

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. marts 2024 blev i sag nr. 95702:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1970 i et plan med terrændækskonstruktion og tilbygget i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/3 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"A. Primære bygningsdele

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	I bryggers har enkelte gulvklinter ikke fuld vedhæftning.
---------------------------------	----	---

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Rundt huset er gulvene fjedrene og knirkende flere steder, og der er flere steder sprækker mellem bræd
------------------------	----	--

I klageskrift vedlagt klageskema af 24/8 2020 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand:

1. Selskabet skal tilpligtes at erstatte klager omkostningerne ved dækningsberettiget skade på gulv, under den hos Selskabet etablerede ejerskifteforsikring.
2. Selskabet skal tilpligtes at erstatte sagen omkostning, herunder omkostninger til syn og skøn og klagers advokatomkostninger.

Sagsfremstilling

...

Klagerne overtog ejendommen d. 1. oktober 2017 og igangsatte straks en renovering af ejendommen.

Til brug for renoveringen havde klager lånt kr. 300.000 og herunder til planlagt udskiftning af ejendommens tag med kr. 200.000.

Som det fremgår af bilag 3, blev der i tilstandsrapporten oplyst en K1 vedr. ejendommens gulve, idet det var oplyst, at 'Rundt huset er gulvene fjedrende og knirkende flere steder, og der er flere steder sprækker mellem brædderne'.

Klagerne valgte derfor i oktober måned 2017 at optage hele trægulve og deponere dette, med henblik på genanvendelse, efter opretning strøerne.

Da gulvet var afmonteret, konstaterede klager, at betonundergulvet (terrændækket) havde omfattende revner og herunder, at gulvet i forbindelse med revnerne havde niveauforskelle med ca. 10 cm lodret forskydning. Yderligere blev det konstateret, at terrændækket var opfugtet.

Samtidig konstaterede klagerne, at ejendommens ydervægge var revnet i samtlige hjørner.

Klagerne havde anmeldt 2 andre skader overfor Selskabet ... Selskabet foranledigede forholdene besigtiget af taksator. Det kan oplyses, at Selskabet efterfølgende har anerkendt disse skader som delvist forsikringsdækket.

Umiddelbart forud for taksators besigtigelse havde klagerne fjernet trægulvet, som beskrevet ovenfor. Klagerne fremviste revnerne for den fremmødte taksator, som imidlertid på stedet afviste, at der kunne være tale om et dækningsberettiget forhold. Taksatoren anbefalede direkte klager at bortfræse højdeforskellene på terrændækket og afrettet dette med et tyndt lag beton.

Klagerne valgte derfor efterfølgende at bortfræse højdeforskellen på terrændækket med betonfræser og udlægge et tyndt lag beton, for at etablere et jævnt underlag for strøerne.

Samtidig besluttede klagerne sig imidlertid for at udlægge nye fliser i bryggerset.

I forbindelse med opbrydning af bryggersgulvet, konstaterede klagerne en kraftig opfugtning af undergulvet, og at undergulvet var støbt ovenpå et slaggelag, underlejret af ren muld.

Rekvirenterne fik forholdene undersøgt nærmere og måtte konstatere, at gulvkonstruktionen i ejendommen ikke opfyldte de krav, som var gældende på ejendommens opførelsestidspunkt, dvs. krav opstillet i bygningsreglementet fra 1966.

Problemet er, at der er anvendt slagge, som er udlagt på ren muld. Konsekvensen heraf er, at slaggelaget vil udvide sig som følge af fugtpåvirkning via muldjorden og bevirke revner i betonlaget med heraf følgende højdeforskydninger. Samtidig kan presset medføre revner og forskydninger i ydervæggene.

Yderligere vil der være en fugtvandring fra muldlaget til betongulvet.

Der er tale om en almindelig kendt problemstilling og et kendt skadesbillede som følge af mangelfuldt udførte gulvkonstruktioner. Eksempelvis nævner Selskabet dette skadesbillede som et eksempel på, hvor ejerskifteforsikringen dækker, i Selskabets forsikringsbetingelser, jf. bilag 5, side 12.

Klagerne anmeldte forholdet overfor Selskabet i december måned 2017.

Den 22. december 2017 blev der afholdt en yderlige taksatorbesigtigelse, hvorunder også anmeldelsen vedr. gulvkonstruktionen blev besigtiget.

...

Selskabets overordnede begrundelse for afvisning var på dette tidspunkt:

at gulvet var udført i overensstemmelse med de på opførelstidspunktet gældende forskrifter,

at der ikke var tale om en skade,

at klagerne havde udvist egen skyld, som følge af at ejendommen henstod uopvarmet og Selskabets påstand om, at klager skulle have fjernet dampspærre i loftet.

Klagerne fastholdt heroverfor,

at gulvet var behæftet med en mangel, som bevirkede skade ved, at gulvet hævede sig vertikalt med ca. 10 cm og at gulvet var fugtbelastet.

Samtidig afviste klagerne,

at der var tale om 'egen skyld' som følge af at huset i ca. 3 måneder i efteråret 2017 frem mod ca. 1. januar 2018 henstod uopvarmet og at klagerne ikke havde fjernet dampspærre i huset.

...

Klager anmodede herefter om isoleret bevisoptagelse for bevissikring. Som **bilag 13** fremlægges kopi af begæringen dateret 4.4.2018.

...

Ved skrivelse af 21. juni 2018, der fremlægges som **bilag 14**, reklamerede undertegnede på vegne klagerne over, at man havde konstateret, at der ikke var udført dampspærre i ejendommens loft, som påkrævet efter det på opførelstidspunktet gældende bygningsreglement.

Som **bilag 15** fremlægges kopi af skønserklæring 1 udarbejdet af den udmeldte skønsmænd, ...

Som **bilag 16** fremlægges kopi af undertegnedes skrivelse af 7. november 2018, og hvormed skønserklæringen blev kommenteret, og Selskabet blev forespurgt, om man kunne anerkende dækning for de anmeldte skader på den nu foreliggende baggrund.

Som **bilag 17** fremlægges kopi af Selskabets svar af 21. november 2018, og hvormed man fastholdt afvisning af dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade. Selskabet forholdt sig samtidig i denne skrivelse til klagers reklamation over manglende dampspærre d. 21. juni 2018, jf. bilag 14, og fastholdt, klager selv havde fjernet dampspærren.

Foranlediget heraf fremsendte undertegnede skrivelse af 27. november 2018, der fremlægges som **bilag 18**, og hvormed der bl.a. blev foreslået et nyt spørgsmål vedr. dampspærre.

Som **bilag 19** fremlægges kopi af skønserklæring 2, udarbejdet af den udmeldte skønsmænd, ...

...

Som **bilag 21** fremlægges kopi af undertegnede e-mail af 24. juli 2019 og hvormed undertegnede, overfor Selskabets nye sagsbehandler, nærmere kommenterede skønserklæringen, og i den forbindelse særligt kommenterede skønsmændens opgørelse af udbedringsomkostningerne.

Som **bilag 21.[1-7]** fremlægges kopi af tilbud ...

...

Yderligere blev der med bilag 21 rejst krav på erstatning af følgeomkostninger til genhusning, opbevaring, sagsomkostninger, herunder omkostninger til syn og skøn og advokatbistand.

Som **bilag 22** fremlægges kopi af Selskabets tilbagemelding dateret 23. august 2019, og hvormed Selskabet anerkender, at den anmeldte skade med slagter som kapillarbrydende lag er en skade på ejerskifteforsikringen, men at Selskabet afviser at skulle betale for dele af udbedringsomkostningen:

- bryggersgulvet og ny gulvbelægning idet det påstås, at der var tale om 'planlagte arbejder',
- opbygning af gulvopbygningen med gulvvarme og efter BR 18 krav,
- udskiftning af gulvene i tilbygningen,
- malerarbejder,
- dampspærre.

...

Efter en række mellemliggende rykkere, fremkom Selskabet d. 11. november 2019 med svar, der fremlægges som **bilag 26**.

I denne skrivelse konstateres det bl.a., at der er enighed om, at Selskabet skulle finde en ingeniør til at udarbejde det omhandlede projekt, at man mente at de opkrævede advokatomkostninger var 'for høje', og at man i øvrigt kunne acceptere at betale for 12 måneders genhusning og opbevaringsomkostninger med kr. 109.354,70.

...

Ved e-mail af 21. januar 2020, der fremlægges som **bilag 30**, meddelte Selskabet, at man kunne acceptere den af undertegnede foreslåede arkitekt ... til at udarbejde det omhandlede projekt.

Undertegnede modtog herefter meddelelse om, at en ny medarbejder hos Selskabet havde overtaget sagen, og ved e-mail af 9. marts 2020, der fremlægges som **bilag 31**, rykkede undertegnede for Selskabets rekvirering af projektet og udbetaling af erkendte krav.

Efterfølgende har Selskabet ikke reageret i sagen.

...

Øvrige forhold:

Vedr. genhusning

Selskabet har erkendt at skulle betale genhusning i en 12 måneders periode med kr. 94.800. Selskabet har dog ikke udbetalt beløbet på nuværende tidspunkt.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95702

Klager påtænkte at indflytte ejendommen d. 1.1.2018, efter renovering. Som følge af Selskabets afvisning af dækning frem til august måned 2019 var klager nødsaget til at iværksætte syn og skøn for bevissikring.

Klager påstår derfor, at Selskabet skal erstatte klagers omkostninger til genhusning i en periode på yderligere 12 måneder på et erstatningsretligt grundlag.

Kravet kan opgøres til 12 måneder a kr. 7.900 eller kr. 94.800,00.

Vedr. container til opbevaring

Selskabet her erkendt at skulle betale for containerleje og transport af samme med kr.14.554,00. Selskabet har dog ikke udbetalt beløbet på nuværende tidspunkt.

Vedr. sagsomkostninger

Klager har udlagt kr. 87.673,28 til syn og skøn, jf. bilag 25.

Det er klagers opfattelse, at Selskabet fuld ud skal erstatte denne udgift, som en almindelig sagsomkostning.

Det bemærkes herved, at klager fuld ud har fået medhold i alle de af klager stillede spørgsmål.

Selskabet har gjort gældende, at man ikke skal betale for den del, som vedrører dampspærre, dvs. spørgsmål 558 - 5510 i bilag 19.

Klager fastholder, at Selskabet skal betale, også for denne del. Såfremt Ankenævnet måtte finde, at Selskabet ikke skal betale for besvarelsen af disse 3 spørgsmål, er det klagers opfattelse, at der er tale om en mindre udgift til besvarelse, som er sket på baggrund af skønsmandens besigtigelse af forholdene.

Advokatomkostninger

Klager har fremsat krav om dækning af de af klager afholdte advokatomkostninger opgjort pr. 26. september 2019 til kr. 97.000 med tillæg af moms eller kr. 121.250, jf. bilag 25.

På anmodning er der fremsendt redegørelse over den medgåede tid. Selskabet har herefter ikke kommenteret sagen yderligere.

Det er klagers opfattelse, at Selskabet skal betale alle klagers omkostninger, herunder også yderligere omkostninger for perioden efter seneste opgørelse pr. 26. september og herunder for sagens behandling i Ankenævnet.

Anbringender

Selskabet har erkendt, at ejendommens terrændæk var behæftet med en dækningsberettiget skade på overdragelsestidspunktet d. 1. oktober 2017.

Klager gør herefter gældende, at er nødvendigt at afholde de i bilag 21.1 -21.7 specificerede omkostninger til forskriftsmæssig afhjælpning af skaden og med et samlet beløb på kr. 1.269.412,00.

Klager gør yderligere gældende, at Selskabet skal erstatte indklagedes udgift til syn og skøn og advokatomkostninger.

Selskabet har erkendt at skulle betale genhusningsudgifter i en periode på 12 måneder.

Klager gør gældende, at Selskabet skal betale yderligere erstatning for genhusning for en periode på 12 måneder på et erstatningsretligt grundlag.

Klager gør gældende, at erstatningsbeløbet skal forrentes fra ikke senere end d. 8. januar 2018, hvor klager fremsendte udbedringsforslag med tilhørende pristilbud, jf. herved bilag 9."

Nævnets behandling af sagen har været udsat på grund af parternes indhentelse af et projekt og prissætning af de nødvendige arbejder i forbindelse med udbedring af terrændækskonstruktionen. Klagerens advokat har i processkrift af 11/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand:

Indklagede tilpligtes at betale kr. 495.716,25 med tillæg af sædvanlig procesrente fra d. 23. september 2019 og til betaling sker.

Beløbet er foreløbigt opgjort.

I forlængelse af klagen af 24. august 2020 har parterne i fællesskab indhentet en værdiansættelse af udbedringsarbejderne ved arkitekt ...

Som bilag 32 fremlægges parternes e-mail korrespondance vedr. udarbejdelse af erklæring for perioden 7. juli 2021 til 7. oktober 2021

Arkitekt ... prissætning fremlægges som bilag 33.

Det fremgår af erklæringen, at arkitekten har prissat udbedringsarbejderne via Sigma.

I forhold til sagens tvistepunkter indeholder prissætning 2 overordnede scenarier, 1.scenarie hvor ejendommens eksisterende lofter blev bibeholdt og 2. scenarie, hvor der blev etableret nye lofter med dampspærre og isolering.

Derudover er der indeholdt en prissætning hvor tilbygningen i ejendommen er hhv. ekskl. og inkl. Endeligt er der indeholdt prissætning efter BR66 og BR18.

Indklagede accepterede på baggrund af opgørelsen at betale et beløb på kr. 421.851,86 med tillæg af moms, i alt kr. 527,314,83 ved mail af 7 oktober 2021.

Beløbet vedrører alene de bygningsmæssige forhold, som indklagede kunne acceptere at skulle betale for. Som bilag 34 fremlægges kopi af regneark, hvori indklagede kommenterer bilag 33 og hvoraf det fremgår, hvilket udbedringsomkostninger indklagede finder at skulle erstatte og at sammentællingen heraf medfører beløbet på kr. 421.851,86

Klager kommenterede indklagedes opgørelse mv. ved mail af 20. oktober 2021, der fremlægges som bilag 35.

Indklagede har efterfølgende erkendt at skulle betale klagers genhusningsudgifter i 12 måneder med kr. 109.354,70 og renter af de anerkendte udbedringsomkostninger i øvrigt med kr. 93.154,86.

Indklagede har ikke i øvrigt kommenteret på klagers mail af 20. oktober d.å., bilag 35.

Klagers krav under nærværende sag kr. 396.573,00 med tillæg af moms eller kr. 495.716,25 svarer til erstatning af de samlede omkostninger til afhjælpning af skaden. Beløbet er svarende til de i bilag

3[3] opgjorte udbedringsomkostninger, fratrasket indklagedes betaling af kr. 421.851,86 og fratrasket beløbet nævnt i position 45 stort kr. 15.159,75, position 42 kr. 16.330,30, position 48 kr. 4.250 alle med tillæg af moms.

På nuværende tidspunkt er der følgende udestående forhold i sagen:

1. Planlagte arbejder
2. Loftet
3. Tilbygningen.
4. Prissætningen af delarbejder
5. Yderligere erstatning for genhusning
6. Sagsomkostninger

ad. 1 Planlagte arbejder

Indklagede gør nu gældende jf. bilag 34, at en del af de af klager udførte udbedringsarbejder var planlagte arbejder, hvilket klager bestrider.

Nedenfor behandles de enkelte punkter overordnet, med henvisning til positionerne i bilag 34, jf. bilag 33.

Indledningsvist bemærker klager følgende:

Klager har dokumenteret, at man ved erhvervelse af ejendommen havde opnået en låneramme i banken på kr. 300.000 til renovering og fremlagt kopi af tilbud vedr. renovering af tag/tagrender mv. og vinduer.

Klager havde ikke yderligere midler til rådighed for renovering af ejendommen og planlagde derfor ikke yderligere end netop nyt tag og vinduer, dog således at der var et beløb i størrelsesordenen kr. 50.000 til de sædvanlige smårenoverings opgaver.

Det er allerede på denne baggrund uforståeligt, at indklagede nu gør gældende at en betydelig del af de udførte udbedringsarbejder var planlagte arbejder.

Position 24 indvendige døre mv.

Klager er ikke bekendt med, hvorfor indvendige døre mv. nu medtages som planlagt arbejde af indklagede. Det har aldrig været klagers hensigt at udskifte husets døre.

Arbejdet blev imidlertid nødvendiggjort som følge af arbejderne i gulvet og som følge af nedtagning af de indvendige skillevægge.

Position 34. bryggersgulv

Indklagedes beregning af fradrag for bryggersgulv er uforståeligt.

Men hertil kommer, at det eneste som var 'planlagt' var en udskiftning af klinker i bryggersgulvet, som følge af skader ved optagning af trægulv, men udvidet til også at omfatte udskiftning af klaplaget i bryggers.

Indklagede havde således ikke planlagt at skulle foretage en fuldstændig fjernelse af undergulvopbygningen i bryggerset, men alene at udskifte klinker.

Det bestrides, at der er tale om planlagte arbejder.

Position 35 gulvbelægning

Det var ikke klagers plan, at ejendommens gulve skulle udskiftes.

Gulvbelægningen blev alene forsøgt renoveret (der var sprækker, og gulvene gav sig)

Nærværende sag opstod netop i oktober måned 2017, med klagers skadesanmeldelse til indklagede, som blev afvist og hvor klager af indklagedes taksator blev rådgivet til at slibe ujævnheder på betongulvet væk og udlægge afretningslag for udjævning af gulvet.

I december 2017 genbesigtigede taksator på ny forholdene med fortsat afvisning.

Det efterfølgende syn og skøn konstaterede, at der skulle foretages de omfattende udbedringsarbejder.

Forholdet vedr. udskiftning af gulve er gentagne gange beskrevet i sagens korrespondance, særligt bilag 20-30 og i øvrigt på side 2 i klagen.

Vedr. gulvbelægningen var det eksisterende gulv et højkvalitets massivt trægulv af mærket Juncker. Et tilsvarende gulv koster i størrelsesordenen kr. 300.000.

Det eksisterende gulv blev opbevaret forskriftsmæssigt – for at kunne udlægges på ny, efter opretning af det eksisterende undergulv.

I forbindelse med udbedringsarbejderne vurderede den medvirkende tømrer imidlertid, at det ville

blive for bekosteligt at udlægge det optagne gulv igen, hvis der skulle opnås et håndværksmæssigt tilfredsstillende resultat.

Det af skønsmanden foreslåede gulv er i en væsentlig ringere kvalitet end det eksisterende og prissætningen accepteres derfor ikke af klager.

Position 37 gerigter mv.

Klager havde ikke planlagt en udskiftning af fodlister/gerichter. Arbejdet blev alene nødvendig-gjort som følge af udskiftning af ejendommens gulvkonstruktion, skillevægge mv.

Position 21, 44 og 46 loftet

Klager havde ikke planlagt at nedtage loftet. Der var tale om et udmærket gipsloft – som i øvrigt er erstattet med et tilsvarende gipsloft i forbindelse med udbedringen.

Men loftet havde ingen dampspærre.

Indstævnte påstod først, at der var dampspærre, som klager havde fjernet og afviste derfor dækning.

Denne diskussion pågik frem til den sidste skønserklæring, hvor skønsmanden konstaterede, at der aldrig har været en dampspærre i ejendommens loft.

Efterfølgende påstod indklagede, at der ingen skade var, som følge af den manglende dampspærre og at det er uden betydning (altså ikke risiko for skade). Klager henviser bl.a. til bilag 22 indklagedes mail af 23. august og klager svar i bilag 23.

Klager gentager, at loftet ikke var fjernet ved taksators første besigtigelse. Der henvises bl.a. til de som bilag 12 fremlagte billeder.

Det gøres yderligere fortsat gældende, at det var nødvendigt at nedtage loftet og genopbygge dette på ny, som følge af at skillevægge blev nedtaget,

Position 53 og 56 indvendige døre og radiatorer.

Indklagede gør nu gældende, at Position 53 er planlagt arbejder.

Klager havde ikke planlagt en udskiftning af hverken indvendige døre eller radiatorer. Bygningsdele blev fjernet og lagt i depot, som et led i udbedring af gulvet.

Ad 2. loftet

Det gøres gældende, at den manglende dampspærre i loftet i sig selv er en dækningsberettiget skade og at udgiften til etablering af dampspærre derfor skal erstattes af indklagede.

Forholdet er herudover behandlet ovenfor under punkt 1.

Ad 3. Tilbygningen

Position 23, 25, 27-32, 41, 49-50 vedrører arbejder i tilbygningen.

Gulvet i tilbygningen var ikke udført med slagter og derfor ikke beskadiget.

Klagers entreprenør kunne imidlertid ikke udføre arbejderne med opbrydning af gulvene i ejendommen i øvrigt, uden at der var betydelig risiko for skade på gulvet i tilbygningen herunder særligt

risiko for fremtidige sætninger, medmindre der blev udført en bekostelig 'Københavnergæg'. Det blev derfor anbefalet klager at udskifte gulvet i tilbygningen i forbindelse med de samlede arbejder.

Gulvbelægningen i tilbygningen skulle udskiftes for at opnå et håndværksmæssigt korrekt resultat ved sammenbygning med gulvet i stuen i øvrigt.

Klager gør gældende, at det har været nødvendigt at udskifte gulvkonstruktionen i tilbygningen og de heraf følgende arbejder.

Ad 4. Prissætningen af delarbejder

Klager forbeholder sig at fremkomme med bemærkninger til prissætningerne.

Ad 5. Yderligere erstatning for genhusning

Som følge af indklagedes uberettigede afvisning af skaden, var indklagede nødsaget til at være genhuset i ca. 24 måneder. Indklagede har nu erstattet udgiften for 12 måneder.

Klager gør gældende, at indklagede på et almindeligt erstatningsgrundlag skal tilpligtes at erstatte udgiften for yderligere 12 måneder.

Ad 6. Sagsomkostninger

Klager gør gældende, at indklagede skal pålægges at betale sagens omkostninger.

Processuelt

Ankenævnet anmodes om at tage stilling til om nærværende sag kan behandles af ankenævnet, som følge af at en vurdering af indklagedes betalingsindsigelse vedr. planlagte arbejder vurderes at kræve partsforklaringer og idet en vurdering af indklagedes betalingsindsigelse vedr. udbedringsomfanget og den endelige prissætning kræver yderligere bevisførelse.

Ankenævnet anmodes på denne baggrund om at vurdere om sagen bør fortsættes ved de civile domstole."

Selskabet har i brev af 5/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Indledning

Der klages over erstatningsopgørelsen, der er fremkommet i forbindelse med forligsforhandlinger, efter en anerkendt skade om slagger under terrændæk. Sagen er behandlet over den af klager tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. oktober 2017; købsaftale og salgsopstilling fremlagt af klager. Med ikrafttræden samme dag tegnede klager en ejerskifteforsikring hos selskabet (bilag A police). Betingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

3.0 Kort yderligere sagsfremstilling

Den 30. november 2017 meddelte klager til selskabet, at klager ønskede en besigtigelse af ejendommen, også med henblik på de udfordringer, som nærværende sag vedrører.

Selskabet besigtigede forholdet den 20. december 2017, som bilag B fremlægges taksatorrapporten).

I denne rapport er det blandt andet oplyst, at klager planlagde at der ovenpå betonlaget skulle spartles og udlægges gulvvarmeplader.

Det fremgår endvidere af rapporten, at gulvet i bryggerset var ophugget, og der var påbegyndt udgravning af samme.

Umiddelbart efter besigtigelsen, og inden rapporten var skrevet, modtog selskabet den 21. december 2017 en henvendelse fra klagers advokat (bilag C).

På baggrund af taksators rapport sendte selskabet den 4. januar 2018 en mail til klagers advokat, og med mailen fulgte et brev til samme dateret 2. januar 2018 (klagers bilag 8).

Selskabet besvarede klagers bilag 11. Brev af 14. februar 2018 den 12. marts 2018 (bilag E).

Dagen efter modtog selskabet et brev fra klager (bilag F), hvori denne blandt andet oplyste, at der ville blive indledt syn og skønsforretning inden 7. dage; men samtidig accepterede klagers advokat en fornyet besigtigelse.

Selskabet anmodede om yderligere oplysninger i retning af klagers opvarmning af ejendommen; men den 6. april 2018 modtog selskabet oplysninger om, at der var udmeldt syn og skøn i sagen.

I forbindelse med udarbejdelse af syn og skønstemaet var der en del korrespondance mellem klagers advokat, og selskabets advokat. Som bilag G fremlægges selskabets billeder, der henvises til i klagers bilag 15, og som bilag H selskabets billeder nævnt i klagers bilag 19.

Efter det supplerende syn og skøn, blev der afholdt forligsforhandlinger, som oplyst af klagers advokat.

Klager har fremlagt kopi af korrespondancen frem til klagers mail 20. oktober 2021. Som bilag I fremlægges kopi af korrespondancen fra 20. oktober til 23. december 2021, og som bilag J selskabets brev af 2. december til klagers advokat.

Selskabet har anvist de anerkendte positioner med renter til klager. Idet klager fortsat ikke er enig i selskabets vurdering, har klagers advokat udarbejdet processkrift 1.

...

5.0 Betingelserne (klagers bilag 5).

Forsikringen var tegnet uden Ekstrasikring, hvorfor betingelsernes pkt. 6 og 7 ikke finder anvendelse i sagen.

...

7.0 Vores vurdering

I procesindlægget henviser klagers advokat til, at klager havde opnået en låneramme på 300.000 kr., og er af den opfattelse, at dette dokumenterer, at der ikke kan være tale om planlagt arbejde.

Det er selskabets opfattelse, at det forhold, at klagers påbegyndte og eller planlagte arbejde overstiger den låneramme, som klager havde ikke dokumenterer, at der ikke er tale om planlagt arbejde. Det er ikke usædvanligt, at budgetter skrider.

Herudover er det selskabets opfattelse, at det afgørende for, om der skal ydes dækning over forsikringen, er om de fremsatte krav opfylder de betingelser, der er i betingelserne.

Herudover henledes nævnets opmærksomhed indledningsvis på betingelsernes pkt. 8, hvorefter der ikke må foretages nedrivning, reparation eller fjernelse af bygningsdele, før selskabet har accepteret dette.

7.1 Indvendige døre

Af billeder i taksatorrapporten (bilag B) kan det konstateres, at døre og gerigter var nedtaget, da taksatoren besigtigede ejendommen den 20. december 2017.

...

På den baggrund finder vi det dokumenteret, at baggrunden for nedtagning af døre og gerigter, ikke skal findes i arbejdet med udbedringen af terrændækket, som anført af klager.

Arbejdet er udført før forholdet ved terrændækket var anerkendt, og udbedringsmetoden var fastlagt.

Ud fra det foreliggende finder selskabet det dokumenteret, at der ikke er tale om arbejde relateret til det anerkendte forhold, samt at der er tale om planlagt arbejde fra klagers side.

7.2 Bryggersgulv

Af billede fra taksatorrapporten (bilag B), kan det konstateres, at dele af bryggersgulvet var op-hugget ved besigtigelsen den 20. december 2017.

...

Der er ikke fremlagt dokumentation for, at der var revnedannelser eller lignende på denne del af terrændækket, da fliserne blev optaget.

Nævnets opmærksomhed henledes på, at i henhold til klager var årsagen til optagning af klinkerne i bryggerset, at disse var beskadiget ved klagers optag af gulvbelægningen.

Dette optag af gulvbelægningen var efter det oplyste et forsøg på at udbedre anmærkningen omkring knirkende gulve, jfr. pkt. 7.3.

Ud fra disse oplysninger finder selskabet det dokumenteret, at baggrunden for ophugning af gulvet i bryggerset, ikke skal findes i arbejdet med udbedringen af terrændækket, som anført af klager.

Arbejdet er udført før forholdet ved terrændækket var anerkendt, og udbedringsmetoden var fastlagt.

Ud fra det foreliggende finder selskabet det dokumenteret, at der ikke er tale om arbejde relateret

til det anerkendte forhold, samt at der er tale om planlagt arbejde fra klagers side.

7.3 Gulvbelægning (position 35)

Af klagers første indlæg til nævnet fremgår det blandt andet, at klager, under henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten om, at gulvet var fjedrende og knirkede, i oktober 2017 valgte at optage hele trægulvet og deponere dette, med henblik på genanvendelse efter opretning af strøer.

Klager havde således planlagt at optage gulvbelægningen for at oprette strøer, og efterfølgende gennedlægge gulvbelægningen.

Det fremgår endvidere af såvel klageskrivelsen, som bilag 9, at klager inden anerkendelsen af skaden ligeledes havde besluttet sig for, at der skulle etableres gulvvarme i stedet for de eksisterende varmekilder (radiatorer).

At en gennedlægning af gulvet ifølge klagers håndværker skulle være mere bekosteligt end at nedlægge en ny gulvbelægning, ændrer ikke på, at optag og gennedlægning af gulvbelægningen var en del af det planlagte arbejde, ligesom etablering af gulvvarme, må betragtes som en del af et planlagt arbejde.

I henhold til betingelsernes pkt. 9.3 beregnes erstatningen som udgangspunkt til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

7.4 Gerigter position 37

Er kommenteret under dette indlægs pkt. 7.1.

7.5 loftet (position 21,44 og 46)

I klagers seneste indlæg argumenterer klager for, at manglende dampspærre i sig selv skulle være en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.2 dækker forsikringen ikke forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i forhold til offentlige forskrifter; medmindre der på grund af ulovligheden er konstateret en skade, som defineret i betingelserne.

Manglende dampspærre vil derfor i sig selv ikke kunne udgøre en dækningsberettigende skade på en ejerskifteforsikrings grunddækning.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på nævnets kendelse nr. 96270. I den sag var der tale om en udvidet ejerskifteforsikring, der i udvidelsen også dækkede ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Nærværende forsikring har ikke denne udvidelse. Nævnet fandt i kendelsen, at der ikke var dokumentation for, at den manglende dampspærre i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade, eller indebar en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning end den maksimale erstatning i henhold til udvidelsen.

Dette må efter selskabets opfattelse indebære, at i denne sag, hvor der ikke er dokumentation for, at den manglende dampspærre har medført en skade, eller indebære en nærliggende risiko for skade, vil udskiftning af dampspærre ikke kunne kræves dækket af forsikringen.

Som det fremgår af billederne i taksatorrapporten (bilag B) var lofterne taget ned allerede den 20. december 2017, og der kan på samme billede konstateres en plastmembran på dele af loftet.

...

Herudover fremgår det af bilag H, at samtlige lofter var nedtaget i forbindelse med det foretagne syn og skøn. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 8 om, at der ikke må foretages nedrivning etc. før end selskabet har accepteret dette. En sådan accept forelå ikke på det tidspunkt.

Det fremgår endvidere af bilag H, at isoleringen generelt lå korrekt, selvom loftet var nedtaget, ligesom der ikke på billederne kan konstateres dækningsberettigende skader på grund af den manglende dampspærre.

Det fastholdes således, at klager ikke har dokumenteret, at den manglende dampspærre i den konkrete sag opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, eller indebærer nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at ejendommen efter det oplyste havde eksisteret uden dampspærre siden opførelsen i 1970, og frem til klager nedtog loftet i 2021. Eller med andre ord, har den manglende dampspærre i 41 år ikke medført skader på bygningen.

Selskabet bestrider, at nedtagning af loftet er sket som følge af, at indervægge skulle fjernes i forbindelse med udbedringen af terrændækket. De var allerede fjernet inden det lå fast, hvorledes terrændækket kunne eller skulle udbedres.

Det fastholdes således, at nedtagningen af lofterne var en del af det arbejde, som klager havde planlagt at udføre.

7.6 Indvendige døre og radiatorer (position 53)

Er kommenteret under dette indlægs pkt.7.1.

Vedrørende radiatorer fremgår det under dette indlægs pkt. 7.3, at klager havde påtænkt sig at etablere gulvvarme i ejendommen.

Det fastholdes således, at der er tale om planlagt arbejde.

7.7 Ad klagers pkt. 2.

Er gennemgået under dette indlægs pkt. 7.5.

Det fastholdes, at den manglende dampspærre i sig selv ikke er et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen, samt at klager ikke har dokumenteret, at den manglende dampspærre har medført eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

7.8 ad klagers pkt. 3 tilbygning.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der ikke under terrændækket i tilbygningen var slagger eller anden dækningsberettigende forhold.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at der var dækningsberettigende forhold ved terrændækket i tilbygningen.

Den ingeniør, som i fællesskab var udpeget til at opstille nødvendige arbejder i, har udtalt, at det ikke var nødvendigt for udbedringen af det skaderamte gulv at opbryde eller foretage ændringer af gulvet i tilbygningen., jfr. blandt andet klagers mail af 20. oktober 2021, klagers bilag 35.

Der er ikke fremlagt dokumentation for, at denne vurdering skulle være forkert, hvorfor det fastholdes, at der ikke skal tilbydes erstatning i relation til positionerne omkring gulvet i tilbygningen.

7.9 Ad klagers pkt. 4.

Er noteret, at klager forbeholder sig at fremkomme med bemærkninger til prissætningen.

7.10 Genhusning.

Af betingelsernes pkt. 4.3 fremgår det blandt andet, at hvis ejendommen bliver ubeboelig i forbindelse med udbedringen af et dækningsberettigende forhold, erstatter selskabet efter aftale, rimelige udgifter til genhusning.

Denne genhusning kan dog maksimalt udgøre 12 måneder regnet fra skadedatoen.

Selskabet har erstattet genhusning i 12 måneder, hvorfor selskabet har opfyldt denne del af betingelserne.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at perioden på op til 12 måneder efter skadedagen er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 bilag 1 pkt. 4 c.

7.11 klagers pkt. 6 Sagsomkostninger

Som selskabet læser dette indlæg, relaterer punktet sig til sagsomkostninger i relation til sagens behandling for nævnet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger ved sagens behandling for nævnet.

Hvis klager med indlægget henviser til noget andet, **opfordres** klager til at uddybe kravet.

8.0 sammenfatning

Sammenfattende finder selskabet, at klager ikke har dokumenteret, at selskabet ved udbetaling af det anerkendte beløb ikke skulle have opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har i processkrift af 29/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

Klager præciserer, at indklagede i en periode på ca. 2 år fra anmeldelse september 2017 og frem til d. 23. august 2019 afviste dækning af alle de anmeldte forhold med henvisning til, at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade.

Det bemærkes herved, at indklagede i første række besigtigede revnedannelserne i september måned, men blot henviste til, at der var tale om 'normale forhold'.

I hele denne periode kunne klagerne ikke bebo ejendommen og klagerne havde derfor ophold andet sted. Klagerne havde påregnet at skulle indflytte ejendommen pr. årsskiftet 2017/18.

Som det fremgår af bilag 22 anerkendte indklagede d. 22. august 2019, på baggrund af den supplerende syn og skønserklæring, at skulle dække udgiften til at fjerne det eksisterende terrændæk og til at etablere et nyt.

Klager havde dog løbende og senest d. 14. juni 2019 meddelt, at udbedring var påkrævet og hastende, dels pga. den uafklarede situation med genhusning, som indklagede ikke kunne acceptere at betale for, dels af hensyn til kravene for långhjemtagelse.

Klager indhentede tilbud på de nødvendige arbejder, som blev fremsendt til indklagede d. 24. juli 2019, jfr. Bilag 21 og meddelte, at man ville igangsætte arbejderne, jfr. Ovenfor. I efteråret 2019 pågik der herefter yderligere drøftelser vedr. erstatningsudmålingen, men hvor klager fik arbejder udført i henhold til de indhentede tilbud.

Indklagede protesterede ikke imod, at klager igangsatte udbedring. Parterne har efterfølgende indhentet en arkitektberegning af de udførte arbejder, jf. bilag 33. Indklagedes henvisning til betingelsernes punkt 8 er derfor uforståelig for klager. Indklagede opfordres derfor til at præcisere betydningen af anbringendet i forhold til indklagedes enkelte indsigelser.

Først efter yderligere 2 år dvs. d. 7. oktober 2021 udbetaler indklagede erstatning for de erkendte forhold, jfr. Bilag 32.

Klager forstår indklagedes skrivelse af 25. maj d.å. således, at indklagede er enig i de af arkitekt ... i bilag 33 oplyste priser og beskrivelse af de nødvendige arbejder.

Klager er fsv. enig i indstævntes bemærkninger om bevisbyrde (indklagedes punkt 6.0), men klager bemærker hertil, at det netop er indklagede, som skal bevise at der var tale om planlagte arbejder, som nu tilsyneladende er indklagedes bærende argument for ikke at udbetale erstatning for de udestående forhold.

Klager skal hertil overordnet set kun gentage, at der ikke ved overtagelse af ejendomme i 2017 var planlagt andre arbejder i ejendommen, end de på klagers side 2 beskrevne forhold og herunder en opretning af ejendommens gulve, med genanvendelse af samme.

Det er absolut ikke normalt at overskride en renoveringslåneramme på kr. 300.000 med beløb som

omhandlet i nærværende sag. Som nævnt var lånerammen alene reserveret til tagarbejder og lignende.

Klager havde på intet tidspunkt haft til hensigt at foretage udskifte af terrændæk, gulve, samtlige indvendige vægge og lofter alt med tilhørende el og vvs-installationer.

Indklagedes punkt 7.1 – Indvendige døre/gerigter

Punktet vedrører

punkt 24 kr. 14.824,00/19.720,00

punkt 37 kr. 27.318,09/27.318,09

punkt 53 kr. 12.779,73/35.221,96

Døre og gerigter var naturligvis afmonterede i december 2017 for at kunne udføre de planlagte gulvarbejder, med omlægning af det eksisterende gulv.

Vedr. punkt 7.3 – Gulvbelægningen

Punkt 35 kr. 91.005,25/125.491,45

Det gentages, at indklagede på intet tidspunkt havde planlagt at udskifte det eksisterende bølgeparketgulv, men alene at omlægge dette efter en tilretning af strøer m.v. Gulvet blev derfor optaget og opbevaret forskriftsmæssigt, med henblik på nedlægning.

Klager meddelte indklagede d. 7.11.2018, jfr. Bilag 16 side 4, at det eksisterende gulv næppe kunne genbruges, på grund af de omfattende arbejder med udskiftning af terrændækket i hele ejendommen.

Indklagede gentog ved skrivelse af 21. november 2018, jfr. Bilag 17 side 2, at klager havde ønsket at udskifte gulvet og at det næppe kunne genbruges.

Som allerede nævnt er begge dele forkerte.

Det var under alle omstændigheder nødvendigt at omlægge gulvet i tilbygningen for at få et kosmetisk korrekt udtryk af gulvet. Klager meddelte dette til indklagede d. 24. juli 2019, jfr. Bilag 21 side 2.

Det bestrides fortsat i det hele, at udskiftning af gulvet var 'planlagte arbejder' og i øvrigt, at der har været en forbedring, ved udskiftning af det massive Junkers bølgeparket gulv.

Vedr. punkt 7.5 – Loftet

Punkt 21 kr. 12.044,50

Punkt 44 kr. 86.599,95/115.201,78

Punkt 46 kr. 34.280,50/45.602,50

Det er ikke korrekt, at lofterne var nedtaget ved taksators besigtigelse d. 20.12.2017, bortset fra i forbindelse med værelse og delvist stuen. Klager havde ingen planer om i øvrigt at nedtage loftet i øvrigt.

På tidspunktet for syn og skønsforretning ca. 8 måneder senere, d. d. 14. august 2018, jf. bilag 15 havde klagerne dog nedtaget yderligere loft i stuen, men ikke i værelser, badeværelse og gangarealer.

Klagerne var på dette tidspunkt blevet bekendt med, at der skulle etableres et nyt loft for kunne etablere den manglende dampspærre.

Som det fremgår af bilag 19, supplerende syn og skønserklæring af 2. april 2019 konstaterer syn og skønsmanden, at der ikke var etableret dampspærre og at dette var påkrævet efter bygningsreglementet gældende på tidspunktet for ejendommens opførsel.

Indklagede havde indtil dette tidspunkt påstået, at klager havde fjernet dampspærren.

Indklagede argumenterede i den forbindelse med, at problemstillingen med fugt i gulvet var forårsaget af, at klager havde fjernet dampspærre. Efterfølgende d. 23. august 2019 ændrer indklagede mening og argumenterer derfra med, at det er uden betydning for ejendommen, at der ikke etableret dampspærre. Klager har gentagne gange påtalt dette forhold, eksempelvis d. 26. september 2019, jfr. Bilag 25.

Det er fortsat klagers anbringende i denne sag, at den manglende dampspærre indebærer en nærliggende risiko for skade, i et hus med denne konstruktion.

Tagkonstruktionen er ikke undersøgt for eventuelle skader som følge af den manglende dampspærre.

Uanset at tagkonstruktionen ikke aktuelt havde skader kan dette formentlig alene tilskrives, at ejendommen i tidligere ejers tid alene var beboet af en enkelt person. Klager er en familie ... og ejendommen fugtbelastet derfor i væsentlig større, men fortsat sædvanligt omfang.

Det er yderligere klagers anbringende, at det ikke er realistisk at fjerne og genopbygge samtlige indvendige vægge i ejendommen, uden også at nedtage og genopbygge loftet.

Klager gør opmærksom på, at arkitekt ... i bilag anfører, at det 'principielt' kan lade sig gøre. Ved anvendelse af ordet 'principielt' gør den sagkyndige netop opmærksom på, at det ikke vil være den sædvanlige håndværksmæssige fremgangsmåde, i et tilfælde som det foreliggende.

Klagers håndværkere kunne ikke udføre arbejdet uden at nedtage lofterne. Som det fremgår af bilag 21, e-mail af 24. juli 2019 side 2 orienterede klager indklagede herom, inden arbejderne blev igangsatte.

Vedr. punkt 7.8 - tilbygningen

Klager kan kun gentage, at det ikke var muligt at få klagers entreprenører til, at fjerne det tilstødende gulv uden etablering af støtte, herunder særligt da gulvet i tilbygningen ikke var armeret.

Vedr. punkt 7.10 – genhusning

Indklager nægtede dækning for forholdene i perioden frem til d. 22. august 2019, hvilket var uberegtiget.

Forholdet ses erkendt af indklagede med betaling for afhjælpning af skaden på gulvene.

Det gøres på denne baggrund gældende, at indklagede, på et erstatningsgrundlag, skal betale for genhusning for den periode, som ikke er dækket af betingelsernes 12 måneders periode.

Vedr. punkt 7.11 – sagsomkostninger

Indklagede skal betale sædvanlige advokatomkostninger for det arbejde som er udført med sagen til klagers advokat. Indklagede har tilsyneladende tidligere være indstillet herpå, jf. sagens bilag 26 side 2 og bilag 28. Uvist af hvilken grund har indklagede også på dette punkt ændret holdning.

i øvrigt

Position 49, 50 og 51 vedrører efter det oplyste nye installationer. Indklagede opfordres til at forholde sig til disse positioner."

Selskabet har i brev af 14/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis kan det oplyses, at selskabet har udbetalt
109.366,25 kr. i genhusningsomkostninger
93.154,86 kr. i renter af hovedstolen
527.314,83 kr. i erstatning i henhold til erstatningsopgørelsen efter rapporten fra arkitekt ...

Vedrørende genhusning

I indlægget argumenterer klagers advokat for, at selskabet skal dække genhusningsomkostninger for tiden mellem anmeldelsen og anerkendelsen af, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

I den forbindelse henledes nævntes opmærksomhed på, at det er klager, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og at selskabet naturligvis ikke kan anerkende, at der er tale om et dækningsberettigende forhold før denne bevisbyrde er løftet.

Dette sammenholdt med, at i henhold til betingelserne for forsikringen og bekendtgørelsen for dækningsområdet for ejerskifteforsikring, vil genhusningsudgifter skulle erstattes i udbedringsperioden, dog maksimalt 12 måneder, fastholdes det, at selskabet med erstatningen for genhusning har opfyldt de retslige forpligtigelser.

...

Vedrørende pkt. 7.11 Sagsomkostninger

Det er korrekt, at selskabet i bilag 26 meddelte, der kan tilbydes dækning for rimelige advokatomkostninger.

Dette tilsagn er givet forud for sagens indbringelse for nævnet.

Det fremgår endvidere af klagerens bilag 28, at der ikke på daværende tidspunkt forelå oplysninger om, hvorvidt retten havde taget stilling til advokatomkostninger i forbindelse med Syn og skønsforretningen.

Vores advokat anmodede klagers advokat oplyse, om dette var medtaget i retten; men har ikke fået svar herpå.

Selskabet er dog, til fuld og endelig afgørelse vedrørende spørgsmålet om advokatomkostninger indstillet på at beregne beløbet som $\frac{1}{2}$ proceduremæssigt salær, svarende til 50% af 78.750 kr. svarende til ca. 40.000 kr.

Klagerens advokat bedes oplyse et reg. og kontonummer, hvortil de 40.000 kr. kan indsættes med frigørende virkning.

For god ordens skyld henledes Nævnets opmærksomhed på, at i henhold til Nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger for sagens behandling i nævnet, hvorfor der ikke skal betales advokatomkostninger i den forbindelse.

Vedrørende i øvrigt

I slutningen af klagerens indlæg henvises til positionerne 49 – 51. Det må være i klagerens bilag 33, der henvises til.

Som det fremgår af bilag 34, er der ikke en nærmere redegørelse for, hvad disse positioner vedrører.

I den forbindelse henledes Nævnets opmærksomhed på, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at hvad posterne omhandler, samt at der er tale om poster, der kan kræves erstatning for.

Ud fra det foreliggende finder selskabet ikke, at klager har dokumenteret, hvad posterne skulle omhandle."

Parterne har herefter blandt andet korresponderet om udgifterne til reetablering af elinstallationer og vvs- og kloakinstallationer, og selskabet har udbetalt yderligere 156.571,51 kr. inkl. moms. Klagerens advokat har i processkrift af 1/6 2023 bl.a. anført:

"Vedr. EL

Af bilag 33 position 49 fremgår den skønnede udgift til udførsel af elinstallation 'afsæt m2 pris gældende for almindeligt omfang i 1966 bolig'.

Udgiften opgøres til kr. 49.753,05 ekskl. moms (kr. 62.191,31) uden tilbygningen.

Af bilag 33 position 50 fremgår udgiften kr. 57.628,30 ekskl. moms (kr. 72.035,38) for 'afsæt m2 pris gældende for almindeligt omfang i 2018 bolig'.

Indklagede gør gældende, at udbedring af ejendommens elinstallationer alene lovligt kan udføres efter de i BR18 og hertil knyttede forskrifter.

Klager gør derfor gældende, at indklagede vedr. EL skal betale kr. 57.628,30 ekskl. moms eller kr. 72.035,38 inkl. moms. Differencen til det af indklagede accepterede beløb kr. 62.191,31 er kr. 9.844,07.

Indklagede nægter fortsat at skulle betale for omkostningerne til udbedring af EL installationen i tilbygningen. Den samlede udgift til udbedring af EL installationen inkl. tilbygningen kan på baggrund af bilag 33 pos 50 opgøres til kr. 76.661,50 ekskl. moms kr. 95.826,88.

Udgiften til etablering af elinstallation i tilbygningen efter BBR18 er således differencen eller kr. 23.791,50 inkl. moms, opgjort på baggrund af bilag 33.

Klager gør fortsat gældende, at det var nødvendigt at etablere en ny elinstallation også i tilbygningen og at indklagede derfor skal betalte yderligere kr. 23.791,50 inkl. moms.

Vedr. VVS.

...

Vedr. tilbygningen skal indklagede betale kr. 7.344,00 ekskl. moms (kr. 9.180,00) jf. bilag 33 pos. 51.

Klager gør således gældende, at indklagede vedr. El og Vvs i tilbygningen skal betale 23.791,50 + 9.180,00 eller kr. 32.971,50 inkl. moms.

Klager gør herved yderligere gældende, at der hvis klager havde valgt at bevare gulvet i tilbygningen ville være omfattende udgifter til tilkobling af el og vvs mellem tilbygningen og den nye installation i resten af huset. Den sagkyndige har ikke medtaget denne udgift og indklagede er tilsyneladende opmærksom herpå, jf. taksators bemærkning i bilag 34 pos. 51. Klager gør gældende, at udgiften kan fastsættes til kr. 32.971,50 inkl. moms, på det foreliggende grundlag.

Yderligere vedr. planlagte arbejder

Klager henviser til sagsfremstillingen i de tidligere indlæg.

Klager overtog ejendommen d. 1. oktober 2017.

Ejendommen var som beskrevet bl.a. i bilag 2, renoveret af sælger og fremstod moderniseret og indflytningsklart. Væsentlige bestanddele af ejendommen, som køkken og badeværelse var renoveret i 2016 dvs. umiddelbart før klagers overtagelse af ejendommen.

Som beskrevet tidligere havde klager ingen ønsker – eller planer - om at foretage en gennemgribende – og i øvrigt helt overflødig – renovering af ejendommen.

Klager havde i forbindelse med finansieringen af købet, i samarbejde med sit pengeinstitut alene planlagt en udskiftning af ejendommens oprindelige eternittag, som fremstod udtjent, en udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten, bilag 3 vedr. k2 og en sædvanlig overmaling af ejendommens indvendige flader og havde opnået en låneramme på kr. 300.000 hertil.

De indvendige arbejder blev igangsat umiddelbart efter overtagelse af ejendommen og klager havde planlagt indflytning inden jul 2017.

Som det fremgår af bilag 3 punkt 7 knirkede gulvene. Klager besluttede sig for at optage trægulvet for udbedring af underliggende strøer, med efterfølgende nedlæggelse af det eksisterende trægulv. Klager anmeldte andre skader på ejendommen til indklagede og da taksator besigtigede disse i oktober måned, var gulvet i mellemgangen derfor optaget.

Taksator og indklagede besigtigede herved revner i betongulvet og taksator meddelte, at der ikke var tale om et dækningsberettiget forhold og at revner alene skulle udfræses og udfyldes, hvilket arbejde klager herefter igangsatte i mellemgangen.

Efterfølgende, i forbindelse med arbejder i bryggerset blev klager bekendt med, at der var anvendt slagter i gulvopbygningen og herefter blev der foretaget egentlig anmeldelse overfor indklagede.

Der blev foretaget besigtigelse d. 21. december 2017 med deltagelse af indklagedes taksator.

Klager gør opmærksom på, at diskussionen vedr. planlagte arbejder for så vidt, angår etablering af gulvvarme udgår i nærværende sag idet indklagede nu, som det fremgår ovenfor har accepteret at skulle erstatte klagers udgifter vedr. VVS-installationen, jf. ovenfor pkt. 'Vedr. vvs'

Uenigheden vedr. planlagte arbejder vedrører herefter følgende forhold, vurderet på baggrund af indklagedes kommentarer på bilag 34:

Pos 24	indvendige døre, inventar og hvidevarer i depot	kr. 14.824,00
Pos 34	gulvarbejder bryggers (20.230 – 8.670)	kr. 11.560,00
Pos 35	nyt gulv	kr. 91.005,25
Pos. 37	fodlister/gerichter inkl. maling	kr. 26.085,54
Pos.53	indvendige døre	kr. 12.738,44
I alt		kr.156.213,23(195.266,54)

Vedr. pos. 24 indvendige døre, inventar og hvidevarer i depot og pos. 53 indvendige døre
Det var ikke muligt at udbedre gulvkonstruktionen, som allerede accepteret af indklagede, uden at fjerne døre, inventar, hvidevarer og genmontere disse påny.

Vedr. pos 34
Klager henviser til tidligere sagsfremstilling.

Vedr. pos 35, 37
Klager henviser til tidligere sagsfremstilling

Yderligere vedr. nødvendige arbejder Nye lofter (Scenarie 2)

Pos.21	nedbrydning/bortskaffelse lofter	kr. 12.044,50
Pos 44	2xgipsplader, forskalling og dampspærre	kr. 86.599,96
Pos 46	300 mm isolering	kr. 34.280,50
I alt		kr.132.924,96(166.156,20)

Klager er, enig i, at det ikke var nødvendigt at udskifte loftet i tilbygningen, som var forskriftsmæssigt udført med dampspærre og ikke begrænset af indvendige skillevægge.

Bortset herfra henholder klager sig fortsat til, at det var nødvendigt at udskifte lofterne, både som følge af at alle ejendommens indervægge skulle fjernes og som følge af at der manglede dampspærre i ejendommen. Udgiften hertil er kr. 166.156,20 inkl. moms.

...

Tilbygningen

Ifølge klagers opgørelse indgår følgende positioner i bilag 33, jf. indklagedes bemærkninger i bilag 34 i udgiften til at udbedre gulvet i tilbygningen:

Pos 23	nedbrydning af vægge	kr. 208,23
Pos 25	opbrydning af terrændæk	kr. 10.244,20
Pos 27	sand	kr. 9.792,00
Pos 28	sand	kr. 7.698,96
Pos 29	drænlag	kr. 14.382,00
Pos 30	isolering	kr. 13.724,10
Pos 31	beton	kr. 7.585,35
Pos 32	fugtspærre	kr. 651,78
Pos 35	bøgeparketgulv	kr. 34.486,20
Pos 37	fodlister/gerigter	kr. 1.232,50
Pos 39	porebeton indervægge	kr. 670,00
Pos 41	strukturpapir og maling	kr. 4.773,96
Pos 42	maling af eksisterende loft	kr. 4.054,50
pos 50	EL	kr. 19.033,20
pos 51	VVS/Kloak/forsyningsrør	kr. 7.344,00
i alt		kr. 135.880,98 (169.851,23)

Klager antager herved, at bilag 33 pos 53 – 56 skal forstås således, at positionerne er rettet mod udgifterne til 'Total genmontage/Total nyt', som det fremgår af overskriften.

Gulvet i tilbygningen skulle optages og genopbygges sammen med gulvet i den oprindelige ejendom.

Det gentages, at klagers entreprenører ikke ville påtage sig ansvaret for gulvet i tilbygningen, med mindre der enten blev etableret en Københavnergæde eller at gulvet blev udskiftet.

Det fremhæves på ny, at gulvet i tilbygningen ikke var armeret.

Det gøres derfor fortsat gældende, at det var nødvendigt at udskifte gulvet i tilbygningen og at omkostningerne hertil kan opgøres til kr. 169.851,23.

Sagsomkostninger

Det er fortsat klager påstand, at indklagede skal erstatte klagers omkostninger til advokatbistand.

Klager har noteret sig, at indklagede er enig heri, jf. indklagedes skrivelse af 14. september 2022 til Ankenævnet for Forsikring.

Twisten vedrører således størrelsen af det berettigede salær.

I ovennævnte skrivelse tilbød indklagede et beløb på kr. 40.000 svarende til ½ proceduremæssigt salær.

Undertegnede oplyser, at et sagsomkostningsbeløb i denne størrelsesorden ikke modsvarer det berettigede tidsforbrug med sagen.

Som det fremgår af klagen, med henvisning til bilag 25 var der alene frem mod d. 26. september 2019 afholdt advokatomkostninger med kr. 121.250 inkl. moms. Tidsforbruget var nødvendig-

gjort, som følge af indklagedes afvisning af dækningsberettigede skader, herunder gennemførsel af 2 syn

og skønsforretninger via isoleret bevisoptagelse og omfattende korrespondance med indklagedes skiftende sagsbehandlere. Da det ikke var muligt at nå til enighed om kravet og indklagedes fortsatte afvisning af at skulle yde dækning, var det nødvendigt at udarbejde klage til Ankenævnet for Forsikring og herunder gennemføre en sagkyndig vurdering af de nødvendige arbejder og prisfastsætte disse.

Klager har i forbindelse med ankenævnsbehandlingen indtil videre udarbejdet 4 indlæg i sagen.

Indklagede har under sagens behandling for nævnet accepteret og har betalt kr. 765.457,59 med tillæg af renter.

Klager gør gældende, at indklagede som minimum skal tilpligtes at betale et beløb i sagsomkostninger på kr. 118.750 inkl. moms svarende til maksimum i det relevante interval.

Indklagede skal herudover tilpligtes at betale alle syn og skønsomkostningerne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af brev af 8/1 2018 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"For god ordens skyld skal jeg nævne, at overgulvet ikke er fjernet for at etablere gulvvarme, som du skriver. De i tilstandsrapporten nævnte K1 revner i overgulvet kunne ikke udbedres og viste sig at have en større udbredelse end antaget og mine klienter besluttede derfor at udskifte gulvet.

I den forbindelse besluttede man sig for at etablere gulvvarme udlagt på varmfordelingsplader og radiatorer blev derfor afmonteret medio november måned.

Huset har derfor alene været uopvarmet siden medio november og ikke siden 1. oktober som beskrevet af dig. Jeg bemærker i øvrigt, at udetemperatur frem til ca. 1. november var gennemsnitligt 15 grader.

Ankenævnet for Forsikring

25.

95702

I forbindelse med opbrydningen af gulvet blev der konstateret blankt vand/fugt ved revnerne. På dette tidspunkt var huset opvarmet. Jeres taksator har direkte konstateret vand/fugt ved revnerne i forbindelse med den første besigtigelse."

Af begæring om isoleret bevisoptagelse af 4/4 2018 fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af bilag 3, blev der i tilstandsrapporten oplyst en K1 vedr. ejendommens gulve, idet det var oplyst, at 'Rundt huset er gulvene fjedrende og knirkende flere steder, og der er flere steder sprækker mellem brædderne'.

Rekvirenterne valgte derfor i oktober måned 2017 at optage hele trægulvet, med henblik på genanvendelse, efter opretning af undergulvets forventede manglende planhed og med etablering af gulvvarme.

Rekvirenterne konstaterede herved, at undergulvet havde omfattende revner og herunder at gulvet i forbindelse med revnerne havde niveauforskelle med ca. 10 cm lodret forskydning. Yderligere blev det konstateret, at betonlaget var opfugtet.

...

Umiddelbart forud for taksators besigtigelse havde rekvirenterne fjernet trægulvet, som beskrevet ovenfor. Rekvirenterne fremviste revnerne for taksatoren, som imidlertid afviste, at der kunne være tale om et dækningsberettiget forhold. Rekvirenterne valgte derfor efterfølgende at bortfræse højdeforskellen på gulvene med betonfræser og udlægge et tyndt lag beton, for at etablere et jævnt underlag for den kommende gulvkonstruktion.

Samtidig besluttede rekvirenterne sig imidlertid for at støbe et nyt gulv i bryggerset med gulvvarme.

I forbindelse med opbrydning af bryggersgulvet, konstaterede rekvirenterne en kraftig opfugtning af undergulvet og at undergulvet var støbt ovenpå et slaggelag underlejret af ren muld."

Af mail af 15/11 2019 fr klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af min mail fra i går fremsender jeg lejekontrakt for perioden fra 1.1.2019. Mine klienter bebor fortsat denne lejlighed og frem til forventet indflytning i huset januar 2020 . I kalenderåret 2018 boede parret hos familier og venner. Man kunne ikke, pga. den helt uoverskuelige økonomiske situation klare dobbelt husleje. Pga. familieførøgelse ... var man nødsaget til at finde lejemål."

Af arkitektens notat i prissætningen af udbedringsarbejderne fremgår bl.a.:

"Opbrydning af terrændæk inkl. slaggelag (oplyst at tegn. anviste skillewægs fundamenter ikke findes). *Pris uden tilbygning indregnes foranstaltning for at sikre at terrændæk ikke sætter sig ved overgangen inkl. underliggende drænlag/isolering.*"

Af mail af 27/9 2021 fra arkitekten til selskabet og klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Omkr. lofter, har jeg meget svært ved at komme med noget præcist om det er nødv. at gennemføre udskiftning - der er ikke set billeder på oprindelige forhold.

- principielt kan indervæggene godt nedbrydes hvor eksist. lofter bibeholdes - der kan indbygges ex. en trykfast pladebatts i spalten mellem de 2 lofter til at holde på lofts granulaten.
- at der ikke er dampspærre i loftet, er vel et andet problem, som ikke har noget med terrændækkelsen at gøre."

Af mail af 20/10 2021 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har forsøgt gentagne gange at finde en mindelig ordning vedr. de udlagte omkostninger til syn og skøn, hvilket tilsyneladende ikke er muligt. Det drejer sig om et beløb på kr. 87.673,28 udlagt af mine klienter.

Jeg bliver derfor nødsaget til at forelægge dette for retten. Retten kan imidlertid kun på nuværende tidspunkt tage stilling til fordelingen af denne omkostning og ikke mit honorar for den isolerede bevisoptagelse, da sagsgenstanden er ukendt på nuværende tidspunkt ..."

Af selskabets brev af 2/12 2021 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Hvad angår omkostningerne til den isolerede bevisoptagelse der må jeg henvise til, at spørgsmålet på sædvanligvis afgøres af retten, jf. retsplejelovens § 343, stk. 3.

Jeg bemærker i den forbindelse, at Tryg Forsikring tidligere har opfordret hertil.

Hvad angår sagsgenstanden der er det nu dokumenteret, at beløbet udgør 421.851,86 kr. med tillæg af moms."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.3 El-installationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

...

4. Hvilke følgeudgifter er dækket

Er der tale om et dækningsberettiget forhold, dækker forsikringen også udgifter nævnt i afsnit 4.1 – 4.3.

...

4.3 Genhusning

Hvis ejendommen bliver ubeboelig i forbindelse med udbedringen af et dækningsberettiget forhold, jf. afsnit 3, betaler Tryg endvidere efter forudgående aftale:

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

Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

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

Udgifterne er dækket ud over forsikringssummen.

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt). forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1.

...

8. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold

Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.

9. Hvordan beregnes erstatningen

...

9.3 Nyværdierstatning

Erstatning bliver som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel nævnt i afsnit 9.4.

Nyværdierstatning bliver fastsat til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

9.4 Afskrivning

Er der tale om bygningsdele, der er nævnt i afsnit 10, bliver erstatningen dog beregnet i overensstemmelse med afskrivningstabellerne i afsnit 11.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1970 i et plan med terrændækskonstruktion og tilbygget i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2017 og påbegyndte en renovering af huset. Den 30/11 2017 anmeldte han, at terrændækket i det oprindelige hus var udført med slagger. Den 21/6 2018 anmeldte han, at der manglede dampspærre i lofterne i det oprindelige hus. Selskabet afviste dækning med henvisning til skadebegrebet. Klageren foranstaltede isoleret bevisoptagelse i 2018 og 2019. Derefter indhentede han tilbud på udbedring af terrændæk og lofter på i alt 1.269.412 kr. inkl. moms. Klageren udbedrede og flyttede ind i huset den 1/1 2020. Selskabet anerkendte dækning for terrændækket den 23/8 2019. Klageren og selskabet aftalte, at udbedringsomkostningerne skulle prissættes af en uvildig arkitekt. Klageren hørte ikke fra selskabet og indgav klage til nævnet den 24/8 2020. Sagen blev sat i bero ved nævnet for indhentelse af den aftalte prissætning. Selskabet opgjorde og udbetalte herefter en erstatning for udbedring på 527.314,83 kr. inkl. moms. Selskabet dækkede også genhusningsomkostninger i et år. Selskabet har udbetalt yderligere 156.571,51 kr. inkl. moms for udbedring og 40.000 kr. inkl. moms i advokatomkostninger. Klageren ønsker flere poster dækket. Han har bedt nævnet vurdere, om nævnet kan behandle sagen som følge af, at selskabets betalingsindsigelse om planlagte arbejder, udbedringsomfanget og den endelige prissætning kræver yderligere bevisførelse.

Nævnet bemærker indledningsvis, at nævnet finder, at sagen er egnet til at kunne afgøres af nævnet på det foreliggende skriftlige grundlag. Klagepunkterne gennemgås særskilt i det følgende.

Bryggersgulv

Selskabet har i erstatningsopgørelsen foretaget et fradrag på 11.560 kr. ekskl. moms for et nyt bryggergulv bestående af klinker ovenpå et betonslidlag. Klageren har protesteret mod fradraget, som han finder uforståelig. Han har endvidere anført, at han kun havde planlagt at udskifte klinkerne i bryggerset som følge af skader ved optagning af trægulvet.

Selskabet har anført, at dele af bryggersgulvet var ophugget ved taksatorbesigtigelsen den 20/12 2017, og at der var tale om planlagte arbejder ved bryggersgulvet.

I klagerens begæring af 4/4 2018 om isoleret bevisoptagelse fremgår, at "Samtidig besluttede rekvirenterne sig imidlertid for at støbe et nyt gulv i bryggerset med gulvvarme. I forbindelse med opbrydning af bryggersgulvet, konstaterede rekvirenterne en kraftig opfugtning af undergulvet og at undergulvet var støbt ovenpå et slaggelag underlejret af ren muld".

Nævnet finder, at selskabet har bevist, at klagerens opbrydning af bryggersgulvet var planlagt arbejde. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har fratrasket bryggersgulvet i erstatningsopgørelsen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren havde planlagt at afholde udgifter til at støbe et nyt gulv i bryggerset, inden han konstaterede forholdet. Arkitekten har fastsat en samlet erstatning for nye klinkegulve i bryggers, vindfang og badeværelse på 20.230 kr. inkl. moms. Bryggerset udgør det største areal, hvorfor nævnet ikke kan kritisere størrelsen af selskabets fradrag for bryggerset.

Parketgulv

Klageren ønsker dækning for nye parketgulve. Han har anført, at han på intet tidspunkt havde planlagt at udskifte det eksisterende bøgemarketgulv, men alene på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger at omlægge gulvet efter en tilretning af strøer. Gulvet blev derfor optaget og opbevaret forskriftsmæssigt med henblik på at udlægge det igen. I forbindelse med udbed-

Ankenævnet for Forsikring

30.

95702

ringen af terrændækket vurderede hans tømrer, at det ville blive for bekosteligt at udlægge det optagne gulv igen, hvis der skulle opnås et håndværksmæssigt tilfredsstillende resultat.

Selskabet har afvist at dække nye parketgulve med henvisning til, at optag og gennedlægning af gulvene var planlagte arbejder, og at klageren havde besluttet sig for at etablere gulvvarme.

I klagerens begæring af 4/4 2018 om isoleret bevisoptagelse fremgår, at "Som det fremgår af bilag 3, blev der i tilstandsrapporten oplyst en K1 vedr. ejendommens gulve, idet det var oplyst, at 'Rundt huset er gulvene fjedrende og knirkende flere steder, og der er flere steder sprækker mellem brædderne'. Rekvisiterne valgte derfor i oktober måned 2017 at optage hele trægulvet, med henblik på genanvendelse, efter opretning af undergulvets forventede manglende planhed og med etablering af gulvvarme".

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren, inden han konstaterede forholdene ved terrændækket, havde planlagt at afholde udgifter til at renovere det eksisterende parketgulv. At klageren i stedet valgte at lægge et nyt gulv kan ikke føre til andet resultat.

Indvendige døre, gerigter og fodlister

Klageren ønsker dækning for indvendige døre, gerigter og fodlister. Han har anført, at han ikke havde planlagt at udskifte disse bygningsdele, og at arbejderne var nødvendiggjort som følge af arbejderne med udskiftning af terrændækket og nedtagning af skille væggene.

Selskabet har anført, at døre og gerigter var fjernet ved taksatorbesigtigelsen den 20/12 2017, og at der var tale om planlagte arbejder.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Ankenævnet for Forsikring

31.

95702

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren havde optaget parketgulvet for at omlægge det, og at fjernelse af fodlister, gerigter og døre er nødvendige arbejder i forbindelse med klagerens planlagte arbejder med gulvbelægningen. Klageren har således haft planlagte udgifter til nye fodlister og gerigter og genmontering af døre. Nævnet bemærker, at klageren i brev af 29/6 2022 til nævnet har anført, at "Døre og gerigter var naturligvis afmonterede i december 2017 for at kunne udføre de planlagte gulvarbejder, med omlægning af det eksisterende gulv".

Lofter

Klageren ønsker dækning for nye lofter. Han har anmeldt, at lofterne i den oprindelige bygning manglede dampspærre, og at dette i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Han har desuden anført, at det i forbindelse med udbedringen af den skaderamte gulvkonstruktion var nødvendigt at nedtage skillevægge og dermed også lofterne. Ved selskabets taksators besigtigelse den 20/12 2017 var loftet nedtaget i et værelse og delvist i stuen, og klageren havde ingen planer om at nedtage lofter i øvrigt.

Selskabet har afvist at dække lofterne. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af den manglende dampspærre. Selskabet har videre anført, at lofterne allerede var fjernet helt eller delvist, inden forholdene omkring terrændækket var afklaret, og at udskiftning af lofterne var en del af klagerens planlagte arbejder.

Af mail af 27/9 2021 fra arkitekten til selskabets og klagerens advokater fremgår, at "Omkr. lofter, har jeg meget svært ved at komme med noget præcist om det er nødv. at gennemføre udskiftning - der er ikke set billeder på oprindelige forhold. - principielt kan indervæggene godt nedbrydes hvor eksist. lofter bibeholdes - der kan indbygges ex. en trykfast pladebatts i spalten mellem de 2 lofter til at holde på lofts granulaten".

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet omkring den manglende dampspærre i loftet på overtagelsestidspunktet har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på konstruktionens alder, og at der ikke er fremlagt oplysninger om en eventuel opfugtning af loftkonstruktionen – herunder træværkets tilstand i loftrummet – som følge af den manglende dampspærre.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det var nødvendigt at nedtage lofterne som følge af udskiftning af terrændækket. Nævnet har blandt andet lagt vægt på arkitektens udtalelse om, at indervæggene principielt godt kunne nedbrydes og de eksisterende lofter bibeholdes.

Terrændæk i tilbygning

Terrændækket i tilbygningen fra 1977 er ikke udført med slagger. Klageren ønsker, at selskabet dækker udskiftning af terrændækket i tilbygningen. Klageren har anført, at hans entreprenør anbefalede ham at udskifte også dette terrændæk i forbindelse med de samlede arbejder, og at entreprenøren ikke kunne opbryde gulvene uden, at der var betydelig risiko for skade på gulvet i tilbygningen og risiko for fremtidige sætninger, medmindre der blev udført en bekostelig "Københavnervæg".

Selskabet har afvist at dække i tilbygningen. Selskabet har anført, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigende forhold i tilbygningen, og at arkitekten, der udarbejdede prissætningen, har udtalt, det ikke var nødvendigt for udbedringen af den skaderamte gulvkonstruktion at opbryde eller foretage ændringer af gulvkonstruktionen i tilbygningen.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist forhold ved terrændækket i tilbygningen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det var nødvendigt at fjerne terrændækket i tilbygningen i forbindelse med udbedringen af terrændækket i det oprindelige hus. Nævnet bemærker, at der i arkitektens prissætning på 42.999,80 kr. ekskl. moms til op-

brydning af terrændækket er indregnet foranstaltninger for at sikre, at terrændækket ikke sætter sig ved overgang til tilbygningen inkl. underliggende drænlag/isolering, og at selskabet har erstattet dette beløb.

Elinstallationer

Skillevæggene stod på betondækket og måtte nedrives i forbindelse med udførelse af et nyt terrændæk. Selskabet har erstattet nye elinstallationer efter arkitektens prissætning af m2 pris gældende for almindelig omfang i 1966. Selskabet har ikke erstattet elinstallationer i tilbygningen. Klageren ønsker en erstatning baseret på arkitektens prissætning af m2 pris gældende for almindeligt omfang i 2018. Han har anført, at udbedring af ejendommens elinstallationer alene lovligt kunne udføres efter BR18 og hertil knyttede forskrifter. Han ønsker også en ny elinstallation i tilbygningen med henvisning til, at det var nødvendigt at etablere ny elinstallation her.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets opgørelse af erstatning for elinstallationer.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunkt var ulovlige forhold ved husets elinstallationer. Nævnet har videre lagt vægt på, at arkitektens prissætning er baseret på den faste elinstallations dimensionering i en bolig opført under BR 66 henholdsvis BR18, og at det oprindelige hus er opført i 1970. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det var nødvendigt at etablere ny elinstallation i tilbygningen som følge af udbedringen af terrændækket i det oprindelige hus. Tilbygningen er en forlængelse af køkken/alrummet, og der var ikke en skillevæg mellem køkken/alrummet og tilbygningen. Nævnet bemærker, at lofterne og dermed elinstallationer i lofterne ikke er dækket.

VVS-installation i tilbygning

Klageren ønsker dækning for vvs-installationer i tilbygningen. Han har anført, at hvis han havde valgt at bevare terrændækskonstruktionen i tilbygningen, ville der have været omfattende udgifter til tilkobling af vvs mellem tilbygningen og den nye installation i resten af huset. Han har

Ankenævnet for Forsikring

34.

95702

videre anført, at selskabets taksator havde set dette og gjort en bemærkning om, at tilbygningen "må tilkobles".

Nævnet bemærker, at selskabet har betalt for VVS- og kloakinstallationer to gange, idet beløbet på 22.326 kr. ekskl. moms indgik i erstatningsbeløbet udbetalt den 2/12 2021 og er betalt igen i august 2023. Desuden er genmontage af et oliefyr til 4.250 kr. ekskl. moms indgået i erstatningsbeløbet udbetalt den 2/12 2021, selv om ejendommen har fjernvarme og ikke oliefyr. Nævnet finder, at klageren herved er blevet kompenseret for tilkoblingsudgifter, og at der ikke er grundlag for at fastsætte et særskilt beløb for tilkobling af varmforsyningsrør mellem tilbygningen og resten af huset.

Genhusning

Klageren ønsker, at selskabet betaler udgifter til genhusning fra 1/1 2018 til 1/1 2020. Selskabet har dækket husleje og containerleje i 12 måneder, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.3. Klageren ønsker, at selskabet udbetaler for yderligere 12 måneder på et erstatningsretligt grundlag. Kravet er opgjort til en månedlig husleje på 7.900 kr., i alt 94.800 kr. Han har anført, at han planlagde at flytte ind i huset den 1/1 2018, og at han som følge af selskabets afvisning af dækning var nødsaget til at iværksætte syn og skøn for bevissikring.

Det fremgår af en mail af 15/11 2019 fra klagerens advokat til selskabet, at klageren lejede en lejlighed fra 1/1 2019, og at "I kalenderåret 2018 boede parret hos familier og venner. Man kunne ikke pga. den helt uoverskuelige økonomiske situation klare dobbelt husleje".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet har begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med sagsbehandlingen, der kan begrunde, at selskabet på et erstatningsretligt grundlag kan pålægges at erstatte genhusningsudgifter ud over forsikringens dækning på et år. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

35.

95702

Nævnet bemærker desuden, at klageren ikke har dokumenteret en merudgift til bolig på 7.900 kr. om måneden i 2018, hvor han og hans ægtefælle boede hos familie og venner.

Sagsomkostninger til syn og skøn

Klageren har udlagt 87.673,28 kr. til syn og skøn, og han ønsker, at selskabet tilpligtes at betale alle syns- og skønsomkostninger. Han har anført, at han fuldt ud har fået medhold i sine spørgsmål. Selskabet har henvist til, at omkostningerne på sædvanlig vis afgøres af retten, jf. retsplejelovens § 343, stk. 3.

Nævnet bemærker, at der er afholdt isoleret bevisoptagelse i medfør af retsplejelovens § 343. Ifølge § 343, stk. 3, træffer retten bestemmelse om betaling af omkostningerne ved bevisoptagelsen, medmindre parterne har aftalt andet. Der er ikke indgået en anden aftale mellem klageren og selskabet, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har henvist til, at omkostningerne ved det afholdte syn og skøn må afgøres af retten.

Advokatomkostninger

Selskabet har dækket advokatomkostninger med 40.000 kr. inkl. moms svarende til halvt proceduresalær efter landsretternes vejledende satser i civile sager. Klageren ønsker, at selskabet dækker som minimum 118.750 kr. inkl. moms. svarende til maksimum for fuldt proceduresalær i det relevante interval. Han har henvist til, at tidsforbruget var nødvendiggjort af selskabets afvisning af dækningsberettigende skader og indbefattede to syn og skøn via isoleret bevisoptagelse, omfattende korrespondance med selskabets skiftende sagsbehandlere og klage til Ankenævnet for Forsikring.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Sagen har imidlertid været udsat ved nævnet for parternes indhentelse af en prissætning af udbedringsarbejderne ved en uvildig arkitekt og parternes gennemgang af og korrespondance om prissætningen. Nævnet finder på den baggrund, at § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter ikke

Ankenævnet for Forsikring

36.

95702

afskærer klageren fra i et vist omfang også at få dækning for advokatomkostninger vedrørende tiden, hvor sagen har verseret ved nævnet.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har dækket advokatomkostninger med 40.000 kr. inkl. moms.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen ikke har været procederet, og at omkostningerne ved den isolerede bevisoptagelse afgøres af retten i medfør af retsplejelovens § 343, stk. 3. Nævnet har videre lagt vægt på udfaldet af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck