

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 97666:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Nævnet har fået forelagt klagerens brev vedlagt klageskemaet. Klageren har i brev af 16/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med anmeldte ejerskifteklager til Gjensidige Forsikring (Gj.) har jeg været nødt til at lade Gj.'s interne Klageenhed (KE) revurdere sagsbehandlingen og afgørelserne i 4, nu måske snart 5 sager. Ved KE's afgørelse den 18. dec. 2020 opfordredes jeg af KE's jurist [medarbejder 1] til at klage til Ankenævnet for Forsikring.

Sagerne drejer sig om forhold/skader i en villa (1969), købt 15. dec. 2017 på ... Ved købet oprettede jeg 10 års ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring, nu Gj., Police nr.: ...

1. ...-00001 vedr. ulovlige el-installationer
2. ...-00002 vedr. op til 46°C varmt vand i kolde haner
3. ...-00003 vedr. manglende sikkerhedsudstyr på vandtank for brugsvand og centralvarme
4. ...-00004 vedr. revner i vægge to steder i stue og værelser.

Ny igangværende sag: ...-00002+05 vedr. ulovlige VVS-installationer. Behandling heraf er i gang.

Sagsbehandlingen har helt fra starten været et stort slagsmål med Gj.'s taksatorer og en el-medtaksator. Derfor blev det nødvendigt at entrere med en el-installatør og en advokat.

Til denne tekniske og juridiske bistand lovede den første taksator på sagen, [taksator 1] fuld dækning.

'Glimrende, for så kan det sikkert overstås i en fart', lød det. [Taksator 1] blev imidlertid udskiftet i efteråret 2018 med [taksator 3], og så blev dette løfte om fri bistand hen ad vejen noget udvandet.

Sag nr. 01, ulovlige el-installationer:

Ulovlighederne anmeldtes pr tlf. den 20 februar 2018. De var ikke nævnt i Eleftersynsrapporten. Gjensidige sendte en medtaksator fra [el-firma 1], ..., [taksator 2]. Hans kendskab til almindelige el-installationer var helt utilstrækkeligt, og vi kunne slet ikke blive enige om lovligheden ret mange steder i huset. Al hans tvivl skulle løses gennem mails til/fra Sikkerhedsstyrelsen. Derfor blev der entreret med en installatør fra [el-firma 2] i ..., driftsleder ..., og ved samme lejlighed entreret med advokat [advokat 1]. Ved en nærmere gennemgang af huset blev det af et par gange vurderet, at lovliggørelse af el kunne komme til at koste ca. 75.000 kr. Dette skulle vise sig at være for lavt, for den ene fejl udløste den næste. Også den nævnte advokat var med til denne gennemgang og vurdering, plus den senere sagsbehandling.

[El-firma 2] skulle have 4.750 kr. for gennemgangen og beregningen, hvilket Gj. har betalt. Jeg selv er ... og har selv udført det nødvendige arbejde efter aftale med Gj. Herfor betalte Gj. 25.000 kr. til mig for materialer og medgået anslået tid; dvs. med en timeløn på 90 kr. + 20%. Gj.'s besparelse var således ca. 50.000 kr.!

Sag nr. 02, Varmt vand i koldtvandsinstallationen,
op til 46°C er blevet målt i både køkken og badeværelse.

Sælger havde ikke oplyst derom, og ej heller oplyst om sælgers tidligere Syn og Skønssag tilbage i 2002.

Idet dette kunne blive en ret omfattende sag, mente jeg, at Gj., som det almindeligt måtte være, skulle udrede denne sag 100% og derefter anlægge en regressag mod sælger, som jo ikke havde solgt i god tro?

Gj. skaffede et tilbud på 106.658,75 kr. for udbedringen, og ville kun betale 20-23% pga. husets alder. Dét til trods for, at taksator [taksator 1] med sit flowmeter havde konstateret, at installationen '*var bedre end nyt!*' Installationen ville tillige helt uacceptabelt blive grimt synlig gennem det halve af huset, og med den fremføringsmåde ville vandet stadig som minimum have rumtemperatur, og altså ikke være 'koldt'.

Jeg selv foreslog så at separere det kolde vandrør fra de 4 varme rør ved at lægge det i jorden uden om huset; pris 64.900 kr., som så efterhånden blev accepteret.

Herefter blev [advokat 1] for alvor indblandet, og nylig nu, den 14. dec. 2021 blev sagen forliget med sælger i Retten i ... Dvs. sagen har varet ca. 3 år pga. Gj.'s trækken sagen i langdrag, afsluttende med ca. et år i dvale i Gj.'s interne klageenhed (KE).

Gj. har været umulige at samarbejde med. I KE indså man, at [taksator 3] ikke havde brugt en rigtig metode ved udregningen, men summa summarum har Gj. betalt 32.450 + 5.557 = 38.007 kr. Ved forlig med sælger den 14. dec. fik jeg tilkendt ekstra 12.500 kr.

Dvs. jeg skal så selv betale 14.393 kr., selvom Gj. burde have samarbejdet i stedet for det modsatte, og have ført denne sag mod sælger. Dertil kommer så del-udgift til advokat. Det kan undre, at Gj. ville benytte afskrivningsreglen i denne sag, for anlægget var '*som nyt*' og ved senere Syn og Skøn blev udtagne rørstumper karakteriseret som næsten som nye og uskadede.

Gj. ønskede ikke at føre en dyr regressag; [taksator 3] nævnte [advokatfirma 3] som begrundelse. I stedet lader Gj. kunden i stikken ved at lade kunden selv klare alle problemerne! Men der findes vel også andre velrenommerede advokatfirmaer til rimelige priser?

Idet alle tal endnu ikke er på bordet fra advokat 2, ..., kendes den nøjagtige omkostning til retssagen ikke lige nu. Den vil jeg oplyse snarest.

Sag nr. 03, Sikkerhedsudstyr på beholder for varme og varmtvandsinstallationen.

Husets varmeinstallation bestod ved købet af et stokerfyr i garage samt en varmtvandsbuffertank inde i bryggerset.

Ved gennemgangen af VVS-installationen bemærker en af Gj. tilkaldt tekniker fra [vvs-firma 1], at der manglede sikkerhedsudstyr på buffertanken i form af en skoldningssikring samt også en kontraventil med afløb til gulvrist til overskydende vand derfra.

Taksatorerne mente, at når der manglede 2 komponenter på denne tank, så skulle der modregnes 2 x selvrisko. Komponenterne manglede dog i det samme kredsløb og skulle isættes i samme arbejdsgang.

Så var der igen arbejde til advokaten med endnu flere skrivelser frem og tilbage.

Prisen for opgaven var 39.150 kr.

Det endte dog med, ved advokats aktive medvirken, at taksator kun modregnede 1 x selvrisko; dvs. 5.100 kr. i ny udgift til mig.

Skade nr. 04, Revnede skillevejgæ,

som heller ikke var nævnt i Tilstandsrapporten af hverken sælger eller rapportskriver.

Endnu en gang burde Gj. have taget over, da det arbejds- og beløbsmæssigt blev lidt dyrt: 34.870 kr. Gj. burde klare opgaven 100% og evt. have anlagt en regressag mod sælger.

Pris for murerarbejde var 10.770 kr. og pris for malerarbejde var 24.100 kr.

Dertil kom et par dages arbejde med flytning af møbler i 3 rum, samt flere gange støvsugning, OG en selvrisko 5.100 kr. til mig, ikke at forglemme.

Det var lidt hårdt for en [i 70'erne] pensionist at skulle klare alt dette alene.

Skade nr. 02 + 05, Ulovligt udført VVS-installation, viste det sig

Idet Gj. ikke har villet fuldføre sag nr. 02 helt suverænt, har det været nødvendigt at sagsøge sælger for den resterende erstatning op til de 64.900 kr. Gj.'s valgte advokatfirma er som nævnt lidt dyr?

Min advokat er heller ikke gratis, og da sagen hører ind under småsager, skal jeg selv betale advokatens fremstilling af stævning + et beløb til en Syns- og Skønsforretning.

Idet **sag nr. 02** henlå i KE i alt for lang tid, dvs. 4 dage ud over fristen for 3 års forældelse, måtte vi haste en stævning igennem den 14. dec. 2021.

Ankenævnet for Forsikring

4.

97666

I sagen er der den 18. juni udført en Syns og Skønsforretning for en fagligt korrekt vurdering af installationen (først udbedt af sælger).

Ud fra fotos til sagen kunne Skønsmanden oplyse, at VVS-installationen er ulovligt udført pga. manglende rørisolering og manglende rørafstande m.v. Især manglende afstanden til det kolde rør var problematisk.

Derfor har [taksator 3] været på besøg her igen den 12.10.2021 for at besigtige det, der nu var tilbage at se. Alt er jo nu muret inde i gulve og vægge.

[Taksator 3] lovede at vende tilbage med resultat af sine undersøgelser af graden af ulovlighed snarest.

Der er rykket for et svar, men intet er sket.

Der kommer sikkert et svar lige efter den 18. dec., og måske skal vi også drøfte dette?

Taksatorens konklusion og økonomien heri er stadig ukendt, men jeg vil fremsende resultatet snarest muligt.

Anmeldelsen af forhold nr. 05 til Gj. er vedhæftet.

Vedr. denne juridiske og tekniske bistand

forholder det sig således, at Gj. som nævnt har godtgjort [el-firma 2] faktura med det fulde beløb, 4.750 kr.

Idet [taksator 3] har trukket i land mht. dækning af advokatomkostninger, er disse ikke fuldt erstattet. Ved en studehandel i mit hus har taksator og advokat i mit fravær enedes om en godtgørelse heraf på 25.000 kr. Advokatens samlede fakturaer lød dog på 34.981,21 kr.

Dvs. endnu en gang en udgift, 9.981,21 kr., i disse umulige sager mod Gjensidige Forsikring.

Så snart alle beløb er kommet frem, vil jeg sende dem til Ankenævnet for en nærmere vurdering af, om Gjensidige burde betale flere af mine udgifter.

Måtte jeg yderligere påpege, at der er brugt 100-vis af mine timer på næsten at undervise og forklare og gentage og gentage fejlene og løsningerne for de implicerede taksatorer.

Ud over det, også mere end 20 mails til Sikkerhedsstyrelsen for afklaring af el. Taksator ville hverken læse – lytte eller forstå til enhver tid gældende regler for el.

Jeg synes, Gjensidige Forsikring har behandlet mine klagesager alt for dårligt, og jeg ønsker et passende vederlag for alle mine anstrengelser for at gøre arbejdsgangen så glidende og billig som overhovedet muligt.

Hvilket også er påpeget af advokat overfor Gj.!

Ved at samarbejde og deltage har jeg sparet Gj. for et meget stort beløb, (fx EL ca. 50.000 kr.) og også sparet dem for en del ulejlighed. Se evt. advokats vedhæftede beskrivelser af arbejdsgangen her på stedet."

Klageren har i "Økonomisk oversigt for skader 1 – 4, Gjensidige med kommentarer" til nævnet bl.a. anført:

"**Skade nr. 1**, Ulovlige el-installationer. Forholdet ikke beskrevet i eleftersynsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

5.

97666

Anmeldt af mig

Samlet overslagspris ved [el-firma 2], ... 75.000

Eget arbejde, udbetalt efter aftale med Gj. ... 25.000

Gj. og rapportfirma [rådgivningsfirma 2] havde interne forhandlinger om selvrisko og ansvarsfordeling.

MEN, Gj. sparede i prisforskel via min deltagelse i projektet mindst 50.000

Skade nr. 2, Varmt vand i de kolde haner, målt op til 46°C. Forholdet ikke beskrevet i tilstandsrapporten. MEN i hvert fald sælger bekendt pga. af en tidligere Skønssag i 2002, arrangeret af sælger.

Anmeldt af mig efter nogenlunde klarhed over sammenhængen.

Efter noget bøv! med Gj. blev der hen over sommeren 2018 enighed om afhjælpningsmetoden.

Tilbud 1 fra [vvs-firma 1] VVS via Gj. 106.658,75
udført med delvis grimme, synlige installationer, og ikke accepteret

Tilbud 2 fra [vvs-firma 2], efter mit eget forslag 64.900
udført ved fremføring af vandledning i jord udenfor huset til tappestederne

Erstatning 1 fra Gj. 50% 32.450

Erstatning 2 fra Gj. ifm. efterkalkulation 5.557

Erstatning fra sælger efter forlig i retten 12.500

Herefter mangler jeg for at få regnestykket til at gå op 14.393

Udgifter til retssag den 14.12.2021 er endnu ikke opgjort ?????? --

Selvriskoen for arbejdet har været noget **rigtigt ROD**.

Den blev først 'per kulance' fjernet pga. besparelser ved at vælge det billigere tilbud 2; dernæst blev den igen pålagt af taksator, fordi han flyttede den ene selvrisko fra skade 3. Så, hvad blev der af 'kulancen'?

Erstatning 2 på 5.557 kr. måtte kun blive udbetalt, på betingelse af at sagen derved erklæredes helt afsluttet og lukket fra min side. Dette ville jeg ikke gå med til, og derfor blev den udskudt en tid. Efter et møde her i huset den 12.10.2021 med [taksator 3] blev beløbet så anvist til betaling; men jeg har samtidigt med udbetalingen endnu en gang protesteret mod denne urimelige betingelse pr mail til [taksator 3].

MEN, udfra tilbuddenes prisforskel sparede Gj. igen et pænt beløb 41.758,75

Så snart økonomien vedr. overstået retssag er på plads, vil jeg oplyse derom.

Skade nr. 2 + 5, Øvrig ulovlig VVS installation

I forbindelse med retssag vedr. skade nr. 2 blev der 18.06.2021 udført Syn og Skøn for VVS-installationen.

Derved blev installationerne af Skønsmanden erklæret ulovlige, da installationen ikke er udført iht. de på udførelsestidspunktet gældende regler. Se side 6 i vedlagte Skønssag.

Ankenævnet for Forsikring

6.

97666

Det er påpeget overfor taksator, at installationen for det varme brugsvand er så dårlig anbragt og så dårligt isoleret, at der er ekstra udgifter til gas ved brugen deraf i en stor del af året. Jeg har anmeldt dette den 24.08.2021 til Gj.'s [taksator 3], med efft. besigtigelse af ham den 12.10.2021. Klage er vedlagt.

[Taksator 3] ville undersøge graden af ulovlighed snarest og vende tilbage med et resultat.

Jeg har rykket [taksator 3] for svar en enkelt gang, men uden resultat. Prøver naturligvis igen.

Jeg forudser naturligvis fortsatte problemer med Gj. i sagsbehandlingen i tråd med det allerede oplevede.

Skade nr. 3, Mangler ved buffertank for fyringsanlæg (stadig VVS), Forholdet ikke beskrevet i tilstandsrapport.

Ikke anmeldt af mig, men ulovlighed blev konstateret ved VVS konsulents gennemgang for Gj., og det var et krav fra Gj., at forholdet skulle udbedres, selv om dette ikke havde indflydelse på vandtemperaturer.

Samlet tilbud fra [vvs-firma 2]	39.150
Gj. betaling	34.050
Selvrisiko, den endelige, betalt af mig	5.100 --

Fra starten af projektet ønskede Gj. 2 X selvrisiko, fordi der manglede 2 komponenter på samme rørsystem, hvilket jeg og advokat havde en del diskussion om med Gj. Endelig sløjfede taksator den ene selvrisiko, – troede vi da. Den blev imidlertid bare skubbet over på et andet anmeldt forhold, nemlig skade nr. 2

Da dette ulovlige forhold 3 ikke var anmeldt af mig, kunne jeg ikke forstå, at jeg skulle betale en selvrisiko.

Skade nr. 4, Revnede skillevægge, Ikke beskrevet i tilstandsrapport, men sælger bekendt. Dækket af møbler ved fremvisning.

Anmeldt af mig, da det så ud til, at revnerne stadig arbejdede og blev stadigt længere.

Tilbud i alt fra [malerforretning]	30.125
Tilbud i alt fra Murerfirma ...	13.462
Murer, betalt af Gj.	8.362
<u>Selvrisiko, fratrukket erstatning for murerarbejdet</u>	<u>5.100 --</u>

Idet maler pludseligt blev sygemeldt på ubestemt tid pga. rygproblemer, aftaltes det, at jeg selv påbegyndte at fjerne gammelt tapet o.l.

Det endte med, at jeg også kom til at skulle tapetsere og male, inden malerens endelige raskmelding.

Det aftaltes med Gj., at jeg skulle have 18.000 kr. *incl indkøbte materialer* for det udførte arbejde.

Ankenævnet for Forsikring

7.

97666

Igen sparede jeg Gj. for et pænt beløb for malerarbejdet

12.125 kr.

Oversigt over udgifter til Teknisk- og anden bistand

Efter aftale med første taksator, [taksator 1], blev der pga. de tilspidsede situationer ved skadesbehandlingen bevilget teknisk og juridisk bistand i sagsbehandlingen.

Der blev ikke nævnt nogen beløbsgrænse. [Taksator 1] sagde: 'Glimrende, så får vi det hurtigere overstået'

Honorar til el-firma [el-firma 2], ... afd.

4.750

Do. er godtgjort af Gj.

4.750 --

Faktura [advokatfirma 1] til mig

12.481,21

Faktura [advokatfirma 1] til mig

10.000

Faktura [advokatfirma 1] til mig

12.500

Faktura [advokatfirma 1] til Gj., som godtgørelse

25.000--

Restbeløb til fuld godtgørelse for denne advokat, ikke betalt!

9.981,21

Ved et møde hos mig den 13.06.2019 lavede advokat og taksator en handel helt uden min deltagelse og accept vedr. Gj.'s betaling af advokathonorar. Resultat 25.000 kr., og ikke det fulde beløb som forventet. Stik imod forsikringsbetingelserne og tidligere betalinger blev godtgørelsen denne gang ikke indbetalt på min Nem-konto; *men derimod til advokaten.*

Ham måtte jeg så eftf. true med Ankenævnet for at få *mine øremærkede* penge udbetalt

Altså, benspænd på alle fronter!

Ved det allerførste møde med [taksator 3] den 10.12.2018 her i huset ymtede han noget om, at nogle sagsforløb kunne fordyres gennem sagsbehandlingen, således at forsikringstageren måske ikke havde råd til at få arbejdet fuldført. Jeg skal lige love for, at han har gjort alt for at leve op til denne tese ved at (lang)trække sagsbehandlingerne i dén retning!

Taksator yndede at give tvetydige og uklare besvarelser vedr. arbejderne, og hvem der skulle betale hvad.

Advokathonoraret fulgte dermed desværre også med op.

Idet Gj.'s egen advokat/ jurist?, iflg. taksator, – uden nogen nævnt begrundelse (se mail kopi), tilsyneladende ikke syntes, at der skulle søge **regres** nogen steder, er det endt med en retssag mod sælger for fortiede oplysninger i skade nr. 2, koldtvandsinstallation. Deri har jeg netop i dag fået medhold.

Derudover har sælger fortiet oplysninger om revner i skillevæg, skade 4. De havde dog synligt været efterrepareret og malet et par gange af sælger. Også i dette anliggende burde Gj. have reageret med en regres mod sælger.

Gj. behøver næppe heller stævne sælger for Retten, men kan nøjes med at sende sælger et pænt brev, hvori man beder om en god forklaring og også opfordre til fuld betaling for miseren. Således bliver også selvriskoen dækket ind.

Ankenævnet for Forsikring

8.

97666

MEN, det *kunne* jo også tænkes, at idet sælger gennem .../ Nykredit Forsikring/ Gjensidige har tegnet en ejerskifteansvarsforsikring med en selvrisiko på 10.000 kr., ville det jo også være en meget bedre forretning for Gj. at malke mig for rigtig meget mere end dette beløb !!??
Dette ville det således være ved alle beløb over 10.000 / 77% = 13.000 kr.!

En ny advokat er kommet på sagen, da [advokatfirma 1] ikke mere var stabil. Der kom et par ubejlejlige sygdomsmeldinger, mens der hen imod udløbet af den 3-års klagefrist var allermest brug for hans hjælp.

[Advokatfirma 2] har derfor overtaget **sagen i retten vedr. skade 2**. Økonomien heri er stadig ikke helt opgjort, men vil blive oplyst asap til Ankenævnets sagsbehandling.

Jeg håber naturligvis, at Ankenævnet for Forsikring vil give mig medhold i, at Gjensidige bør betale for hele denne suppedas af dårlig og forhindringsfyldt sagsbehandling.
Helt i tråd med det som [advokatfirma 1] flere gange har påpeget overfor Gjensidige.

Jeg har markeret med rød tekst, hvor jeg mener, at Gj. bør yde ekstra erstatning. I ALT 34.574,21

Dertil kommer eventuelle af modpart ubetalte udgifter til retssag ifm. skade 2.

Derudover har jeg brugt så meget tid, energi og praktisk medvirken på at holde sagerne kørende i den rigtige og forsvarlige retning, at Gj. godt kunne tilkomme at honorere rimeligt derfor; evt. 25.000 kr. Ikke mindst, har jeg i hvert fald sørget for de bedste og billigst mulige opgaveløsninger pga. mit kendskab til bygningen og dens indretning.

I rene udgiftsbesparelser for Gj. er det blevet til: 50.000 + 41.758,75 + 12.125 = I ALT 103.883,75 kr.

Ret beset, har jeg jo dermed også selv tjent pengene til den ekstra erstatning og eventuelle honorar!"

Klageren har i "Økonomisk oversigt for skader 1 – 4, Gjensidige Tilføjelse" af 7/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu modtaget Gjensidige taksators besvarelse af 28.01.2022 vedr. VVS-installationer, hvilken jeg har kommenteret og tilsendt Klageenheden hos Gj.

Tillige har jeg modtaget økonomisk opgørelse fra [advokat 2], og har oplyst de seneste kendte poster. Idet jeg fik medhold i sagen, dog ved forlig, skal modparten betale sagsomkostningerne.

Skade nr. 2, udgifter til retssag:

Udgift advokat til ansøgning om retshjælp	1.700,00
Retsafgift	750,00
Udgift til udpegelse af Skønsmand, v. ...	2.368,75
Ikke-faktureret advokat udgift fra den 12.10.2021	<u>4.100,00</u>
<u>I alt, ekstra</u>	<u>8.918,75</u>

Ankenævnet for Forsikring

9.

97666

Til klagen er der indsendt flere bilag, men jeg ved ikke, hvad der ellers kræves.

Jeg har naturligvis alle dokumenter, og kan eftersende bilag efter Ankenævnets ønsker og behov. Mine samlede, rimelige krav til Gjensidige indtil videre således:

34.574,21 + 25.000 + 8.918,75 = 68.492,96 kr

Skade nr. 2+5 har Gj. endnu ikke færdigbehandlet i Gj. klageenhed, men jeg forventer, med Ankenævnets hjælp, at opnå et positivt resultat til imødegåelse af flere omkostninger derfra.

Jeg har talt med en ejendomsmægler om de tilbageværende dårligdomme vedr. energiforbrug, og hans umiddelbare bedømmelse ville være et nedslag i pris i forhold til markedet, aktuelt, **ca. 75.000 kr.**

Det skal afslutningsvis bemærkes, at det er [taksator 3] og hans kollega, der har forhandlet og accepteret alle projekter og priser for udførelsen med div. entreprenører."

Klageren har i kommentar af 10/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg var nødt til at klage på den benyttede dato for ikke at risikere forældelse eller passivitet.

Klage ..., 2+5 er blevet kaldt sådan hos Gj.

Klage 2 er sådan set afsluttet på tilfredsstillende vis hos Gj. Gj. ville ikke søge regres hos sælger, og ville ikke betale mig fuldt ud for hele skaden.

Klage 5 er en udløber af klage 2, og er opstået ifm. retssag mod sælger, pga. konstaterede ekstra fejl gennem en Syns- og Skønssag. Klage 5 er i behandling hos Klageenheden hos Gj., som det fremgår af deres seneste mail i februar. Der tager ting tid.

Egentlig er klagerne 1 til 4 afsluttet hos Gjensidige; således er det i orden for mig, hvis de allerede gennemgås og behandles nu."

Selskabet har i brev af 10/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klager om fradrag for selvriskobeløb samt dækning af omkostninger til teknisk-/advokatbistand i forbindelse med anmeldelse og behandling af fire skader.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et familiehus opført i 1969. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode pr. 5. november 2017 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (Bilag B).

Tilstandsrapporten

Der klages alene over omkostninger relateret til sagernes behandling, hvorfor tilstandsrapportens indhold ikke synes at være relevant for klagens behandling.

Overordnet sagsforløb

Som anført af klager er der bl.a. anmeldt de her nævnte fire sager under policen. Sagerne har haft et meget langstrakt forløb med deltagelse af både klager og dennes advokat samtidig.

Vi noterer os klagers oplevelser af sagsforløb, og kan generelt tiltræde beskrivelse af de materielle skader (bilag 'Forsikringsklagenævnet'):

Skade nr. 1 – om ulovlige elinstallationer

Kort efter overtagelsen af ejendommen konstaterer klager en række ulovlige forhold ved ejendommens elinstallationer.

Forholdet behandles og vurderes af taksator ([taksator 1]) og netværkshåndværker ([el-firma 1]). Klager er meget deltagende qua klagers faglige ekspertise (pensioneret ...), og ønsker selv at forestå udbedringen. Seniortaksator (ingeniør [taksator 3]) inddrages i sagen omkring klagers 'eget arbejde'. Klager benytter [el-firma 2] som sparringspartner.

Efter nærmere undersøgelser vurderes og opgøres skaden, som angår flere forskellige ulovligheder og installationer.

Klager ønsker selv at forestå udbedring, hvorefter der meddeles dækning til materiale samt eget arbejde (90 kr. pr. time + 20%). Ligesom vi afregninger honorar til [el-firma 2].

Skaden pålignes et selvrisikobeløb på 5.100 kr. uanset at ulovlighederne dækker over flere skadeårsager. Selvrisiko beløbet nedsættes med 50%, da vi opnår en delvis refusion af skadeudgiften ved regreskrav.

Skade nr. 2 – om vandtemperatur i ejendommens koldtvandsrør

Ejendommens vandinstallation er udført med for kort afstand mellem rør, hvilket medførte at 'det første vand', som blev ført frem i koldtvandshanen var meget varmt, og skulle løbe en rum tid inden temperaturen skiftede.

Som følge heraf er det nødvendigt at omlægge rørføringen for koldt vands installationen. Der var flere mulige rørførings løsninger i spil. På baggrund af klagers egen erfaring udarbejdede klager en løsning, hvor dele af koldtvandsinstallationen blev nedgravet uden for ved facade. Klager indhentede overslag på udbedring, som blev accepteret og løsningen blev iværksat.

Sagen blev herefter opgjort med afskrivning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22 og 24. Klager og klagers advokat afviste, at der kunne ske afskrivning, da vandrørene ikke i sig selv var beskadiget. Forholdet blev påklaget til Klageansvarlige Enhed (KE), hvis svar af 18. december 2020 er bilagt klagen, vi henviser hertil.

Vi forstår, at forholdet omkring afskrivning ikke er en del af nærværende klage, men skal for god ordens skyld henvise til henvise til KE klagebesvarelse.

I klageskrift nævnes anmeldelse om rørisolering og varmetab som følge heraf (skade nr. 5). Dette forhold er under behandling i selskabet og er for nuværende ikke en del af nærværende klage. Klagers klageskrift til KE med overskriften 'Til Gjensidige Forsikring af 7. februar 2022' er vedlagt klagen.

Skade nr. 3 – manglende skoldningssikring og sikringsventil for tilbageløb på fyr Som anført af klager består varmeinstallationer af et stokefyr placeret i garagen samt en varmtvandsbuffertank i ejendommens bryggers.

Under skade nr. 2 behandling blev det konstateret (af håndværker), at buffertank manglede sikkerhedssikring samt ventil med afløb til overskydende afløbsvand.

For selvriskobeløb gør klager gældende, at der er tale om samme system, hvorfor der alene skal modregnes et selvriskobeløb. Vi imødekommer klagers betragtning, hvorefter der alene pålignes et selvriskobeløb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.1.

Skade nr. 4 – revner i vægge

Efter indflytning i ejendommen konstater klager revne i skillevæg mellem stue og værelse samt skillevæg mellem soveværelse og værelse. Klager er af den opfattelse, at revner ikke er i ro. Vi kan ikke konstatere, at der er tale om aktive sætninger.

Der meddeles dækning til udbedring af de faktiske revner. Hvorefter der indhentes tilbud på udbedring ved murer og maler, som accepteres.

Revner udbedres af murer. Malermesteren bliver imidlertid sygemeldt umiddelbart inden denne del af arbejdet skal udføres.

Klager ønsker herefter selv af forstå malerarbejder, og foreslår en kontanterstatning for materialer og eget arbejde på 18.000 kr. til fuld og endelige afgørelse. Klagers forligsforslag er i den høje ende, henset til at eget arbejde honoreres med 100 kr. pr. time. Seniortaksator tiltræder forligsbeløbet, som herefter gør endeligt op med kravers krav og således også de få møbler, som skulle flyttes væk fra de to berørte vægge.

Det er almindelige praksis, at håndværker rydder op og rengøre efter sig (også dagligt, hvis arbejdet strækker sig over flere dage). Vi har ikke under sagen modtaget henvendelse fra klager omkring dette.

Da der er tale om en ny skade med egen skadeårsag skal der svares selvrisiko jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.1.

De fire skader er behandlet sammen og er nu færdigbehandlet og opgjort.

Vores bemærkninger til klagen

Vi forstår, at klager gør krav på dækning af yderligere 68.492,96 kr. Kravet er sammensat af underkrav på 34.574,21 kr. for bl.a. selvriskobeløb, ikke dækkede afskrivning i forbindelse med skade 2 og omkostninger til tidligere advokat ([advokatfirma 1]) for bistand til sagernes behandling, 25.000 kr. til klager for klagers bistand til sagernes behandling samt 8.918,75 kr. udgift til klagers nye advokat ([advokatfirma 2]), som har ført retssag mod sælger). Derudover forstår vi, at klager har krav om et værditab for ejendommen som følge af skaderne generelt på 75.000 kr. Alle krav er fremsat i Økonomisk oversigt for skader 1 – 4, Gjensidige med kommentarer.

Vi vil i det følgende kommentere de enkelte krav poster. Indeholder klagen andre krav end de nævnte hører vi gerne herom, hvorefter vi vil fremkomme med vores bemærkninger.

Ad klagers krav 34.574,21 kr.

Som nævnt dækker kravet over 2 x selvrisikobeløb, ikke dækkede afskrivning samt bistand fra klagers tidligere advokat.

Selvrisiko

I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 14.1 gælder der en selvrisiko på 5.100 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimale selvrisiko på 51.000 kr.

Som det anføres, beregnes selvrisikobeløbet pr. dækningsberettigende forhold. Ankenævnets praksis viser, at ved vurdering af dækningsberettigende forhold tages der – overordnet – udgangspunkt i skadeårsagen til dækningsberettigende forhold.

Med udgangspunkt i dette, er selskabet berettiget til at skade nr. 1 om ulovlige elinstallationer og skade nr. 2 om placering af koldvandsrør hver deres selvrisiko, da der er tale om forskellige skadeårsager.

På baggrund af en konkret vurdering er 50% af selvrisikobeløbet for skade nr. 1 eftergivet. Henset til klagers alternative løsning eftergives hele selvrisikobeløbet for skade nr. 2.

For skade nr. 3 om 'sikkerhedsforskrifter' er det korrekt, at taksator først påligner skaden to selvrisici, som på baggrund af klagers henvendelse ændres til en selvrisiko.

Klager er af den opfattelse, at da skade 3 konstateres af håndværker i forbindelse med udbedring af skade 2, er forholdet ikke konstateret og anmeldt af klager, hvorfor klager heller ikke skal pålignes selvrisiko.

For skade nr. 4 angiver klager ikke sine betragtning om hvorfor selvrisikobeløbet skal bortfalde.

Det fremgår entydigt af forsikringsbetingelsernes punkt 14.1, at selvrisikobeløbet er gældende pr. dækningsberettigende forhold. Det forhold, at klager ikke selv konstaterer forhold 3, men dog er fuldt ud bekendt med at forholdes behandles, takseres og opgøres samt afregnes under ejerskifteforsikringen, kan ikke føre til at den policemæssige selvrisiko skulle bortfalde.

Vi fastholder således at vi er berettiget til at modregne selvrisikobeløb for skade nr. 3, men også i relation til skade nr. 4.

Ikke dækkede afskrivning skade nr. 2

Reetablering af skade nr. 2 indebærer, at der udføres en ny koldvandsinstallation.

Den oprindelige installation er fra ejendommens opførelse i 1969 og således 49 år på skadetidspunktet. Installationen er udført i galvaniseret rør, hvorefter der afskrives efter tabel G, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 24, hvorefter rørinstallationen erstattes med 23% af udbedringsomkostningen. Vi indhenter udbedringsstilbud til 106.658,75 kr. Efter afskrivning på selve rørinstallationen opgøres erstatningen til 38.007 kr. inden fradrag for selvrisiko, jf. præcisering i svar fra KE af 18. december 2020.

Klager ønsker og 'designer' sammen med sin entreprenør en anden udbedringsløsning med en delvis rørføring udenfor huset ved facade til en overslagspris på 64.900,00 kr. Uanset, at klager alene er berettiget til et erstatningsbeløb svarende til 23% af udbedringen (jf. nærmere præcisering i svar fra KE) anerkender seniortaksator på baggrund af en konkret vurdering samt omstændighederne, at godtgøre klager 50% (32.450 kr.), som yderligere forhøjet til 38.007 kr. som svarer til erstatningen ved den oprindelige løsning. Taksator har yderligere eftergivet selvrisikobeløbet på 5.100 kr.

Vi bemærker, at den reelle erstatning for skade nr. 2 udgør 23% af 64.900 kr. (14.927 kr.) og efter fradrag af selvrisikobeløbet (5.100 kr.) i alt 9.827 kr. Seniortaksator meddeler altså en mererstatning svarende til 28.180 kr.

Klager har rejst krav overfor sælger af ejendommen for den del af rørintallation, som ikke er erstattet af ejerskifteforsikringen som følge af afskrivning. Vi kan forstå, at sagen blev forliget ved rette mod at sælger betalte 12.500 kr. til klager

Klager opgør herefter sin egenbetaling til 14.393 kr. (64.900 kr. – 38.007 kr. – 12.500 kr.), som klager mener vi skal afholde.

Som ejerskifteforsikring skal vi behandle og opgøre kravet i overensstemmelse med den forsikringsaftale, som vi har indgået med klager. I forlængelse heraf fastholder vi, at erstatningen er opgjort korrekt, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere, men vi reelt har ydet klager en bedre erstatning end den erstatning klager faktisk har krav på jf. de gældende forsikringsbetingelser.

Det bemærkes, at selvrisikobeløbet er som nævnt i klageskriftet, ikke flyttet til en anden skadesag. Selvrisikobeløbet er derimod eftergivet.

Det forhold, at klager rejser krav overfor sælger og indgår en forligsløsning om delvis dækning af et, som ikke erstattes af ejerskifteforsikringen, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Advokatomkostninger

Det er korrekt, at taksator meddeler klager, at klagers advokat kan deltage ved et møde mellem sagens parter på adressen. Det er ikke meddelt et generelt tilsagn om dækning af advokatomkostninger.

Seniortaksator har ved et efterfølgende den 13. juni 2019 møde på adressen indgået en forligsmæssig løsning om dækning af advokatomkostninger med 25.000 kr. til klagers tidligere advokat (bilag C og D). Klager ønsker godtgørelse for yderligere 9.981,21 kr.

I overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 kan klager kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokat dækket af selskabet.

Som anført af KE i svar af 18. december 2020 har der ikke i sagen været komplekse juridiske problemstillinger som har nødvendiggjort juridisk bistand. Det udpluk af korrespondance, som klager har bilagt klagen til Ankenævnet illustrerer, at advokatbistanden generelt har været af administrativ karakter.

Uanset dette har seniortaksator meddelt dækning af 25.000 kr. ved møde på klagers adresse, hvor klager og klagers advokat var tilstede.

Uanset, at klager var tilstede ved mødet og vidende om aftalen, må vi lægge til grund at klagers advokat er bemyndiget til at indgå aftale om godtgørelse af sit honorar i forhold til ejerskifteforsikringen, når advokaten ikke meddeler os forbehold for forliget.

Med forliget er den interne afregning mellem klager og advokaten ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Det er vores opfattelse, at henset til advokatens faktiske bidrag, så er vi med den meddelte dækning imødekommet et hvert muligt krav om advokatomkostninger fulgt ud.

Ad klagers bistand til sagerne

Det er korrekt, at klager – på eget initiativ – har været meget deltagende i alle sagernes led, det er dog ikke vores opfattelse, at denne deltagelse generelt har været afgørende for sagens behandling eller for den sags skyld er gået videre end hvad man som forsikringstager må påregne i forbindelse med anmeldt skade.

Vi må derfor afvise klager krav om en personlig godtgørelse på 25.000 kr.

Når dette er sagt vil vi dog anerkende, at klagers løsning vedrørende rørføringen under skade nr. 2 har indebåret noget arbejde for klager. Vi kan derfor anerkende eget arbejde med yderligere 25 timer, som jf. gældende praksis i dag afregnes med 100 kr. pr. time.

Vi vil derfor anvise yderligere 2.500 kr. til betaling, som vil tilgå klager en af de nærmeste dage.

Ad krav 8,918,75 kr. for bistand fra klagers nye advokat

Klager har specificeret kravet i bilag 'Økonomisk oversigt for skaderne 1 – 4, Gjensidige Tilføjelse'. Vi kan herefter udledes, at klagers krav angår den sag, som klager har anlagt mod sælger i forlængelse af skade nr. 2.

Ejerskifteforsikringen indeholder ikke retshjælpsdækning, og kan ikke tilbyde at godtgøre udgifter hertil.

Vi kan umiddelbart udledes af retsbogen fra forliget med sælger, at forholdet er anmeldt til retshjælpsforsikringen, da forligets gyldighed er betinget af retshjælpsforsikringens accept.

Vi må derfor henvise klager til retshjælpsforsikringen for krav som relaterer sig til omkostninger i forbindelse med retssagens førelse.

Ad krav på værditab 25.000 kr.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som ikke dækker værditab, jf. Ankenævnets praksis, som bl.a. er udtryk i 93332, 95647 og 96166.

Allerede af den grund vil vi ikke kommentere dette yderligere.

Regreskrav overfor sælger

Klager nævner gentagende gange i klageskrifterne, at vi har påført klager ekstra arbejde ved at undlade, at rejse regreskrav overfor sælger for bl.a. selvriskobeløb.

Som det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 10 indtræder selskabet i forsikringstageres ret i det omfang der udbetales erstatning, og således alene for udbetalt erstatning.

Det kan herefter også udledes, at selskabet ikke indtræder på forsikringstagers bekostning, ligesom forsikringstager ikke lider tab ved hvis selskabet, ikke forfølger regresmulighed, da forsikringstageren er frigjort ved selve erstatningsbeløbet.

Vi skal understrege, at vi alene indtræder i forsikringstagers ret for det faktiske erstatningsbeløb, hvorefter det også tilkommer selskabet at afgøre om et krav skal forfølges. Hvorvidt et krav skal rejse eller ej er således et internt anliggende, som bl.a. beror på procesøkonomiske overvejelser og er i det hele et forhold, som er forsikringstageren uvedkommende.

For krav, som ikke erstattes af ejerskifteforsikringen, kan forsikringstager selv disponere."

Klageren har i brev af 4/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har set Gjensidiges brev af **10. april 2022** med kommentarer helt ude på 3.-4.-hånd til mine klager og med Gj.'s særdeles flittige omskrivning af klagesagernes reelle forløb, og hvor Gj. ustandseligt blot 'meler sin egen kage' og 'melder hus forbi'.

Det samme gælder for Gj.'s Klageenheds Afgørelse på Ejerskifteforsikringen af **18.12.2020**.

Nu skal jeg så igen til tasterne for at korrigere for deres evindelige modvilje og misfortolkninger og -forståelser.

• **Derfor fastholder jeg mine hidtidige krav.**

Måske var det en god idé, at Ankenævnet tog aktindsigt i Gjensidiges kundeportal via sagsnumrene og vurderede mængden og arten af korrespondancer – også til advokat – af samme årsager? Deraf vil det sikkert fremgå, at der herfra er brugt helt urimelige resurser på disse sager?

Ud over det vil man finde en rodet portal, hvor dokumenter fra flere sager uoverskueligt er blevet blandet. Dokumenter kunne tilsyneladende indsættes og udtages efter behag hos Gj.

Der er naturligvis kun klaget over emner, som ikke var beskrevet i tilstands- og elrapporter.

Jeg har valgt, så vidt muligt, at tygge mig igennem side for side, og håber at få rettet lidt op forståelsen?

Forsikringsbetingelser: Indledningsvis var der ikke adgang til disse betingelser på 'min side' hos Nykredit Forsikring førend langt henne i 2018; – dvs. den 27. oktober. Hvad, jeg havde til rådighed, var dårlige, generelle tips fra en google søgeside, så mine første klager var lidt på lykke og fromme, uden kendskab til mine rettigheder og pligter. Efter adskillige klager til Nykredit Forsikring lykkedes det så efter ca. 10-11 måneder at få denne adgang. Ved min klage over dette, også til taksator, fik jeg den besked, at det var mit eget ansvar at sørge for at få orden i tingene.

Teknisk bistand er ikke i betingelserne defineret nærmere.

Installatør og advokat deltog begge både juridisk og teknisk. Advokat blev løbende gennem behandlingen af sagerne kontaktet og brugt af taksatorer på opfordring til afklaring og behandling af

div. problemstillinger. Den omfattende træghed medførte de ekstra behov for advokat med tilhørende omkostninger, som Gj. var hovedårsag til.

[Taksator 1] nævnte intet om anvendelses- eller beløbsgrænser. Og slet ikke noget om kun 'på mødedagen' 'Rimeligt' omfang skal vel også forstås i forhold til 'rimeligheden' i sagsbehandlingen hos Gjenstridige? Gj. må vel også selv være ansvarlig for sagsbehandling ved anvendelse af 'rimelige' metoder?? Jeg har tidligere klaget over det nødvendige i at skulle hyre dyr teknisk bistand pga. Gj.'s temmelig uegnede personer i de aktuelle, dog så banale sager. Almindelig, opdateret paratviden burde række meget langt.

Advokat godtgørelse:

Ved et møde i min stue blev der angiveligt truffet '*en enig aftale om godtgørelse for advokatudgifter*'. Jeg selv var ikke lige til stede ved denne samtale, som må have foregået, mens jeg var i et andet rum for at finde noget dokumentation til [taksator 3]. Imens har advokat og [taksator 3] så lavet en *hurtig og smart studehandel!*

Af mail fra [taksator 3] fremgik en oplysning om advokatomkostninger som *et enigt og accepteret forlig*; problemet er bare, at **jeg** bestemt ikke var enig, for jeg overhørte ikke og kendte ikke til samtalen.

Jeg opfattede først advokatens **faktura nr. ..., af 14. juni 2019**, lydende således: '*Mit salær for rådgivning i forbindelse med forsikringskade*', pris 20.000 + moms = 25.000 kr. som en ekstra regning til Gj. for udført arbejde.

Der var intet nævnt deri om nogen som helst godtgørelse til [klageren]! (bilag)

Så jeg protesterede forgæves til [taksator 3].

Han mente stadig, at når der ikke var klaget indenfor få dage, var der enighed, og protesten var for sent fremme!

Jeg forstod ikke manøvren, for alle tidligere afregninger var gået gennem mig, og var blevet betalt omgående, før betalingsfrist.

For øvrigt var der ikke med advokaten aftalt nogen fuldmagt til noget som helst på mine vegne! Og pengene skulle senere vrides fra ham ved hjælp af en meddelelse om henvendelse til advokatenævnet. Gj. havde dog også i forvejen de aktuelle fakturaer fra mig, og kunne have afregnet med dem som grundlag.

Nu fik de så en ekstra faktura til skatteregnskabet?!

Iht. betingelserne skulle alle beløb i sagen dog også indsættes på min NEM-konto af Gj.

Regres eller ej?: Sagerne **2 og 4** burde fra Gj.'s side være kørt som sager, hvor der blev krævet regres hos sælgeren, idet der bevisligt ikke var blevet solgt i god tro.

En **Skønsrapport fra sag 2 fra 2002** (bilag) viste, at sælger havde været så generet af **vandtemperaturer**, at den endnu tidligere sælger var blevet stævnet derfor. 46°C i den 'kolde' hane!

Skaden blev dog aldrig udbedret. Og det alvorlige forhold blev ikke ved handlen beskrevet i husets tilstandsrapport af sælger.

I **skillevægge** var der tydeligvis af sælger udført flere reparationer af murværk 2 steder. Revnerne arbejdede stadig, og armering skulle foretages af murer med evt. malerarbejde. Pga. gammelt vaskbart tapetlag var det næsten umuligt at afrense 4 vægge i de to værelser. Specialværktøj var krævet, lød det senere.

Ankenævnet for Forsikring

17.

97666

Gj. kunne have skrevet et pænt brev til sælger, at forholdene svigagtigt ikke var oplyst i tilstandsrapporten, og bedt sælger betale beløbene fuldt ud for de to skader, inden der evt. skulle rejses en sag.

I stedet lod Gj. køber i stikken ved at lade køber tage det sure arbejde med advokater, stævning og de medfølgende ekstraudgifter dertil.

Disse ekstra udgifter er der gjort rede for tidligere.

Gj.'s taksator havde ikke nogen fornuftig begrundelse for ikke at sagsøge sælger. Derfor mener jeg, at Gj. må friholde køber for enhver udgift i de to sager.

I stedet blev det, pga. Gjenstridiges vedvarende vægring mod regres mod sælger, nødvendigt at bede en advokat om at forsøge at inddrive det sidste erstatningsbeløb.

Udgifter dertil er der redegjort for i min opgørelse.

Selvrisiko blev til en vandrepokal mellem **sagerne 2 og 3**, (se bilag) selvom dette forhold nu beskrives anderledes fra Klageenhedens [medarbejder 1] den 18.12.2020, og fra [medarbejder 2] den 10. april 2022.

De to har øjensynligt kun læst taksator [taksator 3's] første par linjer herom, -nemlig 50% dækning af faktura.

[Taksator 3] tilbød 'per kulance' at betale 50% af tilbudsprisen for VVS-skade 2, fordi der var frem-skaffet et langt billigere og bedre tilbud, 64.900 kr. for udbedringen; **dvs. 32.450 kr.** fra Gjensidige til mig.

Samtidigt ønskede han gennem lang tid 2 x selvrisiko for en buffertanks manglende sikkerhedsudstyr sag 3.

Efter adskillige sværds slag mellem [taksator 3] og advokat endte sagen dog med 1 x selvrisiko på sag 3.

Kort tid derefter opdagede jeg så, at denne selvrisiko blot, let og elegant, var blevet listet over på VVS sag 2. Så, hvad blev der af denne 'kulance'?

Efter Klageenhedens indblanding 2020 blev der så lavet nye uklare regnestykker, efterfulgt af et underligt ultimatum vedr. en efterbetaling. Idet [medarbejder 1] kun havde læst sagens begyndelse, eftergav hun igen, -sikkert ved et uheld – denne selvrisiko. Og således blev det.

Der var dog oprindeligt ikke klaget over *beskadigede rør* eller *ulovlig installation*, som man hele tiden nævner. *Installationen var bare lavet helt tudesotset*, og burde have været *kasseret* allerede i 1969!!

Glemte jeg at nævne, at vandet i den kolde hane kunne blive **46°C**??

Afskrivning vandrør: Som udgangspunkt beskriver Gj., at deres sagsbehandling foregår ud fra en *konkret vurdering* af skaden. MEN, hvad menes der med det, FOR:

[Taksator 1] vurderer ved en flow-måling i køkken og badeværelse, at anlægget er *'bedre end nyt'*. [Taksator 3] vurderer, at årsagen til temperaturforholdene skyldes rørafstandene, og senere at *'rørene var uden skader'*.

Gennem en *skønsforretning* i 2021 fastslås det, at *rørene var uden slitage* og ville kunne *holde adskillige år ud over forsikringsselskabernes 'worst-case' tabelværdier*. Måske skyldes dette, at installationen var forsynet med en magnet anordning på vandstikket? ALLIGEVEL ønskedes på et tidspunkt ca. 80% afskrivning.

• Ved en *regres mod sælger* ville afskrivningen, advokatomkostningerne + alt det andet *bøvl* have været mig uvedkommende.

Rengøring og oprydning: Det er mere end 30 år siden, at håndværkere gjorde rent efter sig. De samler deres overskydende materialer sammen, og så er arbejdsstedet ellers overladt til husejeren."

Klageren har i brev af 12/5 2022 til nævnet videre bl.a. anført:

"Efter nu 3 måneders ventetid på sagsbehandling af **del 5** af sagsnr. ... – 2+5 har jeg bedt Gjensidiges Klageenhed KE oplyse **status** for deres sagsbehandling.

Det er mit håb, at KE ikke igen vil trække en sag i langdrag med forklaringer som Corona og ferier som forhindringer. Alt dette er jo nu overstået.

Vedlagte bilag med korrespondance mellem advokatkontor og KE er eksempel på bevidst langtrukket sagsbehandling gennem det meste af 2020.

KE's svar blev derfor, meget ubelejligt, modtaget 3 dage senere end forældelsesfristen for en stævning mod sælger af huset, hvilket medførte ekstra forviklinger i sagens opstart.

Der er nævnt et beløb på 75.000 kr. til kompensation for en senere lavere handelspris, hvilket jeg vil være tilfreds med, fremfor en tidkrævende og ødelæggende opbrydning og udskiftning af installationer gennem dele af huset.

• Hvis det er muligt, vil jeg bede Ankenævnet lægge pres på Gj.'s Klageenhed om snarest at træffe en afgørelse."

Selskabet har i brev af 23/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi beklage klagers oplevelse af skadeforløbene.

Ad forsikringsbetingelser

Vi beklager ligeledes de oplevede tekniske udfordringer, men kan forstå at klager fik adgang til gældende forsikringsbetingelser.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at klager naturligvis altid er velkommen til at kontakte os telefonisk eller ved mail, også for fremsendelse af forsikringsbetingelser.

Ad Teknisk bistand

Som anført i høringsvar 1 har vi allerede afregnet honorar til klagers rådgiver [el-firma 2].

Ad Advokat godtgørelse

Advokaten deltog i møde på klagers adresse den 13. juni 2019 på klagers initiativ, ligesom advokaten både før og efter dette møde har repræsenteret klager.

Som anført i høringsvar 1 var klager tilstede og bekendt med forliget. Hvorvidt forligsbeløbet var tilstrækkeligt til at gøre op i forholdet mellem klager og klagers advokat, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Det er generelt fast praksis, og altså ikke kun i forsikringssager, at honorar for advokatbistand kan afregnes direkte overfor advokaten med frigørende virkning.

Ad Regres

Ingen yderligere bemærkninger, da vi allerede har friholdt klager, jf. den indgåede forsikringsaftale.

Ad skønsrapport fra sag 2 af 2002

Temperaturen i ejendommens koldtvandsrør er behandlet og erstattet over skade nr. 2, jf. ejerskifteforsikringens dækning.

Vi er som ejerskifteforsikring alene forpligtet i overensstemmelse med gældende forsikringsbetingelser. Som anført i høringsvar 1 (samt svar fra Klageansvarlig Enhed af 18. december 2020), er klager meddelt en erstatning, som går videre end forsikringsbetingelserne tilsiger, hvorefter erstatningen i det hele er opgjort i klagers favør.

Skønsrapportens bibringer ikke oplysninger, som ændrer dette.

Ad skillevægge, skade nr. 4

Vi henviser til det anførte i høringsvar 1.

Ad selvrisiko

Vi henviser til høringsvar 1.

Ad Afskrivning vandværk

Vi skal forholde os til ejerskifteforsikringens dækning samt opgøre erstatning i overensstemmelse hermed, herunder foretage afskrivning, alt jf. forsikringsbetingelserne.

Et muligt regreskrav vil ikke gå videre end den meddelte erstatning, og heller ikke omfatte yderligere krav, som en køber mulig kan rejse overfor en sælger og som ikke har hjemmel i forsikringsaftalen.

Ad rengøring og oprydning

Vi deler ikke klagers opfattelse, og fastholder anførte i høringsvar 1.

Ad klage til KE vedrørende skade nr. 5 – isolering af rør

Vi beklager naturligvis det forsinkede svar på klage til Klageansvarlig Enhed, som vi også har fulgt op på.

Ved indledningen af denne sag fik vi forståelse af, at klager ønskede, at KE behandlede og vurderede skade nr. 5, inden klager evt. indbragte dette forhold for ankenævnet.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at klager naturligvis kan indtale klage for skade nr. 5 under denne sag, hvorefter vi vil forholde os til påklagen direkte overfor ankenævnet."

Klageren har i brev af 10/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Endnu en gang har jeg modtaget skrivelse fra Gjensidiges enhed for beklagelser.

Jeg fastholder dog mine ønsker og krav.

Det kan undre, at Klageenheden hos Gj. har så lange behandlings- og svartider; – måske skyldes det et utal af klager fra andre utilfredse kunder, – eller er det blot almindelig dårlig taktik dér?

Vedr. forsikringsbetingelser: Der er skrevet og telefoneret til Nykredits og Gjensidiges kontorer adskillige gange, og altid bliver man stillet videre til en kollega. Gennem mange måneder dog uden resultat.

Vedr. advokatgodtgørelse: [Taksator 1] har godkendt deltagelse og betaling af advokatbistand, og der var intet nævnt om beløb eller anden begrænsning.

At [taksator 3] senere ikke var enig med [taksator 1] i dén *aftale* og beslutning, må være et internt mellemværende hos Gj.

Uanset Gj.'s syn på advokatens arbejde var han nødvendig for at holde lidt skik på Gj.'s umulige sagsbehandlere og tilkaldte 'rådgivere' gennem hele forløbet.

At taksator og advokat lavede en aftale uden min nærværelse, og tillige i mit eget hus, vedr. godtgørelse til mig for advokats honorar, er naturligvis under al kritik, og jeg accepterer ikke Gj.'s fortolkning og resultat. Ikke eet eneste ord derom blev nævnt overfor mig på dagen, efter at jeg kom tilbage til stuen med de af taksator ønskede dokumenter! Man kan jo kun gætte på hensigten med denne fortielse?

Afregningsmåden af seneste honorar var helt usædvanlig i denne sag, idet de forrige fakturaer fra advokat i sagen var sendt direkte til *mig* og altid betalt rettidigt af mig.

Der forelå tillige ikke nogen aftale om advokats bemyndigelse til at træffe afgørelser uden min medvirken.

- Havde jeg været til stede ved deres 'forhandling', havde jeg naturligvis straks protesteret.

Vedr. regres: Ved [taksator 1] første besøg hos mig i 2018 fik han udleveret kopi af skønsrapport af 2002 som dokumentation til den videre sagsbehandling. Formålet var at bevise *sælgers medansvar* i sagen. Derfor burde Gj. have overladt til sælger at udrede skaderne 2 og også 4. Skaderne var *velkendte* af sælger. I stedet lader man klager i stikken ved ikke at kontakte sælger om erstatningsansvar ved fortielse af skader. Sælger ville ikke være dækket af sin ejerskifteansvarsforsikring pga. fortielse af kendte, alvorlige skader, men have været nødt til at betale skaderne fuldt ud ved Gj.'s retmæssige indgriben og medvirken? Helt som det også er beskrevet i betingelserne i Huseftersynsrapporten.

I øvrigt: Jeg er ikke uddannet til helt at forstå de øvrige indvendinger fra Gjensidige, – beklager.

Derfor kan man vel alligevel have lov til at have en opfattelse af, hvad der aftalemæssigt og i praksis er rimeligt at skulle acceptere af underlige, ensidige konklusioner og beslutninger gennem sagsforløbet."

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentar af 3/8 2022. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af mail af 9/4 2019 fra taksator 3 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Skade 2 Koldtvandsinstallation:

Overslaget fra [vvs-firma 2] blev gennemgået drøftet med [vvs-firma 2] d. 19.02.2019.

Samme dato blev der sendt en mail til [vvs-firma 2] (med cc til dig og [klageren], se vedhæftet mail) med en bekræftelse på overslaget og heraf fremgår det:

'Herudover drøftede vi dit overslag dat. 29.01.2019 på kr. 64.900 incl. moms vedr. etablering af ny koldtvandsforsyning.

Overslaget blev gennemgået, og som udgangspunkt er alle nødvendige ydelser indeholdt.

De nævnte forbehold og tillæg blev gennemgået og kommer kun i brug såfremt der konstateres, opfyld med murbrokker eller lignende.

Du skal selv aftale udbedringstidspunkt med vor kunde [klageren].

Skaden kan udbedres indenfor det fremsendte overslag.

Såfremt det viser sig, under udbedringsarbejdet, at der fremkommer forhold, som der ikke var forudsat, og som vil ændre udbedringsprisen, skal jeg omgående kontaktes.'

Derfor kan jeg ikke godkende din opgørelse over mulige tillægsydelser, idet disse forhold er drøftet og afklaret med [vvs-firma 2].

Det er dog også aftalt, at såfremt der opstår uforudsete ydelser, skal jeg kontaktes for en vurdering, idet det jo er et overslag.

Der er ligeledes inkluderet retablering af berørte områder, men der er ikke indregnet nye fliser.

Afskrivning:

Jf. min svarmail dat. 19. februar 2019 til dig er der iht. forsikringsbetingelserne en afskrivning jf. tabel G på 77%, hvilket giver en erstatning på 23% af det oprindelige tilbud på kr. 106.658, 75 incl. moms, hvilket giver en erstatning på kr. 24.531,51.

Jeg har for at imødekomme jer tilbudt en dækning på 50% af den alternative løsning på kr. 64.900 incl. moms, hvilket giver 32.450 incl. moms. Dette giver en væsentlig lavere egenbetaling for vor kunde [klageren], på trods af at han får ny koldtvandsledning.

Jeg fastholder derfor vort tilbud på dækning med 50%. Som tidligere nævnt kan etablering igangsættes efter nærmere aftale med vor kunde og entreprenøren."

Af mail af 13/6 2019 fra taksator 3 til klageren og hans advokat fremgår bl.a.:

"Med henvisning til vores fælles besigtigelse og møde i dag, skal jeg hermed vende tilbage og bekræfte vor aftale:

Skade 4: revner i skillevægge stue/værelse og soveværelse/værelse:

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af de konstaterede revner i skillevæggen mellem stue og værelse, samt skillevæggen mellem soveværelse og værelse.

Du bedes få en murer og maler til at afgive tilbud på følgende:

- Indrilning af lodret armeringsstænger i hver 3. skifte i skillevæg, samt injeksning af revnerne med egent lim/mørtel samt pudsreparation.
- Reparation af Rutex-tapet samt maling af berørte vægflader

Tilbuddet skal mailes til mig for godkendelse inden igangsætning.

Der vil blive modregnet en selvrisiko på kr. 5.100.

Skade 3 Sikkerhedsventil:

Arbejdet er endnu ikke udført.

Der henvises til min svarmail af 9. april 2019.

Der er ikke yderligere bemærkninger hertil.

Faktura for udbedring afventes.

Skade 2 Koldt vandsinstallation:

Arbejdet er endnu ikke udført.

Der henvises til min svarmail af 9. april 2019.

Der er ikke yderligere bemærkninger hertil udover at såfremt der er behov for yderligere bortkørsel og tilfyldning af sand er det også dækket mod dokumentation.

Faktura for udbedring afventes.

Herudover blev afskrivningen drøftet og mit tilbud på afskrivning med 50% fastholdes, jf. min svarmail af 9. april 2019.

Som drøftet er det op til jer at rejse evt. regresssag mod sælger, dette vil ikke være en del af ejerskifteforsikringen.

Advokatombudsninger:

Mit tilbud på dækning med i alt kr. 20.000+moms blev drøftet og fastholdt, og accepteret.

I bedes derfor fremsende en faktura på dette beløb og maile den til mig for betaling."

Af brev af 18/12 2020 fra den Klageansvarlige Enhed fremgår bl.a.:

"Vores redegørelse

Den omhandlende koldt vandinstallation vurderes at være fra husets opførelse (år 1969) og er udført i varmforzinket (galvaniseret) stål. På anmeldelsestidspunktet var installationen således 49 år.

...

For bygningsdele nævnt i pkt. 24, skal erstatningen beregnes i overensstemmelse med den for bygningsdelen gældende afskrivningstabel, som i dette tilfælde er tabel G. Det er hele udgiften til udbedringen af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til materiale, arbejds løn m.v., som afskrivningen skal foretages på, jf. pkt. 22.

Det gøres gældende, at selve rørene ikke er beskadigede, og at vi derfor ikke kan foretage afskrivning.

Hertil skal vi bemærke, at det bærende princip ved opgørelsen af en forsikringsdækket skade er, at forsikringstagen ikke må opnå en vinding, men alene skal have dækket sit økonomiske tab – hverken mere eller mindre, jf. forsikringsaftalelovens § 39.

Fælles for begge udbedringsmetoder forelagt af henholdsvis [vvs-firma 1] og [vvs-firma 2] er, at din klients nuværende installation skal erstattes med en helt ny koldtvandsinstallation. Den nye installation har en nævneværdig længere levetid end restlevetiden på hans nuværende installation og dermed ville han opnå en vinding, hvis ikke der blev foretaget aldersafskrivning. Din klients nuværende installation har mere eller mindre udtjent sin levetid, hvilket også understøttes af tabel G, hvor det fremgår, at der alene kan ydes 23% dækning ved en 49 år gammel installation.

Det er vores klare opfattelse, at afskrivningsreglerne ikke skelner mellem en ulovlig installation eller eksempelvis et rørbrud. Det fremgår ikke af afskrivningsreglerne, at der ikke skal foretages afskrivning ved en ulovlig installation. Såfremt bygningsdelen er anført i tabellerne, kan vi gøre afskrivning gældende i henhold til forsikringsbetingelserne, idet vi samtidig bemærker, at udbedringen af forholdet også medfører en levetidsforøgelse. Det er uomtvisteligt, at udbedringen, herunder en ny koldtvandsinstallation, vil medføre en væsentlig levetidsforøgelse. Vi fastholder derfor, at der kan afskrives på udbedringsprisen og at afskrivningen skal foretages efter tabel G, jf. pkt. 24. Til støtte herfor skal vi bl.a. henvise til Ankenævnet for Forsikring kendelse nr. 91.149.

Kendelse nr. 91.149 omhandler en ulovlig rørinstallation i klagerens tilbygning opført i 1973. Forsikringsselskabet har anerkendt dækning over Ejerskifteforsikringen. Udbedringen består i en udskiftning af rørinstallationen. Forsikringsselskabet har gjort afskrivning gældende efter den for bygningsdelen gældende afskrivningstabel (varmforzinket brugsvandsrør). Klageren har gjort gældende, at der ikke kan foretages afskrivning, idet der er tale om en ulovlig installation og intet har med alder, slid eller brud på rør at gøre. Nævnet fastslår, at reglerne om afskrivning må forstås således, at de også kan finde anvendelse i den situation, hvor en ubeskadiget bygningsdel skal udskiftes fordi der foreligger en ulovlig installation. Nævnet fastslog derfor, at selskabet havde ret til at foretage afskrivning.

Vi har ved vores gennemgang af klagesagen også nærmere vurderet grundlaget for afskrivningen i relation til erstatningsopgørelsen, som initialt blev opgjort på baggrund af indvendig udbedring, og vi kan se, at der er begået en fejl heri, idet der i henhold til praksis fra Ankenævnet for Forsikring alene kan foretages afskrivning på den del af den entreprisen, der vedrører rørinstallationen (dvs. både materialer og arbejds løn). Der kan således ikke foretages afskrivning på udbedringsarbejdet vedrørende murer- og malerarbejde (vi bemærker, at der ikke er tømrerarbejde i entreprisen).

Vi har som følge heraf kontaktet [vvs-firma 1], som oplyser, at murerarbejdet inkl. materialer og moms udgør 10.000 kr., og diverse malerarbejde udgør 7.500 kr. inkl. materialer og moms, dvs. i alt 17.500 kr.

Entreprisensummen er opgjort til 106.658,75, hvorfra vi fratrækker 17.500 kr. som ikke kan afskrives. Herefter refter 89.158,75 kr. som danner grundlag for afskrivning. Vi erstatter i henhold til tabel G 23 % som følge af rørenes alder. 23 % af 89.158,75 udgør 20.506,52 kr., hvilket således er vores andel af udgifterne vedrørende VVS-delen. Udgifterne til maler- og murerarbejde skal vi er-

statte 100 %, dvs. 17.500 kr. skal tillægges erstatningen, som herefter beløber sig til 38.007 kr. inkl. moms før fradrag af selvrisko på 5.100 kr., dvs. 32.907 kr. efter fradrag af selvrisko.

Taksator har alene tilkendt din klient 23% af kr. 106.658,75 inkl. moms, som efter afskrivning og selvrisko blev opgjort til 19.431,51 kr., og erstatningsbeløbet vedrørende indvendig udbedring er således sat for lavt.

Udover erstatningstilbuddet på 23 % meddelte taksator samtidig, at han var villig til at vurdere dækning ud fra en alternativ løsning, hvorved forholdet blev udbedret udefra.

D. 19. februar 2019 godkendte taksator en alternative løsning, hvor udbedringen foregår udvendigt fra, og han anerkendte at imødekomme din klient ved at dække 50% af overslagsprisen på kr. 64.900,00 inkl. moms, herunder kr. 32.450,00. Taksatoren har derfor reelt ikke foretaget afskrivning, men har tilbudt en forligsmæssig løsning på sagen.

Vi bemærker for god ordens skyld, at skulle skaden ved en udvendig udbedring opgøres forsikringsteknisk korrekt, da skulle vi alene dække 23% af de kr. 64.900,00 inkl. moms minus selvrisko, hvilket giver en erstatning kr. 9.827,00, jf. tabel G. Vi bemærker, at jf. praksis for Ankenævnet for Forsikring (jf. kendelse bl.a. 93.682), at udgifter til udgravninger i haven kan henregnes til VVS-entreprisen, og det fremgår af fakturaen fra [vvs-firma 2] vedrører omlægning af rørinstallation i jord, hvorfor vi lægger til grund af entreprisen netop vedrører opgravning udvendigt og VVS-arbejde forbundet hermed.

Din klient har således ved dækning af beløbet på 32.450 kr. ved udvendig udbedring fået tilkendt en større erstatning end han var berettiget til, hvis der blev foretaget en reel forsikringsteknisk opgørelse ved den udvendige udbedring.

Idet din klient i henhold til oprindelige erstatningstilbud ved indvendig udbedring var berettiget til 38.007 kr. før fradrag af selvrisko på 5.100 kr., er vi indstillede på at erstatte din klient med 38.007 kr. før fradrag af selvrisko.

Hvad angår selvriskoen er vi af den opfattelse, at din klient burde vide, at der skulle fratrækkes en selvrisko i erstatningen. Vi medgiver dog, at den forligsmæssige løsning er blevet formuleret på en sådan måde, at beløbet kr. 32.450,00, som taksatoren har tilbudt, kan forstås som det endelige beløb uden fradrag af selvrisko.

Vi er på baggrund heraf indstillede på, at der ikke fradrages selvrisko i erstatningen.

Erstatningen, som vi tilbyder din klient vedrørende koldtvandsinstallationen, udgør således i alt kr. 38.007 kr. til fuld og endelig afgørelse. Vi noterer os, at der allerede er udbetalt 32.450,00 til din klient i november 2020, og vi vil herefter sørge for at udbetale den resterende del af beløbet dvs. 5.557 kr. til din klient."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Selvrisko og Bagatelgrænse

14.1 Selvrisko

Ankenævnet for Forsikring

25.

97666

Forsikringen har en selvrisiko på 5.100 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 51.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

...

22. Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24. For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag. I punkt 24, Tabeloversigten er der angivet en række forskellige byggematerialer i venstre kolonne samt navnet på en afskrivningstabel (A-M) i højre kolonne.

Består en tagdækning fx af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Alderen på den beskadigede bygningsdel aflæses i afskrivningstabellens venstre kolonne og herefter aflæses, hvor stor en procentdel af udbedringsomkostningen erstatningen vil blive opgjort til i højre kolonne.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

...

24. Tabeloversigt

...

Bygningsdel	Afskrivningstabel
-------------	-------------------

...

Vandsystem

...

- rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)	Tabel G
---	---------

...

Tabel G:

Alder indtil	Erstatning
15 år	100 pct.
20 år	93 pct.
25 år	78 pct.
30 år	63 pct.
35 år	48 pct.
40 år	37 pct.
45 år	30 pct.
50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct. (linoleum dog 0 pct.)"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969 og overtaget af klageren i 2017. Klageren anmeldte herefter en række forhold ved ejendommen.

Selskabet har dækket ulovlige elinstallationer (skade nr. 1), omlægning af rørføringen for koldvandsinstallationen (skade nr. 2), manglende skoldningssikring og sikringsventil for tilbageløb på fyr (skade nr. 3) og revner i vægge (skade nr. 4). Selskabet har herudover dækket advokat-omkostninger.

Nævnet har forstået klagen således, at klageren ønsker, at nævnet tager stilling til den økonomiske opgørelse af kravet, som fremgår af "Økonomisk oversigt for skader 1-4, Gjensidige med kommentarer" og "Økonomisk oversigt for skader 1-4, Gjensidige Tilføjelse". Klageren kræver herefter dækning for yderligere kr. 68.492,96. Herudover kræver klageren, at selskabet godtgør ham for egen bistand til sagerne og økonomisk værditab.

Nævnet har ikke taget stilling til skade nr. 5, som er under behandling i selskabet.

Regreskrav overfor sælgeren

Klageren er utilfreds med, at selskabet ikke har anlagt en regressag mod sælgeren af ejendommen, idet sælgeren ikke har solgt ejendommen i god tro.

Selskabet har anført, at "Som det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 10 indtræder selskabet i forsikringstageres ret i det omfang der udbetales erstatning, og således alene for udbetalt erstatning. Det kan herefter også udledes, at selskabet ikke indtræder på forsikringstagers bekostning, ligesom forsikringstager ikke lider tab ved hvis selskabet, ikke forfølger regresmulighed, da forsikringstageren er frigjort ved selve erstatningsbeløbet. Vi skal understrege, at vi alene indtræder i forsikringstagers ret for det faktiske erstatningsbeløb, hvorefter det også tilkommer selskabet at afgøre om et krav skal forfølges. Hvorvidt et krav skal rejse eller ej er således et internt anliggende, som bl.a. beror på procesøkonomiske overvejelser og er i det hele et forhold, som er forsikringstageren uvedkommende. For krav, som ikke erstattes af ejerskifteforsikringen, kan forsikringstager selv disponere".

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet ikke har anlagt en regressag mod sælgeren.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabet ikke har pligt til at føre retssag på klagerens vegne for at få klarlagt, om sælgeren er erstatningsansvarlig. Sådanne dispositioner må klageren for egen regning iværksætte, hvis han ønsker at forfølge sagen mod sælgeren yderligere.

Selvrisiko – skade nr. 3 og 4

Klageren er utilfreds med, at selskabet har opkrævet selvrisiko for skade nr. 3, idet forholdet ikke er anmeldt af ham. Forholdet blev konstateret ved vvs konsulentens gennemgang, og det var et krav fra selskabet, at forholdet skulle udbedres, selvom det ikke havde indflydelse på vandtemperaturen. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har opkrævet selvrisiko for skade nr. 4. Selskabet burde have anlagt en regressag mod sælgeren og have friholdt ham for enhver udgift.

Selskabet har fastholdt, at selskabet er berettiget til at modregne selvrisikobeløb for skade nr. 3 og 4. Selskabet har anført, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 14.1, at selvriskobeløbet er gældende pr. dækningsberettigende forhold.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 14.1, at "Forsikringen har en selvrisiko på 5.100 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 51.000 kr. i hele forsikringens Løbetid".

Nævnet bemærker, at selvrisikoen er et på forhånd aftalt beløb af skadens størrelse, som klageren selv bærer risikoen for.

Ankenævnet for Forsikring

28.

97666

Nævnet bemærker videre, at det er op til selskabet at afgøre, om regres skal søges gennemført mod sælgeren.

Da selskabet har dækket skade nr. 3 og 4, og der er tale om to separate skader, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har opkrævet to gange selvrisiko.

Den omstændighed, at klageren ikke selv har anmeldt skade nr. 3, kan ikke føre til andet resultat.

Afskrivning – skade nr. 2

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse for koldvandsinstallationen.

Selskabet har indhentet udbedringstilbud på kr. 106.658,75. Klageren har foreslået en anden udbedringsløsning end den, som selskabet har foreslået, til en overslagspris på 64.900 kr., hvor dele af koldvandsinstallationen nedgraves uden for ved facade. Selskabet har herefter dækket skaden med 38.007 kr.

Da selskabet ikke har dækket hele klagerens udgift til installationen, har han anlagt sag mod sælgeren af ejendommen, idet sælgeren ikke oplyste, at der var varmt vand i koldvandsinstallationen. Sælgeren var bekendt hermed på grund af en tidligere skønssag anlagt af sælgeren selv i 2002. Parterne har i forbindelse med hovedforhandlingen indgået forlig, hvorefter sælgeren skal betale 12.500 kr. til klageren.

Klageren kræver, at selskabet udbetaler yderligere 14.393 kr. for koldvandsinstallationen (64.900 kr. – (38.007 kr. + 12.500 kr.)). Han har anført, at der ikke kan ske afskrivning, og at taksator konstaterede, at installationen var bedre end ny. Klageren har også anført, at selskabet burde have anlagt en regressag mod sælgeren og have friholdt ham for enhver udgift.

Ankenævnet for Forsikring

29.

97666

Selskabet har anført, at selskabet har ydet klageren en bedre erstatning end den erstatning, klageren faktisk har krav på, jf. de gældende forsikringsbetingelser. Det forhold, at klageren rejser krav over for sælgeren og indgår en forligsløsning om delvis dækning af et beløb, som ikke erstattes af ejerskifteforsikringen, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Nævnet finder, at forsikringsbetingelsernes regler om afskrivning må forstås således, at de også finder anvendelse i en situation som den foreliggende, hvor bygningsdelen er ubeskadiget, jf. nævnets tidligere kendelser nr. 89693 og 91149.

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at der er tale om rørinstallationer i varmforzinket stål (galvaniseret stål), som er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1969.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for den del af udbedringsudgifterne – materialer, arbejdsløn og affaldssortering – der vedrører rørinstallationen, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel G. Da konstruktionen på anmeldelsestidspunktet i 2018 var 49 år gammel, vil erstatningen herefter udgøre 23 %. Udgifter, der vedrører murer- og malerarbejde, kan der ikke foretages afskrivning på, mens udgifter til udgravninger i have kan henregnes til kloak-/VVS-entreprisen, som der kan afskrives på, jf. nævnets praksis i sagerne 93682, 89693 og 85283.

Selskabet har taget udgangspunkt i entreprisesummen på kr. 106.658,75, hvorfra der er fratrasket 17.500 kr. for murer- og malerarbejde, som der ikke kan afskrives på. Erstatningen udgør herefter 23 % af kr. 89.158,75 plus 17.500 kr., hvilket er lig med 38.007 kr. inklusive moms. Selskabet vil herefter været berettiget til at fradrage selvrisko med 5.100 kr. Da selskabet har dækket skaden med 38.007 kr. og således ikke har foretaget fradrag for selvrisko i erstatningen, er klageren således blevet bedre stillet end efter forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

30.

97666

Tages der i stedet udgangspunkt i en erstatning på 64.900 kr. følger det, at klageren også er stillet bedre end efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet kan på baggrund heraf ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning end det, det allerede har tilbudt.

Nævnet bemærker, at det er op til selskabet at afgøre, om regres skal søges gennemført mod sælgeren.

Advokatomkostninger

Klageren kræver, at selskabet dækker advokatomkostninger med kr. 9.981,21. Han har anført, at han efter aftale med taksator fik bevilget teknisk og juridisk bistand. Der blev ikke nævnt nogen beløbsgrænse eller anden begrænsning. Klageren har anført, at han ikke overhørte eller kendte til samtalen, hvor der skulle være indgået et forlig, og der forelå ikke nogen aftale om advokatens bemyndigelse til at træffe afgørelser uden hans medvirken. I henhold til betingelserne skal alle beløb i sagen i øvrigt indsættes på klagerens NemKonto.

Selskabet har dækket advokatomkostninger med 25.000 kr. Selskabet har anført, at der ikke er meddelt et generelt tilsagn om dækning af advokatomkostninger. Seniortaksator har indgået en forligsmæssig løsning om dækning af advokatomkostninger med 25.000 kr. til klagerens tidligere advokat. Det er selskabets opfattelse, at henset til advokatens faktiske bidrag, så har selskabet med den meddelte dækning imødekommet ethvert muligt krav om advokatomkostninger fuldt ud.

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

Ankenævnet for Forsikring

31.

97666

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet yderligere dækning for klagerens advokatombkostninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens karakter og udfald.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at taksator har givet tilsagn om dækning af yderligere advokatombkostninger.

Den omstændighed, at beløbet er overført direkte til klagerens advokat, kan ikke føre til andet resultat.

Klagerens bistand til sagerne

Klageren har anført, at han har "brugt så meget tid, energi og praktisk medvirken på at holde sagerne kørende i den rigtige og forsvarlige retning, at Gj. godt kunne tilkomme at honorere rimeligt derfor; evt. 25.000 kr. Ikke mindst, har jeg i hvert fald sørget for de bedste og billigst mulige opgaveløsninger pga. mit kendskab tilbygningen og dens indretning".

For skade nr. 2 har selskabet anerkendt eget arbejde med 25 timer, som jf. gældende praksis afregnes med 100 kr. pr. time. Selskabet har derfor dækket yderligere 2.500 kr.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning for klagerens eget arbejde.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort og dækket skaderne i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Udgifter til retssag – skade nr. 2

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til retssagen med kr. 8.918,75.

Selskabet haft afvist dækning under henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder retshjælpsdækning. Selskabet har anført, at "Vi kan umiddelbart udledes af retsbogen fra forliget med sælger, at forholdet er anmeldt til retshjælpsforsikringen, da forligets gyldighed er betinget af retshjælpsforsikringens accept. Vi må derfor henvise klager til retshjælpsforsikringen for krav som relaterer sig til omkostninger i forbindelse med retssagens førelse".

Nævnet finder, at selskabet ikke skal dække klagerens udgifter til retssagen mod sælgeren af ejendommen.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabet skal dække skader i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, at det er op til selskabet at afgøre, om regres skal søges gennemført mod sælgeren, og at klageren for egen regning må føre retssag mod sælgeren, hvis han ønsker at forfølge sagen yderligere.

Værditab

Klageren har anført, at han "har talt med en ejendomsmægler om de tilbageværende dårligdomme vedr. energiforbrug, og hans umiddelbare bedømmelse ville være et nedslag i pris i forhold til markedet, aktuelt, ca. 75.000 kr."

Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som ikke dækker værditab.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen,

Ankenævnet for Forsikring

33.

97666

men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække for et eventuelt værditab.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen