

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95741:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har villaforsikring. Hans advokat har i brev af 2/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager solgte ejendommen ... med overtagelse den 01.05.2018. Det skete ved dokumenter underskrevet ultimo 2017/primo 2018 og væsentligt inden den opståede skade. Der opstod imidlertid den i sagen omhandlede omfattende vandskade på ejendommen forinden overtagelse, hvorefter handlen blev hævet af køberne, da ejendommen ikke kunne stilles til rådighed for dem pr. den aftalte overtagelsesdag. Tryg Forsikring har anerkendt forsikringsdækning i forhold til den opståede vandskade og den efterfølgende udbedring og istandsættelse af ejendommen.

Forsikringsselskabet har dog afvist at anerkende øvrige udgifter i forbindelse med skaden.

Ejendommen blev i 2019 ved anden mæglers mellemkomst solgt til anden køber med overtagelsesdag 1/12 2019, dog med dispositionsdag 1/6 2019 (hvorved en del forbrug er reduceret). Ejendommen blev først endeligt afleveret af udbedrende entreprenør til min klient april/maj 2019.

...

Der blev den 15.01.2019 fremsendt brev til forsikringsselskabet vedrørende opgørelse af de øvrige tab, som forsikringstager har haft i forbindelse med sagen – omkostninger, som forsikringstager ikke ville have haft, såfremt skaden ikke var sket. Brevet vedlægges som **bilag A**.

De øvrige tab kan opsummerende anføres som følgende:

- 1) Øvrige ekstraudgifter,
- 2) Udgift til byggesagkyndig rådgiver,
- 3) Advokatomkostninger.

...

Ad 1) Øvrige ekstraudgifter

a. Tabte udgifter i forbindelse med salget, der blev ophævet

Forsikringstager havde forinden skadens indtræden solgt ejendommen. Denne handel blev dog ophævet som følge af skadens indtræden, hvilket har medført tabte udgifter for forsikringstager.

Det følger af faktura nr. ... af 11.05.2017 fra ..., at der er tabt udgifter på kr. 10.000 i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport, energirapport og elrapport, idet disse ikke kan genbruges. Fakturaen vedlægges som **bilag C**.

Det følger endvidere af faktura nr. ... af 24.01.2018 og faktura nr. ... af 22.05.2017 fra Ejendoms-mæglerfirmaet ..., at der er tabt udgifter på henholdsvis kr. 102.088,75 og kr. 6.118,75 i forbindelse med mæglerhonorar samt tegninger og billeder, der ikke kan genbruges. Fakturaerne vedlægges som henholdsvis **bilag D** og **E**.

Det gøres således gældende, at disse omkostninger er omfattet af forsikringsdækningen, idet de er tabt, da den handel, de er knyttet op på, ikke blev gennemført som en direkte følge af skadens indtræden.

b. Udgifter grundet manglende salg af hus 01.05.2018 med alternativt salg pr. 1/12 2019 (dispositionsdato 1/6 2019):

Der er i forbindelse med skadens indtræden ligeledes tale om øvrige ekstraudgifter i forbindelse med det ophævede salg af ejendommen. Ekstraudgifterne er opgjort fra forventet salg 1/5 2018 til dispositionsdato for ny køber (1/6 2019) hhv. den juridiske overtagelsesdag (1/12 2019) alt efter udgiftens karakter. Udgifterne kan opgøres således:

i. Vand, kloak og renovation

Forsikringstager har kvartalsvis bekostet kr. 1.192,43 for vand, kloak og renovation på ejendommen, hvilket følger af faktura nr. ... af 16.11.2018 fra ... Fakturaen vedlægges som **bilag F**. Posten er dækket af ny køber fra dispositionsdagen, hvorfor min klients ekstraudgift ift. oprindeligt påtænkt salg er forøget svarende til 13 mdr. Dette medfører en samlet øvrig udgift på kr. 5.165,33 (13 mdr. á kr. 397,33). Det gøres gældende, at denne udgift skal dækkes af ejendommens forsikring, da merudgiften skyldes skaden og i øvrigt jfr. den anførte generelle begrundelse nedenfor.

ii. Forsikringer

I forbindelse med den indtrådte skade har forsikringstager haft udgifter på i alt kr. 3.501,33 for indboforsikring og kr. 8.145,71 for husforsikring, i alt kr. 11.647,03. Dette følger af betalingsoversigt af 01.08.2018 og 01.05.2019, der vedlægges som henholdsvis **bilag G** og **H**, hvor beløbene her anført er skaleret til 13 mdr.

iii. Ejendomsskat

Der er desuden tale om ekstraudgifter i form af ejendomsskat på kr. 23.952,53 i perioden fra 1/5 2018 til 1/6 2019, idet der betales kr. 22.110,00 årligt. Dette belyses ved **bilag I**.

iv. Terminer

Grundet det manglende salg til 1/5 2018 har min klient haft en række nettoudgifter (samlede terminsudgifter fratrukket afdrag) til sit kreditforeningslån, der ikke kunne indfries pr. 1/5 2018 men først kan indfries opr. 1/12 2019. Disse kan på baggrund af **bilag J** – betalingsoversigt – opgøres til bidraget pr. kvartal (kr. 4.614,39) skaleret op til 19 mdr., dvs. i alt kr. 29.224,41. Der er her

tale om en ekstraudgift som følge af skadens opståen, da ejendommen ellers var afhændet og lån indfriet.

Idet forsikringstager havde kalkuleret med ejendommen som solgt pr. 1/5 2018, og idet den opståede skade medførte en række ekstraudgifter som anført i denne skrivelse – udgifter min klient ikke havde regnet med eller budgetteret med – var det nødvendigt at optage et lån på kr. 300.000 grundet ekstraudgifter til drift af både ejendommen og af sagen. Lånet forrentes med 3 %, hvilket over lånets løbetid på 1 år og 2 mdr. endvidere giver en renteudgift på kr. 10.500,00. Ekstraudgiften til terminer vedrører andre ydelser end afdrag.

v. Varme/opvarmning

Det fremgår af faktura nr. ... af 28.03.2018 fra ..., at forsikringstager har haft en udgift på kr. 15.972,85 om året til opvarmning af ejendommen. Fakturaen vedlægges som **bilag L**. Dette svarer til kr. 1.331 pr. måned, hvorefter forsikringstager må antages af have haft en ekstraudgift til nødvendig opvarmning af ejendommen i skadesperioden på 13 x dette beløb, i alt kr. 17.303,00.

c. Genhusningsomkostninger

Forsikringstager er bosiddende i [land] grundet sit arbejde. Det har derfor været nødvendigt at foretage rejser til Danmark i forbindelse med skadens indtræden og udbedringsarbejder. Der er grundet bopælsforholdene ikke foretaget egentlig genhusning af forsikringstager.

Det vurderes dog, at såfremt forsikringstager skulle have været genhuset i en passende bolig her i landet i 18 måneder, da ville genhusningen have afstedkommet en huslejeudgift på ca. kr. 200.000 for 13 mdr. samt øvrige udgifter til forsikring, forbrug og opmagasinering på kr. 90.000, i alt anslået kr. 290.000,00. Se **bilag M** herom der dog er opgjort over 18 mdr.

Det gøres gældende, at ejendommen har været midlertidig ubeboelig for forsikringstageren samtidig med, at det ikke skal komme forsikringstageren til skade, at denne var fraflyttet på tidspunktet for skadens opståen.

Skadelidte ville sædvanligvis skulle have dækket genhusningsudgifter som anslået ovenfor. I denne særlige situation er der ikke deciderede genhusningsudgifter, da skadelidte var flyttet – men dette grundet det forventede salg af ejendommen pr. 1/5 2018. Det gøres gældende, at denne flytning og dette første salg, har så nær en sammenhæng, at forsikringsselskabet skal dække skadelidtes udgifter anført ovenfor under a og b – dels fordi det oprindelige salg blev ophævet berettiget af køberen grundet skadens indtræden, og dels fordi udgifterne til at drive huset fra 1/5 2018 til 1/6 2019 hhv. 1/12 2019 er ekstraudgifter grundet skaden, hvilke udgifter skadelidte i øvrigt selv har haft for så vidt angår posterne på deres bopæl i ... I en situation hvor huset var solgt inden skadens indtræden, er det helt urimeligt, hvis de ekstraudgifter, skadelidte har haft grundet skadens indtræden, ikke dækkes i en situation, hvor forsikringsselskabet ikke pålægges genhusning. I øvrigt bemærkes, at de under a og b anførte udgifter ikke overstiger de forventede genhusningsudgifter.

Det gøres endvidere gældende, at forsikringstagers fraflytning må anses at have reddet en væsentlig del af indboet fra skade. Som **bilag N** vedlægges bilag, skadelidte udarbejdede over indbo, der blev flyttet fra ejendommen ifm. flytningen. Var skaden indtruffet, mens skadelidte havde beboet huset, må det forventes, at store dele af indboet var totalskadet. Anslået til over kr. 500.000. Dette blot til belysning af de udgifter der kunne have været, hvis ikke skadelidte var fraflyttet.

Ad 2) Omkostninger til byggesagkyndig rådgiver

Der har været tale om en betydelig og omfattende skade på ejendommen. Dette har medført behov for sagkyndig rådgivning fra [rådgivningsfirma] ved [rådgiver]. Der har været tale om en gennemgribende udbedring af hele ejendommen, hvorved der er tale om reparationsarbejder af et sådant omfang, at det har været særdeles nødvendigt med bistand til forsikringstager fra en byggesagkyndig.

Det følger af faktura nr. ... af 07.11.2018 og faktura nr. ... af 09.04.2019 fra [rådgivningsfirma], at der har været omkostninger på henholdsvis kr. 65.358,37 for perioden frem til 30.10.2018 og på kr. 21.048,38 pr. 08.04.2019. Fakturaerne vedlægges som henholdsvis **bilag O** og **bilag P**.

Det fremgår ligeledes af fakturaerne, at rådgiveren har deltaget i møder med forsikringsselskabet og de anvendte håndværkere. Rådgiveren har endvidere ydet nødvendig rådgivning om og i processen, hvilket har været nødvendiggjort af skadens karakter og istandsættelsens omfang. Det bemærkes i den forbindelse, at rådgiveren bl.a. har bistået med nødvendig gennemgang af udbudsmaterialet fra forsikringsselskabet og efterfølgende gennemgang af mangler samt efterrationaliseringer.

Som **bilag Q** vedlægges rådgiverens beskrivelse af det udførte arbejde, dettes bidrag til den for skadelidte tiltrådte løsning og byggearbejdernes karakter. I den forbindelse bemærkes, at der, ved en omfattende renovering af eksisterende byggeri som denne, er behov for, at skadelidte har egen rådgiver. Forsikringsselskabet opfordres til at fremlægge alle udgiftsbilag til skadens behandling, herunder den initiale begrænsning, udtørring, rydning af hus samt renovering ved [entreprenør] og nødvendige indkøb. Disse udgifter viser, at der er tale om en massiv renoveringsopgave.

Forsikringsselskabet henviser i e-mail af 22.01.2019 til ankenævnskendelserne nr. 73344 og 78571.

Kendelse nr. 73344 vedrører reparationsarbejde over en periode på ca. 6 måneder i form af bl.a. optagning af halvdelen af gulvene i et sommerhus grundet lække varme-slanger. Nævnet vurderer i sagen, at forsikringstager ikke har godtgjort, at udgifter til byggeadministration har været nødvendiggjort.

Denne sag omhandler ikke blot spørgsmål om nødvendig byggestyring, hvorfor den af forsikringsselskabet påberåbte kendelse ikke anses at være sammenlignelig eller dokumentere praksis i den konkrete sag. I sagen der nu forelægges for nævnet er det udførte arbejde meget mere omfattende end i ovennævnte sag.

Kendelsen vedrører dog ligeledes spørgsmål omkring merudgifter til genhusning, som forsikringsselskabet pålægges at betale yderligere erstatning for. Der er i kendelsen tale om merudgifter til genhusning, idet forsikringstager havde planlagt at skulle bebo sommerhuset, idet den primære bolig var udlejet i forbindelse med, at forsikringstager havde fået job i udlandet. Kendelsen anses i den forbindelse at være udtryk for, at der under særlige omstændigheder kan være tale om dækning af genhusningsomkostninger i mere bred forstand – særlige omstændigheder, som der netop

er tale om i den nærværende sag, hvor der har været øvrige udgifter forbundet med skaden, selv om der ikke er tale om egentlig genhusning.

Kendelse nr. 78571 vedrører udgifter til byggerådgiver i forbindelse med forsikringstagers arbejde offshore i ... i 2-3 uger ad gangen. Ankenævnet finder, at hverken forsikringsselskabets sagsbehandling eller sagens kompleksitet har nødvendiggjort bygningsrådgivning. Det fremgår dog af kendelsen, at forsikringsselskabet har lagt til grund, at forsikringsselskabet har været i kontakt med rådgiveren i begrænset omfang, herunder at rådgiver og forsikringstager ikke har været i kontakt med taksator vedrørende håndværkeraftaler.

I nærværende sag har bygningsrådgiveren været i kontakt med både taksator og håndværkere, hvilket også fremgår af bl.a. de udstedte fakturaer samt af bygningsrådgiverens beskrivelse (bilag Q). Den konkrete sag afviger således fra den af forsikringsselskabet anførte kendelse, hvorfor denne ikke findes sammenlignelig til bedømmelse af den konkrete sag. Det gøres derimod gældende, at det i denne sag har været nødvendigt med byggesagkyndig rådgivning grundet sagens og arbejdets karakter samtidig med, at bygningsrådgiveren har været aktivt involveret i sagen fra skadens indtræden.

Om bygningsrådgiverens arbejde med og bidrag til udbedringen af den indtrådte skade i øvrigt tillader jeg mig at henvise til bilag Q med tilhørende underbilag.

Jeg skal således gøre gældende, at forsikringstagers udgifter på i alt kr. 86.406,75 er omfattet af forsikringsdækningen.

Ad 3) Advokatombkostninger

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at det kan kræves, at forsikringsselskabet dækker rimelige og nødvendige advokatombkostninger, som forsikringstageren har afholdt i forbindelse med selskabets behandling af sagen.

Den nærværende forsikringssag har været af så omfattende karakter, at det har været nødvendigt med inddragelse af en advokat. Dette begrundes i sagens størrelse og kompleksitet, samt det ovenfor vedr. pkt. 2 anførte. Mit arbejde har dels bestået i en rådgivningsmæssig side, der afspejler samme hovedopgaver som anført af [rådgiver] i ovennævnte fakturaer, og dels i bistand til dialog med daværende køber og mægler samt i forhold til denne forsikringssags behandling. Forsikringstagers bopælsforhold har ligeledes bevirket, at det har været nødvendigt at engagere en advokat til varetagelse af forsikringstagers interesser. Det er samme bopælsforhold, som jo har medført, at der ikke direkte kan kræves genhusningsudgifter.

Den langvarige og omfattende sagsbehandling, herunder møder og korrespondance med forsikringsselskabet, har ligeledes nødvendiggjort inddragelse af advokat.

Jeg skal således gøre gældende, at der har været behov for advokathjælp. Mit salær for sagens behandling andrager henset til medgået tid kr. 160.000,00 + moms, i alt kr. 200.000,00.

...

På baggrund af ovenstående skal jeg således gøre gældende, at forsikringsselskabet bør tilpligtes at anerkende, at forsikringsdækningen omfatter følgende ekstraudgifter:

1) Øvrige ekstraudgifter

Ankenævnet for Forsikring

6.

95741

Tabte udgifter i forbindelse med salget, der blev ophævet:

Tilstands-, energi- og elrapport	kr. 10.000,00
Mæglerhonorar	kr. 102.088,75
Mæglertegninger og billeder m.v.	kr. 6.118,75

Udgifter grundet manglende salg:

Vand, kloak og renovation	kr. 5.165,33
Forsikringer	kr. 11.647,03
Ejendomsskat	kr. 23.952,53
Udgifter realkredit fraregnet afdrag	kr. 29.224,41
Renteudgift nødvendigt lån	kr. 10.500,00
Opvarmning	kr. 17.303,00

2) Omkostninger til byggesagkyndig kr. 86.406,75

3) Advokatomkostninger kr. 200.000,00

I alt kr. 502.406,55

Det er min opfattelse, at ovennævnte krav er helt berettiget ift. forsikringens dækningsområde og sagens særlige karakter – hvor en del af de helt sædvanlige udgifter forbundet med en vandskadesag (genhusning og inventarskade) ikke kræves dækket, men hvor der er opstået andre tab (udgiftsmæssigt væsentligt under de skønnede genhusningsudgifter).

Jeg skal bemærke, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 8, der fremlægges som **bilag R**, at forsikringen i forbindelse med en dækningsberettiget skade også dækker flytteudgifter samt andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning.

Det gøres gældende, at den indtrådte skade har bevirket behov for midlertidig fraflytning i udbedringsperioden, og at ovenstående opgørelse vedrører udgifter, der er omfattet af forsikringsdækningen.

Det følger endvidere af forsikringsbetingelserne, at dækningen omfatter nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af sikredes private indbo, rimelige og dokumenterede udgifter ved sikredes fraflytning samt rimelige og dokumenterede merudgifter til leje af en erstatningsbolig til sikrede ved midlertidig fraflytning af den forsikrede ejendom.

Ovenstående opgørelse af øvrige ekstraudgifter samt omkostninger til byggesagkyndig og advokat må anses at kunne sidestilles med forsikringsbetingelsernes opstilling af dækningsberettigede udgifter, jf. også ovenfor anførte herom.

Der henvises endvidere til, at det fremgår af forarbejderne til lov nr. 434 af 10. juni 2003, hvorved forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, blev indført, at der med den nye regel ikke tilsigtes ændringer af den gældende retstilstand med hensyn til i hvilket omfang, den sikrede kan kræve sine udgifter til advokatbistand dækket. Det fremgår endvidere af forarbejderne, at reglen ikke udelukker, at der efter omstændighederne kan ydes erstatning for sikredes udgifter til bistand fra andre sagkyndige."

I brev af 16/9 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"3.0 Sagsfremstilling

Den 27. marts 2018 anmeldes det telefonisk, at der var sprunget et varmtvandsrør på ejendommen.

Som bilag 3 fremlægges telefonreferater fra anmeldelsesdagen.

Samtidig orienteres klager og [slægtning], der er oplyst som kontaktperson, at der vil blive foretaget besigtigelse af ejendommen (bilag 4). Samme dag modtog selskabet en mail fra klager (bilag 5).

[Skadeservice] besigtigede ejendommen den 28. marts 2018, og udarbejdede samme dag en rapport (bilag 6).

Omkring 3. april modtager selskabet kopi af varmeregnskabet, hvorfor selskabet genbesigtiger ejendommen, og den 12. april opretter taksatoren en ny rapport (bilag 7), som forsøges sendt til klager samme dag; men da klager ikke havde modtaget den, genfremsendes rapporten den 20. april 2018. I rapporten er der givet dækningstilsagn til skaderne, ligesom udbedringen er beskrevet.

Den 23. april 2018 modtog selskabet en mail fra klager (bilag 8), og den 25. april 2018 sender taksatoren et udbudsmateriale til klager (bilag 9).

Den 26. april 2018 modtog selskabet en mail fra klager (bilag 10), og i denne mail søgte klager om selskabets accept på bistand til sagen. Denne mail besvarede selskabet samme dag (bilag 11), og her meddelte selskabet, at sagen ikke havde en sådan karakter, at der kunne tilbydes dækning for bistand til klagers egen rådgiver.

Den 2. maj 2018 modtog selskabet en mail fra klagers advokat (bilag 12). I dette brev oplyste advokaten, at denne havde engageret en rådgiver, samt at de ikke var enig i den udbedringsmetode, som var foreslået af taksatoren, og derfor ikke enig i udbudsmaterialet. Samtidig blev der fremsat yderligere krav vedrørende eventuelle følgeudgifter, som følge af, at handel med ejendommen ikke blev gennemført.

Dagen efter blev det aftalt, at der skulle gennemføres en fælles besigtigelse på ejendommen den 8. maj 2018.

Efter denne besigtigelse sendte selskabet den 9. maj 2018 en mail til advokaten. Med mailen fulgte et udbud på nedrivningen i forbindelse med skade (bilag 13). I mailen meddeler selskabet, at det ikke kan tilbyde dækning for omkostninger til advokaten, dennes tekniske rådgiver eller de følgeudgifter, som advokaten gjorde gældende i sin mail.

Den 15. maj 2018 retter tømreren telefonisk henvendelse til selskabets taksator for at oplyse, at køkkenbordpladen er limet fast til skabskorpus, og at køkkenet derfor ikke vil kunne reetableres efter nedtagning (bilag 14 telefonreferat).

På den baggrund sender taksatoren den 24. maj 2018 et nyt udbudsmateriale til klagers advokat (bilag 15).

Den 28. maj 2018 sender taksatoren revideret fugtrapport til advokaten (bilag 15). Af denne fremgår det at affugtningen skrider planmæssigt frem.

Selskabet sender herefter den 4. juni 2018 en mail til klagers advokat, hvori det oplyses, at affugtningen fortsat skrider planmæssigt frem, men at reetableringen ikke kan iværksættes planmæssigt, da der ikke foreligger en accept af udbudsmaterialet (bilag 16).

Den 25. juni 2018 modtager selskabet underretning fra klagers tekniske rådgiver om, at udbudsmaterialet er strandet hos denne (bilag 17).

Efter en yderligere besigtigelse, blandt andet fordi undersøgelser efter udtørringen påviser, at der er skimmelsvamp, som endnu ikke var klaret, fremsender selskabet den 29. juni 2018 et nyt udbudsmateriale til klagers advokat (bilag 18).

Grundet ferieperiode hos diverse håndværkere modtages tilbuddene i henhold til udbuddet den 8. august 2018, og samme dag sendes det til klagers advokat (bilag 19), og udbedringen iværksættes derefter.

I relation til advokatens sagsfremstilling efter 15. januar 2020 har selskabet følgende yderligere kommentarer.

Den 18. februar 2020 sender selskabets klageansvarlige afdeling en mail til advokaten (bilag 20). I denne mail afviser selskabet de fremsatte krav vedrørende følgeudgifterne. Afslutningsvis i mailen meddeler selskabet, at det vil undersøge mulighederne for, at der eventuelt kunne tilbydes et kulant beløb for rådgivningsbistand.

Den 24. februar 2020 rykker advokaten for svar på den oprindelige mail, hvorefter selskabet samme dag genfremsender mailen til advokaten (bilag 21).

Selskabet modtog den 4. marts 2020 en ny mail fra klagers advokat (bilag 22).

Som bilag 20 fremlægges taksators projektjournal af forløbet i sagen.

Den 16. april 2020 sender selskabet en besvarelse af advokatens henvendelse (bilag 23). I denne besvarelse fastholder selskabet det tidligere fremførte i sin helhed; men tilbyder samtidig kulant at betale 25.000 kr. til dækning af rimelige omkostninger til rådgiveren.

Herefter indbringes sagen for nævnet.

4.0 Hvad dækker forsikringen

Forholdet er anerkendt som dækningsberettiget under forsikringsdækningen for Hus- og grundejerforsikring jf. betingelsernes pkt. B. frostsprængning i/fra indendørs røranlæg.

Erstatningsopgørelsen efter en dækningsberettiget skade er reguleret i betingelsernes pkt. 7. Af denne bestemmelse fremgår det blandt andet, at erstatningen beregnes til det beløb, det vil koste at genopføre det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde (nyværdi), dog bortset fra enkelte tilfælde, herunder hvis der er afskrivning i henhold til afskrivningstabeller.

Herudover dækker forsikringen i henhold til betingelsernes pkt. 8 følgende yderligere omkostninger:

- Redning og bevaring
- Oprydning
- Forøgede byggeudgifter til lovliggørelse
- Flytteudgifter samt andre omkostninger i forbindelse med midlertidig fraflytning.

Dækningerne er nærmere beskrevet i betingelserne.

5.0 Vores vurdering

Indledningsvis er der efter selskabets opfattelse tale om en forholdsvis enkel vandskadesag, selv om omfanget af skaderne har været forholdsvis store.

Det fremgår da også af det foreliggende, at selskabet, efter modtagelsen af dokumentation for, at ejendommen havde været opvarmet, anerkendte dækningen, samt fremsendte sin første vurdering af udbedringen af skaderne.

Der er efter selskabets opfattelse intet usædvanligt i, at omfanget kan ændre sig efter en udtørring og eventuel nedrivning, hvilket medfører ekstra udgifter i forhold til den oprindelige taksatorrapport (bilag 7).

Selskabet finder endvidere anledning til at henlede nævnets opmærksomhed på, at selskabet ikke er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for at skaden opstod, ligesom selskabet ved sin handlemåde ikke kan pålægges et erstatningsretligt ansvar.

Vi vil i det efterfølgende tage udgangspunkt i klagers litrering af de omkostninger, som kræves dækket i sagen.

Nævnets opmærksomhed på Forsikringsaftalelovens § 36, hvoraf det fremgår, at en tingsforsikring er tegnet uden angivelse af nogen bestemt interesse, skal forsikringen anses at dække den interesse, der knytter sig til, at selve yingenes værdi ikke forringes ved en forsikringsbegivenhed, men omfatter ikke anden til tingenes bevarelse knyttede interesser. Selskabet svarer således ikke for driftstab eller for skade, som skyldes at tingen ikke kan anvendes til den tid og på den måde som forudsat.

5.1. Øvrige ekstraudgifter generelt

Forsikringen dækker omkostninger til udbedringen af skaden, jfr. betingelserne, samt visse andre omkostninger, der er nævnt i betingelsernes pkt. 8. Denne liste er udtømmende.

I Henning Jønssons bog Husforsikring & Ejerskifteforsikring en kommentar 3. udgave kapitel 16, er der en nærmere gennemgang af de nævnte følgeudgifter.

De anførte omkostninger er ikke en del af denne dækning, hvorfor omkostningerne ikke er dækningsberettigede.

Det er desuden selskabets opfattelse, at kravene er inadækvate i forhold til skaden, hvorfor de ikke kan imødekommes. At krav over forsikringen skal være adækvate, fremgår blandt andet af Forsikringsrettens 10 udgave v. Henning Jønsson & Lisbeth Kjærgaard kapitel 10.6.

Selskabet finder desuden ikke, at selskabet har handlet på en sådan måde, at selskabet har pådraget sig et udenretligt erstatningsansvar, der vil kunne medføre dækning af omkostningerne.

5.1.1 Vedrørende klagens pkt. a & b.

Der er tale om omkostninger forbundet med, at klager ikke kunne få gennemført salget af ejendommen.

Eller med andre ord er der tale om krav, der kan henføres til, at ejendommen ikke kunne anvendes til den tid og på den måde, som var forudsat af forsikringstageren.

Som det fremgår af Forsikringsaftalelovens § 36 2. punktum, skal selskabet ikke svare driftstab eller skade, som skyldes, at ejendommen ikke kunne anvendes til den tid og på den måde, som forudsat.

Der er således tale om indirekte udgifter som ikke er dækket af forsikringen.

Herudover henvises til de generelle kommentarer pkt. 5.1.

5.1.2 Vedrørende klagens pkt. i, ii, iii, v

Det er selskabets opfattelse, at hvis skaden ikke var sket, ville de nævnte punkter generelt være omkostninger, som klager generelt selv skulle have afholdt.

At omkostningerne har skulle afholdes i en længere periode end forventet af klager, fordi salget ikke kunne gennemføres, må ligeledes betragtes som en Forsikringsaftalelovens §36, 2. punktum situation.

Selskabet vil således ikke skulle tilbyde dækning for følgende poster oplistet i henhold til advokatens oplistning, da der er tale om indirekte udgifter.

- i) vand, kloak og renovation
- ii) Forsikringer
- iii) ejendomsskat
- iv) terminer
- v) varme/opvarmning

Vedrørende pkt. iii) er det desuden selskabets opfattelse, at i det omfang ejendommen ikke har kunnet benyttes til beboelse i udbedringsperioden, vil omkostningerne til skat eventuelt kunne fradrages i skatteopgørelsen.

Herudover henvises til de generelle kommentarer pkt. 5.1.

5.1.3 Vedrørende pkt. G) Genhusning

I henhold til betingelsernes pkt. 8 dækker forsikringen rimelige og nødvendige omkostninger til midlertidig fraflytning af ejendommen (min fremhævning).

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager på skadetidspunktet var fraflyttet ejendommen, og var bosat i ..., hvorfor der ikke kan være tale om en midlertidig fraflytning af ejendommen. Allerede af denne årsag, kan kravet ikke imødekommes.

Herudover findes det ikke dokumenteret, at klager har lidt det tab, som klagers advokat fremfører i klagen. En forsikring kan ikke pålægges at erstatte et fiktivt beregnet tab, når det ikke er lidt.

Det kan efter selskabets opfattelse ikke tillægges betydning, at klager selv havde fjernet indboet i forbindelse med fraflytningen, og derved undgået, at dette blev vandskadet i forbindelse med skaden.

Herudover henvises til de generelle kommentarer pkt. 5.1. Kravet kan ikke imødekommes.

5.1.4 Omkostninger til rådgiver

I betingelserne for den tegnede bygningsforsikring er der ikke dækning for omkostninger ved teknisk bistand.

Desuagtet har selskabet ved mail af 16. april 2020 (bilag 23) rent kulancemæssigt tilbudt at dække 25.000 kr. til denne bistand. Dette tilbud står vi naturligvis ved.

...

For god ordens skyld skal det bemærkes, at det udbudsmateriale, der er fremlagt af klager, ikke er i overensstemmelse med det endelige udbudsmateriale. Det endelige udbudsmateriale med bilag fremgår af sagens bilag 18.

Selskabet er ikke enige i klagers rådgivers gengivelse af hændelsesforløbet, og som bilag 24 og 25 fremlægges dels taksatorens projektjournal, samt rapport fra [skadeservice] over skaden.

Ud fra disse rapporter er det selskabets opfattelse, at når selskabet fik underretning om, at der kunne konstateres større skader end forventede, tog selskabet stilling til dette, og der har således ikke været behov for teknisk bistand i større omfang, end hvad der svarer til det beløb, som vi allerede har tilbudt.

Vi må derfor fastholde, at vi med det fremsatte tilbud har opfyldt de retslige forpligtigelser, der har været i forhold til den tekniske bistand.

5.1.5 Advokatbistand.

Af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 2 fremgår det blandt andet, at sikrede kan i forbindelse med fremsættelse og opgørelse af en erstatning kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

En forudsætning for dækningen er, at der er tale om rimelige og nødvendige omkostninger.

I vurderingen af dette skal der lægges vægt på, om advokatens bistand har medvirket til sagens løsning.

Skaden blev anmeldt til forsikringsselskabet den 27. marts 2018, og ved taksatorrapporten af 12. april 2018 (bilag 7) meddelte selskabet dækningstilsagn til klager.

Advokaten rettede første gang henvendelse til selskabet den 2. maj 2018 (bilag 12), og der var ikke forud for dette tidspunkt en juridisk strid vedrørende udbedringen af skaden. Der kunne for klagers vedkommende have været en teknisk usikkerhed, hvilket da også afspejler sig i advokatens brev, idet denne oplyser, at han har tilknyttet en fagperson til vurderingen af udbedringen.

Det er herefter vores opfattelse, at advokaten ikke har medvirket til at fremskaffe dækningstilsagnet, eller til fastlæggelse af skadens omfang, hvorfor der ikke er tale om nødvendig advokatbi-stand i den relation.

I relation til de af advokaten anførte følgeudgifter bestrides disse, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække omkostningerne til fremsættelse af disse krav.

Vi skal for god ordens skyld henlede nævnets opmærksomhed på, at i henhold til vedtægterne for Ankenævnet bærer hver part egne omkostninger ved sagens førelse for nævnet, hvorfor vi heller ikke vil kunne imødekomme eventuelle honorarkrav ved sagens førelse for nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 22/10 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fastholdes at skaderne er store – hvilket der er enighed om. Derudover bemærkes overord-
net ift. erstatning af rådgiverudgifter/advokatudgifter, at sagens omfang med de mange rapporter
og taksationstilbud viser, at der er tale om en kompleks sag. Herudover bemærkes, at de ting der
er fundet fra rapport til rapport, og som har givet anledning til, at udbedringen løbende revideres
og forøges netop i det væsentligste skyldes input i skrift og fra møder fra forsikringstagerens tek-
niske rådgiver og advokat.

Det var i vidt omfang disse forhold der gjorde, at man gik 'et spadestik dybere' og afklarede, at der
var mere der skulle udbedres/udskiftes/udtørres.

Ift. 5.1 generelt: En opstilling i litteraturen af muligt dækkede følgeudgifter kan aldrig være ud-
tømmende og endegyldig beskrivelse hverken ift. Forsikringsaftaleloven eller forsikringsbetingel-
serne. Der skal ske en vurdering af de enkelte poster ift. det reelle scenarie.

Vedr. klagens punkt a og b, herunder i-v.: Det bestrides, at disse punkter rammes af FAL § 36, 2.
pkt. Reglen sigter til eks. den situation hvor en skade på en produktionsgenstand kan betyde pro-
duktionstab – der kan dækkes af en driftstabsforsikring. I den konkrete situation, hvor der forin-
den skaden er indgået en handel, som netop hæves grundet skaden, er der ikke tale om en indi-
rette udgift/skade. Også forsikringsretligt må det reelle billede – en solgt ejendom – gå forud for
standardiserede overvejelser. Der er tale om udgifter man ikke ville have haft, hvis ikke skaden
var sket – ikke en forventet fremtidig indtægt man ikke har fået. Der er ikke krævet positiv opfyl-
delsesinteresse ift. handlen (idet jeg er opmærksom på at det er en erstatningsretlig term) – der er
kun krævet dækning af de reelle ekstraudgifter den kuldsejlede handel medførte.

Vedr. genhusning: Klager var bosat i ..., ikke ... Det gøres ikke gældende, at forsikringen skal dæk-
ke et fiktivt tab. Det gøres derimod gældende at de rejste krav er adækvate, idet bemærkes at det
ikke er usædvanligt at huse handles – og kan lide skade i perioden fra underskrift til overtagelse –
og at adækvansen og påregneligheden af et tab ift. en skade skal vurderes i forhold hertil. Særligt
når det er dokumenteret at den kuldsejlede handel var indgået før skaden skete.

Så adækvans-vurderingen skal ske ift. at alle huse handles med jævne mellemrum og flere gange i
husenes levetid, hvorfor de tab der måtte opstå som følge af en skade opstået efter salg – der
med rette begrunder at køber hæver handlen – ikke kan være upåregnelige eller inadækvate. De
vil forekomme og bør omfattes af dækningen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

95741

Ift. 5.1.4 og 5.1.5: Der henvises igen til det i indledningen anførte. Såvel skadens som korrespondensens omfang – herunder de mange forskellige løsningsoplæg/udbudsoplæg – beviser, at klager har haft brug for hjælp, og at klagers bistand har medvirket til og været nødvendig for en korrekt udbedring af og opgørelse af skaden (udover det af selskabet tilbudte) hvorfor udgifterne er retfærdiggjort. Der er således fundet forhold, som ellers ikke ville have været afdækket og derfor ikke ville have været håndteret. Og dette vedrører såvel advokatudgift og sagkyndig udgift."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. I mail af 23/4 2018 fra en anden advokat til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Under henvisning til [klagerens advokats] mail af 13. ds. til mig, skal jeg hermed meddele, at mine klienter ikke kan vente på, at de omfattende istandsættelser der er beskrevet i ovennævnte mail – bliver udfærdiget.

Mine klienter har behov for at kunne flytte ind i deres nye bolig – uden væsentlige forsinkelser, og kan således ikke vente 2, 3 eller flere måneder, med at der sker en istandsættelse.

På denne baggrund bliver jeg desværre nødt til at meddele, at handlen er annulleret på grund af den voldsomme vandskade, der er beskrevet i [klagerens advokats] mail af 13. ds."

Af faktura af 7/11 2018 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"A'conto nr. 1: Honoraropgørelse pr. 30.10.2018:

Honorar for deltagelse i flere møder med Skadeservice ... og taksator ... Tryg Forsikring, gennemgang samt korrektion af udbudsmaterialet tilsendt fra Tryg Forsikring v/taksator ..., efter tilbudsindhentning endnu en gennemgang af tilbudsgrundlaget med efterfølgende opfølgningsmøde med taksator hos adv. ... som resulterende i møde med udførende firma ... og taksator ... på skadestedet hvor skade endnu engang sammen med alle parter blev gennemgået og diverse mangler og efterrationaliseringer blev tilrettet. Skadestedet er siden opstarten besøgt 6 gange for besigtigelser og diverse møder.

Timeforbrug i alt til ovenstående dato 52,5 time á kr. 985,00	Kr. 51.712,50
Transport; 132 km á kr. 4,35	Kr. 574,20
	Kr. 52.286,70
25 % moms	Kr. 13.071,67
A'conto Honorar pr. 30.10.2018 i alt inkl. moms til udbetaling den 16.11.2018	Kr. 65.358,37"

Af faktura af 9/4 2019 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Honoraropgørelse pr. 8.4.2019:

Honorar for deltagelse i flere besigtigelsesmøder med [entreprenør] ved gennemgang af staderne på reparationer med Fotoregistreringer og udarbejdelse af rapporter m.v., gennemgang af udbudsmateriale for besvarelse af spørgsmål fra [klageren], diverse telefonsamtaler samt deltagelse i afleveringsmøde med deltagelse af [entreprenør], [klageren] og [rådgiver].

Ovenstående er udført i tidsrummet fra den 8.1 - 5.4.2019 med 4 besøg på skadestedet og 1 besøg hos [entreprenør].

Ankenævnet for Forsikring

14.

95741

Honorar i alt:

16,5 timer a 995,00

Transport: 104 km - á 4,05

25 % moms

Honorar i alt inkl. moms til udbetaling den 17.04.2019

Kr. 16.417,50

Kr. 421,20

Kr. 16.838,70

Kr. 4.209,68

Kr. 21.048.38"

Klagerens rådgiver har i notat af 16/12 2019 bl.a. anført:

"Vedr.: ORIENTERING OM FORLØB PÅ VANDSKADE PÅ ... FRA 30. APRIL 2018 TIL MARTS 2020.

BAGGRUND:

Jeg er, af min klient, blevet bedt om at redegøre for forløbet i forbindelse med reetableringen efter vandskaden, som jeg har oplevet det. Fra dag 1 har det efter min opfattelse været en sag, hvor enhver lægmand burde være repræsenteret ved en fagmand, for at sikre de korrekte beslutninger, og beskyttelse for det modsatte.

Jeg bliver i løbet af april kontaktet af min klient for at deltage i det første møde på ... d. 30 april. Jeg er på dette tidspunkt blevet informeret om, at det er en vandskade af særlig ekstrem karakter fra et sprunget varmtvandsrør og jeg skal forberede mig på en særdeles omfattende skade.

Jeg har i min karriere som byggerådgiver og professionel i faget for både forsikringsselskaber og som selvstændig rådgiver i byggebranchen gennem +30 år ikke tidligere set en så omfattende og vandskade på et hus. Efter min opfattelse ville ingen lægmand eller den personlige ejer på et sådant tidspunkt i sagsbehandlingen være i stand til at træffe saglige og logiske beslutninger. Huset stod med ekstreme skader fra kælder til kvist.

Jeg henviser til skadesrapporten bilag A, som dokumentation herfor.

D. 30 april mødes jeg med advokaten ... for min klient samt TRYG's repræsentant i sagen bygnings-taksator ... På denne dag rekvireres jeg af min klient [klageren] som rådgiver for denne, til at varetage hans interesser i forbindelse renoveringsopgaven.

FASE 1 – NEDBRYDNING:

I den første fase efter TRYG har anerkendt at dække skaden, skal nedbrydningsarbejdet, udtørringen og skimmelsaneringen forestå.

Jeg har en diskussion med TRYG om, hvorvidt der skal foretages fugtmålinger i ydermur og hvorledes udtørringen skal foregå. TRYG er i første omgang ikke indstillet på at følge mine anvisninger om nedbrydning af murværk, men erkender at mursten må tages ud fra indvendig side. Vi ender med et kompromis om, hvordan udtørringen skal foregå! **Dette på baggrund af min repræsentation.**

Der er også diskussion om, hvorvidt gulvet skal tages op i hele underetagen. Det ender med at blive taget op – **ligeledes på baggrund af min repræsentation.**

FASE 2 – UDTØRRING:

Udtørringen forlænges på baggrund af min dialog med TRYG. TRYG insisterer på at arbejdet skal begyndes langt tidligere end det bliver sat i gang men udtørringen er utilstrækkelig og TRYG indvilger i fugtmålinger og skimmelrapporter efter det tidspunkt, hvor TRYG mener arbejdet burde være igangsat. Det kan jeg kun konkludere som, at TRYG erkender, at der er et behov for yderligere fugtmåling da det ellers ikke ville være blevet lavet på TRYG's regning. Den sidste udtørringsrapport foreligger først i august 2018, efter at jeg havde haft flere møder på skadestedet med Skadeservice firmaet fugtekspert. TRYG ønskede at udbederingsarbejdet skulle startes langt tidligere, selvom skimmelrapporterne ikke viste tilfredsstillende resultater.

Jeg rådgav min klient at vente med at igangsætte arbejdet da man skal være 100 % sikker på, at udtørringen/skimmelsaneringen er komplet og tilfredsstillende. 1-2 ekstra måneder kan være forskellen mellem, at skaden måske skal behandles igen på et senere tidspunkt. Skimmelrapporten fra juni viser et forhøjet niveau og først d. 17 juli er udtørringen afsluttet og fundet tilstrækkelig. Se bilag B. Dette sker kun – **på baggrund af min repræsentation.**

FASE 3 – UDARBEJDELSE AF TILBUDSGRUNDLAG:

Under udtørringen begynder TRYG at lave et udbudsmateriale. D. 25. april 2018 sender TRYG tilbudsmateriale, hvori der står anført at der skal indhentes pris senest d. 14. maj. Se Bilag C.

Det udbudsmateriale vil jeg betegne som særdeles mangelfuldt og utilstrækkeligt til at indhente et tilbud, der er fyldestgørende for skadens omfang. Min klient ville være ringere stillet i dag, hvis det tilbud var accepteret uden rådgivning fra fagmand. Som det vil fremgå af bilag C så har ingen lægmand mulighed for at vurdere om udbudsmaterialet var tilstrækkeligt dækkende eller ej. Hvert eneste rum i et 4-plan hus var beskadiget.

Min klient beder mig gennemgå udbudsmaterialet for at sikre at huset bliver genopbygget efter gældende lovgivning på området og at alle skader er nævnt og dækket. Efter min opfattelse var materialet fra TRYG dateret 25 april 2018 utilstrækkeligt og langt fra dækkende. Dette materiale er jeg overrasket over at TRYG ville anvende som grundlag for at indhente tilbud senest d. 14 maj 2018. På dette tidspunkt var nedrivningsarbejdet og skimmelsaneringen overhovedet ikke fyldestgørende.

Den 26. juni fremsender jeg e-mail til TRYG ved [taksator] med input/rettelser til udbudsmaterialet. Den slut-korrespondance på udbudsmateriale og rådgivning jeg har lavet på vegne af min klient har jeg vedlagt som Bilag E. Det kan give baggrund for de tekniske og faglige vurderinger som en lægmand ikke vil være i stand til at give. En rådgivning som til slut gav et helt andet udbudsmateriale fra TRYG end det materiale som min klient fik præsenteret som endeligt d. 25 april 2018. TRYG reviderer materialet frem til 29. juni gennem dialog med undertegnede. TRYG's endelige udbudsmateriale ses i Bilag D ændret betydeligt og omfangsrigt – **på baggrund af min repræsentation.**

Igennem denne fase har min rådgivning vist sig at beskytte min klient mod et forhastet og utilstrækkeligt udbudsmateriale lavet kort efter skaden. Det endelige resultat foreligger kun fordi min klient søgte beskyttelse som forbruger gennem mit rådgivningsfirma. En beskyttelse min klient ikke selv ville kunne have opnået da det vil kræve betydelig erfaring i byggebranchen og langt mere omfattende indsigt end en lægmand kan forventes at have.

FASE 4 – OPBYGNINGSFASEN:

Efter materialet var sendt i udbud og en entreprenør var valgt bad min klient undertegnede om at følge byggeriet i tilfælde af ændringer, mangler ikke beskrevet i udbudsmateriale, diskussion med entreprenør om materialevalg eller forsøg på udbedring af skader. Ved flere lejligheder blev der foretaget ændringer efter accept fra TRYG som ikke var sket uden min rådgivning og faglige indsigt. Byggeriet afsluttes primo april 2020.

KONKLUSION:

Jeg har i mine +50 år i byggebranchen aldrig set en så omfattende vandskade i et parcelhus. På ingen måde kan en forbruger/lægmand beskytte sig selv, og sine egne værdier uden at søge professionel rådgivning.

TRYG medgav adskillige gange i processen på fagligt input, som de selv burde have forelagt som løsning og TRYG's 1. udbudsmateriale er langt fra det endelige udbudsmateriale som blev anvendt i udbuddet. Det i sig selv viser at min klient ville være blevet stillet signifikant ringere ved TRYG's 1. udbudsmateriale end ved det endelige udbudsmateriale."

Af "Taksators Projektjournal" fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"2. maj 2018 - Advokat og rådgiver har på vegne af ft. overtaget sagen ... Der er uenighed om omfang af skaden. Sagen er drøftet med Overtaksator ... og vi har besluttet af udsætte dato for tilbudsindhentning.

3. maj 2018 Der er aftalt besigtigelse d. 8. maj, med advokat, rådgiver, [skadeservice] og Tryg for vurdering af nedbrydnings omfanget. Straks efter mødet opstartes nedbrydning og ny besigtigelse afholdes. Når der er enighed blandt parterne om skadesomfang, revideres tilbudsgrundlag og ny dato for tilbudsindhentning fastsættes.

Som aftale med [overtaksator] konkurrenceudsættes arbejdet for nedbrydning og skimmel sanering ikke. Dette på grund af henvendelse fra rådgiver og advokat. Ved hurtig nedbrydning og sanering kan skadeomfang beslutes med ft's rådgiver og advokat.

...

8. maj 2018 Besigtigelse vedr. nedbrydning: Advokat: ..., Rådgiver: ..., [skadeservice]: ..., Tryg: ...

Ejendommen blev gennemgået rum for rum om hvad der skulle nedbrydes.

- Gulve på 1 sal opbrydes ikke, de kontrolleres fra stueetagen eftersom lofter her nedtages.
- ... Gulvservice konkluderede om gulve kan slibes. Tryg fremsender rapport herpå.
- [Skadeservice] fortager skimmelprøver på 1. sal og stueetagen.

Se rapport vedr. nedbrydning. Rapport blev efterfølgende fremsendt til advokat som ikke har kommenteret herpå.

...

9. maj [Skadeservice] opstarter nedbrydning.

15. maj Tømrer ringer og oplyser at køkkenet er limet sammen. Stenbordplade er limet i samlinger og til underskab, de vurderer at køkkenet ikke kan skilles af til genopbygning.

22. maj Besigtigelse efter nedbrydning vedr. reetablering: Advokat: ..., Rådgiver: ..., [skadeservice]: ..., Tryg: ... og ...

Omfang af reetablering se tilbudsgrundlag.

- Gulve kan ifølge ... slibes (rapport udleveret til advokat)
- I trapperummet fjerner [skadeservice] kun løstsiddende maling/spartel
- Ved hultagning i lofter for besigtigelse af gulv var alle steder fine.
- Rørpuds i stue 2 er nedtaget pga. skimmel. Ingen skimmel i stue 1, derfor nedtages dette ikke. Dog skal der hultages for kontrol af gulv.
- Køkken der hultages yderlige langs indervæg mod badeværelse. Dette for at sikre der ikke er skimmelvækst.
- Gulvbrædder på spidsloftet har trukket sig samme efter udtørring. Nogle steder op i mod 15 mm sprækker. Ifl. ... Gulvservice kan gulvet muligvis repareres.
- Hulrum i ydervæg affugtes vha. udtagning af sten i væggen indv. Rådgiver var bekymret om isolering kunne tørres. [skadeservice] er ikke bekymret herom.
- [Skadeservice] fjerner opfugtet, løstsiddende puds omkring skorsten i stueetage (gang, stuer). Dette af frygt for skimmel bagved løstsiddende puds.
- [Skadeservice] nedtager persiener og gardiner og renser disse.
- Ifl. Advokat skulle der være fremsendt dokumentation på at ruderne i vinduerne (lim mellem termoruderne) har taget skade, efter skaden. Disse er ikke modtaget.
- Garderobeskab i kælder bortskaffes eftersom det ikke kan skilles af og er vandskadet samt fuld af skimmel på bagsiden. B: 1000 m

22. maj Sanitet på badeværelse er nedtaget og forsøgt rengjort. Misfarvning er brændt ind i emaljen og kan ikke rengøres.

24. maj Tilrettet tilbudsgrundlag fremsendes til advokat.

28. maj Tilrette fugtrapport fra [skadeservice] fremsendes til advokat. Vi gør advokat opmærksom på at vi ikke har modtaget info siden den 4. maj.

4. juni [Skadeservice]: Affugtning går planmæssig, ydervægge er næsten tør. Etageadskillelse er stadig opfugtig, men fugtniveauet falder. Kælderydervægge er stadig fugtige, det vurderes fortsat ikke at have relation til skaden. Ft. rådgiver har møde i morgen den 5. juni med [skadeservice] ... på stede og de vil gennemgå huset.

Har igen informeret advokat om at vi ikke har modtaget mail fra han siden den 4. maj, om at vi formentlig ikke kan op starte reetablering straks efter affugtning. Eftersom de ikke har accepteret tilbudsgrundlaget endnu.

Der er aftale møde 6. juni med [skadeservice] om besigtigelse af eksisterende køkken (står på deres lager), med henblik på hvad der kan genanvendes.

5. juni [Skadeservice] og rådgiver har afholdt møde vedr. affugtning.

6. juni Besigtigelse af køkken ved [skadeservice]. Køkkenet er dags dato besigtiget. På bagbeklædningen skimmelvækst og pladerne er fugtskadet. Bagbeklædningen er limet fast ved over og un-

derstykke, som vanskeliggør udskiftning af bagbeklædningen. Ca. 50 % af korpus og låger er beskadiget. Det vurderes derfor, at det ikke er økonomisk rentabelt at reparere og genmonteret køkkenet.

Ifølge advokat har de telefonmøde med ft. torsdag den 7. juni, hvorefter den vender tilbage.

18. juni Rykker sendt til advokat, for modtagelse af tilbudsgrundlag.

19. juni Telefonsamtale med Rådgiver ... Han ønsker tilbudsgrundlaget fremsendt i word format. Herved kan han tilføje hans kommentar med 'gult' i dokumentet. Dokumentet er sendt til ...

19. juni Talt med [skadeservice] ... som oplyser, at han den 20. juni har møde med [rådgiver] vedr. status på affugtningen. ... oplyser yderligere, at 2 ud af 6 skimmelprøver desværre viser for høje værdier, efter støvsugning og afrensning. Der rengøres igen og der tages nye prøver. Såfremt værdierne fortsat er for høje, behandles med kemikalier.

29. juni Besigtigelse efter affugtning og skimmelsanering:

- Radiator i stuer udskiftes.
- Døre i kælder males
- Trappe og vanger males

22. oktober Besigtigelse (møde med parter). Tilstede var: [Klageren], Advokat ..., Rådgiver ..., Tømrer ..., [taksator]

I tilbudsgrundlaget er der glemt følgende:

- Maling af 2 stk. vinduer og en dør i køkken. – Prissættes af [entreprenør]
- Maling af hoveddør. – Prissættes af [entreprenør]

Yderligere blev det aftalt at:

- Der udføres reparation af tre trin på trappen mellem terræn og stueetagen. [Entreprenør] prissætter.
- Den valgte udbedringsmetode i tilbudsgrundlaget på spidsloftet er ikke tilstrækkelig. [Entreprenør] prissættes difference med oprindelig løsning med udskiftning af gulvet.
- 3 stk. lamper udskiftes.

02-01-2019: Møde på adressen tilstede var: [Klageren], Tømrer ..., ... (Tryk)

- Fliser på væggen i køkken kunne ikke rengøres, der er fortsat misfarvning på fliser og fuger efter skaden. Derfor udskiftes disse. Arbejdet er prissat i tilbudsgrundlaget.
- Fliser på badeværelse blev godkendt, efter rengøring.
- Brændeovn blev gennemgået og godkendt, underlagsplade er i forbindelse med demontering og flytning blev ridset. [Entreprenør] undersøger om denne kan male eller den skal udskiftet.
- Garderobeskabe: Der er sket yderlige skade på disse i forbindelse med flytning og nedtagning. [Entreprenør] reparerer disse.
- Hårde hvidevarer blev gennemgået. Køl/frys blev testet og godkendt (havde dog fået skræmmer under flytning) Opvaskemaskine blev testet og godkendt. Ovn kunne konstateres defekt ved test, [entreprenør] leverer og monterer ny. Kunde oplyser at denne er ca. 2 år gammel.

Ankenævnet for Forsikring

19.

95741

- Garderobeskab er ikke blevet skimmelsaneret. Det blev aftalt at efter reparation rengør [skadeservice] dette inden montering.

04-01-2019:

- I kælder (teknikrummet) var der monteret skabsarrangement 3 underskab og 3 overskabe, som blev bortskaffet under rengøring eftersom de ikke kunne repareres. Disse er fejlagtig ikke beskrevet i tilbudsgrundlaget. Entreprenør ... fremsender tilbud herpå.

17-01-2019: - Henvendelse fra [entreprenør]: Maleren har gået huset igennem. Der er ikke sat malerarbejde på vindue i badeværelse 1. sal samt dør fra spidsloft til pulterrum. Ovenstående er fejlagtig ikke medtaget i tilbudsgrundlaget. Derfor accepteres omkostninger til maling af vinduet.

24-01-2019: Brændeovnen har været til kontrol/undersøgelse ved Pejse og energicentret i ... Vi har modtaget følgende vurdering i mail af den 24. jan. 2019:

'... brændeovnen har store pletter af vand på toppladen. Den kan vi ikke gøre plet fri så derfor anbefaler vi at ovnen får en ny topplade / eller skifter ovnen. Det er nok det mest sikkert og gøre. Tilbud på topplade til morsø ovn kr. 1798 ex. Moms. Diverse bolte 200 ex. Moms pakning inkl lim 300,- ex. moms. 6 timer arbejds løn af 450 ex. Moms.

Den ene side plade er også plettet af rust og vi tager ingen ansvar for at vi kan gøre den som ny. Derfor vil det bedste tilbud være at vi skifter ovnen hos kunden. ...'

Har bedt om tilbud på udskiftning af brændeovn, samt dokumentation (billeder).

18-03-2019: Brev modtaget fra advokat. Ft. accepterer opgørelse vedr. indbo samt el. Øvrige punkter vil de vende tilbage om. Har tidligere drøftet dette emne med fagkonsulent ... som foreslog, at der tilbydes en kontanterstatning på dette.

24-01-2019: Rådgiver og advokat omkostninger: Ft. ringer vedrørende omkostningerne hertil. Mener at Tryk forsikring bør bidrage til disse omkostninger, eftersom der ikke har været udgifter til genhusning som de ville være berettigede til, såfremt de havde boet i huset og ikke i ... Jeg afviste fortsat disse omkostninger.

21-03-2019: Toilet: Der har gennem længere tid været dialog omkring toilet på første sal. Efter skaden indtræder lukkes vandet i huset. Huset er samtidig under udtørring og personen som besigtiger huset har over en længere periode ikke mulighed for at skylle toilettet igennem. Jeg har flere gange vurderet at dette kan rengøres. Ft. og [entreprenør] vender nu tilbage med at dette ikke kan rengøres. Jeg har derfor besluttet at erstatte et nyt.

09-04-2019: Møde på adressen tilstede var: [Klageren], Tømrer ..., Tømrer ..., ... (Tryk)

Generelt blev huset gennemgået. Jeg havde dog for inden gjort ft. opmærksom på at fejl og mangler er et mellemværende mellem entreprenøren og ft., hvilket ft. har accepteret.

- Trappen til kælderen blev besigtiget, se billeder under Ekstra generel besigtigelse og multimedie af den 09.04.2019. Mørtelfuge ved trinene som støder op mod trappevanger er revnet. I forbindelse med nedbrydning samt reetablering skaderne har der været øget belastning på trappen, hvilke har medført at fuge er revnet. Dette på trods af, at trappen har været afdækket med træplade på alle trin. Det vurderes at 4-5 arbejdstimer for udbedring.

- Blændestykke til radiator i køkkenet er skadet i bunden (rustet). Har accepteret at dette udskiftes.
- Forsikringstager har som tidligere oplyst, fået udført el-kontrol af elinstallationen. I forbindelse med vandskaden er der sket kortslutning på anlægget som har forvoldt mindre skade. Elektriker kommer med redegørelse herom. Har som udgangspunkt accepteret omkostninger hertil. Øvrige punkter omkring el-arbejdet, blev afvist.
- Ft. mener fortsat at omkostninger til rådgiver og advokat, er omfattet af forsikringen. Jeg har igen mundtligt på mødet afvist dette med henvisning til tidligere fremsendt brev.
- Fjernvarmerør i klæder ca. 2,5 meter er begyndt at ruste (se billeder af den 9. april). Har accepteret at disse males."

I mail af 16/4 2020 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Vedr. salærkravet i øvrigt:

Der er rejst krav om udgift til rådgiver og advokat på næsten 300.000 kr. Det kan bemærkes, at selv hvis der var krav på fx advokatbistand – hvilket der ikke er – ville det alene være ½ procedurosalær. Jeg vil ikke redegøre for praksis, men blot sætte et par eksempler ind her i link:

...

Hvis det – mod min forventning – ender med, at Tryg skal betale advokatbistand, kan der altså maksimalt blive tale om ½ proceduresalær. Og selvfølgelig ikke til *både* til advokat og rådgiver. Et samlet salærkrav på 300.000 kr., svarer til en fuldt hovedforhandlet sag med en genstand på 5 millioner kr.

...

Kulance

Uanset det ovenfor anførte, har Tryg besluttet – alene pr. kulance – at der skønsmæssigt kan betales 25.000 kr. for bistand i sagen.

Dette sker alene som en god kundeservice og for at imødekomme din klient, der – af forsikrings-skaden uvedkommende omstændigheder – kan have haft vanskeligt ved selv at foretage den almindelig (husejer)sagsbehandling i form af korrespondance med Tryg, tilsyn med sit hus, udbedringen osv.

Der vil ikke blive udbetalt yderligere salær, heller ikke efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Og Tryg betaler heller ikke bistand i forbindelse med sagens behandling i Ankenævnet for Forsikring."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"7. Erstatningsopgørelse

Erstatningen opgøres som nyværdi bortset fra:

- Skade, hvor der foretages afskrivning efter afskrivningstabellerne.
- Beregning af kontanterstatning til fri rådighed.
- Skade på udvendig udsmykning.
- Skade på haveanlæg.
- Skade på bygninger under renovering/modernisering.
- Skade på bygninger bestemt for nedrivning.

Nyværdi

Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det på skadetidspunktet vil koste at genopføre det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.

...

8. Øvrige erstatningsberettigede omkostninger

I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækker forsikringen også:

- Redning og opbevaring
- Oprydning
- Forøgede byggeudgifter til lovliggørelse
- Flytteudgifter samt andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning

...

Flytteudgifter samt andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning

I det omfang boligen midlertidigt ikke kan benyttes på grund af en dækningsberettiget skade, dækkes sikredes og dennes husstands:

- Nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af sikredes private indbo.
- Rimelige og dokumenterede udgifter ved sikredes fraflytning.
- Rimelige og dokumenterede merudgifter til leje af en erstatningsbolig til sikrede ved midlertidig fraflytning af den forsikrede ejendom.
- Mistet lejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt. Gælder ikke for fritidshuse.

Erstatning ydes i indtil 1 måned efter, at skaden er udbedret, dog højst i 12 måneder efter, at skaden er indtruffet.

...

Er sikrede skyld i, at udbedring forsinkes, erstattes ikke de udgifter, der måtte være forbundet med forsinkelsen.

Forsikringen dækker ikke

- Udgifter og lejetab, hvis bygningen ikke istandsættes eller genopføres.
- Evt. ulemper og gener i forbindelse med istandsættelse efter en skade hvor fraflytning ikke skønnes nødvendig.
- Evt. ulemper i forbindelse med fraflytning.
- Hvis genhusning er omfattet af anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Tvisten angår, om klageren har krav på dækning for en række følgeudgifter efter en vandskade opstået i slutningen af marts 2018 efter en frostsprængning af et varmtvandsrør i et skunkrum. Selskabet har anerkendt, at skaden er dækningsberettigende, og har dækket udgifterne til selve udbedringsarbejdet, der blev afsluttet i april-maj 2019.

Klageren er bosiddende i udlandet og havde forud for skadens indtræden solgt ejendommen – der på skadetidspunktet stod tom – til overdragelse den 1/5 2018. Som følge af vandskaden

Ankenævnet for Forsikring

22.

95741

ophævede køber i april 2018 købsaftalen med klageren. Klageren har efterfølgende solgt ejendommen pr. 1/12 2019 med dispositionsdag den 1/6 2019.

Klageren kræver dækning for en række tab, han har lidt som følge af vandskaden og den ophævede ejendomshandel. Han har oplyst, at han har haft udgifter på 10.000 kr. til ny tilstandsrapport, energirapport og el-rapport, 102.088,75 kr. og 6.118,75 kr. til ny ejendomsmægler og salgsmateriale, 5.165,33 kr. til vand, kloak og renovation, 11.647,03 kr. til hus- og indboforsikringer, 23.952,53 kr. til ejendomsskat, 29.224,41 kr. til renteudgifter på realkredit, 10.500 kr. til renteudgifter på et andet lån nødvendiggjort af sagsforløbet og 17.303 kr. til opvarmning. Han har anført, at der er tale om direkte og reelle ekstraudgifter, som den kuldsejlede ejendomshandel har medført, og som må anses for omfattet af forsikringsdækningen. Han har videre anført, at skaden under normale omstændigheder ville have givet ret til dækning for genhusning og skade på indbo, hvilket ville være blevet væsentligt dyrere. Selskabet må derfor under de givne omstændigheder, hvor ejendommen på almindelig vis var solgt og ryddet, i stedet skulle dække de konkrete og adækvate tab, han har lidt.

Klageren har også krævet dækning for omkostninger til byggesagkyndig rådgiver på 86.406,75 kr. i henhold til fakturaer og advokatomkostninger på 200.000 kr. opgjort på grundlag af medgået tid. Han har anført, at der har været tale om en omfattende skade på ejendommen med behov for gennemgribende udbedring.

Han har fremlagt et notat af 16/12 2019 fra byggeteknisk rådgiver, der anfører, at der er tale om en særdeles omfattende vandskade, hvor en lægmand bør være repræsenteret ved fagmand for at beskytte sine værdier. Rådgiveren har videre anført, at selskabets oprindelige udbudsmateriale - som blev forelagt for klageren til godkendelse den 25/4 2018 - var mangelfuldt og i forløbet er blevet ændret betydeligt på baggrund af hans repræsentation. Rådgiveren har også anført, at forhold omkring udtørring, skimmelprøver og optagning af gulv også er blevet håndteret anderledes som følge af hans repræsentation, og at der er blevet foretaget en række forskellige ændringer i opbygningsfasen som følge af hans rådgivning.

Ankenævnet for Forsikring

23.

95741

Klagerens advokat har anført, at den langvarige og omfattende sagsbehandling med møder og korrespondance samt klagerens bopælsforhold har nødvendiggjort advokatbistand, og at arbejdet har bestået i rådgivning, dialog med daværende køber og mægler og behandling i forhold til forsikringssagen.

Klageren har opgjort sit samlede krav for følgeudgifter, jf. ovenstående, til 502.406,55 kr.

Selskabet har pr. kulance udbetalt 25.000 kr. til dækning for udgifter til byggeteknisk rådgivning, men har afvist at betale yderligere erstatning. Selskabet har anført, at klagerens ekstra salgs- og ejendomsudgifter – opstået fordi den første ejendomshandel blev ophævet – ikke er omfattet af forsikringsaftalens dækning efter forsikringsbetingelserne, og at udgifterne i øvrigt er indirekte og inadækvate og ikke kan pålægges selskabet. Selskabet har for så vidt angår rådgiverbistand bemærket, at dette ikke er omfattet af forsikringsbetingelserne. Selskabet har anført, at der har været tale om en forholdsvis enkel vandskadesag, selvom omfanget af skaderne var forholdsvis stort, og at der ikke har været behov for teknisk bistand i større omfang, end hvad selskabet har tilbudt at dække. Selskabet har bestridt klagerens rådgivers redegørelse for sagsforløbet og har henvist til taksators projektjournal og skadeservicerapporterne. Selskabet har for så vidt angår advokatomkostninger anført, at advokaten hverken har medvirket til at fremskaffe dækningstilsagn eller til at fastlægge skadens omfang.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 7 følger det, at forsikringen som udgangspunkt dækker erstatning til nyværdi, dvs. at erstatningen udgør det beløb, det på skadetidspunktet vil koste at genopføre det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde. Af punkt 8 fremgår det, at forsikringen også dækker redning og opbevaring, oprydning, forøgede byggeudgifter til lovliggørelse og flytteudgifter samt andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens tab i forbindelse med, at ejendomssalget pr. 1/5 2018 blev ophævet som følge af vandskaden, idet disse tab ikke kan anses for dækningsberettigende i henhold til forsikringsaf-

talen. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at dække klagerens oplyste udgifter til ny tilstandsrapport, energirapport og el-rapport, ny ejendomsmægler og salgsmateriale, vand, kloak, renovation, hus- og indboforsikringer, ejendomsskat, renteudgifter på realkredit og andet lån og opvarmning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om indirekte tab, som ikke relaterer sig til udbedring af bygningsskader, og som derfor ikke kan anses for omfattet af forsikringsbetingelsernes almindelige bestemmelser om opgørelse af erstatningen til nyværdi, jf. punkt 7.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de oplyste tab ikke kan henføres under nogen af de øvrige erstatningsberettigede omkostninger, der fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 8. Der er ikke tale om flytteudgifter eller andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning af ejendommen, idet ejendommen allerede var fraflyttet og stod tom på skadetidspunktet. Det forhold, at skaden antageligt var blevet dyrere for selskabet, hvis ejendommen havde været beboet på skadetidspunktet, giver ikke nævnet et grundlag for at kunne pålægge selskabet at dække klagerens oplyste tab, når disse ikke er omfattet af forsikringens erstatningsbestemmelser. Det af klageren i øvrigt anførte kan heller ikke føre til andet resultat.

I relation til klagerens udgifter til byggeteknisk rådgivning og advokat fremgår det af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Efter nævnets praksis kan selskabet efter omstændighederne også pålægges at skulle dække rimelige og nødvendige udgifter til øvrig sagkyndig bistand i forbindelse med skadens konstatering og opgørelse.

Nævnet finder efter en samlet vurdering ikke at kunne pålægge selskabet at yde yderligere dækning til byggeteknisk bistand end det af selskabet allerede tilbudte beløb på 25.000 kr. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for advokatomkostninger.

Ankenævnet for Forsikring

25.

95741

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste om sagens forløb, herunder at selskabet allerede i april 2018 – og forud for klagerens rådgiver og klagerens advokats indtræden i sagen – havde anerkendt at yde dækning for skaden. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke godtgjort, at der var sådanne mangelfulde forhold ved selskabets skadehåndtering, eller at der var behov for sådanne byggeteknisk komplicerede udbedringstiltag, at selskabet kan pålægges at betale for byggeteknisk rådgivning i videre omfang end tilbudt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at juridisk bistand ved advokat har været nødvendigt for klageren i skadesagen, eller at advokatens bistand i øvrigt har ført til, at klageren har opnået yderligere erstatning fra selskabet. Nævnet finder, at klagerens brug af advokatbistand - der i det væsentlige kan henføres til de særlige omstændigheder, at klageren har været bosat i udlandet under sagsforløbet, og at klageren desuden har haft brug for juridisk assistance i forbindelse med ejendomshandlerne - ikke kan anses for dækningsberettigende, nødvendige udgifter til fremsættelse og opgørelse af forsikringskrav, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings