71. 718. 75 kr. inkl. Moms.

Endelige erstatningsopgørelse: (se bilag)
Den opgjorte erstatning er på 2.579.594 kr. inkl. Moms.

Erstatningen vil komme til udbetaling ved fremsendelse af kopi af faktura for det udførte arbejde. (faktura bedes fremsendes i de forskellige poster genhusning, byggeplads, rådgivning, håndværker osv.)

Det skal tillige påpeges, at det tidligere er oplyst at stilladser og overdækninger og byggeplads ikke må anvendes til andet end de af Garantifonden dækkede skader.

Hvis der under udbedringen opstår yderligere, der medføre en merudgift, så skal taksator … eller … kontaktes for evt. besigtigelse og godkendelse af omfanget. (Den afsatte sats på 30% til uforudseelige udgifter, kan ikke godkendes. Garantifonden kræver dokumentation for alle erstatninger der udbetales)

Byggeperioden er fastsat til 6 måneder i henhold til aftale med rådgiver [ingeniør]. Perioden kan kun forlænges ved indgåelse af aftale og tydelig dokumentation på, hvorfor en forlængelse er nødvendig.

Hvis der ønskes, at anvende en anden entreprenør end den erstatningsopgørelse er lavet ud fra, er dette selvfølgelig en mulighed.

Arbejdet kan nu igangsættes."

Af "Beskrivende tilbudsliste, Udbedringsarbejder" af 9/2 2018 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med omfangsbestemmelsen af skaderne på ejendommen har det været nødvendigt at foretage supplerende registreringer og destruktive opluk i ydervægge.

Renoveringen omfatter udelukkende den oprindelige del af bygningen som er udført i bindingsværk og ikke tilbygningen, som er opført i 1940'erne.
…
Nærværende tilbudsliste er opdateret efter de resultater der er opnået fra de supplerende undersøgelser samt fra overvejelser af hvad der teknisk er muligt at udføre.

Opdateringen er udført efter nye besigtigelser, telefonmøder og tekniske møder med entreprenøren.

Nedenfor er oplistet de arbejder der foreslås gennemført på ejendommen.

Den udførende entreprenør bør deltage i bearbejdning af detaljerne.

Udbedring af bindingsværk skal følge de retningslinjer der er for håndværksmæssig korrekt udførelse af renovering/udskiftning af bindingsværk.
…

Vedrørende genhusning af beboerne er dette ikke inkluderet i tilbudet, men det må forventes, at beboerne genhuses i en tilsvarende bolig som de bor i nu i nærområdet.
Det vil ikke være muligt, at få plads til genhusningspavillioner på grunden.

Alle punkterne er oplyst at være forsikringsdækket, idet nogle er direkte forårsaget af skaderne på bygningen, mens øvrige arbejder på bygningen er følgearbejder som er nødvendigt at udføre rent teknisk.

Pkt. 1. Byggepladsarbejder
…
Den del af bygningen, som skal renoveres, skal forinden renoveringen opstarter stå under en totaloverdækning, idet dette vurderes både at være teknisk nødvendigt, billigere og sikkerhedsmæssigt/arbejdsmiljømæssigt den eneste mulige løsning.
…
Da renoveringen vil pågå over ca. 1 år skal entreprenøren have inkluderet vinterforanstaltninger i prisen.
…
Pkt. 2. Tagkonstruktionen
Med de sætninger og skader som i øvrigt ses på taget over bindingsværkbygningens samt det faktum, at taget ikke er udført med tilstrækkelig ventilation vil det være nødvendigt at udskifte taget. Taget er meget skævt grunden sætninger i de underliggende konstruktioner.

Endvidere vil det være nødvendigt at aflaste facader ved at demontere taget, idet alt bindingsværk skal udskiftes og erstattes af opmuring af skalmur så der ikke længere er træværk i ydervæggene.
…
Pkt. 3. Indvendig trappe
Da det vurderes, at være næsten samme pris på de arbejder, som er nødvendige for at oprette trappen sammenlignet med nedtagning af trappe, forstærkning af etagebjælker og genmontering af trappen vælges den sidste mulighed.

I prisen indgår nedtagning af trappen, som lægges i depot for senere genmontering.

Trappen skal tildannes i stueplan, idet ydervægge bliver tykkere så trappeløb og vange til tildannes.

Vægge og gulvbrædder skal forinden demonteres for at blotlægge etagebjælkerne.

Etagebjælker presses vandret med donkraft inden forstærkninger monteres. Der skal oprettes så der opnås en pil højde på 15 mm på etagebjælkernes udkragede ender.
…
Pkt. 4. Udskiftning af bindingsværk og øvrigt rådangrebet træværk
Da omfanget af skader på bindingsværket er så omfattende skal alt bindingsværk udskiftes så de nye gavle og facader kommer til at fremstå som skalmurende ydervægge på det oprindelige bindingsværkshus.

Udskiftninger af bindingsværket skal foretages i etaper efter en nærmere planlægning og aftale.

De midlertidige afstivninger udføres med tømmer 100 x 100 mm mod loft og gulve og der opsættes rørstøtter gennem alle etager.

Rådskader på altan/terrasse mod vest skal udskiftes og der afsluttes med malerbehandling. Da omfanget er meget omfattende vil det være den optimale løsning af skifte alt træværk og efterfølgende male det.

Rådskader på terrasse/tilbygning i træ mod øst skal udskiftes og der afsluttes med malerbehandling. Da omfanget er meget omfattende vil det være den optimale løsning af skifte alt træværk og efterfølgende male det. Det vurderes, at det ikke er nødvendigt, at fjerne tilbygningen, idet stilladset kan udveksles hen forbi tilbygningen.

Pkt. 5, Nedtagning af tavler
Samtlige vinduer og døre demonteres for senere retablering. Vinduer lægges i depot.

Det vurderes, at samtlige tavler er i så dårlig stand med revner og slip mod træværket, at alt murværk skal nedrives på 1. og 2. sal, hvor der er bindingsværk samt mod øst siden i stueplan. Endvidere nedtages alle tavler mod nord.
…
Pkt. 6, Opmuring af nyt murværk
Da prisen på retablering af bindingsværk murværk vurderes at være samme pris på opmuring af ydervægge i tegl uden anvendelse af træ skal prisen indeholde opmuring af skalmur uden træværk.
Tegl skal være af samme kulør og udseende som tilbygningen.
…
Pkt. 7, Renovering af karnap.
Ved karnappen udskiftes tilsvarende alt bindingsværk og tavler efter vinduespartier er udtaget og sat i depot.

Pkt. 8, Etageadskillelser og nye gulve på. 1. sal og 2. sal
Da etageadskillelsernes understøtninger fjernes i form af bindingsværk og tavler skal der under samtlige etageadskillelser etableres lodrette midlertidige bærende og afstivende konstruktioner, som skal føre lasterne ned til terrændæk i stueplan.

Da samtlige gulve på 1. og 2. sal er meget skæve grundet sætninger i facader skal alle etagebjælker oprettes for udlægning af nye vandrette trægulve.

Der gøres intet i de rum hvor der er anden belægning end trægulv.

Pkt. 9, Nye lette bagvæqqe
Nye lette bagvægge udføres med 200 mm isolering, stolper 45 mm x 245 mm pr. 600 mm.
…
Pkt. 10. Nye indvendige vægge og lofter
De nødvendige arbejder kan ikke udføres uden at indvendige vægge nedtages og nye opsættes på hel 1. salen og hele 2. salen. Endvidere skal lofter på både 1. sal og 2. sal udskiftes.
…
Pkt. 11. El- arbejder
Afbrydelse af strømmen foretages.

Alle installationer skal udføres i henhold til gældende lovgivning, herunder Stærkstrømsreglementet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1901. En del af huset er opbygget med facader af bindingsværk og den anden del med facader af mursten. Klagerne anmeldte den 31/5 2016 "omfattende rådskade i bærende konstruktioner i bindingsværket i hele huset" og den 9/7 2016 "skade i konstruktionen i Hall'en. Ustabil konstruktion som følge af forkert udførte reparationer. Der er også sætningsskade i taget og i trappen inden i huset". Husejernes Forsikring har på vegne af Gable Insurance AG inden selskabets konkurs den 19/11 2016 anerkendt at dække 1) fejlkonstruktion af vandbrædder under vinduerne, 2) manglende stabilitet i trapperum (hall'en) og 3) manglende stabilitet af bindingsværket på grund af fejludførte reparationer over ejerskifteforsikringen. Husejernes Forsikring har anerkendt at dække rådskader i bindingsværk, karnap og altan over husforsikringen. Klagerne har anmeldt yderligere forhold til Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, og Garantifondens taksator har ved skaderapport af 2/5 2017 anerkendt at dække tilretning af løse tagsten ved tagudhæng og lovliggørelse af anmeldte ulovlige elinstallationer over ejerskifteforsikringen og har henvist en rådskade i tagudhænget til husforsikringen.

Med hensyn til bindingsværksfacaderne og manglende stabilitet i trapperum blev et ingeniørfirma rekvireret af Husejernes Forsikring den 4/11 2016 bedt om at "lave en samlet vurdering og undersøgelse af, hvad der er nødvendigt for at sikre eventuelle stabilitetsproblemer i Hallen og med tilhørende tag, trappe, ydervægge mm. … Endvidere bedes I udfærdige samlet projekt inkl. skønnede overslagspriser på udbedring af ovennævnte forhold, herunder fjernelse af vandbrædder samt råd i ejendommens bindingsværk med følgeskader og reetablering, således at vi kan indhente to tilbud". Ingeniøren har den 9/3 2017 udarbejdet et projekt på opstropning af trappen, som indbefattede demontage af lofter og tag over trapperummet, og på udskiftning af bindingsværk og vandbrædder ved vinduerne. Det projekt, som de indkomne tilbud er baseret på, vedrørte opstropning af trappen, udskiftning af alle tavler og murværk i bindingsværkfacaderne og et nyt tag på hele huset, og af den beskrivende tilbudsliste af 8/5 2017 fremgik, at

"Punkterne omfatter både arbejder, som er dækket af forsikringen og som ikke er dækket af forsikringen. Entreprenøren skal efter tilbudsafgivelsen deltage i opdelingen af forsikringsdækket arbejder og ikke forsikringsdækket arbejder". Efter indhentelse af to tilbud har ingeniøren den 3/8 2017 udarbejdet et budget, hvor økonomien var opdelt på henholdsvis ejerskifteforsikringen, husforsikringen og arbejder, der ikke var forsikringsdækkede. Ingeniøren har den 8/8 2017 udarbejdet et budget, hvor alle arbejderne var slået sammen. Garantifonden har den 4/1 2018 opgjort en erstatning baseret på de forhold ved trapperummet og bindingsværksfacaderne, som Husejernes Forsikring har givet dækningstilsagn til, og hvor udbedringsperioden er sat til 6 måneder. Ingeniøren har den 16/2 2018 udarbejdet en ny beskrivende tilbudsliste, som blandt andet omfatter opretning af tagspær og nyt tag på hele huset, nedtagning af trappen, opretning og forstærkning af etagebjælkerne, nye facader med skalmurede ydervægge, nye lette bagvægge med 200 mm isolering, nye indvendige vægge og lofter og nye elinstallationer. Det fremgår endvidere af den beskrivende tilbudsliste, at "Alle punkterne er oplyst at være forsikringsdækket, idet nogle er direkte forårsaget af skaderne på bygningen, mens øvrige arbejder på bygningen er følgearbejder som er nødvendigt at udføre rent teknisk".

Klagernes krav er dækning i henhold til den reviderede tilbudsbeskrivelse af 16/2 2018, dækning for genhusning i en tilsvarende bolig og dækning for teknisk bistand og advokatomkostninger. Klagerne har blandt andet anført, at Husejernes Forsikring har rekvireret ingeniørfirmaet til at udfærdige et samlet projekt over de forsikringsdækkede udbedringsarbejder, hvorfor de har haft en klar forventning om, at Husejernes Forsikring ville henholde sig til ingeniørfirmaets tekniske vurderinger og konklusioner, og at den reviderede tilbudsliste indeholder de arbejder, der er nødvendige for en håndværksmæssig korrekt udbedring af skaderne.

Topdanmark Administrations advokat har fastholdt erstatningsopgørelsen af 4/1 2018 og har blandt andet anført, at fristen for anmeldelse af nye skader under forsikringerne var den 31/3 2017, og at det derfor ikke længere er muligt at medtage nye forhold/skader under forsikringerne. Advokaten har endvidere anført, at klagernes ønsker om løsninger, som går udover det anerkendte, eller som i øvrigt er dyrere, end der er anvist, ikke er dækket af forsikringen.

32. 92139

Det fremgår af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 1, at krav, der ønskes dækket af Fonden, skal anmeldes til Fonden senest den 31/3 2017. Nævnet finder, at forholdene beskrevet i den beskrivende tilbudsliste af 16/2 2018 med utilstrækkelig ventilation af taget og skævheder i taget, etagebjælkerne, tavlernes dårlige stand og skæve gulve overalt på 1. og 2. sal og hele elinstallationen – bortset fra de anmeldte ulovligheder nævnt i Garantifondens skaderapport af 2/5 2017 – er anmeldt for sent til at kunne opnå eventuel dækning hos Garantifonden som selvstændige skader. Nævnet bemærker, at klagerne inden for tidsfristen har anmeldt, at gulvet i soveværelset hænger 15 mm. Nævnet kan henset til bygningens alder ikke kritisere, at Garantifonden i skaderapport af 2/5 2017 har afvist at yde dækning for dette forhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at udbedring af de forsikringsdækkede forhold ved vandbrædderne under vinduerne, manglende stabilitet i trapperummet, manglende stabilitet af bindingsværket og rådskaderne i bindingsværket, karnap og altan har nødvendiggjort så omfattende arbejder, som fremgår af den beskrivende tilbudsliste af 16/2 2018. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ingeniøren oprindeligt har udarbejdet et projekt af 9/3 2017 på de forsikringsdækkede arbejder, som alene har omfattet demontage af loft og tag over trapperummet, og hvor udbedring af bindingsværket sker etapevis. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ingeniøren i en mail af 15/9 2016 til Topdanmark Administrations advokat har oplyst, at "Den massive forøgelse skyldes ikke, at vores første antagelser ikke var i orden, men blot at opgaven voksede og voksede". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af den beskrivende tilbudsliste af 16/2 2018, at der laves en anden facadekonstruktion med skalmurede ydervægge og nye lette bagvægge med 200 mm isolering.

Nævnet kan herefter på foreliggende grundlag ikke kritisere Garantifondens erstatningsopgørelse af 4/1 2018, herunder at overdækningen begrænses til trapperummet, byggeperiodens længde, genhusningen i pavilloner på forsikringsstedet og det afsatte beløb til rådgiverhonorar.

Nævnet bemærker, at erstatningsopgørelsen er baseret på den beskrivende tilbudsliste af 8/5 2017, der forudsætter udskiftning af alt murværk og træværk i bindingsværksfacaderne

Nævnet bemærker dog, at der i erstatningsopgørelsen synes at mangle et beløb til retablering af taget over trapperummet efter montage af bjælkerne til opstropning af trappen. Nævnet forudsætter, at Garantifonden vil undersøge dette, og at Garantifonden har eller vil opgøre erstatning for de forhold, som er anerkendt ved taksationsfirmaets skaderapport af 2/5 2017.

Nævnet kan ikke kritisere, at Garantifonden har afvist at yde dækning til ingeniørens honorar for udarbejdelse af den beskrivende tilbudsliste af 16/2 2018, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge Garantifonden at dække klagernes advokatomkostninger.

Kopi af kendelsen er sendt til Lundgrens Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup, ved advokat Jesper Hjetting, der under sagen har repræsenteret Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber ved administrationsselskabet Topdanmark Forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels