

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. september 2022 blev i sag nr. 96994:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

AmTrust International Underwriters Ltd.
V/Caplloyd A/S - Forsikringsagentur
Hammerensgade 4
1267 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Klagerne har byggeskadeforsikring. I klage af 23/6 2021 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Sagens omstændigheder - indledning.

Nærværende sag omhandler mine klienters krav i anledning af omfattende mangler og skader ved erhvervede projektboliger beliggende ...

Mine klienters krav kan rejses mod (1) developeren [entreprenør], (2) byggeskadeforsikringsselskabet AmTrust International Underwriters Limited ... repræsenteret i Danmark ved Caplloyd A/S – Forsikringsagentur ... (**bilag 1**) samt (3) garanti stor kr. 500.000,00 (nr. ... af 1. juni 2018) vedrørende udendørsarealer som er stillet over for ... Kommune) (**bilag 2**).

Den 23. december 2020 fremsender jeg anmeldelse til Caplloyd (**bilag 3**) vedlagt ingeniørnotat af 15. december 2020 med bilag (**bilag 4**), idet jeg her anmoder byggeskadeforsikringsselskabet om at håndtere skaderne herunder pålægge [entreprenør] om at forestå udbedring inden for rimelig tid samt anerkende skaderne.

Som det vil fremgå nedenfor, har Caplloyd ikke ønsket at medvirke til at foretage udbedring, ligesom Caplloyd igennem ca. et halvt år ikke har taget nødvendige skridt til at få [entreprenør] til at foretage udbedring.

Videre anmoder jeg den 25. januar 2021 Caplloyd om at give dækningstilsagn til foretagelse af isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn, jf. [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 5, ligesom jeg anmoder Caplloyd om at give dækningstilsagn til mine klienter vedrørende

Ankenævnet for Forsikring

2.

96994

udgifter til juridisk og teknisk bistand, jf. [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 3 (samt i øvrigt forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.1) (**bilag 5**).

Caplloyds svar på mit brev fremkommer den 27. januar 2021, hvor Caplloyds ... blot anfører, at Caplloyd er uforstående over for mine henvendelser på vegne af mine klienter (**bilag 6**).

Da Caplloyd enten har afvist mine anmodninger eller ikke ønsket at forholde sig hertil, er det desværre nødvendigt at indgive nærværende klage til Nævnet.

Mine klienter omfattet af nærværende klagesag fremgår nedenfor

...

Mine påstande under nærværende klage udgør følgende:

Principalt: AmTrust International Underwriters Limited (repræsenteret ved Caplloyd) skal pålægges at betale kr. 9.574.441,92 til mine klienter.

Subsidiært:

1. AmTrust International Underwriters Limited (repræsenteret ved Caplloyd) skal give dæknings-tilsagn til foretagelse af isoleret bevisoptagelse (syn og skøn) mod [entreprenør], AmTrust International Underwriters Limited (repræsenteret ved Caplloyd) samt ... Kommune.
2. AmTrust International Underwriters Limited (repræsenteret ved Caplloyd) skal give dæknings-tilsagn til mine klienter vedrørende udgifter til juridisk og teknisk bistand.

Jeg vil i det følgende redegøre for de i [bebyggelse] konstaterede mangler og skader herunder baggrunden for, at der kan rettes krav mod de allerede nævnte tre aktører.

Videre vil redegørelsen også illustrere samt dokumentere, at Caplloyd groft har tilsidesat sine forpligtelser over for mine klienter i henhold til byggeskadeforsikringen.

Ad [entreprenør]

[Entreprenør] har som sælger og developer opført boligerne for mine klienter. Opførelsen er delt op i 3 etaper, hvor mine klienter ejer ejendomme og ejerlejligheder omfattet af etape 1, hvilken etape omfatter 13 boliger.

I den forbindelse er det konstateret, at [entreprenør] har misligholdt sine forpligtelser i endog meget voldsomt omfang.

Jeg henviser til ingeniørnotat af 15. december 2020 med bilag, hvoraf det bl.a. fremgår, at skaderne og manglerne foreløbigt er opgjort til ca. kr. 35.800.000,00 for alle 3 etaper (bilag 4). De 13 boliger i etape 1's andel er ifølge notatet ca. kr. 12.446.774,58, hvilket betyder, at der for mine klienters 10 boligers vedkommende er mangler og skader for ca. kr. 9.574.441,92, idet skaderne og manglerne er gennemgående for samtlige boliger i etape 1.

Den 22. december 2020 reklamerer jeg på vegne af mine klienter over for [entreprenør] (**bilag 17**), men jeg har efterfølgende intet svar modtaget.

Derimod har jeg ved opslag i www.virk.dk konstateret, at ejerne er i færd med at trække midler ud af selskabet, og A/S'et er desuden nu blevet omdannet til et ApS. Med andre ord: Mens perso-

nerne bag [entreprenør] udmærket er klar over, at der er omfattende og kritiske mangler i etape 1 (samt i øvrigt etape 2 og 3) i [bebyggelse], er strategien i selskabet åbenbart ikke at forsøge at mangeludbedre, men derimod at forsøge at slippe udenom, trække pengene ud og så lade mine klienter samt de øvrige beboerne stå tilbage med en astronomisk regning til udbedring, som så efterfølgende kan anmeldes som simpelt krav i et tomt konkursbo.

Ad AmTrust International Underwriters Limited.

[Entreprenør] har som allerede nævnt udtaget byggeskadesforsikringspolice hos AmTrust International Underwriters Limited, repræsenteret i Danmark ved Caplloyd. Byggeskadesforsikringen har police nr. ... (bilag 1).

[Entreprenørs] misligholdelse indebærer meget væsentlige skader under den ovennævnte byggeskadesforsikringspolice, jf. også ingeniørnotatet af 15. december 2020.

Den 23. december 2020 fremsender jeg derfor som allerede nævnt anmeldelse til Caplloyd (bilag 3) vedlagt ingeniørnotat af 15. december 2020 med bilag (bilag 4), idet jeg her anmoder Caplloyd om at håndtere skaderne herunder pålægge [entreprenør] at forestå udbedring inden for rimelig tid samt anerkende skaderne.

Dette bærer intet resultat med sig, idet Caplloyd i den efterfølgende tid kontinuerligt afviser at give [entreprenør] den i [bekendtgørelse om byggeskadesforsikring] § 16 angivne frist til at udbedre inden for 'rimelige tid', ligesom Caplloyd vedholdende giver udtryk for, at der blot er tale om en tvist mellem mine klienter og [entreprenør] om hvilken forsikringsselskabet ikke behøver at foretage sig yderligere i forhold til.

Jeg henviser først og fremmest til korrespondancen mellem Caplloyd og undertegnede i perioden 23. december 2020-11. januar 2021 (**bilag 18**). Korrespondancen forløber i uddrag således:

(E-mail af 23. december 2020 fra Caplloyds ... til undertegnede):

'... Jf. bekendtgørelsens § 16 der skriver at når forsikringsselskabet modtager en anmeldelse skal vi underrette den prof. Bygherre herom og opfordre denne til at udbedre, har vi sendt anmeldelsen videre til dem.'

(E-mail af 6. januar 2021 fra undertegnede til Caplloyds ...):

'... Hvilken frist har Caplloyd givet entreprenøren.' (min understregning)

(E-mail af 7. januar 2021 fra Caplloyds ... til undertegnede):

'... Jeg har som sådan ikke givet dem en frist, men du skrev lige op til jul, og der har jo været juleferie for nogle – så derfor kan det være du ikke har hørt noget.' (min understregning)

(E-mail af 7. januar 2021 fra undertegnede til Caplloyds ...):

'... Jeg opfordrer dig til at give entreprenøren en sidste deadline for færdigmelding. Og den skal være snart. Vi skal vide, hvornår vi kan komme videre i sagen. Der er tale om grov byggesjusk, og jeg tror ikke, at han kan eller vil gøre noget.' (min understregning)

(E-mail af 8. januar 2021 fra Caplloyds ... til undertegnede):

'... Jeg har fået en opfølgning fra bygherres byggefaglige medarbejder, han ser på sagen, jeg har bedt ham om at give dig direkte besked når han har fået set på materialet.' (min understregning)

(E-mail af 8. januar 2021 fra undertegnede til Caplloyds ...):

'... Det er ikke godt nok. Vi har allerede reklameret over for entreprenøren og ikke fået svar. Han har ikke reageret og kommer nok heller ikke til at gøre det. Jeg skal bruge en helt håndfast dato på, hvornår jeg kan betragte jer som udbedrende skader, som kan anerkendes af jer som skader, og som entreprenøren ikke har udbedret. Hvis jeg ikke får en dato, så vil forsikringen reelt være indholdsløs, hvorfor jeg vil betragte dit svar som en afvisning. Jeg vil herefter tage retlige skridt over for forsikringsselskaberne.' (min understregning)

(E-mail af 8. januar 2021 fra Caplloyds ... til undertegnede):

*'... Vi har rykket bygherren for svar og han har modtaget det sidste materiale i dag, han har efterfølgende svaret at han ser på sagen.
Når entreprenøren er på banen giver vi ingen frist for hans besvarelse med færdigmelding, og vi kommer ikke til det før end entreprenøren/bygherren er væk fra markedet eller gentagende gange har ignoreret vores henvendelser.
Vi kort set på mangellisten og kan allerede nu sige at størstedelen af punkterne ikke har med byggeskadeforsikringen at gøre, men vi begynder først en egentlig sagsbehandling når alt samarbejder med bygherre/entreprenør ikke længere er mulig.
Slutteligt kan vi oplyse at det til enhver tid vil være beboernes fordel, at alle forholdene kan klares med bygherre/entreprenør idet der ved selskabets indblanding vil blive opkrævet en selvrisiko på kr. 12.000 pr. skade pr. boligenhed.'* (mine understregninger)

(E-mail af 8. januar 2021 fra undertegnede til Caplloyds ...):

'... Jeg vil nu indlede syn og skøn, og forsikringsselskaberne vil blive inddraget fuldt ud. (...) Jeg har fortsat intet hørt fra [entreprenør].'

(E-mail af 11. januar 2021 fra Caplloyds ... til [entreprenør] med undertegnede cc):

*'... Som I kan se af nedenstående mail, vil [klagernes advokat] indlede syn og skøn.
Jf. lovgivningen omkring byggeskadeforsikring og jeres 5-årige garanti er det fortsat jer der skal opnå enighed med boligejere om de anmeldte forhold.' (min understregning)*

(E-mail af 11. januar 2021 fra undertegnede til Caplloyds ... med [entreprenør] cc):

'... I medfør af byggelovens § 25e, stk. 1, skal der gennemføres to syn 1 hhv. 5 år efter ikrafttræden. I denne sag er der på de tre policer ikrafttræden 31.12.2018 (underområde 1.1), 01.07.2019 (underområde 1.2) 27.02.2020 (underområde 1.3). Jeg beder dig venligst sende mig kopi af syn for underområde 1.1-1.2 samt eftersende kopi af syn til mig for underområde 1.3, der skal foreligge senest 27.02.2021. Såfremt jeg ikke har kopi af eftersyn for underområde 1.1 og 1.1 inden 10 dage fra d.d., tager jeg forbehold om uden yderligere at tage retlige skridt over for selskaberne.

I medfør af bekendtgørelse nr. 1292 af 2007 om byggeskader og dennes § 16, stk. 1, skal du som forsikringsselskab (eller dennes repræsentant) give bygherre (her [entreprenør]) en rimelig frist med udbedring. Du kan imidlertid ikke stille dig i baggrunden og afvente [entreprenør] uden frist. Jeg opfordrer dig til at respektere lovgivningen og give [entreprenør] et påkrav med en rimelig frist. Såfremt du ikke gør det, tager jeg hermed forbehold for at rette ethvert krav

Ankenævnet for Forsikring

5.

96994

imod din virksomhed og de selskaber, som din virksomhed repræsenterer, som måtte følge af, at I tilsidesætter lovgivningen om byggeskader herunder reklamlationsforløbet som reguleret i bekendtgørelsen. Jeg opfordrer dig med andre ord til at give [entreprenør] en rimelig frist. Jeg kan oplyse, at der ikke har været byggefolk på pladsen siden jul.

Endelig vil jeg underrette dig om, at [entreprenør] har reduceret sin selskabskapital fra 4.000.000 kr. til 400.000 kr. altså med 90 %, jf. vedhæftede. Jeg opfordrer dig til at varetage dine interesser.' (mine understregninger)

Som det fremgår ovenfor, afviser Caplloyd at give [entreprenør] den frist til udbedring inden rimelig tid, som Caplloyd ifølge lovgivningen er forpligtet til at afgive. Tværtimod tilkendegiver Caplloyd, at selskabet ikke agter at foretage sig noget før [entreprenør] 'er væk fra markedet', ligesom Caplloyd vedholdende henviser til, at det er mine klienter, som 'skal opnå enighed (med [entreprenør]) om de anmeldte forhold'.

Denne grove tilsidesættelse af Caplloyd's forpligtelser over for mine klienter medfører, at jeg den 25. januar 2021 som nævnt indledningsvist fremsender brev til Caplloyd (bilag 5). I brevet gør jeg Caplloyd opmærksom på, at selskabet tilsidesætter Caplloyd's forpligtelser under byggeskadeforsikringen samt lovgivningen i øvrigt, at det har været nødvendigt at rette henvendelse til Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen med henblik på at få styrelsen til at pålægge Caplloyd at udlevere rapporter for 1-årseftersyn, ligesom jeg varsler syn og skøn mod Caplloyd samt [entreprenør]. Videre anmoder jeg som nævnt indledningsvist i nærværende brev Caplloyd om at give dækningstilsagn til foretagelse af det varslede syn og skøn, jf. [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 5, ligesom jeg anmoder Caplloyd om at give dækningstilsagn til mine klienter vedrørende udgifter til juridisk og teknisk bistand, jf. [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 3 (samt i øvrigt forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.1).

Caplloyd's eneste svar på mit brev fremkommer den 27. januar 2021 (bilag 6), hvor Caplloyds ... anfører følgende:

'... Din mail er modtaget, jeg afventer nogle oplysninger fra bygherre som er på opgaven, og vi stiller os derfor uforstående over for disse mails fra jer.

Når jeg har en bekræftelse på hvor meget der allerede er udbedret, af de forhold der nævnes i jeres liste, samt en dato for hvornår man er færdig vender jeg tilbage.

Som allerede skrevet tidligere er dette en sag mellem jer og bygherre, da de er i markedet.
(mine understregninger)

Som det fremgår agter Caplloyd fortsat ikke at give [entreprenør] nogen frist, ligesom Caplloyd endnu engang understreger, at sagen ikke vedrører Caplloyd, idet [entreprenør] 'er i markedet'. Caplloyd agerer med andre ord som om, at mine klienter ikke har nogen forsikring, idet Caplloyd fremstiller sin egen rolle som om den alene aktiveres efter udløb af den 5-årige ansvarsperiode eller såfremt [entreprenør] går konkurs. Herudover forholder Caplloyd sig slet ikke til min anmodning om dækningstilsagn.

Som allerede nævnt er Caplloyd aldrig vendt tilbage som lovet efter mailen af 27. januar 2021. Jeg gør mig ingen illusioner om, at jeg hører videre fra hverken Caplloyd eller [entreprenør], idet jeg bemærker, at jeg som der er redegjort for ovenfor, ej heller blev kontaktet af Caplloyd eller [en-

trepreneur] efter anmeldelsen samt korrespondancen i perioden december 2020 til januar 2021. Caplloyd gjorde intet dengang, og selskabet gør formentligt heller intet denne gang.

Videre fremhæver jeg [en af klagerne] e-mailkorrespondance med Caplloyd i perioden 21.-26. maj 2021 (**bilag 19**). Korrespondancen illustrerer endnu engang Caplloyds ekstraordinære passive samt afvisende holdning til problemerne i [bebyggelse]. Korrespondancen forløber i uddrag således:

(E-mail af 21. maj 2021 fra [en af klagerne] til Caplloyds ...):

'... Så er den gal igen. Jeg skriver til dig igen, da [entrepreneur] ikke overholder deres forpligtigelser som professionel bygherre omkring fejl/mangel ansvar.

Som I er bekendt med tidligere, har vi tidligere haft omfattende skader på vores hus ... Vi har være fraflyttet vores bolig, i perioden fra August 2019 til Marts 2020. Ved vores tilbageflytning i Marts 2020, blev vi lovet en 1 års gennemgang af vores bolig i Marts 2021. Da en 1 års gennemgang i december 2020 ikke gav mening, da huset var skilt i atomer.

Jeg har prøvet at kontakte [entrepreneur] for en 1 års gennemgang, men de vender ikke tilbage, så derfor kontakter jeg jer.

Vi har nu konstateret kritiske skader i form revnede vægge på 1 sal. pga. etagedæk er sunket. Årsagen til dækket er sunket, er at konstruktionsstål i form er i-jern i etagedæk er gennemskåret pga. gennemføring af vandslanger se vedhæftede billede. Dette må man bestemt ikke gøre.

Vi har løse fliser på gulvet i badeværelset på 1 sal. Dette er vådzone og er dækket af byggeskadeforsikringen (ca. 50 % af gulvarealet er løse). Dette er en kritiske skader, og kræver handling nu.

Vores varme samt ventilationsanlæg har på intet tidspunkt virket, som man må forvente når man køber et nyt hus. Hvilket gav udslag i max 17-18 grader på 1. sal i vinterperiode.

Jeg vil foreslå at I kontakter mig hurtigst muligt. Så kan I sende jeres byggesagkyndig ud til os og så holder vi et møde, og laver en 1 års gennemgang hvor fejl/mangler bliver noteret ned og derefter udført.' (mine understregninger)

... beskriver i e-mailen meget alvorlige konstruktionsmæssige skader, som indebærer risici for yderligere skadedannelse samt i værste fald sammenstyrtning, men Caplloyd's svar af 21. maj 2021 er alene som følger (**bilag 19**):

'... Vi har modtaget din mail, og som du ved så er det [entrepreneurs] ansvar, så længe huset er under 5 år.

Manglende 1 eller 5 års gennemgang fra bygherres side, er i sig selv ikke en mangel i forhold til byggeskadeforsikring, hvorfor vi ikke kommer og laver deres 1 års gennemgang.

Men vi sender din anmeldelse videre til [entrepreneur] for deres udbedring jf. § 16 i BEK for byggeskadeforsikring.' (min understregning).

I samme mailtråd skriver Caplloyds ... videre den 21. maj 2021 (bilag 19), at

'Jf. § 16 i BEK for byggeskadeforsikring, skal vi sende krav til bygherre, som skal have mulighed for at udbedre fejl og mangler, det er derfor vi videresender kravet. Det er nu og engang sådan proceduren er, og den forholder vi os til.

Eftersom der kører en verserende sag mellem [bebyggelse] etape 1 og bygherre, skal denne sag køres igennem, og det tager den tid det tager, det kan vi jo ikke ændre på'. (min understregning)

Den 25. maj 2021 svarer ... Caplloyd, idet han anfører (bilag 19), at

'Jeg har oplyst jer om at vi har løse fliser i en vådzone, på vores badeværelsesgulv, hvad med følgeskader?? Der kan trænge vand ind i øvrige konstruktioner med flere alvorlige følgeskader, hvad har I tænkt jer at gøre.

Vi kan da ikke vente 2-3 år på at en retssag er afgjort med [entreprenør]. Hvem skal udbedre skaden nu, hvis [entreprenør] ikke vil lave det.

Jeg har stadigvæk købt et helt nyt hus hvor der er tegnet byggeskadeforsikring som gælder i 10 år. Så må I ved magt, tvinge [entreprenør] ud af busken'. (mine understregninger)

Caplloyds ... svar af 26. maj 2021 (bilag 19) er tankevækkende, idet Caplloyd's svar næppe kan forstås anderledes, end at Caplloyd ikke havde tænkt sig at forlange af [entreprenør], at selskabet foretager udbedring, idet der 'kører en sag'. Caplloyd's svar er som følger:

'... Uagtet at der kører en sag mod jer, mener vi at I bør vurdere beboernes anmeldelse om løse fliser i vådzone således I kan afgøre om det anmeldte udgør en risiko for badeværelses konstruktion'. (min understregning)

Det fremgår af ovenstående, at [en af klagerne] anmeldelse af de alvorlige konstruktive forhold, endnu engang negligeres af Caplloyd, idet Caplloyd endnu engang giver udtryk for, at beboerne må affinde sig med at holde sig til [entreprenør] i dennes ansvarsperiode på 5 år. Videre giver Caplloyd udtryk for, at mine klienter må afvente udfaldet af en sag mod [entreprenør] (som i øvrigt vel og mærke end ikke er opstartet endnu), og kun når [en af klagerne] presser Caplloyd til at forholde sig til anmeldelsen, skriver Caplloyd til [entreprenør], at de nok bør kigge på min klients anmeldelse.

Endeligt fremhæver jeg [en anden af klagerne] e-mailkorrespondance med Caplloyd i perioden 6. januar-4. juni 2021 (**bilag 20**). Korrespondancen opsummerer samt cementerer Caplloyds retsstridige afvisning af at udbedre endsige sagsbehandle mine klienters krav.

Korrespondancen forløber i uddrag således:

(E-mail af 26. maj 2021 fra [en anden af klagerne] til Caplloyds ...):

'... Vi står overfor at skulle have installeret en ladeboks til Elbil. Dette kan ikke lade sig gøre fordi vores stikledninger, samt eltavle, fortsat ikke er blevet lavet. Såfremt det ikke er ordnet inden 30. juni, vil jeg få udbedret skaderne og fremsende jer regningen på arbejdet udført.

Jeg har nu ventet i 1,5 år siden første skade blev konstateret og yderligere 6 måneder siden skaden med det overgravede kabel. Entreprenørens manglende forståelse for at få det udbedret er ikke acceptabel.

Vi har problemer med vores eltavle slår fra, samt mit forsikringsselskab har allerede nu måtte dække for elektroniskader grundet fejlagtig eltavle.

Mit efter forsikringsselskab har adviseret mig om, at jeg kan give jer en frist, da det er tydeligt entreprenøren ikke har tænkt sig at udbedre det.' (mine understregninger)

Den 26. maj 2021 svarer Caplloyds ... følgende (bilag 20):

'... Vi har ikke mulighed for at hjælpe med det forhold du anmelder, så længe entreprenøren er i markedet er det denne der skal sørge for at forholdet bliver udbedret.

Så længe der er en igangværende sag mellem jer og entreprenøren kan vi ikke blande os, eller påbegynde nogen form for skadesbehandling. Fremtidige henvendelse bedes derfor rettet mod entreprenøren'. (mine understregninger)

Som det fremgår ovenfor, så skriver Caplloyd direkte, at selskabet (end) ikke ønsker at sagsbehandle så længe [entreprenør] ikke er gået konkurs og så længe mine klienter har en igangværende sag mod [entreprenør], hvorfor Caplloyd henviser mine klienter til at rette henvendelse til [entreprenør] fremadrettet. Med andre ord fremstiller Caplloyd selskabets forpligtelse over for mine klienter som en slags subsidiær hæftelse, hvor Caplloyd ingen forpligtelser har førend mine klienter udtømmende har retsforfulgt [entreprenør] og [entreprenør] er gået konkurs.

Den 11. januar 2021 opfordres Caplloyd som allerede nævnt til at fremsende det i henhold til byggelovens § 25e påkrævede 1-års eftersyn, som Caplloyd er forpligtet til at udarbejde (bilag 18). Da jeg intet modtager, anmodes Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen den 25. januar 2021 om at fastsætte frist for Caplloyd til at udarbejde 1-års eftersynene (**bilag 21**). Den 26. januar 2021 modtages rapporterne for etape 1 (og etape 2), som er udarbejdet for [to ejendomme i bebyggelse] (**bilag 22**). Rapporten angiver kun i yderst begrænset omfang, at boligerne har dækningsberettigede skader. Her er det dog værd at anføre følgende:

- Ingen af boligejerne er varslet forinden den sagkyndiges fremmøde, hvilket er i strid med lovgivningen samt forsikringsbetingelserne. Jeg havde således ikke mulighed for at være til stede og varetage min klients interesser, og det eneste jeg ved om den sagkyndiges gennemgang er, at beboerne beskrev gennemgangen som overfladisk og sjusket.
- Den sagkyndige har alene besigtiget to boliger i etape 1 (og i øvrigt også alene to boliger på de øvrige etaper). Dette opfylder ikke lovgivningens krav relateret til muligheden for i nogle tilfælde at foretage stikprøvekontrol, og da slet ikke, når henses til oplysningerne umiddelbart nedenfor.
- En af de besigtigede boliger havde allerede gennemgået en omfattende mangeludbedring, hvorfor den – som også oplyst af ejeren – ikke var repræsentativ for byggeriets etaper. Alligevel valgte den sagkyndige at anvende boligen som stikprøve i forhold til 1-års eftersynet.
- En anden bolig (... – denne er dog ikke fra etape 1) angiver fejlagtigt i rapporten, at ejeren er ... (ejeren af ...). Efter mine klients oplysninger, har denne en relation til [entreprenør].
- Rapportens konklusioner kan ikke forenes med det foreliggende ingeniørnotat af 15. december 2020.

Efter min opfattelse er det pågældende 1-års eftersyn usædvanligt fejlbehæftet, ligesom det er fremkommet på baggrund af en tilsidesættelse af den med udarbejdelsen heraf sædvanlige proces og fremgangsmåde.

Ad ... Kommune.

Endeligt foreligger der garanti stillet til ... Kommune. Garantien stor kr. 500.000 (... af 1. juni 2018) (bilag 2) er bundet op på [entreprenørs] forpligtelser under købsaftale af 20. marts 2018 (dvs. etape 1) samt skader på diverse oplistede bygningsdele.

Den 22. december 2020 anmoder jeg med henvisning til de konstaterede mangler og skader ... Kommune om ikke at frigive garantien (**bilag 23**). Den 18. januar 2021 fremsender ... Kommune svar, hvori ... Kommune skitserer, hvornår frigivelse vil ske (**bilag 24**). ... Kommune afviser således at sætte frigivelse i bero.

Afsluttende bemærkninger.

På baggrund af ovenstående kan det konstateres, at mine klienter har konstateret byggesjusk, mangler samt skader i et meget betydeligt omfang, ligesom det konstateres, at de tre finansieringskilder til udbedring af forholdene – [entreprenør], Caplloyd samt garantien stillet til ... Kommune – enten ikke svarer, afviser dækning eller afviser at være forpligtet til at stille frigivelse af garantien midlertidigt i bero.

Det gøres gældende, at Caplloyd ikke har givet [entreprenør] frist til at udbedre inden rimelig tid, jf. hertil [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 16, og uanset hvad, er udbedring ikke sket eller sågar påbegyndt fra [entreprenørs] side.

I konsekvens heraf gøres det gældende, at Caplloyds forpligtelse til at foretage udbedring efter [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6 er aktiveret, jf. ... § 16, stk. 2.

Det gøres i den forbindelse gældende, at det er i strid med Caplloyds forpligtelser efter [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, jf. ... § 16, stk. 2, at Caplloyd vedholdende fra december 2020 og frem nægter at iværksætte udbedring med henvisning til, at mine klienter skal holde sig til [entreprenør]. Jeg henviser i den forbindelse til responsum 5.1-3560 af 23. juni 2020, hvor Forsikring og Pensions responsumudvalg bekræfter, at følgende '*fremgangsmåde er i overensstemmelse med en optimal skadesbehandling i en byggeskadeforsikringssag*':

'...at byggeskadeforsikringen dækker byggeskader, der har årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet, og at byggeskadeforsikringen i sådanne tilfælde overtager udbedringsrisikoen for byggeskader på vegne af forbrugeren således at forstå, at når der er anmeldt en dækningsberettiget byggeskade, tager byggeskadeforsikringsselskabet kontakt til entreprenøren med henblik på at lade entreprenøren foretage udbedring af skaden, og – såfremt entreprenøren ikke kan eller vil udbedre byggeskaden – iværksætter byggeskadeforsikringsselskabet udbedring af byggeskaden, idet det tillige er byggeforsikringsselskabets risiko at føre en regressag mod entreprenøren, hvis entreprenøren ikke foretager udbedring' (min understregning)

Som det fremgår, er det i strid med gældende ret, at Caplloyd i skrivende stund (4. juni 2021) endnu ikke har iværksat udbedring af de forhold, som er meddelt selskabet første gang den 23. december 2020 (bilag 3).

Eftersom Caplloyd ikke ønsker at forestå udbedring, gøres det gældende, at Caplloyd skal tilpligtes at betale kr. 9.574.441,92 til mine klienter svarende til mine klienters andel af de anslåede udgifter til udbedring (bilag 4).

Subsidiært gøres det gældende, at Caplloyd i medfør af [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 5 skal pålægges at give dækningstilsagn til foretagelse af isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn mod [entreprenør], Caplloyd samt ... Kommune, ligesom det i så fald ligeledes gøres gældende, at Caplloyd skal give dækningstilsagn til mine klienter vedrørende udgifter til juridisk og teknisk bistand, jf. [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 3 (samt i øvrigt forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.1) (bilag 1).

I så fald gør jeg opmærksom på, at den isolerede bevisoptagelse bør fremmes hurtigst muligt, eftersom mange af de konstaterede forhold kræver snarlig udbedring, ligesom det naturligvis også er utåleligt for mine klienter at bebo ejendomme med så omfattende problemer.

Jeg gør videre opmærksom på, at det er altafgørende med en uniform samt strømlinet proces, hvor bevisoptagelsen behandles mod samtlige parter i samme forum (domstolene). I modsat fald risikerer mine klienter at lide retstab derved, at en eller flere af de tre finansieringskilder ikke er bundet af den ved den isolerede bevisoptagelse fremkomne skønserklæring."

I brev af 17/7 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er som af klager anført korrekt, at Caplloyd p.v.a. Amtrust (AIU) ikke på nuværende tidspunkt har indledt en realitetsbehandling af en række anmeldte forhold på etapebyggeriet (3 etaper forsikret under 3 policer), idet disse forhold iflg. det Caplloyd oplyste er under behandling af den professionelle bygherre. Selskabet har modtaget en række individuelle anmeldelser udover klagers v. [advokatfirma], hvoraf klagers henvendelse til nævnet er den eneste påklagede.

Samtlige anmeldelser modtaget hos Caplloyd er blevet behandlet i overensstemmelse med BEK om Byggeskadeforsikring, idet den professionelle bygherre som foreskrevet i §16 har fået forelagt anmeldelserne til udbedring indenfor rimelig tid.

At der i skrivelser fra Caplloyd skulle være blevet givet klager det indtryk, at selskabet ikke reagerer yderligere på anmeldelse indenfor de første 5 år, så længe den professionelle bygherre ikke er ude af markedet (som følge af konkurs eller af andre årsager) er naturligvis beklageligt, idet dette ikke har været hensigten. Det er selskabets opgave at realitetsbehandle anmeldte forhold, såfremt den professionelle bygherres udbedring indenfor rimelig tid ikke overholdes. Det har imidlertid ikke været selskabets indtryk, at udbedringsarbejder ikke har været under foretagelse, jf. løbende korrespondance selskabet, husejere og professionel bygherre imellem.

Med hensyn til klagers principale påstand, må vi konstatere, at den til grund herfor foreliggende dokumentation alene hviler på et ensidigt af klager rekvireret og foretaget gennemsyn, sagens bilag 4. Dette ensidige gennemsyn kan ikke tjene som tilstrækkeligt grundlag for dokumentation i sagen.

Klagers subsidiære påstand om forsikringsdækning af juridisk og teknisk bistand har indtil dato ikke givet selskabet anledning til at indvillige heri al den stund, at en løbende dialog og udbedringsarbejder iflg. det selskabet oplyste har været pågående i det første halvår af 2021.

Selskabet har d. 15. juli 2021 tilskrevet den professionelle bygherre med henblik på dennes aflægelse af en statusrapport for disse udbedringsarbejder for samtlige [bebyggelse] etape byggeriernes anmeldte fejl og mangler.

Sidste frist for aflevering af statusrapport til selskabet er fastsat til d. 3. august 2021.

Uanset modtagelse af rapport, vil selskabets taksator påbegynde besigtigelse og gennemgang af byggerierne med henblik på at få et samlet overblik over omfanget af dækningsberettigede og ikke udbedrede fejl og mangler under byggeskadeforsikringen overfor husejerne. Når denne foreligger, vil selskabet kunne tage endelig stilling til den subsidære påstand om forsikringsdækning af juridisk og teknisk bistand, idet mangelfuld eller ingen udbedring vil være af betydning for selskabets beslutning.

Med et etapebyggeri af pågældende art, hvor anmeldelser ikke er indgivet samlet under repræsentation af én advokat, men hvor såvel klagers advokats egne klienter såvel som andre husejere på egne vegne indgiver anmeldelser, som selskabet er forpligtet til at videresende til den professionelle bygherre for udbedring, forinden selskabet selv træder i karakter med en de facto skadesbehandling, da vil en samlet behandling og kategorisering være til alles fordel, idet dette vil sikre en ensartet kvalitetsmæssig behandling af sagen.

Såfremt resultatet af selskabets gennemgang og taksator vurdering af sagen fører frem til enighed husejerne og selskabet imellem, vil forsikringsdækning af juridisk og teknisk bistand normalt ikke komme på tale medmindre kompleksiteten af sagen skulle tale derfor. Dette vil vi informere klager om inden udgangen af august måned 2021."

Klagernes advokat har i brev af 19/7 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis glædes de sikrede og skadelidte husejere over, at selskabet nu (for første gang) retter ind efter gældende ret og respekterer principperne knæsat i responsum 5.1-3560 af 23. juni 2020, hvor Forsikring og Pensions responsumudvalg fastslår, at selskabet skal reagere ved skadesanmeldelse og ikke kan udskyde dette med henvisning til, at entreprenøren er på pladsen.

Selskabet afslører imidlertid ved sit indlæg, at man reelt har udskudt skadesbehandlingen, indtil de skadelidte husejere samlede sig ved advokat og førte en sag – med deraf følgende omkostninger. Selskabet anfører således tre forhold til støtte for synspunktet om, at man har forholdt sig korrekt. For det første anføres det, at selskabet har haft det '*indtryk*', at entreprenøren afhjalp i tide. For det andet giver man nu en frist til entreprenøren til den 03.08.2021 med statusrapport. Og for det tredje vil selskabet nu uanset indholdet af statusrapporten fra entreprenøren igangsætte skadesbehandling.

I forhold til det første punkt gøres det gældende, at entreprenøren skulle have givet en frist til at begynde med. Synspunktet om, at selskabet har haft 'et indtryk' af entreprenørens bestræbelser, er indholdsløst. Uagtet påstanden om indtryk af entreprenørens fremskridt har selskabet tilsidesat pligten med at give entreprenøren frist til at udbedre inden rimelig tid, jf. hertil [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 16. Lovens krav om at give entreprenøren en objektiv frist kan ikke erstattes med et subjektivt 'indtryk' – uanset hvor fromt dette søges fremstillet. Som yderligere dokumentation for selskabets reelle handlinger henvises til e-mail af 13.07.2021 (bilag 25) fra sel-

skabets ... til bl.a. skadelidte ... (boende ...), som altså er dateret blot tre kalenderdage før selskabets ovennævnte indlæg, med besked om:

'... Sagen er et forhold mellem dig og [entreprenør], og din advokat har i øvrigt meldt sagen til ankenævnet. Vi besvarer derfor kun de henvendelser, der måtte komme via ankenævnet eller hvis der kommer relevante spørgsmål fra din advokat, som kan hjælpe med udbedringen mellem dig og [entreprenør].

@... [entreprenør] og @... I bedes tage jer af denne. ...'

Det er denne uberettigede udskydelse af skadesbehandling, som har medført, at et stort antal husejere er faldet fra gruppesøgsmålet omfattet af min repræsentation, fordi de ganske enkelt ikke har råd til at føre sagen. Nægtelsen af at optage skadesbehandlingen udgør de facto en voldsom men meget omkostningseffektiv udrensning af krav fra skadelidte, man som selskab skal forholde sig til. Dette skyldes, at flertallet af skadelidte ganske enkelt ikke har ressourcerne til at tage kampen op mod forsikringsselskabet. Min repræsentation af grundejerne i udstykningen er faldet fra at omfatte alle skadelidte til at omfatte ca. 1/3. Selskabet har således ved sin helt åbenbart uberettigede adfærd, som det selv har erkendt ved ovennævnte indlæg, reelt allerede vundet sagen i et omkostningsmæssigt perspektiv, fordi det samlede krav mod selskabet nu er faldet med de 2/3 af det tidligere opgjorte krav, som skyldes frafaldne skadelidte parter i udstykningen, som ikke har ressourcer til at føre sagen mod selskabet for nævnet. De døde taler ikke.

For det andet er anmodningen om en statusrapport fra entreprenøren opstillet pro forma og tjener kun det formål at udskyde fristen med selskabets handling yderligere. Elementet af pro forma godtgøres derved, at selskabet i sit ovennævnte indlæg erklærer at ville opstarte skadesbehandlingen uanset indholdet af statusrapporten, som derved pr. definition er irrelevant og dermed krævet pro forma.

Det følger klart af ovenstående, at selskabet ikke udøver reel skadesbehandling men i stedet forfølger den strategi at kvæle de skadelidte sikrede i omkostninger, hvorved størstedelen af kravene mod selskabet bortfalder, inden de bliver præsenteret for en afgørelseskompetent instans. Netop af disse årsager er det magtpåliggende, at der gives klagerne medhold i de subsidiære påstande om omkostningsdækning i medfør af [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 5, til foretagelse af isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn mod entreprenøren, selskabet samt ... Kommune, ligesom selskabet skal give dækningstilsagn til mine klienter vedrørende udgifter til juridisk og teknisk bistand, jf. [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 3 (samt i øvrigt forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.1) (bilag 1).

Eftersom selskabets strategi helt åbenbart er at kvæle klagerne ved at udskyde skadesbehandlingen og i øvrigt kun foretage denne for en retslig instans, så skal selskabet som konsekvens heraf forpligtes af betale for omkostningerne hermed. Såfremt selskabet på nuværende tidspunkt kan undslå sig at betale for omkostningerne med at klargøre parternes retsstilling under en egentlig juridisk proces (dvs. ovennævnte omkostninger med syn og skøn samt juridisk og teknisk bistand), så svarer det til ankenævnets udtrykkelige velsignelse af selskabets strategi med udskydelse af skadesbehandlingen til en egentlig juridisk proces – som skadelidte i øvrigt selv skal betale for. Intet byggeskadeforsikringsselskab ville nogensinde have skyggen af økonomisk incitament til at skadesbehandle noget som helst, såfremt selskabet i denne sag og under de ovennævnte omstændigheder ikke pålægges pligt med betaling af omkostninger, jf. de skadelidtes subsidiære påstand 1 og 2 om omkostningsdækning."

Selskabet har i kommentar af 6/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har efter en nærmere sondering af sagens udvikling besluttet at tilbyde dækning af rimelige og nødvendige udgifter til juridisk bistand i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.1.:

'Efter forudgående aftale med forsikringsselskabet dækkes:

8.2.1 Rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader.'

Omfanget heraf vil vi drøfte i detalje med klagers advokat."

Klagernes advokat har i brev af 27/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Nye væsentlige mangler (energimærke)

Klagerne har konstateret, at der er væsentlige svigt ved de energimærkninger, som ligger til grund for udstedelse af ibrugtagningstilladelse, som har dannet grundlag for klagernes indflytning. Energimærkningen spiller således en helt central rolle i moderne byggeri, og byggetilladelserne samt ibrugtagningstilladelser til opførelse af nye ejendomme som de omhandlede kræver opnåelse af helt bestemte energimærkninger herunder opnåelse af særligt høje energistandarder.

[Entreprenør] har imidlertid haft voldsomt vanskeligt ved at efterleve kravene til nye energimærker, bl.a. fordi ventilationsanlæggene ikke har den fornødne dimensionering og i øvrigt slet ikke genanvender varmen i den luft, som ved ventilering blæses ud af bygningerne. Herudover har man formået at få energikonsulenten til at se bort fra de øvrige krav til energimærkning, som gælder – herunder bygningstæthed ('blowdoor'-test) samt indreguleringsrapport fra ventilationsanlægget (som byggefirmaet ikke kan fremlægge, da det monterede ventilationsanlæg ganske enkelt ikke er forsynet med varmegenvinding).

Som dokumentation fremlægges som **bilag 27** afgørelse af 15.10.2020 om fejl i energimærket for [en af ejendommene]. Denne afgørelse er først kommet til klagernes kendskab nu. Det fremgår af afgørelsen, at energimærket ikke lever op til kvalitetskravene og derfor er misvisende. Videre fremgår det klart, at fejlene ikke kan rettes, da den energimærkeudstedende konsulent ikke længere har licens, og kun den udstedende konsulent kan rette fejl i eget energimærke. Det fremgår direkte af afgørelsen, at *'der ikke er dokumentation for, at bygningen lever op til energikravene i byggetilladelsen'*, jf. afgørelsens side 1. Det fremgår videre af side 3 og 4, at Energistyrelsen anbefaler modtageren af afgørelsen (beboeren) at reklamere over for medvirkende energikonsulent og byggefirmaet.

Energistyrelsen har telefonisk på klagernes henvendelse oplyst, at medvirkende energikonsulent blev varslet fratagelse af licens grundet væsentlige svigt, hvorfor hun har valgt at opgive denne efter pres fra Energistyrelsen.

Energistyrelsen har fulgt op ved brev af 29.07.2021 til beboerne i [en af ejendommene], som fremlægges som **bilag 28**. Brevet er en partshøring med varslings om, at Energistyrelsen finder manglerne ved energimærket så grelle, at Energimærket må erklæres ugyldigt.

Videre har klagerne af Energistyrelsens juridiske afdeling fået telefonisk bekræftet, at alle de øvrige energimærkninger i hele udstykningen er værdiløse af præcis de årsager, som Energistyrelsen angiver i sin afgørelse (bilag 27). Dette skyldes, at samtlige bolig er opført på samme måde, og alle blevet prøvet på samme måde (herunder mangel på samme tests) i forbindelse med energimærkernes udstedelse.

Det fremhæves, at mine klienters krav relateret til manglende energimærke skal vurderes ud over den i påstand nr. 1 fremsatte fuldbyrðelsespåstand. Påstanden for energimærkningen lyder, at selskabet skal tilpligtes at være ansvarlig for ethvert tab, som klagerne måtte lide i forbindelse med at få nye lovlige energimærker udstedt.

Selskabet har ikke igangsat skadesbehandling

Selskabet angav ved sit første indlæg af 16.07.2021 at ville opstarte skadesbehandling, ligesom entreprenøren ville få en sidste frist til den 03.08.2021 med udfærdigelse af statusrapport til selskabet, og uanset indholdet af rapport ville selskabet igangsætte skadesbehandling. Det fremgår udtrykkeligt af indlægget, at der vil blive udsendt en taksator.

Klagerne har på deres side oplevet, at entreprenøren fortsat foregiver at forestå manglafhjælpen, ligesom denne reelt ikke gør noget. Videre holder selskabet sig reelt til sin praksis fra før indlægget af 16.07.2021, hvor man angiver ikke at ville gøre noget, så længe entreprenøren fremstår aktiv på pladsen. Som eksempel fremlægger klagerne som **bilag 29** e-mail af 03.09.2021, hvor selskabets ... skriver til entreprenørens konsulent samt undertegnede:

'... Det er sådan i denne sag, at det som udgangspunkt kører mellem prof. Bygherre og advokaten.

Dog er det lige nu sådan vi får alle mails, men det er jer der må kommunikere.

*Da ... oplyser at en masse af de mangler der er anført i det bilag fremsendt af advokaten i december er udbedret, ville det nok være en ide at forhøre sig hos klienterne, om **hvilke mangler der eventuelt er udestående**, fordi det tyder på det ikke er meget, og alt andet er jo forstyrrende i det billede.*

*Hvorfor **vi må bede jer om at skrive sammen, og blot holde os opdateret** - det kunne måske fremgå af oversigt som vi får tilsendt med kontaktdata på beboerne, således det er nemt for alle at overskue.*

Den oversigt bedes selvfølgelig sendes til både os og [firma]' (fremhævningerne med fed er mine)

Det fremgår klart af mailen, at korrespondancen skal køre mellem entreprenøren og klagerne, og selskabet skal bare holdes orienteret. Videre angiver selskabet klart, at det betragter de mangler som afhjulpet, som entreprenøren angiver at have afhjulpet, ligesom de fleste mangler beskrives som værende afhjulpet, da selskabet skriver: *'hvilke mangler der eventuelt er udestående'*.

Herved bliver det klart, at selskabet reelt fortsat forholder sig passivt og ikke har igangsat skadesbehandling, ligesom selskabet tager entreprenørens angivelser om mangelahjælpning for pålydende og ikke efterser dette selv - hvilket eller blev lovet ved indlægget af 16.07.2021.

Heroverfor bekræfter klagerne, at entreprenøren ikke har afhjulpet nogen mangler, som er omfattet af denne klagesag.

Afgørelse om omkostninger med isoleret bevisoptagelse

Klagerne har ikke oplevet nogen forandring på ejendommene overhovedet, og klagerne har en retlig interesse i at kunne få dokumenteret manglerne og omkostningerne med afhjælpningen heraf. Klagerne fremsætter på denne baggrund krav om hastebehandling af klagernes påstand 2 om selskabets dækning af klagernes omkostninger med isoleret bevisoptagelse samt dækning af omkostninger til juridiske og teknisk bistand i den forbindelse. Efter syn og skøn vil klagerne vende tilbage til ankenævnet med skønserklæring og på denne baggrund fremsætte sine argumenter for kravet om medhold i påstand 1 og kravet relateret til manglerne ved energimærkningen samt evt. nye mangler.

Det fremhæves, at selskabets bekræftende genmæle ikke indeholder løfte om bestemt beløb, hvorfor klagerne har retlig interesse i at sikre sig en reel omkostningsdækning, hvorfor ovennævnte krav er relevant, også når selskabets delvise bekræftende genmæle tages i betragtning."

Selskabet har i kommentar af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har d. 02-09-2021 skrevet til klagers advokat som det fremgår af vedlagte bilag.

Advokaten har forholdt sig passiv indtil 27-09-2021 (på hvilket tidspunkt overskridelse af svarfrist til nævnet ligeledes har fundet sted), hvor denne i sit indlæg til nævnet herefter undlader at kommentere på selskabets henvendelse og efterlysning af kontaktdata til de husejere, som advokaten repræsenterer. I telefonsamtale d.d. med advokaten 'opdagede' han, at han havde overset pågældende mail.

I mellemtiden har der været fuld aktivitet på den professionelle bygherres udbedringer af de øvrige skaderamte ejendomme, idet advokatens manglende kontrol af indgående e-mails har bevirket, at selskabets taksator – med henblik på igangsætning af registrering og koordinering af skader med den professionelle bygherre for udbedring – har stået klar og blot afventet disse kontaktdata. Som klart tilkendegivet i bilag vedlagt er selskabets mål at få afsluttet denne sag med sikring af gennemførelsen af reparationsarbejderne af de dækkede skader (væsentlige skader, jf. BEK om byggeskadeforsikring).

Det skal i øvrigt bemærkes, at selskabet stiller sig komplet uforstående overfor klagers advokats principale påstand om udbetaling af fuld forsikringssum (DKK 9,4 mio.) - et krav som ingen mening giver.

Efter dagens telefonsamtale med advokaten erklærede denne at ville fremsende den tidligere efterlyste kontaktliste på advokatens klienter til selskabet. Herefter gives selskabet mulighed for at få gang i sagen. I de øvrige sager med beboere i pågældende ejendomsprojekt, hvor en direkte dialog har været ført, er de fleste udbedringer nu på plads.

Selskabet har indgået forsikringsaftale med den professionelle bygherre og er af gode grunde ikke i besiddelse af de forskellige husejeres navne og kontaktdata. Uden dem kan besigtigelse og gennemgang ikke foretages. I de øvrige sager har disse informationer været tilgængelige i direkte kommunikation med selskabet. Det aftaltes d.d., at advokaten drager omsorg for, at nødvendige kontaktdata fremsendes til selskabet. Herudover aftaltes, at advokaten fremkommer med et overslag på det krav, han mener at være berettiget til for den assistance, han har ydet sine 'klienter'. Herefter tager selskabet stilling til beløbets størrelse med henblik på afslutning af klagers advokats deltagelse i sagen."

Klagernes advokat har i brev af 27/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet gør gældende, at undertegnede har været passiv, fordi kontaktdetaljer på beboerne blev efterspurgt den 02.09.2021 men først blev udleveret den 27.09.2021. Indledningsvis påpeges, at selskabet blev anmodet om at reagere i sagen allerede den 23.12.2020 (bilag 3) men først reagerer i sommeren 2021, efter nærværende sag er blevet indbragt. Det fremstår dermed komisk, at selskabet nu pludselig mener, at klagerne er passive. For det andet sender selskabet den 03.09.2021 (dvs. dagen efter forespørgslen den 02.09.2021) følgende mail (bilag 28):

*'... Det er sådan i denne sag, at **det som udgangspunkt kører mellem prof. Bygherre og advokaten.***

Dog er det lige nu sådan vi får alle mails, men det er jer der må kommunikere.

*Da ... oplyser at en masse af de mangler der er anført i det bilag fremsendt af advokaten i december er udbedret, ville det nok være en ide at forhøre sig hos klienterne, om **hvilke mangler der eventuelt er udestående**, fordi det tyder på det ikke er meget, og alt andet er jo forstyrrende i det billede.*

*Hvorfor **vi må bede jer om at skrive sammen, og blot holde os opdateret** – det kunne måske fremgå af oversigt som vi får tilsendt med kontaktdata på beboerne, således det er nemt for alle at overskue.*

Den oversigt bedes selvfølgelig sendes til både os og [firma]' (fremhævningerne med fed er mine)

Dvs. at bilag 28 fremstår som en ændring af den tidligere mail (af 02.09.2021), hvor man beder om kontaktdetaljer. Dette skyldes, at selskabet i kraft af indholdet af bilag 28 netop beder om kun at blive holdt orienteret, ligesom selskabet ret klart skriver, at det formener, at skaderne reelt allerede er udbedret.

Herefter rykker klagerne selskabet ved at indgive det 3. indlæg til Ankenævnet til forsikring og ringe selskabet op for en drøftelse. Under samtalen uddyber selskabet, at ønsket om kontaktdetaljer af 02.09.2021 stadig er gældende og ikke er tilbagekaldt ved mailen af 03.09.2021 (bilag 28). Herefter gennemfører undertegnede de nødvendige GDPR-tiltag og får sendt alle kontaktdetaljer til selskabet.

Hverken klagerne eller undertegnede har dermed været passive.

Det er i øvrigt korrekt, at taksator har tilkendegivet at ville møde op på ejendommene i november måned.

Alle klagernes påstande fastholdes, og selskabets formelle opstart af skadesbehandling (meget længe efter anmeldelse) begrundes ikke klagens bortfald.

Det fastholdes, at der ikke er sket udbedring af en eneste skade på mine klienters ejendomme. Selskabets gentagne påstande herom er hverken begrundede eller dokumenterede.

Videre fastholdes kravet om hastebehandling af klagernes påstand 2 om selskabets dækning af klagernes omkostninger med isoleret bevisoptagelse samt dækning af omkostninger til juridiske og teknisk bistand i den forbindelse. Efter syn og skøn vil klagerne vende tilbage til ankenævnet med skønserklæring og på denne baggrund fremsætte sine argumenter for kravet om medhold i påstand 1 og kravet relateret til manglerne ved energimærkningen samt evt. nye mangler.

Det fremhæves, at selskabets bekræftende genmæle ikke indeholder løfte om bestemt beløb, hvorfor klagerne har retlig interesse i at sikre sig en reel omkostningsdækning, hvorfor ovennævnte krav er relevant, også når selskabets delvise bekræftende genmæle tages i betragtning."

Selskabet har i kommentar af 6/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Idet vi skal undskylde den sene besvarelse vedlægges hermed skrivelse fra taksator ansvarlige, ..., som varetager selskabets interesser på forsikringsstedet. Som det fremgår er sagen under realitetsbehandling med henblik på endelig fastlæggelse af dækningsberettigede skader. Møder med deltagelse af beboernes egen byggesagkyndige samt grundejerforeningens repræsentant har været afholdt 10. og 11. november. En række forhold er imidlertid forsikringen uvedkommende, og disse skal derfor ikke yderligere behandles af selskabet. Hvad angår de dækningsberettigede forhold forventes disse at være klarlagte i nær fremtid med henblik på foretagelse af udbedring af selskabet med regres overfor entreprenøren.

Da sagen således foretages og realitet afgøres i nær fremtid, er det ikke vor opfattelse at nærværende klage længere bør være aktuel. Selskabet har løbende fulgt entreprenørens udbedringsarbejder på en række af de på forsikringsstedet værende huse, hvor vi må konstatere, at vi nu har måttet træde ind for at få sagerne afsluttet. Dette er klager bekendt. At der langt fra kan blive tale om de fuldstændig udokumenterede totalerstatninger, som har været klagers advokats påstand fra sagens anlæg af, vil således snart foreligge dokumenteret. Med hensyn til advokatomkostninger til klagers advokat vil sådanne i et rimeligt og dokumenteret omfang blive med inddraget i sagens endelige afgørelse."

Klagernes advokat har i brev af 7/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet gør i indlægget gældende, at '*sagen således foretages og realitets afgøres i nær fremtid, (hvorfor det ikke er selskabets opfattelse) at nærværende klage længere bør være aktuel*'.

Det gentages i den forbindelse, at selskabets angivelige opstart af skadesbehandling (meget længe efter anmeldelsen den 23. december 2020, jf. bilag 3) på ingen måde begrundes klagens bortfald.

Videre fastholdes det i øvrigt, at der til stadighed ikke er sket udbedring af en eneste skade på klagerne ejendomme.

Som det er dokumenteret igennem mine fire forrige indlæg, har selskabet vedholdende nægtet at opstarte skadesbehandlingen, idet selskabet har henvist til, at der er tale om en sag mellem klagerne og entreprenøren, ligesom selskabet i øvrigt formodede, at entreprenøren foretog udbedring.

Nu har selskabet så endeligt haft en taksator forbi klagerne medio november 2021 (!) – næsten et år efter undertegnede anmeldelse den 23. december 2020 (bilag 3) og efter talrige dokumenterede rykkere samt forsøg på at aktivere selskabet. Det fremgår af taksatorens e-mail af 3. december 2021, at selskabet *'havde jo håbet at entreprenøren ville nå at forholde sig til nogle af dem inden da, dette lader ikke til at være tilfældet og derfor må vi fortsætte, som var der ingen entreprenør'*.

Med andre ord: Endnu et eksempel på, at selskabet har syltet skadesbehandlingen i ca. et år i håbet om, at entreprenøren på et tidspunkt ville foretage mangeludbedring (hvilket ikke er tilfældet).

Som tidligere nævnt har selskabets nøl og uberettigede udskydelse af sagsbehandlingen bl.a. haft den konsekvens, at flere af beboerne er faldet fra gruppesøgsmålet, idet kun en mindre del af beboerne har haft de økonomiske midler til at forfølge sagen frem til nu.

Videre har selskabets nøl og uberettigede udskydelse af sagsbehandlingen haft den konsekvens, at klagerne ultimo november 2021 har været nødsaget til at iværksætte den tidligere varslede isolerede bevisoptagelse i form af syn og skøn for at imødegå risikoen for forældelse (klagerne har i den forbindelse ikke kunne forlade sig på, at der potentielt er sket hel eller delvis afbrydelse af forældelse ved indbringelse af sagen for Nævnet). Klagernes skønstema i sagen (som behandles under sagsnr. ...) fremlægges (**bilag 30**).

Da skønssagen nu er verserende mod entreprenøren samt selskabet, gentager jeg kravet over for Nævnet om hastebehandling af klagerne påstand 2 om selskabets dækning af klagerne omkostninger forbundet med (1) den nu iværksatte isolerede bevisoptagelse samt (2) dækning af omkostninger til juridiske og teknisk bistand i den forbindelse.

For så vidt angår kravet om selskabets dækning af klagerne udgifter til isoleret bevisoptagelse samt juridisk og teknisk bistand, følger dette af [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 3 og 5, ligesom kravene efter klagerne opfattelse tillige kan støttes på det forhold, at selskabet handler groft ansvarspådragende over for klagerne ved ikke at iværksætte nogen form for skadesbehandling gennem henvend 1 år.

Når den isolerede bevisoptagelse er overstået, vil klagerne vende tilbage til Nævnet med skønserklæring og på denne baggrund fremsætte sine argumenter for kravet om medhold i påstand 1 og kravet relateret til forholdende med energimærkningen samt evt. nye skader."

Selskabet har i brev af 1/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har ikke yderligere kommentarer udover vore tidligere – nu må vi afvente syn og skøns resultatet. Det er klart, at vi følger nævnets afgørelse omkring omkostningsdækning, når sagen foreligger endeligt belyst omkring dækningsberettigede skader.

...

Selskabet skal klart afvise at have ageret groft ansvarspådragende i nærværende sag. Der har som tidligere nævnt været reparationsarbejder pågående i sagen, som ikke alene omhandler klagerne, men en række andre husejere i det omhandlede byggeprojekt. Selskabet har sidenhen aktivt indgået med skadesbehandling i sagen, som bl.a. har ført til det kommende syn og skøn. At den professionelle bygherres sendrægtighed i sagen nu har ført til selskabets aktive medvirken er et faktum. Det siger sig selv, at selskabet vedgår sig rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader i sagen. Også her afventes nævnets afgørelse til opfølgning."

Klagernes advokat har i brev af 12/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"De nu foreliggende dækningstilsagn vedrørende juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader er baseret på forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.1, som skal være i overensstemmelse med [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 3. Herudover er det min opfattelse, at mine klienters krav på dækning af udgifter til juridisk og teknisk bistand (samt i øvrigt den verserende skønssag ved Retten i ... (...)) tillige kan støttes på det forhold, at AmTrust handler (groft) ansvarspådragende over for mine klienter ved ikke at iværksætte nogen form for skadesbehandling gennem henved ét år. AmTrusts retsstridige undladelse af at igangsætte skadebehandling i henved ét år er klart dokumenteret under sagen verserende ved Ankenævn for Forsikring, og har naturligvis også bevirket en forøgelse af mine klienters udgifter til juridisk samt teknisk bistand.

Mine klienter har foreløbigt haft følgende udgifter til juridisk og teknisk bistand, som alle er direkte relateret til sagen herunder til konstatering af skader:

Faktura nr. ...35 af 2. oktober 2020 fra [advokatfirma] på kr. 18.750,00. Alene medregnet klienternes andel (10 ud af 47 boliger) kr. 3.989,36

Faktura nr. ...36 af 14. december 2020 fra [advokatfirma] på kr. 43.750,00. Alene medregnet klienternes andel (10 ud af 47 boliger) kr. 9.308,51

Faktura nr. ...38 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...39 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...40 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...41 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...42 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...43 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...44 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...45 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...46 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...47 af 27. maj 2021 fra [advokatfirma] kr. 12.500,00

Faktura nr. ...73 af 31. december 2021 fra [advokatfirma] kr. 126.425,00

Faktura nr. ...64 af 14. december 2020 fra [ingeniørfirma] på kr. 81.015,73. Alene medregnet klienternes andel (10 ud af 47 boliger) kr. 17.237,39

Faktura nr. ...03 af 15. januar 2021 fra [ingeniørfirma] på kr. 44.531,25. Alene medregnet klienternes andel (10 ud af 47 boliger) kr. 9.474,73

Faktura nr. ...87 af 8. januar 2022 fra [ingeniørfirma] kr. 10.651,89

I alt kr. 302.086,88

Det bemærkes, at [advokatfirma] pr. medio april 2021 alene repræsenterer ejerne af de 10 boliger nævnt i indledningen af mit brev. Krav der går forud for denne dato (inklusive krav fra [ingeniørfirma]) er alene medtaget med de 10 boligers forholdsvis andel i forhold til resten af grund ejerforeningen.

Herudover gør jeg for god ordens skyld opmærksom på, at der pt. er registreret uafregnet tid fra [advokatfirma] for ca. 24 timer. Dette beløb vil senere blive sat i regning og afkrævet af AmTrust i henhold til meddelt dækningstilsagn.

Ovenstående fakturaer fra [advokatfirma] vedrører følgende arbejde:

- Løbende korrespondance samt møder med beboere vedrørende arten samt omfanget af skader.
- Løbende korrespondance samt møder med [ingeniørfirma] vedrørende konstatering samt gennemgang af skader, drøftelse af rapport mv.
- Deltagelse i møder på pladsen med henblik på at besigtige skadesomfang.
- Gennemgang af omfattende materiale herunder rapport fra [ingeniørfirma].
- Juridiske vurderinger af konstaterede skader.
- Korrespondance med byggeskadeforsikringen vedrørende skadesbehandling herunder manglende igangsættelse af skadesbehandling.
- Udarbejdelsen af skønstema med bilag.

Ovenstående fakturaer fra [ingeniørfirma] vedrører alle konstatering af skader.

[Advokatfirma] har ved brev af 1. marts 2022 til AmTrust anmodet om betaling af kr. 302.086,88 (**bilag 31**). Videre har [advokatfirma] på anmodning fra AmTrust fremsendt de pågældende fakturaer samt tidsregistrering med overstregning af de passager, som ikke kan fremlægges med henvisning til vores tavshedspligt (**bilag 32**). [Advokatfirma] har orienteret AmTrust om, at vi ved en udlevering af fakturaer og tidsregistrering uden overstregning vil komme på kant med de advokatetiske regler om tavshedspligt, idet der her vil fremgå tavshedsbelagte oplysninger vedrørende mine klienter samt oplysninger om vurdering af diverse forhold relateret til sagerne.

Det gøres gældende, at AmTrusts betalingspligt i henhold til meddelte dækningstilsagn ikke kan undslås med henvisning til sikredes afvisning af at udlevere tavshedsbelagte oplysninger.

AmTrust har senest den 8. april 2022 fastholdt en fuldstændig afvisning af mine klienters krav i henhold til de meddelte dækningstilsagn.

Da parterne ikke har kunne løse ovenstående mindeligt, anmodes Nævnet om at træffe afgørelse herom, idet AmTrust foreløbigt bedes pålagt at betale kr. 302.086,88 til mine klienter.

AmTrust har i øvrigt endnu ikke tilkendegivet, om AmTrust anerkender at skulle meddele dækningstilsagn efter forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.4 (og [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 5) til mine klienter i forhold til den verserende skønssag ved Retten i ... (...). Nævnet bedes videre træffe afgørelse herom."

Selskabet har i brev af 29/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende sagsfremstilling

Klagerne har ved indlæg af 12/4 2022 anført, at AmTrust har fastholdt en fuldstændig afvisning af at dække krav på udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstateringen af byggeskader på klagernes ejendom.

AmTrust bemærker i den forbindelse, at afvisningen er begrundet i, at klagerne ikke ønsker at dokumentere, at afholdte omkostninger er rimelige og nødvendige omkostninger til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstateringen af byggeskader.

Ved klagernes brev af 1/3 2022 i bilag 31 var der ikke medsendt nogen form for dokumentation for at udgifterne nævnt i bilaget var afholdt. Således var der ikke vedlagt nogen af de fakturaer der ligger til grund for klagernes krav, og derfor anmodede AmTrusts advokat ved mail af 3/3 2022 om at få tilsendt fakturaer og time/sagsregnskab for, at det kunne vurderes om kravet var berettiget.

Dette afviste klagerne den 24/3 2022 med henvisning til at sådanne oplysninger er omfattet af klagernes advokats tavshedspligt, idet det blev anført at klagernes advokat naturligvis indestod for, at det pågældende arbejde var udført(!). AmTrust fastholdt kravet om dokumentation, og på den baggrund sendte klagerne sagens bilag 32 til AmTrusts advokat den 1/4 2022.

Bilag 32 udgør fakturaer fra klagernes advokat og ingeniør, og time/sagsregnskab for de pågældende. Imidlertid har fakturaerne i bilag 32 fået overstreget den del der viser, hvad fakturaerne er udstedt for, ligesom den del af time/sagsregnskaberne, der angiver hvad tiden er brugt på, er overstreget. Derfor kan det ikke konstateres, hvad omkostningerne til klagernes advokat og ingeniør vedrører. Derfor kan det heller ikke konstateres, om omkostningerne vedrører arbejde forbundet med konstatering af byggeskader, eller om de vedrører forhold der ikke er relevante for byggeskadeforsikringen.

Derfor er der ikke tale om, at AmTrust uden videre, og uden nærmere begrundelse har afvist at dække de krævede omkostninger, men om, at AmTrust har udbedt sig dokumentation for omkostningerne. Denne dokumentation er ikke udleveret trods opfordringer hertil, og dette er grunden til afvisningen.

Korrespondancen mellem AmTrusts advokat og klagernes advokat fremlægges som **bilag A**.

Derudover fremgår det af bilag 32, at der er foretaget faktureringer for advokatbistand, der tilsyneladende ikke fremgår af time/sagsregnskabet for klagernes advokat. Således fremgår det af s. 2 i bilag 32, at der ved faktura nr. ...35 af 2/10 2020 er faktureret kr. 15.000 ex moms for perioden frem til 2/10 2020. Imidlertid fremgår det af time/sagsregnskabet for klagers advokats sag nr. ... på s. 20 i bilag 32, at der frem til 2/10 2020 alene var registreret tid for kr. 7.500 ex moms. Det forhold at kun en mindre del af faktura nr. ...35 kræves dækket af klagerne, ændrer ikke på dette.

Desuden fremgår det af s. 4-13 i bilag 32, at der den 27/5 2021 blev faktureret 10 x kr. 10.000 ex moms for perioden frem til fakturaerne. Time/sagsregnskabet på s. 20 i bilag 32 viser imidlertid, at der i perioden fra faktura nr. ...36 af 14/12 2020 på s. 3 i bilag 32, og frem til 27/5 2021, alene er registreret tid for kr. 440,00 ex moms.

Det er således uklart hvilket tidsforbrug en markant del af fakturaerne for advokatbistand vedrører, da fakturaerne angiver at vedrøre perioderne frem til fakturadatoerne, selvom der jf. time/sagsregnskabet langt fra er registreret den fakturerede tid på sagerne, i de pågældende perioder.

Det bemærkes desuden, at størstedelen af den tid der er registreret på s. 20 og frem i bilag 32, vedrører advokatbistand for perioden efter 1/6 2021, og at denne sag ved Ankenævnet for Forsikring blev indledt den 18/6 2021, ligesom der blev indledt sag om isoleret bevisoptagelse ved Retten i ... den 29/11 2021, og at time/sagsregnskabet for klagers advokats sag nr. ... starter den 25/11 2021, jf. bilag 32 s. 24.

Anbringender

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 8.2.1, at der efter forudgående aftale ydes dækning af rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader. AmTrust har derfor også under ankenævns sagen givet tilsagn om dækning af sådanne omkostninger. Imidlertid er det op til sikrede, og dermed klagerne, at løfte bevisbyrden for, at de omkostninger der kræves dækket, er afholdt, og er rimelige og nødvendige for konstateringen af byggeskader. Det gøres gældende, at denne bevisbyrde ikke er løftet, eftersom det ikke kan konstateres, om fakturaer og tidsforbrug i bilag 32 vedrører konstatering af byggeskader.

Tværtimod tyder de fremlagte fakturaer og time/sagsregnskab for advokatbistand på, at de omkostninger der kræves dækket, vedrører andet end blot konstateringen af byggeskader. Således er størstedelen af tidsforbruget på sagen registreret fra 1/6 2021 og frem, selvom den ingeniørrapport i bilag 4, der konstaterer en meget betydelig del af de forhold, som sikrede kræver dækket som byggeskader, er udarbejdet den 15/12 2020.

Da størstedelen af advokatbistanden på klagers advokats sag nr. ... er ydet efter det tidspunkt hvor der er opstartet klagesag ved Ankenævnet for Forsikring, giver det fremlagte time/sagsregnskab for denne sag også anledning til at tro, at advokatbistanden vedrører håndteringen af klagen ved Ankenævnet for Forsikring. Sådanne omkostninger dækkes ikke, da der ikke er tale om bistand til konstatering af byggeskader, og da det fremgår af § 23 stk. 3 i vedtægterne for Ankenævnet for Forsikring, at ingen af parterne betaler sagsomkostninger ved tvistsløsningsbehandlingen til den anden part.

Da advokatbistanden på klagers advokats sag nr. ... jf. bilag 32 s. 24-25 er ydet lige op til, og efter indleveringen af anmodning om isoleret bevisoptagelse til Retten i ..., og da det fremgår af klagers indlæg af 12/4 2022, at en del af udgifterne vedrører udarbejdelse af skønstema, giver dette anledning til at gå ud fra, at disse omkostninger vedrører klagers advokats håndtering af sagen om isoleret bevisoptagelse, der ikke er givet dækningstilsagn til jf. også nedenfor under pkt. 2.8 ff.

Uagtet at der er givet tilsagn om dækning rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader, gøres det således gældende, at AmTrust er berettiget til at afslå dækning som krævet af klagerne i deres indlæg af 12/4 2022, når klager ikke har dokumenteret, at de fakturerede udgifter er rimelige og nødvendige, og vedrører konstateringen af byggeskader. Dette gælder også for så vidt angår udgifterne til ingeniørbistand, hvor fakturaer og time/sagsregnskab på s. 14-19 også har fået overstreget beskrivelsen af hvad de vedrører.

Det er desuden åbenlyst, at argumentet om, at det vil være i strid med de advokatetiske regler at fremlægge den efterspurgte dokumentation må tilsidesættes. Det er således muligt for klagerne at give deres advokat samtykke til, at fremlægge den efterspurgte dokumentation. Fremlæggelse af dokumentation for de forhold der gøres gældende er endvidere et helt almindeligt led i enhver tvist, hvad enten den føres ved et klagenævn eller ved domstolene. Hvis klagerne derfor ønsker dækning af omkostningerne, må de give samtykke til, at deres advokat kan fremlægge den efterspurgte dokumentation, og hvis dokumentationen ikke fremlægges, skal det tillægges klagerne processuel skadevirkning.

Såfremt den efterspurgte dokumentation fremlægges, vil AmTrust vurdere, i hvilket omfang de krævede omkostninger er rimelige og nødvendige for juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstateringen af byggeskader.

For så vidt angår klagernes påstand om, at Ankenævnet for Forsikring skal træffe afgørelse om, at AmTrust skal dække klagernes omkostninger til isoleret bevisoptagelse, bemærkes at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 8.2.4 og af § 6 stk. 1 nr. 5 i bkg. nr. 1292 af 24/10 2007 om byggeskader at udgifter til afholdelse af syn og skøn dækkes efter forudgående aftale med forsikrings-selskabet. Derudover bemærkes, at det fremgår af retsplejelovens § 343 stk. 3 at retten træffer afgørelse om fordelingen af omkostninger ved syn og skøn.

Da AmTrust ikke har aftalt med klagerne, at omkostningerne til isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn dækkes under byggeskadeforsikringen, gøres det gældende, at AmTrust ikke skal tilpligtes at dække omkostningerne til den iværksatte isolerede bevisoptagelse ved Retten i ... i sag ... Det er i den forbindelse irrelevant, at klagerne mener, at AmTrust har handlet ansvarspådragende, da dette ikke er afgørende for dækningspligten iht. forsikringsbetingelserne."

Klagernes advokat har i brev af 29/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagernes krav på dækning af udgifter til advokat og teknisk bistand fastholdes i det hele, ligesom klagerne kræver det opgjorte krav tillagt morarente fra det tidligst mulige tidspunkt (hvad enten dette bestemmes af fakturadato, indbringelse af sagen for Nævnet eller fremsendelse af påkrav den 1. marts 2022, jf. bilag 31).

Klagerne har overdraget fakturaer samt timeregnskab til AmTrust, hvor der alene er foretaget overstregninger i det omfang, at det er nødvendigt af hensyn til at overholde de advokatetiske regler samt undgå, at klagerne risikerer at lide retstab (ved at AmTrust bl.a. gøres bekendt med tekstpassager, som indeholder vurderinger af sagen og klagernes position). Det er således underordnet, at klagerne rent advokatetisk kan give samtykke til at fremlægge fakturaer og timeregnskab uden overstregning, idet klagerne af førnævnte årsag ikke ønsker at fremlægge sådanne.

Det bemærkes videre, at det er aldeles usædvanligt, at en advokat for sikrede i en sag vedrørende retshjælpsdækning anmodes om at fremlægge timeregnskab mv. Klagerne har således allerede fremlagt langt mere, end AmTrust er berettiget til at modtage eller man i øvrigt med rimelighed kan kræve af klagerne.

I forhold til AmTrust's anbringende om, at der skulle være 'overfaktureret' eller at sket fakturering ikke matcher tidsregistreringen for en given periode, bemærkes det i al korthed, at en advokats fakturering ikke nødvendigvis alene er baseret på medgået tid. Videre er der intet usædvanligt i,

at en del af faktureringen er sket senere end arbejdet er udført, idet dette blot skyldes, at [advokatfirma] har erlagt arbejdet før klagerne har deponeret og herefter betalt. Endeligt har klagerne i alt 13 sagsnumre, hvoraf der er fremlagt timeregistrering for de to primære (... og ...).

...

Det fastholdes, at kravet på kr. 302.086,88 vedrørende advokatbistand og teknisk bistand kan rummes inden for (1) det meddelte dækningstilsagn og (2) AmTrust's groft ansvarspådragende sagsbehandling (eller rettere manglende på samme).

For så vidt angår AmTrust's ansvarspådragende adfærd i form af nøl, manglende igangsætning af sagsbehandling i henved et år, trænering af sagen og generel culpøs tilsidesættelse af AmTrust's forpligtelser iht. lovgivningen samt forsikringsbetingelserne er dette veldokumenteret i mine tidligere breve, hvortil der henvises. Selv hvis noget af det af advokat samt ingeniør udførte arbejde, således som påstået af AmTrust, måtte kunne kvalificeres som ikke direkte vedrørende 'konstatering af skader' (men derimod eksempelvis af AmTrust forårsaget ekstra arbejde med at få AmTrust til at igangsætte sagsbehandling, således at byggeskader kan konstateres og udbedres), gøres det gældende, at AmTrust er forpligtet til at betale herfor grundet selskabets ansvarspådragende adfærd.

For så vidt angår AmTrust's dækningstilsagn fastholdes det, at det af advokat og ingeniør udførte arbejde resulterende i kravet på kr. 302.086,88, er omfattet heraf. Kravet vedrører således efter klagerne opfattelse arbejde forbundet med konstatering af skader, hvilket begreb ikke bør fortolkes snævert. Jeg gør i den forbindelse opmærksom på, at [advokatfirmas] opdrag grundlæggende alene består af, at der opnås vished om, hvilke skader klagerne ejendomme lider af, hvorefter dette skal bevissikres. I en sådan proces giver det ikke meget mening at forsøge at operere med en kunstig grænseflade til eksempelvis konstatering af mangler – processen er den samme, og det er først på et senere tidspunkt, at der opstår en vis erkendelse af, hvilke forhold ved ejendommene, som kan henføres til skader hhv. mangler.

I øvrigt er det ikke uden videre klart, at AmTrust alene har givet dækningstilsagn til dækning af udgifter forbundet med konstatering af skader. I forbindelse med nærværende nævnssag har AmTrust således formuleret dækningstilsagnet på flere måder.

Den 6. august 2021 skriver AmTrust som følger:

'Selskabet har efter en nærmere sondering af sagens udvikling besluttet at tilbyde dækning af rimelige og nødvendige udgifter til juridisk bistand i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.1.' (Her nævnes forsikringsbetingelserne punkt 8.2.1, hvilket rigtigt nok vedrører 'konstatering af skader')

Videre skriver AmTrust den 30. september 2021, at

'Herudover aftales, at advokaten fremkommer med et overslag på det krav, han mener at være berettiget til for den assistance, han har ydet sine 'klienter'.' (Her knyttes dækningen ikke op på 'konstatering af skader')

Den 6. december 2021 skriver AmTrust, at

'Med hensyn til advokatomkostninger til klagers advokat vil sådanne i et rimeligt og dokumenteret omfang blive med inddraget i sagens endelige afgørelse.' (Det her citerede fremstår nærmest som et selvstændigt dækningstilsagn omfattende advokatomkostninger forbundet med sagen generelt)

Endeligt skriver AmTrust den 1. februar 2022, at dækningstilsagnet tillige omfatter udgifter til teknisk bistand.

'Det siger sig selv, at selskabet vedgår sig rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader i sagen' (Her henvises så igen til 'konstatering af skader').

Det gøres gældende, at AmTrust reelt har meddelt dækningstilsagn til mere end 'konstatering af skader', subsidiært at dækningstilsagnet er så uklart formuleret, at det bør komme AmTrust til skade i den forstand, at dækningstilsagnet omfatter sagen generelt herunder det igangværende syn og skøn (dvs. ikke blot i forhold til konstatering af skader). Også af ovenstående årsager skal AmTrust – uanset hvorledes det af advokat og ingeniør udførte arbejde kan kvalificeres – betale for klagerens krav.

Endeligt gøres det mest subsidiært gældende, at AmTrust skal tilpligtes at meddele dækningstilsagn til det igangværende syn og skøn, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.4, som skal være i overensstemmelse med [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 5. Det er i den forbindelse uden betydning, at AmTrust hævder at dette ikke er aftalt med AmTrust, idet de førnævnte bestemmelser i så fald ville være uden retligt indhold (hvilket naturligvis ikke er tilfældet). Også af denne årsag skal AmTrust – uanset hvorledes det af advokat og ingeniør udførte arbejde kan kvalificeres – betale for klagerens krav.

Afslutningsvist bemærkes det, at AmTrust – uanset om selskabet måtte fastholde, at en del af fakturabeløbene ikke er omfattet af et dækningstilsagn – ikke blot kan undlade at betale noget beløb overhovedet. AmTrust burde i så fald som minimum godkende et vist beløb (medmindre AmTrust altså hævder, at der slet ikke er udført arbejde omfattet af et dækningstilsagn), hvorefter den overskydende del kunne blive bedømt af Nævnet."

Selskabet har i brev af 1/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende sagsfremstilling

AmTrust fastholder det anførte i AmTrusts indlæg af 29/4 2022. AmTrust noterer sig, at der fortsat ikke er sendt dokumentation for, at de udgifter til advokatbistand og teknisk bistand, der kræves dækket, er rimelige og nødvendige udgifter afholdt i forbindelse med konstatering af byggeskader. AmTrust noterer sig endvidere, at klagerne ikke ønsker at udlevere den efterspurgte dokumentation.

AmTrust er enig i, at det ikke er usædvanligt at en advokat fakturerer efter andre parametre end medgået tid. AmTrust er også enig i, at det ikke er usædvanligt, at der faktureres senere end arbejdet er udført, og det gøres heller ikke gældende, at det er usædvanligt at klagerens advokat har faktureret for en periode der er passeret. Imidlertid hører det til den absolutte undtagelse, at forbrugere faktureres med et højere beløb end hvad der svarer til medgået tid, og det er usædvanligt, at der faktureres et stort salær for en periode hvor det ikke kan godtgøres, at der er udført arbejde.

Fakturaerne på s. 4-13 i bilag 32 på i alt kr. 100.000 ex moms er formuleret af klagerens advokat selv, og det er derfor klagerens advokat selv, der anfører at fakturaerne vedrører perioden frem til fakturadatoen, den 27/5 2021. Da der i den periode alene er registreret tid for kr. 440 ex moms,

er faktureringen så markant meget højere end hvad det registrerede tidsforbrug viser, at der ikke ses nogen sammenhæng mellem det registrerede arbejde, og det fakturerede beløb.

Men uanset hvordan klagerens advokat afregner, og uanset klagerens øvrige bemærkninger, kan det fortsat ikke ses af de fremlagte, anonymiserede fakturaer og tidsregistreringer, at de vedrører rimelige og nødvendige omkostninger til konstatering af byggeskader. Med den anonymisering, der er foretaget, kan fakturaerne og tidsregistreringen vedrøre hvad som helst, og dermed også arbejde der intet har med konstatering af byggeskader at gøre.

Henset til den tidsperiode, hvor størstedelen af klagerens advokats tidsforbrug er registreret, er der jf. AmTrusts indlæg af 29/4 2022 endvidere risiko for, at en betydelig del af de omkostninger der kræves dækket, vedrører advokatbistand i forbindelse med denne sag ved Ankenævnet, der ikke kan kræves dækket af AmTrust. Dette har klagerne ikke forholdt sig til i deres indlæg af 19/5 2022.

Supplerende anbringender

Det understreges, at det helt grundlæggende er klagerne, der har bevisbyrden for, at der er afholdt udgifter til advokatbistand, der er rimelige og nødvendige i forbindelse med konstatering af byggeskader. Dette følger også af forsikringsaftaleloven (FAL) § 22 stk. 1, der pålægger sikrede, at give forsikringsselskabet alle tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for fastsættelse af forsikringsdækningen. AmTrust gør gældende, at klagerne ikke har overholdt deres pligt iht. FAL § 22 stk. 1. Oplysninger om, hvad fakturaer og tidsforbrug fra advokat og teknikere vedrører, er således væsentlige for vurderingen af, i hvilket omfang klagerens krav kan dækkes.

Klagerne har således ikke løftet deres bevisbyrde, når det ikke kan ses, hvad de fakturaer og tidsregistreringer, der ligger til grund for klagerens krav faktisk vedrører. Det er derfor ikke bevist, at der er afholdt udgifter dækket iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 8.2.1.

Det bestrides, at AmTrust har givet dækningstilsagn til omkostninger ud over forsikringsbetingelsernes pkt. 8.2.1. Således henvises der til betingelserne allerede fra første meddelelse om dækningstilsagn af 6/8 2021, og de øvrige meddelelser kan ikke anses for at være tilsagn om, at udvide forsikringsdækningen ud over hvad der fremgår af forsikringsbetingelserne. Det gøres desuden gældende, at der kræves særlige holdepunkter for at det kan antages, at der er givet tilsagn om dækning ud over forsikringsbetingelserne, og sådanne holdepunkter foreligger ikke.

Det bestrides også, at AmTrust har givet dækningstilsagn vedr. omkostninger til bistand i forbindelse med syn og skøn, i indlæggene for Ankenævnet. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 8.2.4, hvorefter det kræver forudgående aftale, hvis udgifter til syn og skøn skal dækkes af byggeskadeforsikringen, og sådan aftale foreligger ikke. Det fremgår desuden direkte af ordlyden af § 6 stk. 1 nr. 5 i bekendtgørelse nr. 1292 af 24/10 2007 om byggeskadeforsikring, at der kræves forudgående aftale med forsikringsselskabet, før der kan kræves dækning af udgifter til syn og skøn. Derfor bestrides det også, at det er irrelevant, at der ikke er indgået aftale mellem parterne om dækning af udgifter til syn og skøn. Derfor bestrides det ligeledes, at AmTrust under ankenævns sagen kan tilpligtes at give dækningstilsagn vedr. omkostningerne til syn og skøn.

Uanset hvad der er givet dækningstilsagn til, afskærer det dog fortsat ikke AmTrust fra at kunne kræve oplysninger iht. FAL § 22 stk. 1.

For så vidt angår klagerne afsluttende bemærkning om, at AmTrust må godkende et vist beløb til dækning af udgifter til juridisk og teknisk bistand, bestrides dette. Ved uenighed om størrelsen af dækningen af omkostninger til tekniker og advokat, vil der normalt blive oplyst hvad forsikrings-selskabet vil dække. Det forudsætter dog, at det er dokumenteret, at der i det hele taget er afholdt udgifter til advokat og tekniker, til konstatering af byggeskader.

Men netop fordi de fremlagte fakturaer og time/sagsregnskaber er anonymiseret således, at de intet viser om, hvad omkostningerne og tidsforbruget vedrører, har klagerne ikke givet AmTrust noget grundlag for at vurdere, om der overhovedet er afholdt omkostninger der kan dækkes. Derfor kan AmTrust heller ikke vurdere, om der er grundlag for at anerkende et mindre beløb end krævet af klagerne.

En uspecificeret del af det krav klagerne har fremsat vedrører ifølge klagerne advokats brev i bilag 31 den verserende syn og skønssag ved Retten i ..., hvilket ikke kan kræves dækket jf. ovenfor. Da klagerne ikke vil dokumentere, hvilket arbejde de fremlagte fakturaer og time/sagsregnskaber vedrører, medvirker det også til, at AmTrust ingen mulighed har for at vurdere, om en mindre del af kravet kan anerkendes.

Det gøres gældende, at det må komme klagerne til skade, at de ikke ønsker at overholde deres forpligtelse iht. FAL § 22 stk. 1, eller dokumentere, at de udgifter der er afholdt, er rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader. Derfor er AmTrust berettiget til at afvise dækning af de krævede omkostninger til advokat og tekniker."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af brev af 3/12 2020 fra vandværket fremgår bl.a.:

"... Vandværk har nogle udfordringer med aflæsning af jeres digitale målere, hvor vi har konstateret at flere af målerbrøndene er dækket af store kørefliser eller af jerndæksler. Det bevirker at vi ikke kan aflæse målerne.

Målerbrøndene skal være tilgængelige og må ikke tildækkes. Se venligst vedlagte side fra normalregulativet.

Hvis tingene ikke bliver rettet, vil det være umuligt at lukke for vandet hvis der sker et ledningsbrud.

Der er også flere af brøndene der er fyldt med vand. Årsagen hertil kan være at dræningen ikke er optimalt, eller at området ikke er færdiggjort. Her bør I have kontakt til bygherren for at få tingene udbedret."

Af klagerne bilag 4, "Ingeniørnotat af 15/12 2020" fremgår bl.a. følgende, idet der her alene er medtaget poster, der helt eller delvist vedrører "Etape I" i bebyggelsen:

"MANGELLISTE

Indvendige, udvendigt på husene og mangler i terræn incl skure mv. 2020-12-15 - Ver 02

Registrering af mangler, fejl eller skader

...

Generelle forhold

A 1-årsgennemgang er afholdt i etape 1 og mangeludbedring er endnu ikke afsluttet ... Etape I
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 25.000 kr.

...

E KS-materiale for hele byggeriet er ikke udleveret og heller ikke for de etaper der er afleveret.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 117.500 kr.

F Dokumentation for at afvandingssystemet - LAR - fungerer i henhold til de indgåede aftaler med kommunen etc. skal undersøges og berigtiges, bl.a. herunder handicapforhold etc. Her tænkes på seneste afvandingsplan af 2020-05-20. Det er oplyst at anlægget ikke fungerer i øjeblikket. Hvilke LAR planer er gældende og godkendt af kommunen? Evt. mangler og udbedringer er ikke medtaget her.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 62.500 kr.

F1 Meget groft estimat på udbedringer i LAR anlægget pos F, ud fra dd. status.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 625.000 kr.

G Evt. forhold omkring manglende genindvinding af varme fra afkastluft i varmevekslerne i etape I + II. Passiv veksler. Er sendt til energistyrelsen til udtalelse, sammen med de udarbejdede energirapporter mv.. F.eks. Nilan Compagt S.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 1.812.500 kr.

...

J Hele det grønne område der er udlagt til haver og fællesområder har været benyttet til byggeplads for så vidt angår byggeplads, affald og transport der har medført at jorden med byggepladsmaterialer er så sammenkørt at vandet ikke kan trænge ned grundet traktose, der er i etape I udlagt et lille lag muld oven på byggepladsopbygningen og så er der udlagt rullegræs. Dette medfører at man ikke kan plante i haverne grundet mindst ca. 40-60 cm byggepladsopbygning og muligt byggepladsaffald. Alle områder i etape I skal afgraves og der skal tilkøres egnet muld der grubbes og herefter kan der igen udlægges rullegræs og udføres beplantning. Areal ca. 2.350 kvm. Der er afsat et stipuleret beløb på ca. kr. 2.000,- pr kvm. Der lægges følgende til grund for udførelsen, der er tale om klasse 2 jord, jorden består kun af muld, råjord, grus og sten, og endelig skal maskiner mv kunne komme uhindret til områderne, der er ikke indregnet anvendelse af jernplader mv.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 5.875.000 kr.

...

L Skure, el-boxe (gravsten) mv. skævt placerede i terræn ved stier mv. - opretninger/tilpasninger.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 62.500 kr.

Indvendigt i enhederne

1 Ventilationskanalerne er beregnet for Ø160 mm men er droslet ned til 120 mm. Det skal undersøges om dette er i henhold til leverandørens anvisninger til ventilationsanlægget.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 125.000 kr.

1a Emhætteafkast er udført med for lille diameter og med for lange og ikke fastgjorte plastfleksslanger. Der skal anvendes faste rør med bøjninger. Dette er konstateret ved 1-årsgennemgange og service besøg fra Siemens, der har leveret emhætterne. Der er afsat et rådigheds-

hedsbeløb for udbedring af fejlen i alle enhederne. Fejlene er konstateret i ..., og billederne er fra de nævnte adresser, ...

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 100.000 kr.

2 Den udarbejdede energirapport for etape I vurderes ikke at være retvisende og overholder BR15, dette skal undersøges. Nilananlæg. Det samme skal undersøges for etape II, her der bygget efter BR18, og her vurderes det også at energirapporten ikke er retvisende. Nilananlæg

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 56.250 kr.

3 Ved installationen af cisterne tilgang for vandet, toiletterne, er der foretaget en skjult samling der ikke er adgang til samlingen.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 75.000 kr.

4 Toiletter er i Polsk fabrikat, der kan ikke skaffes reservedele i DK

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 162.500 kr.

5 Udluftning af kloak over tag vurderes at mangle

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 100.000 kr.

6 Der er revner mellem vægge og lofter, udtørring.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 125.000 kr.

7 Målerbrønde placeret ved matriklerne. I henhold til bilaget, er der problemer med bl.a. belægning der ligger over dækslerne samt at mange brønde næsten er fyldt med vand. Hver bolig har en målerbrønd og lejlighederne har 2 brønde. Det vurderes at der skal udføres dræn til brøndene og der skal laves tilpasninger af nogle af brøndenes højder til terræn/belægnings. Beløbet er afsat som et rådighedsbeløb.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 125.000 kr.

8 Manglende filt på lofter og vægge, grundareal ca. 1.775 kvm

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 625.000 kr.

9 Fastgørelse af rør i skakt samt teknisk isolering af rør.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 31.250 kr.

10 Leverede og monterede 'Unidræn' er Polske, type CED'OR – ingen reservedele mv. Der afsættes et rådighedsbeløb pr. bolig til opbankning og udskiftning af drænene. Kr. 10.000,-.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 587.500 kr.

11 Leverede og monterede toiletter, Polske, type CERSANIT, ingen reservedele mv. Udskiftning af alle toiletter og rørføringer samt ombygning af ophængsskabe i boligerne, der afsættes kr. 15.000,- pr. bolig.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 875.000 kr.

12 Gulvvarmestyringer og termostater er Polske, type TEC-Controllers, kan ikke få reservedele i DK. Funktion måske ok siger ... Skal der afsættes et beløb bl.a. til vedligeholdelse og/eller udskiftning? Udskiftning i alle boliger, afsat kr. 10.000,- pr. bolig.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 587.500 kr.

13 Utætheder i vandmålerbrønde i rørsamlinger. Vandværket har overdraget målerbrøndene til entreprenøren og han har stået for nedgravningen og montagen. Alle brønde skal gås efter for korrekt montering mv.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 75.000 kr.

14 Lyddæmpning af ventilationen mangler. Loft nedtages, udbedringer. Arbejdet med udbedringerne er skønsmæssigt sat til kr. 5.000,- pr. bolig.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 181.250 kr.

...

Udvendigt på husene

21 Facader med puds. De er partielt udført i et STO-puds system på isolering og partielt med skaller monteret uden på pudsen. Det vurderes at der er varierende pudslagstykkelse på de udførte facader, således kan man flere steder se armeringsvævet igennem slutpudsen og slutpudsen vurderes også at være meget grov visse steder. Vi anbefaler derfor at facaderne generelt gennemgås og undersøges for om de er udført iht producentens vejledninger og om udfaldet/overfladerne, her tænkes på opbygningen af facaden med tykkelser, placering af net, slutpuds mv, ligger indenfor de for dette produkts gældende vejledninger. Der afsættes en rådighedsbeløb for udbedring af ca. 1.500 kvm facade i byggeriet. Skønsmanden bedes undersøge med baggrund i STO's vejledninger om dette er korrekt og hvad der skal til for at opfylde vejledningen.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 1.687.500 kr.

22 STO har oplyst os om at den aut. entreprenør der udfører facadearbejder med deres produkter kan udstede et garantibevis på det udførte arbejde, hvis byggeprojektet har taget højde for de vejledninger der stilles af STO for at der kan udstedes denne garanti. Der er umiddelbart problemer med vinduernes placeringer i facaderne de stort set ligger helt fremme i facadeniveau, hvor der er skalmuret. Som vi læser tegningerne så er der projekteret med sålbænke og disse er ikke monteret, jf. facadetegning. Der afsættes et rådighedsbeløb til en ændring af vinduespartier der er placeres meget tæt på facaden, således at der kan opnås garanti fra STO. Manglende sålbænke under vinduer mv. Ved denne ændring vurderer vi at de problemer der er med utætheder omkring murstensskallerne, regnvand kan trænge ned bag skallerne da vandet vil lægge sig oven på kanten og så trænge ned og ind i konstruktionen. Skønsmanden bedes undersøge med baggrund i STO's vejledninger om dette er korrekt og hvad der skal til for at opfylde vejledningen.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 1.875.000 kr.

23 Ved de borede huller - ventilationsafkast mv., - er der ikke udført en forsegling af overfladerne af facadepudsen. Afsat et rådighedsbeløb. Skønsmanden bedes undersøge med baggrund i STO's vejledninger om dette er korrekt og hvad der skal til for at opfylde vejledningen.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 250.000 kr.

24 Flere områder på facaderne i STO-pudsen ses revnedannelser. Det skal undersøges om disse revnedannelser er naturligt og forventeligt for dette facadearbejde eller om det udførte arbejde ikke overholder leverandørens vejledning. Der er afsat et rådighedsbeløb for udbedring af disse overflader. Det har været vanskeligt/umuligt at fotografere forholdet, dette skal påvises på stedet. Skønsmanden bedes undersøge med baggrund i STO's vejledninger om dette er korrekt og hvad der skal til for at opfylde vejledningen.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 625.000 kr.

25 Der mangler en slutbehandling af de pudsede overflader, har bygherren oplyst. Det er afsat et rådighedsbeløb til udbedring af de berørte områder på facader og sokler. Skønsmanden bedes undersøge med baggrund i STO's vejledninger om dette er korrekt og hvad der skal til for at opfylde vejledningen.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 125.000 kr.

26 Den udførte fugning mellem STO-pudsfacaden og alu-rammen om vinduet er, ved stikkontrol, ikke udført korrekt. Pudsen er ført helt ud til alurammen, herefter er der lagt en blød fuge. Denne fuge har derfor ikke noget bagstop og binder derfor på 3 sider og kan ikke fungerer. Fugerne skal kontrolleres og omgøres alle de steder dette forhold er tilstede. Det skal ligeledes afklares om fugematerialet - udvendigt - er godkendt af fugebranchen og om fugen ligger tilbage fra alu-kappen og kun har vedhæftning til trærammen og facaden. Det er ligeledes konstateret at det trækker koldt ind langs vinduer og døre. Dette kan skyldes den ovenfor nævnte udførte fugning. Der er afsat et rådighedsbeløb.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 312.500 kr.

27 Sternkanterne langs taget - alu-materiale - er grundet de skæve vinkler, taghældningen begyndt at vride i hjørnerne således at 'gaber' mod sternen med risiko for vandindtrængen i konstruktionen og at de kan blive blæst ned ved kraftigt vejrlig. Vi vurderer at alle hjørner med 'skæve' vinkler på enhederne skal eftergås/omgøres. Ca. 100 stk. Der afsættes et rådighedsbeløb.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 312.500 kr.

28 Det skal undersøges om den udførte tagdækning på Etape I er udført i henhold til gældende forudsætninger indenfor tagpapbranchen, herunder hvilken type tagpap der er anvendt. Der er afsat et groft rådighedsbeløb for omtækning med 1 lag overpap på husene incl inddækninger, hvis der er fejl i arbejdet. Areal af tagene på huse ca. 1.160 kvm.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 500.000 kr.

Terrænområder med skure etc.

...

30 Skure er placeret på betonplade der er begyndt at dreje og skure står ikke i lod. Opretning og sikring mod ustabilitet.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 162.500 kr.

31 Kvaliteten af opførte skure mv. påpejes ikke at være iht Normal Klasse - NT, dette med baggrund i materialer og udførelse, de vurderes at ligge i området 'LT' Lempet Klasse. Resten af byggeriet forventes udført i NT - Normal Klasse, da der ikke er anført noget i beskrivelsen. Siderne om skraldecontainer området med påsatte postkasser er så dårligt udført at det er begyndt at gå i stykker og hænge. - se etape I. Beløb er et rådighedsbeløb for en opretning af skure mv. til alle enheder.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 312.500 kr.

32 Teknikhus. Det vurderes at der er anvendt polystyren, Sundolit, til facadeisoleringen på teknikhuset ved siden af I til isolering på skuret placeret ved siden af de 3 varmepumper, udedele. Facader, fundament er ikke færdiggjort vævet ses igennem og er nogen steder ikke pudset, der mangler forsegling ved isætning af ventil mv. Der mangler afløb fra kondensafløbet på enhederne. Beløbet til opretning er afsat som et rådighedsbeløb.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 37.500 kr.

33 Teknikrum - mangler kondensafløb fra udedel af varmepumpen, fliser ligger skævt, forskubbet og undermineret af regn, grundet hegnet er væltet. Oprettes og fliser lægges om.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 25.000 kr.

34 Udedelenes køleribber på alle 3 enheder, etape I, er ødelagt i sidste vinter ved at håndværkerne forsøgte at fjerne is fra disse ved at slå på isen med trælægter, dette har ødelagt ribberne, disse skal udskiftes på alle 3 enheder. Beløbet er groft estimeret og et rådighedsbeløb.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 31.250 kr.

...

42 Etape I - Afvandingen fra husene ... er ikke udført som beskrevet og vist i bilag G. Tagvandet ledes ud på hhv. græsset (nr ...) eller ud på HCP-pladsen med græsarmeringssten. Der er store lunger i belægningen og der står blankt vand på arealet under regn.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 100.000 kr.

43 Etape I, generelt for de udlagte græsarmeringssten og fliser samt grusstier skal færdiggøres og oprettes grundet sætninger og vurderet ikke korrekt færdiggjort lægning af alle græsarmeringssten, opfyldning med jord etc. i henhold til projektet.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 125.000 kr.

44 Det vurderes at der ikke er anvendt den i projektet foreskrevne asfaltopbygning i permeabel - drænende - asfalt og stabil, som er beskrevet af dj&co kote og belægningsplan for ... og ..., tegn 1A med rev A af 4/7-2018 samt Rev A af 26/11-2018. Hvis det ved en destruktiv undersøgelse påvises at den foreskrevne opbygning ikke er udført skal asfaltarealerne opgraves og en ny opbygning skal etableres iht projektet. I etape I er der et samlet areal på ca. 440 kvm. Opbrydning af gl. asfalt er medtaget og bortkørt.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 437.500 kr.

...

47 Da der mangler en egentligt gartnerprojekt er der skønnet en udgift pr. kvm friareal i henhold til arealoversigterne, hvilket her er optalt til ~4.565 kvm. Beløbet indeholder det viste udstyr i græsarealerne samt evt. anden beplantning, rullegræs er med i andet punkt. Der henvises også til byggetilladelsen. Der er afsat kr. 200,- pr kvm.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 1.143.750 kr.

48 Det skal undersøges om de planlagte og etablerede afvandingsforhold er i overensstemmelse med gælde regler for byggesagen mv. Der afsættes et rådighedsbeløb for afklaring af forholdet. Der afsættes intet beløb til eventuelle udbedringer på nuværende tidspunkt, dette afhænger af undersøgelsen. Forhold som nævnt i byggetilladelserne omkring udledning, nedsivning, kloak skal overholdes iht byggetilladelserne.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 62.500 kr.

...

49 Belysning i området, det vurderes at der mangler at blive leveret og opsat master og pullerter samt udført den tilhørende kabling idet der ikke ses nogen opføringer mv. Der er estimeret med 15 enheder i Etape I og 20 enheder i de sidste 2 etaper med tilhørende kabelføringer etc. Rådighedsbeløb af sat til 35 enheder incl kabler og øvrigt tekniske styringer. Der er endnu ikke opsat nogen belysninger, og efter sigende er der heller ikke nedgravet kabler eller andet til disse.
[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 2.187.500 kr.

50 Opstribning af P-pladser på græsarmeringssten mv. er udført malet og fungerer ikke på disse. Det foreslås at udføre opmærkningen med RF vej-søm der evt. bores eller kiles/skydes fast mellem stenene, hvis dette er muligt. Der anvendes ca. 20 søm pr. P-plads, samt opmåling og fastgørelse. Der er regnet med ca. 47 enheder.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 125.000 kr.

...

Samlet estimeret rådighedsbeløb excl. moms., excl pos 7.

[Estimeret/anslået økonomi incl. moms.:] 35.806.250 kr."

Af klagernes advokats brev af 23/12 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg kan på baggrund af de indgåede købsaftaler, de udstedte byggetilladelser og den gældende lokalplan på de ovennævnte delområder konstatere, at sælger [entreprenør] har misligholdt sine forpligtelser i endog meget voldsomt omfang. Misligholdelsen indebærer endog meget væsentlige skader under de ovennævnte byggeskadesforsikringspolicer. Som dokumentation vedlægger jeg ingeniørnotat af 15.12.2020 med bilag.

Manglerne/skaderne er foreløbigt opgjort til 35,8 mio. kr.

Med dette brev anmelder jeg hermed de anførte forhold. Jeg har opfordret forsikringsrekvirenten [entreprenør], der samtidig er udstykkende sælger, om senest pr. den 08.01.2021 at anerkende forholdene, udleverede de manglende dokumenter samt at fremkomme med en plan for udbedring. Jeg har desværre ingen formodning for, at nogen af delene sker. Der må derfor påregnes en besigtigelsesforretning allerede i uge 2. Grundejerne vil gerne stille med ingeniør."

Af klagernes advokats brev af 25/1 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"De har den 8. januar 2021 oplyst, at De efter en '*kort gennemgang*' finder, at '*størstedelen af punkterne ikke har noget byggeskadesforsikringen at gøre*'. Det fastholdes, at de konstaterede forhold overvejende kan henføres til byggeskadesforsikringernes dækningsomfang.

Jeg har tidligere anmodet om, at De i overensstemmelse med § 16, stk. 1 i [bekendtgørelse om byggeskadesforsikring] giver [entreprenør] en rimelig frist med udbedring. Dette har De - til trods for lovgivningens tydelighed på området - ikke efterkommet, idet De i stedet vedholdende enten har opfordret mine klienter til at finde en løsning med [entreprenør] eller afvist at opstille en udbedringsfrist for [entreprenør]. Dette til trods for, at [entreprenør] helt åbenbart ikke magter og/eller agter at forestå behørig udbedring, ligesom [entreprenør] for nærværende tilsyneladende er i færd med at hive de få tilbageværende midler ud af selskabet.

Jeg gør videre opmærksom på, at De ikke har efterkommet min anmodning af 11. januar 2021 om at fremsende de henhold til byggelovens § 25e påkrævede 1-års eftersyn, som byggeskadesforsikringsselskaberne er forpligtet til at udarbejde. Jeg gør opmærksom på, at 1-års eftersynene - aller- senest - skulle have foreligget på følgende tidspunkter:

i. 31. oktober 2019 fsva. police nr. ... af 31. december 2018.

ii. 1. maj 2020 fsva. police nr. ... af 1. juli 2019.

iii. 27. december 2020 fsva. police nr. ... af 27. februar 2020.

Jeg henviser til bkg. 1292 af 24. oktober 2007 § 27, stk. 2, hvoraf det fremgår, at '*den elektroniske rapport efter 1-års eftersynet skal være gjort tilgængelig for modtagerne senest 10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft*'.

I forbindelse med ovenstående ser jeg mig nødsaget til at gentage mit forbehold om at rette ethvert krav imod Deres virksomhed og de selskaber, som Deres virksomhed repræsenterer, som måtte følge af Deres ubegrundede nølen samt tilsidesættelse af lovgivningen om byggeskader herunder reklamationsforløbet som reguleret i bekendtgørelsen.

Videre ser jeg ingen anden udvej end nu at anmode retten om tilladelse til at gennemføre isoleret bevisoptagelse imod Dem samt [entreprenør]. Dette er nødvendigt for at varetage mine klienters interesser samt sikre bevisets stilling, og behovet herfor er bestemt ikke blevet mindre af Deres nølen samt tilsidesættelse af lovgivningen om byggeskader.

Jeg anmoder derfor om, at De i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.4 og [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 5 omhandlende det lovpligtige dækningsomfang **giver dækningstilsagn til gennemførelse af isoleret bevisoptagelse.**

Henset til skadernes betydelige omfang, sagens udvikling samt det forhold, at mine klienter i en situation som den foreliggende ska I gives mulighed for behørigt at varetage sine interesser, anmoder jeg videre om, at De **meddeler dækningstilsagn til at afholde rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader**, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 8.2.1 og [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring] § 6, stk. 1, nr. 3.

Jeg anmoder om at modtage Deres stillingtagen snarest muligt og senest 10 dage fra d.d. I tilfælde af afslag eller manglende tilbagemelding inden for førnævnte frist, må De påregne, at sagen uden yderligere varsel overbringes til Ankenævnet for Forsikring."

Klagernes advokat har i mail af 26/1 2021 til nogle af boligejerne bl.a. bemærket:

"Så fremlagde byggeskadesforsikringsselskabet 1-årsgennemgangsrapporterne, jf. vedhæftede. Som jeg ser det, dækker de både etape 1 og 2. Boligerne er beskrevet som værende flotte og i god stand. Jeg har meget svært ved at genkende billedet og betragter det som bestillingsarbejde."

I mail af 26/1 2021 fra en af klagerne til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Det er fuldstændigt korrekt at vi søndag den 01.11.2020 omkring middag, blev kontaktet af ... fra [ejendomseftersynsfirma]. Der pludselig bankede på døren uden nogen varsel, og ville foretage en gennemgang.

Han fortalte at han var sendt ud af Caplloyd A/S for at udføre stikprøve kontrol for at tjekke [entreprenørs] færdige resultat.

Jeg fortalte ... meget klart og tydeligt, at vores hus havde gennemgået en større renovering pga. vores vandskade. Jeg forklarede ham omkring alle de forkerte og ulovlige forehold i vores huse som går igen i alle rækkehuse.

Han tog billeder af gulvafløb - vandinstallationer - revner i vægge - revner i facadepuds udvendig – manglende sålbænke - forkerte fuger udvendig - og meget mere. Han fik fortalt at blandingsbatterier - toiletter - varmestyring - gulvafløb var af Polsk fabrikat og man ikke kan reparere, eller købe reservedele til disse produkter i Danmark.

Jeg fortalte ham at betondækket manglede armering, da svalehaleplader er undladt og derfor synker de. Han virkede oprigtigt, som en der forstod vores udfordringer og lød rystet.

MEN jeg har åbenbart deltaget i [byens] største bedrag omkring byggeri uden og vide det. Jeg er rystet, og om endt mere sur på [entreprenør] nu. Mit forslag er at en uvildig foretager syn og skøn på eksempelvis ..., som har rigtig mange kritiske fejl og mangler og så ser vi hvad han kommer frem til."

Selskabets taksatoransvarlige har i intern mail af 3/12 2021 bl.a. anført:

"Sagen er som bekendt under foretagelse med henblik på at fastlægge skades- og dækningsomfanget. Så kan det jo undre, at den skal køres ind over Ankenævnet, da Caplloyd som jeg ser det hele tiden har fulgt udbedringerne på en række af husene på adressen, hvor det – indrømmet – har været en af opgaverne at holde den professionelle bygherre (entreprenøren) til ilden med henblik på at formå udbedringsarbejder udførte.

Jeg havde jo forsøgt at aftale gennemgang i uge 42, men dette udsatte advokaten til d. 10. og 11. november. **Gennemgangene blev så gennemført og dette med tilstedeværelse af diverse beboere og beboernes egen byggesagkyndige ... Ved de første besigtigelser deltog også grundejerforeningens repræsentant (beboer i nr. ...) ...**

De forhold som er anmeldt og som vi skulle se på i de enkelte boliger, er stort set de samme. Nogle oplever et givet forhold mere end andre, og mange af forholdene drejer sig om udvendige forhold o.l. som ikke er relevante for forsikringen.

Ved gennemgangen var jeg lige blevet oplyst at entreprenøren var lidt på banen, og enkelte beboere kunne også fortælle at de havde en korrespondance med entreprenøren, om end de ikke var helt tilfredse med denne. Jeg oplyste hvilke forhold der kunne være relevante for byggeskadeforsikringen inden gennemgangen begyndte. **[Beboernes byggesagkyndige] var enig med mig i dette.**

Ved de enkelte gennemgange fortalte jeg så igen beboerne ganske kort, hvilke forhold som jeg gerne ville se. Herefter bød [beboernes byggesagkyndige] ind med oplysninger om at der ville blive udmeldt syn og skøn på de øvrige forhold. Dette i håb om et medhold hos Syn- og skønsmanden og følgende udbedring af entreprenøren.

De typiske forhold som er blevet anmeldt og afvist af mig (på vegne af byggeskadeforsikringen) er f.eks.:

- Forhold vedr. haveanlæg, parkeringsanlæg, afvanding til faskiner, placering af skure o.l.
- 'Manglende sålbænke', dette har jeg afvist da det blot er et spørgsmål om arkitektur. Sålbænke bør nok være monteret, for at beskytte det underliggende murværk, men der er ikke nærliggende risiko for skader som følge.

- Nedbøjning i en stål-bjælke. Nedbøjningen er i sig selv ikke et problem, og denne vil således ikke være omfattet. Men som en følgeskade er nogle vægge på 1. sal revnede (disse bør være omfattet og er anført herunder).
- Skjult installation. Toilettets vandtilslutning er skjult i væggen og kan ikke tilses.
- Træk fra terrassedøre

Af nogle typiske forhold som kunne være omfattet af byggeskadeforsikringen kan nævnes:

- Alvorlig revnedannelse og beskadigelse af vægge på 1. sal som følge af nedbøjning i stålbjælke.
- Skrukke klinker i vådzone, afhængig af omfang.

Idet jeg var oplyst at entreprenøren stadig 'var på banen', dog i nedsat tempo, har jeg ikke vurderet at nogle af de relevante forhold skulle behandles som 'hastesager'.

Jeg behandler de forsikringsdækkede forhold, men havde jo håbet at entreprenøren ville nå at forholde sig til nogle af dem inden da. Dette lader ikke til at være tilfældet og derfor må vi fortsætte, som var der ingen entreprenør. Der kommer derfor en hel række rapporter vedr. de enkelte boliger i nærmeste fremtid."

Af blanket til brug for syn og skøn rekvireret af 10 boligejere mod entreprenøren og selskabet fremgår bl.a.:

"9. Generelt om skønsforretningen

Beskriv skønsforretningen

Skønsindstævnte [entreprenør] har som sælger og developer opført boligerne i [bebyggelse] for rekvirenterne. Opførelsen er delt op i 3 etaper, hvor rekvirenterne ejer ejendomme og ejerlejligheder omfattet af etape 1 herunder ejendommene beliggende ...

...

[Entreprenør] har udtaget byggeskadesforsikringspolice hos Skønsindstævnte Am-Trust International Underwriters Limited, repræsenteret i Danmark ved Caplloyd. Byggeskadeforsikringen har police nr. ... og fremlægges som bilag 11.

Rekvirenterne har lige siden overtagelsen af boligerne gjort gældende, at der var omfattende mangler og skader, som rekvirenterne har forsøgt at få [entreprenør] til at udbedre (ligesom udbedring er forsøgt effektueret via den foreliggende byggeskadeforsikring). Dette desværre uden resultat.

I forhold til spørgsmålet om mangler og skader henvises til ingeniørnotat af 15. december 2020 med bilag (bilag 12). Ifølge ingeniørnotatet er der foreløbigt opgjort skader og mangler for ca. kr. 35.800.000,00 for alle 3 etaper. De 13 boliger i etape 1's andel er ifølge notatet ca. kr. 12.446.774,58, hvilket betyder, at der for rekvirenternes 10 boligers vedkommende er opgjort mangler og skader for ca. kr. 9.574.441,92. Manglerne og skaderne er ifølge ingeniørnotatet gennemgående for samtlige boliger i etape 1.

I tillæg til ovenstående ingeniørnotat fremhæves det, at rekvirenterne i [bebyggelse] har problemer med afvanding på de udendørs områder. Selv ved begrænset regnskyl sker der tilsyneladende oversvømmelse af kanalsystemer, idet regnvandet løber ud over kanalerne. Korrespondance med ... Kommune herom indeholdende billeder af oversvømmelserne fremlægges som bilag 13. Rekvireret af 10 boligejere mod entreprenøren og selskabet fremgår bl.a.:

renterne er af den opfattelse, at problemerne muligvis skyldes en underdimensionering af kanalerne.

Endeligt modtager ejerne af [en af ejendommene] den 15. oktober 2021 afgørelse fra Energistyrelsen om, at energimærket for boligen er ugyldigt (bilag 14).

I afgørelsen anføres det, at *'Energimærkningen har været udtaget til kontrol hos Energistyrelsen. I vores kontrol blev der fundet alvorlige fejl i energimærkningen, da der på indberetningstidspunktet, har manglet dokumentation for:*

- *Indregulering af ventilation (indreguleringsrapport)*
- *Bygningens tæthed*

Vi har i vores afgørelse af kontrolsagen lagt vægt på, at energimærkningen ikke er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne, og at denne dermed ikke er retvisende. I det konkrete tilfælde burde bygningen ikke være tildelt et energimærke.'

Rekvirenterne har den opfattelse, at forholdene, som ligger til grund for Energistyrelsens afgørelse om ugyldighed for så vidt angår [en af ejendommene], er generelle for rekvirenternes boliger.

Skønsrekvirenterne ønsker i nærværende sag om isoleret bevisoptagelse at stille spørgsmål til ovenstående forhold.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

(Ad registreringer i ingeniørnotat af 15. december 2020)

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes gennemgå det som bilag 12 fremlagte ingeniørnotat af 15. december 2020 med bilag. Det fremhæves, at ingeniørnotatet indeholder registreringer for etape I, II og III, og skønsmandens fokusområde ved gennemgang samt besvarelse af nærværende spørgsmål skal være følgende boliger fra Etape I: ...

Skønsmanden bedes besigtige Boligerne i nødvendigt omfang samt specifikt gennemgå ingeniørnotatets position 1a-14, 21-28, 30-34, 42-44 og 47-50 og dertil angivne bilag, idet skønsmanden for hver position bedes oplyse samt vurdere, om det under afsnittet 'Registrering af mangler, fejl eller skader' anførte er retvisende. Skønsmanden bedes begrunde sit svar, ligesom skønsmanden bedes oplyse, hvilke Boliger som skønsmandens besvarelse gælder for.

...

Spørgsmål 2:

Under henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1, bedes skønsmanden oplyse samt vurdere, hvorvidt eventuelt konstaterede forhold vedrørende positionerne 1a-14, 21-28, 30-34, 42-44 og 47-50 skyldes projekteringsmæssige forhold herunder eksempelvis at der er projekteret i strid med god projekteringskik mv. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 3:

Under henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1, bedes skønsmanden oplyse samt vurdere, hvorvidt eventuelt konstaterede forhold vedrørende positionerne 1a-14, 21-28, 30-34,

42-44 og 47-50 skyldes udførelsesmæssige forhold herunder eksempelvis at der er udført i strid med god håndværksmæssig skik mv. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 4:

Under henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1-3 bedes skønsmanden oplyse en passende udbedringsmetode – som tager højde for eventuelle individuelle forhold/forskelligheder i Boligerne – for de i spørgsmålene evt. konstaterede forhold. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 5:

Under henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4, bedes skønsmanden skønne de omkostninger, herunder til rådgivning og projektering, håndværkere, materialer, leje af maskiner, byggeforsikring, kommunens sagsbehandling, øvrig teknisk bistand, genhusning mv., som er nødvendig i forhold til at foretage den af skønsmanden anviste udbedring ifølge spørgsmål 4.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar, detaljeret redegøre for de enkelte udgiftsposter, foretage summering samt angive beløb inkl. moms.

Besvarelsen bedes herudover opgjort for hver Bolig, idet det for hver udgiftspost tillige bedes anført, om udgiften kan henføres til forhold omfattet af skønsmandens svar på spørgsmål 2, 3 og/eller 6.

...

Spørgsmål 6:

Under henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1-3 bedes skønsmanden oplyse samt vurdere, hvorvidt nogle af de i spørgsmålene konstaterede forhold udgør

1. betydelige brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i Boligerne, som har årsag i forhold ved opførelsen af Boligerne, eller
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af Boligerne, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af Boligerne, eller
3. fysiske forhold ved Boligerne, som giver nærliggende risiko for, at der opstår forhold som nævnt i førnævnte pkt. 1 eller 2, eller
4. skader, som er forårsaget af de i førnævnte pkt. 1-3 angivne forhold, eller
5. øvrige forhold ved Boligerne, som på afgørende vis har negativ betydning for Boligernes brugbarhed og/eller beboernes sikkerhed, sundhed og/eller almindelige anvendelse af Boligerne.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

(Ad afvanding)

Spørgsmål 7:

Skønsmanden bedes gennemgå den som bilag 13 fremlagte korrespondance med ... Kommune tillige indeholdende billeder relateret til afvanding. Videre bedes skønsmanden besigtige af rekvisitterne udpegede installationer, kanaler samt områder relateret til afvanding i udendørsområderne omkring Boligerne.

Skønsmanden bedes oplyse samt vurdere, om de besigtigede installationer er projekteret i overensstemmelse med god projekteringsskik mv, udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik samt i det hele taget udført således, at de er i stand til at foretage sædvanlig afvanding i området omkring Boligerne. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 8:

Skønsmanden bedes videre efter besigtigelse af områder udpeget af rekvirenterne oplyse, om der kan konstateres efterladt byggeaffald og cement i haverne. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 9:

Såfremt spørgsmål 8 besvares helt eller delvis bekræftende, bedes skønsmanden videre oplyse, om det af skønsmanden konstaterede kan have negativ betydning for spørgsmålet om afvanding. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 10:

Under henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 7-9 bedes skønsmanden oplyse en passende udbedringsmetode for de i spørgsmål 7-9 evt. konstaterede forhold. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 11:

Under henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 10, bedes skønsmanden skønne de omkostninger, herunder til rådgivning og projektering, håndværkere, materialer, leje af maskiner, bortkørsel af affald, byggeforsikring, kommunens sagsbehandling, øvrig teknisk bistand, genhusning mv., som er nødvendigt i forhold til at foretage den af skønsmanden anviste udbedring ifølge spørgsmål 10. Skønsmanden bedes begrunde sit svar, detaljeret redegøre for de enkelte udgiftsposter, foretage summering samt angive beløb inkl. moms.

...

(Ad energimærke)

Spørgsmål 12:

Skønsmanden bedes gennemgå det som bilag 14 fremlagte samt foretage for besvarelsen af nærværende spørgsmål nødvendige opslag og/eller henvendelse til Energistyrelsen.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der foreligger gyldigt energimærke for Boligen ... Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 13:

Såfremt spørgsmål 12 besvares helt eller delvis benægtende, bedes skønsmanden – i øvrigt med nødvendig inddragelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1-3 samt 6 - videre oplyse, om der er faktuelle forhold ved Boligerne, som er sammenlignelige med de faktiske forhold, som Energistyrelsen lagde vægt på ved afgørelsen om at gøre energimærket for ... ugyldigt. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 14:

Såfremt spørgsmål 13 besvares helt eller delvis bekræftende, bedes skønsmanden videre oplyse, hvorledes forholdene kan afhjælpes, dvs. hvad der skal til for at opnå/bevare energimærke for Boligerne. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

...

Spørgsmål 15:

Under henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 14, bedes skønsmanden skønne de omkostninger, herunder til rådgivning og projektering, håndværkere, materialer, leje af maskiner, byggeforsikring, kommunens sagsbehandling, øvrig teknisk bistand, genhusning mv., som er nødvendigt i forhold til at foretage den af skønsmanden anviste udbedring ifølge spørgsmål 14.

Besvarelsen bedes herudover opgjort for hver Bolig, idet det for hver udgiftspost tillige bedes anført, om udgiften kan henføres til forhold omfattet af skønsmandens svar på spørgsmål 2, 3 og/eller 6."

Forsikringsbetingelserne BSK 2018 indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"6. Forsikringssum

- 6.1. Forsikringssummen udgør entreprisesummen ekskl. grundkøbsudgifter med fradrag af udgifter til anlæg af udendørsarealer og derpå værende indretninger samt udgifter til opførelse af bygninger som nævnt i 8.1.6 – 8.1.8.
- 6.2. Beløbet reguleres efter den relative udvikling i byggeomkostningsindekset fra 1. kvartal i det år, forsikringen trådte i kraft, til 1. kvartal i det år, en skade anmeldes.
- 6.3. Forsikringssummen fremgår af forsikringspolice og udgør det maksimale beløb, der kan erstattes i forsikringens løbetid.

7. Definition på byggeskade

Ved byggeskade forstås:

- 7.1. brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig.
- 7.2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller
- 7.3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i 7.1 eller 7.2. Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
- 7.4. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt.

8. Dækningsomfang

...

8.2. Efter forudgående aftale med forsikringselskabet dækkes:

- 8.2.1. Rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader,
- 8.2.2. Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af skader,
- 8.2.3. Rimelige udgifter til juridisk bistand i forbindelse med udbedring af skader,
- 8.2.4. Udgifter til afholdelse af syn og skøn,
- 8.2.5-6. ...

...

9.2. Forsikringen omfatter endvidere ikke byggeskader på:

- 9.2.1. Udendørsarealer og derpå værende indretninger, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser.
- 9.2.2. Bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m².
- 9.2.3. Udestuer, garager, carporte og skure, der ikke lovligt kan anvendes til beboelse, og som ikke har fundament til frostfri dybde.

...

14. Eftersyn

- 14.1. Forsikringsselskabet forestår gennemførelsen af to eftersyn af byggeriet med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere skader samt tegn på skader. Eftersynene skal gennemføres inden henholdsvis 1 og 5 år efter, at forsikringen er trådt i kraft. Selskabets udgift til afholdelse af eftersyn er indeholdt i forsikringspræmien (bydelse).
- 14.2. Bygningsejeren skal varsles i rimelig tid inden eftersynenes gennemførelse. Bygningsejeren eller dennes repræsentant er berettiget til at deltage i eftersynene.
- 14.3. Forsikringsselskabet skal udarbejde eftersynsrapport efter gældende regler.
- 14.4-11. ...

...

15. Regler vedrørende skade

- 15.1-2. ...
- 15.3. Når forsikringsselskabet modtager en anmeldelse af en byggeskade, skal forsikringsselskabet underrette bygherren herom og opfordre bygherren til at lade byggeskaden udbedre inden for rimelig tid. Dette gælder ikke, hvis byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget.
- 15.4. Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring."

Nævnet udtaler:

Klagerne er en gruppe af boligejere i en bebyggelse, der er forsikret med en byggeskadeforsikring. Den forsikrede bebyggelse er opført i etaper, og klagerne bopælder i "Etape 1". Byggeskadeforsikringen for Etape 1 er etableret den 31/12 2018.

Den 23/12 2020 indgav klagerne skadeanmeldelse til selskabet. Med skadeanmeldelsen var vedlagt et ingeniørnotat af 15/12 2020 benævnt "MANGELLISTE - Indvendige, udvendigt på husene og mangler i terræn incl skure mv." I Notatet er med litra A-L og nr. 1-50 oplyst og beskrevet "mangler, fejl eller skader" ved bebyggelsen og udendørsarealer. Klagerne anførte ved skadeanmeldelsen, at entreprenøren havde misligholdt sine forpligtelser i voldsomt omfang. De krævede, at selskabet gav entreprenøren en (kort) sidste frist for udbedring, og at selskabet herefter skulle yde dækning for skader, der er omfattet af forsikringen. Klagerne krævede subsidiært dækning for udgifter til syn og skøn, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.4. Sel-

Ankenævnet for Forsikring

42.

96994

skabet videresendte materialet til entreprenøren med opfordring til udbedring, jf. § 16 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring. Selskabet ville ikke umiddelbart sætte en frist for entreprenøren eller begynde en egentlig sagsbehandling, før alt samarbejde med entreprenøren ikke længere var mulig. Selskabet anførte, at det ved en kort gennemgang af mangellisten kunne konstateres, at størstedelen af punkterne ikke havde med byggeskadeforsikringen at gøre.

Den 10-11/11 2021 foretog selskabet besigtigelse ved taksator. Af intern mail af 3/12 2021 fremgår det, at taksator vurderede, at mange af de anmeldte skadeforhold ikke var relevante for byggeskadeforsikringen, men at visse forhold kunne være det, eksempelvis alvorlig revnedannelse og beskadigelse af vægge på 1. sal som følge af nedbøjning i stålbjælke og skrukke klinker i vådzone, afhængig af omfang. Taksator anførte, at "Jeg behandler de forsikringsdækkede forhold, men havde jo håbet at entreprenøren ville nå at forholde sig til nogle af dem inden da. Dette lader ikke til at være tilfældet og derfor må vi fortsætte, som var der ingen entreprenør. Der kommer derfor en hel række rapporter vedr. de enkelte boliger i nærmeste fremtid."

I november 2021 har klagerne igangsat syn og skøn ved retten med entreprenøren og selskabet som modparter. Klagernes advokat har i brev af 7/1 2022 anført, at klagerne "har været nødsaget til at iværksætte den tidligere varslede isolerede bevisoptagelse i form af syn og skøn for at imødegå risikoen for forældelse. Klagerne har i den forbindelse ikke kunne forlade sig på, at der potentielt er sket hel eller delvis afbrydelse af forældelse ved indbringelse af sagen for nævnet."

Af blanket til brug for syn og skøn fremgår det, at "I forhold til spørgsmålet om mangler og skader henvises til ingeniørnotat af 15. december 2020 med bilag (bilag 12). Ifølge ingeniørnotatet er der foreløbigt opgjort skader og mangler for ca. kr. 35.800.000,00 for alle 3 etaper. De 13 boliger i etape 1's andel er ifølge notatet ca. kr. 12.446.774,58, hvilket betyder, at der for rekvirenternes 10 boligers vedkommende er opgjort mangler og skader for ca. kr. 9.574.441,92. Manglerne og skaderne er ifølge ingeniørnotatet gennemgående for samtlige boliger i etape 1. I tillæg til ovenstående ingeniørnotat fremhæves det, at rekvirenterne i [bebyggelse] har pro-

blemer med afvanding på de udendørs områder. Selv ved begrænset regnskyl sker der tilsyneladende oversvømmelse af kanalsystemer, idet regnvandet løber ud over kanalerne. ... Endeligt modtager ejerne af [en af ejendommene] den 15. oktober 2021 afgørelse fra Energistyrelsen om, at energimærket for boligen er ugyldigt (bilag 14). ... Rekvisiterne har den opfattelse, at forholdene, som ligger til grund for Energistyrelsens afgørelse om ugyldighed for så vidt angår [en af ejendommene], er generelle for rekvisiterens boliger. Skønsrekvisiterne ønsker i nærværende sag om isoleret bevisoptagelse at stille spørgsmål til ovenstående forhold."

Klagerne kræver, at selskabet dækker deres udgifter til juridisk og teknisk bistand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.1. Klagerne har opgjort deres udgifter pr. 12/4 2022 hertil til i alt 302.086 kr., hvortil kommer et endnu ufaktureret beløb for ca. 24 timers advokatbistand. De kræver erstatning med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24. Klagerne kræver desuden dækning for udgifter til syn og skøn, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.4. Klagerne har anført, at de efter syn og skøn vil vende tilbage for så vidt angår deres krav på erstatning for selve byggeskaderne.

Klagerne har anført, at deres krav på dækning for udgifter til juridisk og teknisk bistand og for afholdelse af syn og skøn kan støttes på forsikringsbetingelserne, men også på det forhold, at selskabets sagsbehandling har været ansvarspådragende mangelfuld. Klagerne har anført, at selskabet har undladt at foretage nogen realitetsbehandling af de anmeldte skader i næsten 1 år, og selskabet har i stedet vedvarende henvist klagerne til, at entreprenøren skulle sørge for udbedring. Byggeskaderne blev således anmeldt til selskabet den 23/12 2020, og der blev i den sammenhæng medsendt et ingeniørnotat af 15/12 2020. Først i november 2021 har selskabet opstartet en skadebehandling og foretaget et taksatorbesøg.

Selskabet har anført, at selskabet kan anerkende, at klagerne er berettiget til dækning for rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.1. Selskabet har dog afvist at foretage udbetalinger på det foreliggende grundlag. Selskabet har anført, at der i de fremlagte advokat- og ingeniørfakturaer er foretaget overstregninger af, hvilket arbejde fakturaerne vedrører. Der er desuden ikke overensstemmelse mellem advokat-

fakturaerne og advokatens timeregnskab. Selskabet har anført, at klagerne på den baggrund ikke har bevist, at de fremlagte fakturaer vedrører konstatering af byggeskader.

Selskabet har afvist at yde dækning for udgifter til syn og skøn. Selskabet har anført, at dækningen forudsætter, at der indgås aftale med selskabet herom, hvilket der ikke er grundlag for. Selskabet har afvist, at det har handlet groft ansvarspådragende i nærværende sag som påstået af klagerne. Det følger af § 16 bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, at selskabet efter en skadeanmeldelse skal opfordre entreprenøren til at udbedre inden for rimelig tid. Den professionelle entreprenørs sendrægtighed har efterfølgende ført til selskabets aktive medvirken i sagen.

Nævnet bemærker, at nærværende sag alene angår spørgsmålet om omkostningsdækning for udgifter til juridisk og teknisk bistand og omkostningsdækning til syn og skøn. Klagerne har iværksat syn og skøn ved retten med entreprenøren og selskabet som modpart. En afgørelse angående dækningsberettigelsen af de anmeldte byggeskader må afvente afslutningen på syn- og skønssagen, hvilket klagerne advokat også har anført i brev af 7/1 2022 til nævnet. Klagerne har oplyst, at de ønsker hastebehandling af deres påstande om dækning for omkostninger til juridisk og teknisk bistand og til syn og skøn.

1. Udgifter til juridisk og teknisk bistand

Af forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.1 fremgår det, at efter forudgående aftale med forsikringsselskabet dækkes "Rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader". Af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, fremgår det, at "Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet".

Nævnet bemærker, at dækning for rådgivningsudgifter efter forsikringsbetingelserne eller efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, forudsætter, at den sikrede godtgør at have et krav mod selskabet for en dækningsberettigende skade. Det følger af nævnets praksis, at udgifter til juri-

disk og teknisk bistand, der relaterer sig til anmeldte forhold, der ikke viser sig dækningsberettigende, som udgangspunkt ikke kan kræves dækket af selskabet.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at der på sagens nuværende stade ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale klagerne et bestemt beløb i erstatning for udgifter til juridisk og teknisk bistand. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale et acontobeløb, jf. herved forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1, 2. punktum.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er iværksat syn og skøn for så vidt angår de anmeldte skader, og at det på det foreliggende grundlag er ganske uafklaret, i hvilket omfang der foreligger dækningsberettigende skader i henhold til forsikringsbetingelserne for byggeskade-forsikringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagernes udgifter til juridisk og teknisk bistand ikke foreligger tilstrækkelig udspecificerede i forhold til det udførte arbejde og de anmeldte skader, at nævnet kan lægge til grund, at selskabet i hvert fald er forpligtet til at dække et bestemt mindstebeløb.

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at yde dækning for rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand.

Nævnet forudsætter herefter, at selskabet tager fornyet stilling til spørgsmålet om dækning for udgifter til juridisk og teknisk bistand, når det er afklaret, dels om der foreligger dækningsberettigende byggeskader ved den forsikrede bebyggelse, dels hvilken erstatning klagerne i så fald er berettiget til.

2. Udgifter til syn og skøn

Af forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.4 fremgår det, at "Efter forudgående aftale med forsikringsselskabet dækkes: ... Udgifter til afholdelse af syn og skøn". Samme ordlyd fremgår af § 6, stk. 1, nr. 5, i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Nævnet bemærker, at udgangspunktet for denne dækning er, at den sikrede aftaler med selskabet, at der afholdes et syn og skøn vedrørende de anmeldte byggeskader. Nævnet finder dog, at selskabet efter omstændighederne kan være forpligtet til at dække den sikredes udgifter til syn og skøn efter denne bestemmelse, selvom der ikke er indgået en forudgående aftale med selskabet herom. Det må i så fald være en forudsætning, at den sikrede godtgør, at udgifterne til syn og skøn er både rimelige og nødvendige for at påvise eksistensen af en dækningsberettigende byggeskade eller omfanget af det nødvendige udbedringsarbejde.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en konkret vurdering, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afgive et forhåndstilsagn om at dække klagernes udgifter til det verserende syn og skøn.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne har indstævnet både entreprenøren og selskabet i syn- og skønssagen. Af skønsskemaet fremgår det, at syn og skønnet blandt andet vedrører posterne 1a-14, 21-28, 30-34, 42-44 og 47-50 i ingeniørnotatet af 15/12 2020 og problemstillingen om, hvorvidt energimærket for klagernes boliger er ugyldigt. Som sagen foreligger oplyst, må nævnet antage, at en væsentlig del af syn- og skønssagen angår forhold, som ikke er relevante for dækning under byggeskadeforsikringen – eksempelvis fordi forholdene vedrører udendørsarealer eller bygninger, som efter sin karakter ikke er omfattet af byggeskadeforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 9, eller fordi der er tale om ejendomsmangler, som ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende byggeskade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne – der efter almindelige forsikringsretlige principper har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til den tegnede forsikring – ikke har fremlagt yderligere sagkyndige erklæringer end ingeniørnotat af 15/12 2020 til belysning af dækningsberettigelsen af de anmeldte skadeforhold. Ingeniørrapport af 15/12 2020 indeholder kun ganske kortfattede beskrivelser af de enkelte poster, der af ingeniøren betegnes "Registrering af mangler, fejl eller skader". Det af klagerne i øvrigt anførte – her-

under om selskabets sagsbehandling og om, at der var risiko for indtrædelse af forældelse, hvis syn og skøn ikke blev iværksat – kan ikke føre til andet resultat i denne sag.

Nævnet bemærker, at nævnets afgørelse ikke er til hinder for, at klagerne på et senere tidspunkt – hvis syn og skøn måtte påvise dækningsberettigende skader over byggeskadeforsikringen – kan være berettiget til dækning for udgifter til syn og skøn efter forsikringsbetingelsernes punkt 8.2.4. Nævnet forudsætter, at selskabet ved sin fremtidige sagsbehandling af de anmeldte byggeskader tager fornyet stilling til, om klagerne har ret til dækning for udgifter til syn og skøn.

Processuelle bemærkninger

Nævnet bemærker, at klagernes klagesag ved nævnet nu afsluttes i sin helhed ved afsigelsen af denne kendelse.

Hvis klagerne ønsker, at nævnet – når syn og skønnet ved retten er afsluttet – træffer yderligere afgørelse i relation til de anmeldte byggeskader, skal klagerne indgive en ny klage til nævnet.

Nævnet bemærker, at det fremgår af § 21, stk. 4, i forældelsesloven, at forældelse tidligst indtræder 1 år efter skønsforretningens afslutning, hvis begæringen om syn og skøn er fremsat inden forældelsesfristens udløb.

Idet nævnet henviser til sine afsluttende bemærkninger under afsnit 1 og 2,

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

48.

96994



Svend Bjerg Hansen