

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 97920:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 8/2 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Udbedringen af de dækningsberettigede skader blev opstartet den 16. juni 2020 kl. 8:00 og det sidste byggemøde i sagen blev afholdt den 19. oktober 2020, hvor udbedringen i det store hele var tilendebragt.

Skaden var anmeldt allerede den 23. oktober 2019, og den 27. november 2019 havde Topdanmark ved deres [taksator] besigtiget forholdene, hvilket resulterede i en foreløbig skadesrapport af 16. december 2019, hvor det blev aftalt, at klager skulle indhente to tilbud. Skrivelsen af 16. december 2019 vedlægges som bilag 1.

Klager gjorde som aftalt, og den 6. maj 2020 blev udbudsmaterialet fremsendt til Topdanmark, hvilket den 26. maj 2020 blev efterfulgt af de på den baggrund indhentede to tilbud.

Topdanmark har ingen indsigelser, hvorfor arbejderne igangsættes den 16. juni 2020, idet de i modsat fald må udskydes endnu et år, da udbedringerne kun kan foretages i sommer- og efterårsmånederne.

Da arbejderne var afsluttet blev der afholdt møde den 15. december 2020 mellem klager og Topdanmark på adressen, hvor klager redegjorde for de afholdte omkostninger, store kr. 1.581.560,06, jf. udleveret opgørelse, der vedlægges som bilag 2.

Klagers krav blev ikke anfægtet på mødet af Topdanmark ved [taksator], men den 5. februar 2021 fremsendt han opgørelse udvisende en erstatningssum på blot kr. 389.202,26. Skrivelsen vedlægges som bilag 3.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97920

Dette erstatningsforslag blev påklaget til Topdanmark ved skrivelse af 23. juni 2021, der vedlægges som bilag 4, med supplerende indlæg af 14. september 2021, der vedlægges som bilag 5, hvorefter samt selskabet ved besvarelse af 5. november 2021, der vedlægges som bilag 6, dog fastholdt erstatningssummen og dermed afviste klagen.

- 0 -

Forholdet er således helt komprimeret det, at klager efter aftale med selskabet indhentede to tilbud, antog det billigste, hvorefter selskabet lod klager foretage udbedringsarbejderne uden på noget tidspunkt at meddele, at selskabet ikke agtede at dække disse.

Yderligere henviser selskabet i erstatningsudmåling og klagesvar til deres underhåndstilbud fra Murerfirmaet ..., hvilket underhåndstilbud dog aldrig – og fortsat ikke – er blevet meddelt og dokumenteret for klager!

Faktum bliver herefter, at klager agerer præcis som anvist af Topdanmark, herunder indhenter to tilbud og løbende orienterer selskabet om fremdriften i sagen, herunder sender byggemødereferater, budgetter med videre, som selskabet ikke bestrider, hvorefter selskabet nægter dækning af klagers omkostninger, da skaderne er udbedret for klageres regning, hvilket sker med henvisning til et underhåndstilbud, som klager aldrig er blevet orienteret om.

De er klagers opfattelse, at selskabet med sin ageren har bibragt klager den fuldt ud berettigede opfattelse, at omkostningerne ved udbedring af de dækningsberettigede skader ville blive godtgjort af selskabet. Det er herunder dokumenteret, at klager løbende orienterer selskabet, hvorimod selskabet, trods løfter herom, aldrig vender tilbage til klager med en økonomisk opgørelse af dækningsomfanget. Denne kommer først, da arbejderne er udført og betalt af klager, hvilket er en om ikke svingagtig så urimelig adfærd fra et stort ejerskifteforsikringsselskab overfor klager, der er privatperson og forbruger i denne sag.

Klagers rådgiver, [arkitekt] har dokumenteret forløbet omkring tilbudsindhentelse, hvilket fremgår af klagen. Han har supplerende dokumenteret selskabets indhentelse af underhåndstilbud, herunder at dette aldrig meddeles klager. Redegørelsen fra [arkitekt] og den underliggende dokumentation er ikke tidligere fremlagt, idet selskabet først under behandlingen af klagesagen gør gældende, at der kun sker erstatningsudbetaling i henhold til det (for klager ubekendte) underhåndstilbud. Redegørelsen fra [arkitekt] vedlægges som bilag 7.

Klager har således være fuldstændig transparent overfor selskabet i forhold til tilbudsindhentelse, igangsættelse af arbejder og omkostningerne herved, hvorimod selskabet intet har oplyst klager om deres underhåndstilbud, som nu anvendes som objektiv målestok for rimelig omkostninger ved udbedring af skaden.

Bemærk i den forbindelse, at Topdanmark så sent som den 29. januar 2021 meddeler klager, at de har *'afventet nogle priser fra mureren, efter vores sidst møde hvor omfanget var ændret.'* Topdanmark indhenter således priser, efter skaden er udbedret og omkostningerne anmeldt. En sådan fremgangsmåde medfører aldrig sammenlignelige priser, idet tilbudsgiver ved, at han ikke kommer til at udføre opgaven. Samme fremgangsmåde har Topdanmark angiveligt brugt løbende under sagen, dog – som anført – har Topdanmark aldrig orienteret klager om disse 'skyggepriser'. Det er ikke fair sagsbehandling.

Ankenævnet for Forsikring

3.

97920

Klager fastholder sammenfattende, at de af ham afholdte omkostninger til udbedring af dækningsberettigede skader, i alt til håndværkere/materialer kr. 1.230.316,06 og til rådgivning kr. 351.244,00, eller i alt kr. 1.581.560,06, er afholdt med rette og efter forudgående orientering af selskabet, der ved manglende protest om ikke andet stiltiende har accepteret omkostningerne, der følgelig skal godtgøres klager af selskabet.

Den af selskabet foreslåede erstatning på kr. 389.202,26 dækker på ingen måde klagers udgifter og tab, hvorfor selskabet skal tilpligtes at godtgøre klager differencen op til kr. 1.581.560,06, eller i alt kr. 1.192.375,80.

Det er tidligere dokumenteret og fremgår af bilagsmaterialet, at klager har foretaget supplerende udbedringer, der ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Klager har således afholdt omkostninger, store kr. 1.695.032,64, jf. vedlagt dokumentation, for de udbedringer, der ikke var omfattet af forsikringens dækningstilsagn.

Samlet set har klager således afholdt omkostninger på kr. 3.276.592,70, hvor kun kr. 1.581.560,06 kr. er anmeldt under forsikringen og kun kr. 389.202,26 godtgjort af forsikringen. Det er uhørt lavt, og ikke acceptabelt.

Ejendommen er købt i 2018 for kr. ..., og det anmeldte krav svarer til ca. ...% af ejendommens markedsværdi, hvilket er lavt i forhold til de store – og af forsikringen anerkendte – dækningsberettigede skader.

Der er betalt kr. 201.931,00 for ejerskifteforsikringen, hvilket er et meget højt beløb, hvorfor det burde være evident, at eventuelle erstatningsberettigede skader ligeledes vil medføre store udbedringsomkostninger.

Det af klager anmeldte og dokumenterede krav vedrører kun udbedringen af anerkendte skader og skal derfor godtgøres af selskabet.

Klagers påstand er således, at Topdanmark skal anerkende og udbetale yderligere kr. 1.192.375,80, til godtgørelse af klagers rimelige og dokumenterede udgifter ved udbedring af dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 23/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager overtog den forsikrede ejendom den 1. juni 2018, hvor ejerskifteforsikringen derfor også trådte i kraft. Den forsikrede ejendom er opført i år 1932, og forsikringen er tegnet med udvidet dækning. Vi vedlægger police og vilkår som bilag A og B. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport, som vedlægges som bilag C.

Sagsfremstilling

Den af klageren opridsede sagsfremstilling finder vi ikke fyldestgørende og tillader os herved at skitsere forløbet i skadesagen i en mere uddybet form.

Klager anmeldte den 23. oktober 2019 telefonisk til ejerskifteforsikringen rust i vinduesoverligger. Samme dag bekræftede vi skriftligt anmeldelsen og udbad os yderligere oplysninger om det anmeldte forhold.

Den 5. november 2019 vendte klager tilbage med de efterspurgte oplysninger, herunder et notat fra en arkitekt, som uddybede, at anmeldelsen vedrørte rust i bærejern over vinduer og en døråbning, samt vedrørte det forhold, at der lå et el-rør så langt ude i facaden, at det havde medført revnedannelser.

Den efterfølgende dag kvitterede vi for modtagelsen af de tilsendte oplysninger og i samme forbindelse meddelte vi, at vi rekvirerede en taksator til at besigtige de anmeldte forhold.

Vores taksator foretog den 27. november 2019 en besigtigelse af de anmeldte forhold. Ved besigtigelsen deltog også klager samt dennes rådgivende arkitekt.

På baggrund af besigtigelsen udarbejdede taksator en afgørelse, som blev sendt til klager den 16. december 2019 (vedlagt af klagers advokat som bilag 1).

Af taksators afgørelse fremgår det, at ejerskifteforsikringen dækkede udskiftning af de yderste bærejern, der hvor disse var tæret med risiko for bæreevnesvigt, det være sig over vinduespartiet i den sydvendte facade (stuen) og over døråbning på 1. sal ved værelserne mod vestvendt facade.

Det fremgår videre af rapporten, at forsikringen ikke kunne tilbyde at dække jernet over døråbning fra værelset på 1. salen mod syd, idet det blev vurderet, at der ikke var tæring af jernet med risiko for bæreevnesvigt.

Vurderingerne blev foretaget ud fra billedokumentation suppleret med visuel gennemgang af konstruktionerne udefra, da konstruktionerne ikke var blotlagte.

Klager blev gjort opmærksom på, at der ville blive foretaget afskrivning ud fra konstruktionernes alder.

Videre oplyste taksator, at forsikringen dækkede, at mørtel i en rille, hvor der var trukket el-føring i facaden over solafskærmning, blev lagt om.

Endelig gav taksator tilsagn til, at forsikringen dækkede udskiftning af tomrør indfræset i facaden i garagen.

Det fremgår af taksators rapport, at han var blevet oplyst om, at klager havde planlagt en renovering af facaden i 2020. Det fremgår videre af rapporten, at det var aftalt, at der skulle indhentes to tilbud på de forhold, som forsikringen dækkede. Det blev aftalt, at klager skulle vende tilbage, når han havde fundet en håndværker, der kunne afgive tilbud på opgaven.

Klagers arkitekt vendte tilbage den 6. maj 2020 med udbudsmateriale og igen den 26. maj 2020 med tilbud. Taksator blev i forbindelse med modtagelse af projektmaterialet overrasket over projektets omfang, hvorfor taksator rettede henvendelse til en ingeniør, en muremester samt en elektriker.

Da projektets omfang ifølge klagers arkitekt var væsentligt større, end taksator havde vurderet det til, blev der afholdt et møde på ejendommen den 10. juni 2020 med taksator, ingeniøren, elektriker og mureren. Mødet blev samme dag fulgt op af taksator med en beskrivelse af det fremadrettede forløb, herunder en gentagelse af hvilke forhold, forsikringen dækkede, samt en

præcisering af, at såfremt klager valgte at igangsætte udbedring, før taksator havde haft mulighed for at vende tilbage med erstatningsopgørelse, så skulle taksator kontaktes for at have mulighed for at besigtige de blotlagte konstruktioner. Vi vedlægger taksators beskrivelse som bilag D.

Det fremgår af 'Notat 2' fra taksator (vedlagt af klagers advokat som bilag 3), at taksator på mødet den 10. juni 2020 oplyste, at den udbedringsmetode, som klager havde valgt, var langt mere omfattende, end den taksator sædvanligvis ville få udført i forbindelse med udskiftning af tæret jern. Det fremgår ligeledes af notatet, at klager havde oplyst, at han ønskede at fortsætte projektet, da han havde besluttet, at alle jern skulle skiftes – også dem, som ejerskifteforsikringen ikke dækkede.

Den 12. juni 2020 oplyste klager til taksator, at han ville igangsætte udbedring i uge 25.

Den 18. juni 2020 modtog taksator et referat fra et opstartsmøde på ejendommen afholdt den 17. juni 2020, hvor forsikringen ikke havde deltaget.

Den 19. juni 2020 besigtigede taksator sammen med ingeniøren huller, der var etableret udefra ved udvendige jern på sydfacaden. Det blev oplyst af klagers arkitekt, at der ville blive foretaget nye huller indefra ugen efter. Det blev aftalt, at taksator og ingeniøren ville komme på ejendommen igen ugen efter og besigtige de nye huller indefra. Taksator oplyste i mail samme dag klager og klagers arkitekt om, at han ville komme med en samlet vurdering derefter. Vi vedlægger skrivelse af 19. juni 2020 som bilag E.

Den 26. juni 2020 opdaterede taksator skriftligt klager omkring, at forsikringen dækkede udskiftning af det yderste jern ved bjælken over 3-fags vinduesparti ved den sydvendte facade, samt en udskiftning af det inderste og det yderste jern ved bjælke over 2-fags vinduesparti ved hjørnet mod den sydvendte facade.

Videre fremgik det af taksators e-mail, at forsikringen ikke på det foreliggende grundlag kunne dække den inderste bjælke over 3-fags vindue ved den sydvendte facade og ej heller kunne dække bjælken over 2-fags vinduesparti i den vestvendte facade (som bar syd/vestvendte udadgående hjørne), da bjælkerne ikke af hverken taksator eller af ingeniøren vurderes at være svækkede i et omfang, der krævede udskiftning.

Taksator oplyste igen på mødet, at den udbedringsmetode, som klager havde valgt, efter taksators vurdering var langt mere omfattende end den, der normalt ses udført i forbindelse med udskiftning af tæret jern.

Hertil var svaret fra klager, at han ville fortsætte sit projekt, og at erstatningen fra forsikringen så måtte komme efterfølgende, samt at erstatningen fra forsikringen ikke var afgørende for det projekt, han selv havde planlagt.

Taksator oplyste på mødet, at han ville indhente tilbud på udbedring for at lave den endelige erstatningsopgørelse, og at såfremt forholdet viste sig at være større end først antaget, skulle han informeres herom, således at han kunne foretage en forsikringsmæssig vurdering af det eventuelle yderligere omfang, når han var retur fra planlagt sommerferie.

Den 30. juli 2020 besigtigede taksator igen ejendommen sammen med ingeniøren, hvorefter ingeniøren og mureren blev bedt om at vurdere udbedring og pris.

Den 15. december 2020 blev der afholdt møde på ejendommen, hvor taksator besigtigede de udbedrede forhold. Herudover fik taksator oplyst, at der var uegnet ståltegl i formuren over tre vindueshuller samt ståltegl med for lille vederlag i indermur i et yderligere vindueshul.

Den 18. december 2020 bad taksator om dokumentation for forholdene ved vindueshullerne.

Den 5. februar 2021 sendte taksator notat til klager med gentagelse af hvilke forhold, forsikringen kunne være behjælpelig med at dække samt en økonomisk opgørelse herover (bilag 3).

Klager rettede ved advokat henvendelse til vores kundeklagefunktion den 25. juni 2021 (bilag 4 vedlagt klagen).

For at få belyst sagen har der været korrespondance mellem vores kundeklagefunktion og de forskellige implicerede, og sammenfattende fastholdt vores kundeklageansvarlige afgørelsen den 5. november 2021 (vedlagt af klagers advokat som bilag 6).

Som det fremgår af gengivelsen af sagsforløbet ovenfor, har taksator gennem hele forløbet taget stilling til og løbende meddelt klager hvilke forhold, der var dækkede af forsikringen. Videre har taksator, så snart han modtog projektbeskrivelsen fra klagers arkitekt, indkaldt relevante faggrupper, det være sig ingeniør, murer samt elektriker til at deltage i gentagne besigtigelser og møder på ejendommen for at få udarbejdet en korrekt vurdering af dækningsomfang og udbedringsomkostninger. Taksator har i forbindelse hermed gentagne gange gjort klager opmærksom på, at forsikringen ikke kunne imødekomme dækning af det omfang, som klagers arkitekt mente, at udbedringen skulle have.

Vores vurdering:

Som vi forstår klagen, mener klagers advokat, at forsikringen skal dække et beløb stort 1.192.375,80 kr., som udgør differencen mellem det af forsikringen dækkede, hvilket er opgjort til en forsikringssum på 389.202,26 kr., og det af klager fremførte krav på 1.581.560,06 kr. Som vi forstår det, klages der således over såvel dækningsomfanget som erstatningsbeløbet, fastsat af forsikringen, uden at dette i øvrigt ses nærmere præciseret.

Nedenfor vil vi først gennemgå de forhold, som forsikringen har anerkendt som dækningsberettigende. Derefter vil vi gennemgå de forhold, som vi formoder, er dem, klagers advokat mener også burde være dækningsberettigende.

Dækkede forhold

Følgende er dækket af forsikringen:

Pkt. a) Forhold ved det yderste jern i 3-fags vindue i den sydvendte facade i stueplan.

Pkt. b) Forhold inderste og det yderste jern i 2-fags vinduespartiet i den sydvendte facade i stueplan

Udgiften til arbejderne med udskiftning af tre jern er vurderet til 208.854,60 kr. Selvrisko på 5.100 kr. skal fratrækkes erstatningen.

Pkt. c) Forhold ved yderste jern i vinduesparti i vest-facade ved hjørnet mod nord på førstesalen.

Udgiften til arbejderne med udskiftning er vurderet til 52.401,25 kr. Vi fratrækker ikke selvrisko, da forholdet føres under samme selvrisko som ovenfor nævnte forhold.

Pkt. d) Forhold ved yderste ståltegl i tre vindueshuller i den vestvendte facade på førstesalen, hvor der er anvendt uegnet ståltegl. Samt forhold ved et ståltegl i bagmur i et vindueshul, hvor der er for lille vederlag.

Udgiften til arbejderne er vurderet til 93.283,75 kr. Der fratrækkes to gange selvrisko på 5.100 kr., da der er tale om to forskellige skader og skadeårsager henholdsvis uegnet ståltegl og for lille vederlag.

Pkt. e) Forhold ved den indmurede elektriske ledning i facaden mod øst.

Udgiften til arbejderne er vurderet til 29.562,50 kr. Fra dette beløb trækkes selvrisko på 5.100 kr.

Endelig har vi anerkendt at dække 25.500 kr. for undersøgelsesudgifter. Dette beløb dækker udgifterne til at lade en ingeniør udarbejde en plan for understøtning i forbindelse med udskiftning af jern.

De ovenfor nævnte priser – undtaget beløbet til rådgivning – er vurderet ud fra tilbud fra et anerkendt murerfirma, der har afgivet tilbud ud fra beskrivelser fra et anerkendt ingeniørfirma.

Vi henviser til side 5-8 i bilag 3, hvor taksator har udarbejdet en detaljeret beskrivelse af udbedringsomfang og -udgifter samt en arbejdsbeskrivelse af murerarbejdet.

Vi finder det ikke dokumenteret, at de beløb, som taksator har opgjort til udgiften til arbejderne, skulle være utilstrækkelige.

Vi har ved vores afgørelse lagt vægt på, at udbedringen bestod i at udskifte jernoverligger og i at reparere puds, hvilket udgør almindelige murerarbejder. Udbedringen krævede som udgangspunkt ikke anden ekspertise end en ingeniørbeskrivelse af udbedringsmetoden samt en faglært murer, som har erfaring med den form for reparationsarbejder.

Vi har videre lagt vægt på, at de priser, vi har indhentet, er fra en murer, der har været ude at besigtige bygningen, og som på den baggrund har beskrevet priserne. Hertil har vores taksator oplyst, at de priser, han har lagt til grund i sin erstatningsopgørelse, ikke er usædvanlige. Taksator vurderer, at priserne er et udtryk for det almindelige prisniveau for den slags murerarbejde.

Det er også en vigtig omstændighed, at den murer, som taksator har indhentet priser fra, har vurderet omfanget af arbejder blandt andet på baggrund af beskrivelser udarbejdet af den ingeniør, som vores taksator har haft med ude at besigtige forholdene løbende.

Vores ingeniør har blandt andet oplyst, at den midlertidige understøtning, som han har beskrevet, er et kendt princip, som for eksempel er blevet anvendt ved større facaderenoveringer.

Da det kun var den yderste stålbjælke over 3-fagsvinduet, der skulle udskiftes, var der tale om mindre omfattende arbejder med understøtningen end klagers ingeniør projekterede. Forsikringsdækningen vedrørte altså mindre omfattende arbejder end de, som klager lod udføre. Som ovenfor nævnt var der mestendels kun tale om, at det var det yderste jern i visse vinduer, som berettigede dækning.

For så vidt angår 2-fags vinduespartiet i den sydvendte facade i stueplan, hvor forsikringen har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved både det yderste og inderste jern, henleder vi opmærksomheden på, at bjælkelaget, der holder tagkonstruktionen, er parallelt med jernene i vinduesfaget. Det betyder, at der ved udskiftningen af jernet hovedsageligt kun skulle tages højde for vægten af den mur, der lå ovenover vinduesfaget. Der var med andre ord ikke behov for en understøtning, der skulle bære tagkonstruktionen, som klager tilsyneladende lod udføre.

Med hensyn til de fire vindueshuller på førstesalen, hvor forsikringen har anerkendt, at der var dækningsberettigende forhold ved én jernoverligger/tre ståltegl udvendigt og et ståltegl indvendigt, har ingeniøren oplyst, at der var tale om forholdsvis små vindueshuller med et lille spænd. Det er hans vurdering, at der kunne udføres den samme udvendige understøtning med rørstøtter ved arbejderne med jernoverligger og ståldelene for disse vindueshuller.

Som ovenfor nævnt er det vores vurdering, at der ved udbedring var tale om almindeligt murerarbejde. Det er taksators erfaring, at der ikke krævedes arkitektbistand til at udbedre forholdene. Vi anerkender dog, at der var behov for en ingeniør til at udarbejde en skitse og beskrivelser over, hvordan understøtningen skulle foretages, ligesom ingeniøren skulle besigtige bygningen før og under udførelsen. Herfor har vi opgjort beløbet, som, vi vurderede, var rimeligt og nødvendigt.

Vi henviser til vilkårenes punkt 18 B for beskrivelse af muligheden for at få dækket udgifter til teknisk bistand.

...

Ud fra ovenstående betragtninger fastholder vi vores erstatningsopgørelse for de forhold, vi har anerkendt som værende dækningsberettigende.

At klagers arkitekt løbende har sendt arbejdsbeskrivelser og senere hen priser på de arbejder, der blev udført, kan ikke føre til andet resultat. Vi har ikke anerkendt, at det var den udbedringsmetode, klager havde valgt, og de tilbud, klager havde indhentet, som skulle danne basis for vores erstatningsopgørelse.

Der gælder særligt indenfor forsikringsretten en sædvane om skriftlig sagsbehandling. Der gælder en skriftlig forsikringsaftale – aktuelt en ejerskifteforsikring – som i detaljer beskriver, hvad der kan være dækningsberettigende, og hvad man i givet fald vil kunne opnå af dækning. Det klare udgangspunkt for sagsbehandlingen er således skriftlighed. Et eventuelt tilsagn fra et forsikrings-selskab sker skriftligt, og specielt er det tilfældet, jo større et beløb forsikringstager kræver dækket.

Med andre ord – hvis man som forsikringstager har et ønske om, at et forsikringsselskab skal dække mere end 1 million kroner, er det afgørende, at man skriftligt får afklaret, hvad forsikringsselskabets standpunkt til dette ønske er, inden man selv får udført arbejderne.

Vi er således ikke enige i, at vi har accepteret udbedrings- og erstatningsomfang ud fra manglende protest mod oplysninger fra klagers arkitekt.

Det fremgår i forlængelse heraf af vilkårenes punkt 8 C, at udbedring af en skade kun må ske efter aftale med forsikringsselskabet.

...

Klagers advokat fremfører, at klager har afholdt store omkostninger i forbindelse med forhold, der ikke er dækket af forsikringen, samt at prisen på ejendommen og præmiens størrelse burde afspejle sig i en højere erstatning end den af os opgjorte.

Vi må dog fastholde, at vurderingen af, hvorvidt der er tale om et af forsikringen dækningsberettigende forhold, afhænger af en vurdering ud fra vilkårene. I dette tilfælde er vurderingen foretaget ud fra forsikringens skadebegreb i punkt 15 C, hvorefter forsikringen dækker aktuelle bygnings-skader.

...

Denne vurdering har medført dækningstilsagn for de ovenfor oplistede punkter a) – e) med en hertil hørende erstatningsopgørelse.

Ikke dækkede forhold

Inderste jern over 3-fags vinduesparti i sydvendte facade

I forhold til den del af klagen, der omhandler dækningsomfanget, går vi ud fra, at klager mener, at forsikringen bør dække det inderste jern over 3-fagsvinduespartiet i den sydvendte facade.

Taksator og ingeniøren har besigtiget jernet og vurderet, at dette ikke var svækket i et omfang, der krævede udskiftning. Vi har ved vores afgørelse lagt vægt på, at der er tale om et næsten 90 år gammelt murværk. Det er ikke usædvanligt, at jernoverliggerne af den alder vil være slidte, korroderede og ældede henset til, at overliggerne ikke er udført i rustfrie materialer, som i dag. Det er forventeligt at overliggerne fra 1930'erne korroderer grundet bygningens oprindelige konstruktion, hvor man ikke kendte til bedre materialer.

Der var på overtagelsestidspunktet ikke konstateret skader på bygningen, som adskilte sig fra tilsvarende bygninger fra 1932, som følge af overliggeren.

Henset hertil og da både taksator og ingeniøren har skønnet, at jernet ikke var svækket i et omfang, der krævede udskiftning, udgør det inderste jern ikke et dækningsberettigende forhold. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C gengivet ovenfor.

Jernet blev både besigtiget, mens det lå i konstruktionen, og efter det var nedtaget. Begge gange afviste taksator at dække udgifter forbundet med udskiftning af jernet med udgangspunkt i, at det ikke var sandsynliggjort, at jernet var svækket i nævneværdig grad.

Det skal tilføjes, at forsikringstagers udmelding var, at jernet skulle skiftes af princip, fordi han ikke ønskede den vedligeholdelse, der kunne være forbundet med et jern, som ikke var rustbeskyttet. Dette også selvom, at forsikringen ikke dækkede forholdet.

I den forbindelse var der ligeledes et andet jern, som forsikringstager ønskede at skifte, fordi det ikke var rustbeskyttet. Dette jern blev også besigtiget af taksator og ingeniøren og blev ligeledes afvist af taksator med henvisning til, at det ikke var sandsynliggjort, at jernet var svækket.

Jernet blev dog ikke skiftet af klager alligevel, fordi jernet var bygget ind i bygningen, og bar hjørnet på det udadgående hjørne mod syd. Det ville derfor være et meget omfattende indgreb at skifte dette jern. Dette blev derimod blotlagt og rustbeskyttet, netop fordi jernet ikke fejlede noget.

Vi bemærker i forbindelse hermed, at forsikringen ikke dækker udløb af materialers sædvanlige levetid, jf. vilkårenes punkt 16 H.

...

Vi hæfter os ved, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er forsikringstager, der skal bevise, at der foreligger et forhold, der er dækket af forsikringen.

Vi henviser herunder til vilkårenes punkt 8 B.

...

På baggrund af flere besigtigelser ved både taksator og ingeniør, som vurderede, at jernets bærevne ikke var svækket, mener vi, at klagers advokat ikke har løftet bevisbyrden for, at der var tale om en skade ved jernet i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 15 C.

Vi henviser desuden til kendelse 81.060 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor der blev klaget over selskabets afvisning af dækning for jernoverligger over døre og vinduer i en ejendom fra 1937. Selskabet anerkendte at yde dækning for de jernoverligger, der havde medført skade på bygningen og fratrak 80 % med henvisning til slid og ælde. Nævnet fandt, at ejendommen var fra 1937, og at der var tale om de oprindelige overligger. Nævnet kunne derfor ikke kritisere, at selskabet havde afvist at yde dækning for en del af jernoverliggerne med henvisning til udløb af levetid, og at der på overtagelsestidspunktet ikke forelå en skade. Nævnet kunne heller ikke kritisere, at selskabet havde foretaget fradrag med 80 % for slid og ælde for de overligger, der var udskiftet, og nævnet gav således selskabet medhold.

Genhusning

Videre formoder vi, at klagen over dækningsomfanget kan vedrøre forsikringens afvisning af at dække eventuelle udgifter til genhusning i forbindelse med arbejde på murværket.

Vi har lagt vægt på, at taksator har oplyst, at det var muligt at udføre arbejderne i faser, så kun dele af bygningen blev påvirket af arbejderne. Herefter ville det have været muligt at bebo bygningen under udbedringsarbejderne.

Hertil kommer at klager selv valgte mere indgribende arbejder ved udskiftning af jernene, end dem, vi vurderede, var tilstrækkelige. Vi påpeger blandt andet, at klager valgte en mere omfattende renovering/udskiftning af jern/overligger samt en mere omfattende/indgribende understøtning til brug for udskiftning af jernene, – en understøtning, som krævede midlertidige konstruktioner indenfor.

Det er således vores vurdering, at de rimelige og nødvendige arbejder med udbedringen af de dækningsberettigende forhold ikke ville have medført, at bygningen var ubeboelig i udbedringsperioden.

Udgifter til advokatbistand er ikke dækket

Klager er ved nævnsbehandlingen repræsenteret ved advokat.

Vi bemærker i den forbindelse for god ordens skyld, at selskabet i overensstemmelse med praksis og jf. nævnets vedtægter § 23, stk. 3 ikke dækker omkostning til advokatbistand under sagens behandling i nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 16/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Helt overordnet er det indledningsvis nødvendigt at gentage og understrege, at klager ikke har anmeldt forhold, som selskabet havde meddelt afslag på dækning af. Klager har selv betalt kr. 1.695.032,64 for udbedring af forhold, der ikke var forsikringsdækket.

Det anmeldte krav på kr. 1.581.560,06 omfatter således kun omkostninger ved udbedring af forhold, som forsikringen havde accepteret dækning af.

Twisten mellem klager og selskabet vedrører således ikke omfanget af dækningsberettigede skader men omfanget af erstatningen herfor.

Klager agerede præcis som aftalt og indhentede tilbud, hvoraf omkostningerne fremgik. Selskabet havde ingen indsigelser, hvorfor arbejdet blev igangsat den 16. juni 2020 og afsluttet den 19. oktober 2020. Selskabet blev løbende orienteret men fremkom først med indsigelser den 5. februar 2021.

På intet tidspunkt er klager blevet orienteret om selskabets såkaldte kontrolbud, og jeg må gentage, at selskabet den 29. januar 2021 meddelte klager, at de stadig afventede nogle priser fra deres murer. Faktum er således, at selskabet har ladet klager iværksætte arbejdet og først lang tid efter arbejdets afslutning indhenter selskabet kontrolbud til imødegåelse af klagers dokumenterede krav.

Klager er forbruger og selskabet burde klart og tydeligt have meddelt klager, såfremt de indhentede tilbud ikke kunne danne grundlag for udbedring og erstatningsopgørelse. Det gjorde selskabet ikke, og kravet på knap kr. 1,6 mill. helt i overensstemmelse med de indhentede tilbud. Der er tale om omkostninger svarende til ca. ...% af ejendommens værdi, hvilket er såvel forventeligt som rimeligt for udbedring af de dækningsberettigede skader.

Det bemærkes, at selskabet i sine svarskrivelser på intet tidspunkt har fremlagt deres kontrolbud. Det er ikke fair, at selskabet afviser dækning af afholdte omkostninger med henvisning til et kontrolbud, som aldrig er forevist klager.

Det er heller ikke korrekt – og ej heller dokumenteret – at selskabet har anfægtet udbedringsmetoden og omkostningerne. Det sker først, når arbejderne er udført og regningerne betalt af klager. Bemærk i den forbindelse, at de to bilag, som selskabet har fremlagt, bilag D og E, begge stiller klager i udsigt, at selskabet vil vende tilbage med beskrivelse af dækningsberettiget udbedringsmetode og erstatningssum, hvilket selskabet dog aldrig vendte tilbage med. Måtte selskabet være af en anden opfattelse, opfordres selskabet til at fremlægge tilbagemeldingerne.

Selskabet har alene fremlagt en håndtegnet skitse fra [rådgivende ingeniørfirma 1], som dog aldrig har kunnet realiseres som udbedringsmetode. Det har klager dokumenteret ved notatet fra [rådgivende ingeniørfirma 2].

Selskabet har således baseret erstatningsudmålingen på et for klager ubekendt kontrolbud, der er baseret på en udbedringsmetode, der ikke kan gennemføres i praksis. Supplerende notat af 11. maj 2022 fra klagers arkitekt vedlægges til belysning af manglerne ved selskabets forudsatte udbedringsmetode.

Klager er naturligvis bevidst om, at der er grænser for bevisførelsen ved Ankenævnet, men det helt centrale i klagen er heller ikke det faglige valg af udbedringsmetode. Det centrale er, at selskabet løbende har været fuldt ud oplyst om påtænkt og nødvendig udbedring af de af selskabet anerkendte skader, løbende har modtaget de efter aftale indhentede tilbud, løbende har modtaget byggemødereferater mv., løbende har selv og med egne rådgivere har besigtiget arbejderne, hvorefter selskabet, når de nødvendige udbedringer er udført og betalt, fremkommer med selskabets indsigelse mod de allerede kendte omkostninger. Det er ganske simpelt ikke korrekt sagsbehandling. Selskabet skulle tydeligt og skriftligt have orienteret og advaret klager, såfremt selskabet mente, at udbedring kunne og burde ske på en anden og billigere måde, hvilket ikke skete. Selskabet er derfor pligtig at erstatte klagers fuldt ud berettigede udgifter ved udbedring af de af selskabet anerkendte skader.

Afslutningsvis bemærkes, at selskabets argument om, at klager ønskede facaden renoveret under alle omstændigheder ganske simpelt ikke er korrekt. Klager og jeg er uforstående overfor dette i øvrigt udokumenterede anbringende.

Jeg forbeholder mig på vegne klager eventuelt yderligere indlæg, såfremt selskabets eventuelle duplik giver anledning hertil, herunder såfremt selskabet må fremlægge dokumentation for kontrolbud og korrekte udbedringsmetoder, hvilket materiale fortsat ikke er fremlagt i sagen eller for klager."

Selskabet har i brev af 15/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi forstår klagers advokat således, at der udelukkende er uenighed om erstatningens størrelse (og ikke omfanget af dækkede forhold), hvorfor vi går ud fra, at det kun er aktuelt at belyse økonomien på de oplyste forhold i punkterne a) – e) i vores høringsvar af 23. marts 2022.

Nedenfor vi vil komme med vores bemærkninger til klagers advokats indlæg.

Forsikringen har ikke godkendt den udførte udbedringsmetode med dertilhørende udgifter

Klagers advokat fremhæver, at taksator i forbindelse med sin første afgørelse den 16. december 2019 (bilag 1) opfordrede klager til at indhente to tilbud på udbedring af de dækkede forhold til vurdering.

Dette er kutyme, og i langt de fleste skadesager, vil taksator godkende det billigste tilbud, hvorefter udbedring kan igangsættes.

I dette tilfælde vendte klagers arkitekt dog den 6. maj 2020 tilbage med udbudsmateriale samt tilbud, der var langt mere omfattende, end taksator med rimelighed havde forventet ud fra afgørelsen omkring det af forsikringen dækningsberettigende.

Af denne årsag kunne taksator ikke blot godkende det ene tilbud men måtte entrere med en ingeniør, en murer samt en elektriker til et møde på ejendommen.

Det fremgår af taksators e-mail til klager af 4. juni 2020, at et sådant møde var nødvendigt for at præcisere, hvad forsikringen dækkede, samt hvilken udbedringsmetode forsikringen dækkede og derudover for at få prissat udbedringen, så en erstatning kunne blive fastsat.

...

Såfremt taksator havde ment, at udbedring ud fra det af klagers arkitekt fremsendte materiale i omfang og pris var acceptabelt og kunne godkendes, ville taksator i sagens natur ikke have indkaldt en ingeniør, en murer og en elektriker til et møde på ejendommen for at få prissat udbedringen.

I øvrigt har taksator sammen med ingeniøren og mureren foretaget adskillelige besigtigelser i takt med, at jernene er blevet blotlagt eller borttaget for at kunne vurdere eventuel forsikringsdækning af disse.

Det har således gennem hele forløbet været taksators klare opfattelse, at jernene og facaderne skulle ordnes i sommeren 2020, uanset om forsikringen kunne dække de forskellige forhold eller ej. Og at det så efterfølgende måtte vurderes, om forholdene kunne dækkes af forsikringen.

Udover det sagte samt parternes adfærd, ses også af korrespondancen på sagen for eksempel af taksators besked til klager af 10. juni 2020, at såfremt udbedring ville blive foretaget, inden dækning var vurderet, måtte forsikringen vende tilbage med en vurdering efter udbedringen.

...

En af udfordringerne har nemlig netop været, at konstruktioner ikke er blevet blotlagt på én og samme gang men løbende hen over en periode, hvorfor dækning af naturlige årsager også har måttet vurderes ad flere omgange og dermed over en periode.

Vi må fastholde udbedringsmetoden, som er lagt til grund for vores erstatningsopgørelse, idet denne er foretaget af et anerkendt ingeniørfirma, som desuden har været på adressen flere gange.

Skitsen fra ingeniørfirmaet er vedlagt i bilag 8 på side 4.

Vi må videre lægge vægt på, at erstatningen er beregnet ud fra en opgørelse fra et anerkendt murerfirma, som ligeledes har besigtiget forholdene på ejendommen ad flere gange.

Vi vedlægger som **bilag F** opgørelsen foretaget af murerfirmaet. I og med at klager havde enteret med håndværkere og igangsat udbedringen, som også skete løbende, fremgår det af murerens tilbud/opgørelse, at de ikke skulle foretage udbedringen. Dette har dog ikke betydning for de beskrevne priser.

Som det ses af tilbuddet/opgørelsen fra mureren, lyder det på lidt under 170.000 kr.

Det af klager udførte projekt er som nævnt utallige gange større, end det af forsikringen dækkede. Således oplyser klagers advokat også, at der foretaget arbejder på over 1,6 millioner kroner, som ikke er dækkede af forsikringen.

Da renoveringsprojektet var så meget større end de forhold, som forsikringen kunne være behjælpelig med, er det også givet, at visse udgifter var større. Her kan for eksempel nævnes, at ud-

gifter til byggepladsforanstaltninger var langt højere i det af klagers arkitekt fremlagte projekt, end de udgifter der var nødvendige for udbedring af de af forsikringen dækkede forhold.

Herunder kan blandt andet nævnes, at understøtning ved de vindueshuller, hvor blot det yderste jern var tæret, er blevet dyrere end nødvendigt for netop den udbedring, i og med at klager valgte at udskifte både det inderste og det yderste jern.

I forbindelse hermed forklarer taksator blandt andet, at:

'I forhold til forsikringens valg af udbedringsmetode er det i beskrivelsen i 'Notat 2' s. 7 (bilag 3) noteret hvilken løsning, der er valgt i henholdsvis 'udbedringsfase 1' og 'udbedringsfase 2'.

'Fase 1' omhandlede det sydvendte 3-fags vinduesparti, hvor vedlagte skitse fra ingeniørfirmaet (bilag 8, side 4) omhandler oplægning af en Carlsberg- bjælke.

Udbedringen, som forsikringen har accepteret at dække, omhandler kun det yderste jern.

Den midlertidige afstivning af murkronen i forbindelse med udskiftning af det yderste jern er en velafprøvet udbedringsmetode.

Den indvendige afstivning af bjælkelaget, som fremgår af billedet i bilag 8, har været nødvendig for at skifte det indvendige jern, som forsikringstager selv valgte at skifte, selv om det ikke var svækket.

'Fase 2' omhandlede udskiftning af jern i for- og bagmur over det sydvendte 2-fagsvindue ved hjørnet. Udbedringen, som forsikringen accepterede at dække, tog udgangspunkt i at reetablere konstruktionen, som den var med to nye jern.

Som det fremgår af de oprindelige tegninger, og som det også blev konstateret på stedet, hvilede taget ikke af på jernet over det sydvendte 2-fagsvindue ved hjørnet. Udbedringen, forsikringen accepterede at dække, tog udgangspunkt i, at den midlertidige afstivning blev foretaget med rørstøtter.

Den kraftige bjælke, som lå over det vestvendte vinduesparti i hjørnet, var ikke svækket, men klager ønskede selv at blotlægge hele den kraftige jernbjælke og rustbeskytte den, da de fandt ud af, at det ville blive for omfattende at skifte den.

Bjælkelaget fra taget hvilede af på jernbjælken, hvilket medførte behovet for afstivningen af bjælkelaget.'

Videre har blandt andet omfanget af udført midlertidig tyverisikring under udbedringen, været langt større ud fra de af klagers arkitekt valgte omfattende udbedringsarbejder.

Taksator har dog for at være imødekommende ved sin opgørelse lagt en del af disse højere udgifter til grund i sin erstatningsopgørelse.

Vi fastholder vores vurdering

Sammenfattende må vi fastholde, at taksator løbende har besigtiget de anmeldte forhold i takt med, at disse er blevet synliggjort. At taksator løbende har gjort opmærksom på, at der skulle fo-

retages vurdering af udbedringsmetode og -udgifter ud fra det løbende konstaterede omfang. At selskabet ikke på noget tidspunkt har accepteret udbedring til de af klagers arkitekt indhentede priser, men netop har været af den opfattelse, at det af klagers arkitekt fremsendte omkring udbedringsmetode, -omfang samt -udgifter ikke har været i overensstemmelse med det af forsikringen dækkede.

Det er klager, der skal løfte bevisbyrden for, at udbedring ikke kan foretages på den af taksator beskrevne måde. Denne bevisbyrde ses ikke løftet, vi henviser igen til, at udbedringen bestod i at udskifte jernoverligger og reparere puds, altså almindelige murerarbejder. Vi lægger fortsat vægt på, at såvel taksator, som ingeniør og murer har besigtiget de anmeldte forhold løbende i den af klagers arkitekt planlagte udbedringsfase."

Klagerens advokat har i brev af 5/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Der synes mellem parterne at være enighed om, hvilke skader, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Imidlertid er der ikke enighed om, hvilke arbejder og ydelser og dermed omkostninger, der har været rimelige og nødvendige for at udbedre disse skader.

Så vidt ses indeholder selskabets supplerende svar alene et udokumenteret citat fra taksatoren, der på bagkant, og uden risiko for at skulle efterprøve det i praksis, mener, at en langt billigere udbedringsmetode ville være tilstrækkelig. Yderligere indeholder det supplerende svar et for klager hidtil ubekendt tilbud fra Murermester ... (bilag F).

Taksatorens efterrationaliseringer belyser eller dokumenterer ikke sagen yderligere. Det gør det nu for første gang fremlagte bilag F imidlertid. Det viser klar og tydeligt, at selskabet ikke har indhentet tilbud på murerarbejderne. Der er alene indhentet en pris fra selskabets såkaldte netværkshåndværker på et tidspunkt, hvor håndværkeren ved, at han ikke skal udføre arbejdet. Prisen er således helt uden risiko for netværkshåndværkeren. Det er først, når klager har dokumenteret de reelt afholdte omkostninger, at taksator finder det relevant at indhente en pris fra tredjemand.

Det såkaldte tilbud i bilag F angiver, at Murermester ... besigtigede stedet den 15. december 2020, forventede startdato den 29. januar 2021 og forventede afslutningsdato den 30. april 2021. Det er, som prissætningen af arbejderne, ren proforma, idet udbedringsarbejderne blev afsluttet i oktober 2020, hvilket selskabet naturligvis har været fuldt ud orienteret om.

Det, der skete den 15. december 2020 var, at der blev afholdt møde mellem selskabets taksator og klager, hvor der af klager blev fremlagt dokumentation for de afholdte omkostninger ved udbedring af dækningsberettigede skader. Murermester ... deltog ikke i mødet og var ikke tilstedet på ejendommen.

Endvidere er den forventede startdato den 29. januar 2021 præcis sammenfaldende med datoen for taksators besked til klager, hvorefter taksator afventer nogle priser fra mureren. Formentlig er det rettelig denne dato, som taksator har kontaktet mureren. Det fremlagte tilbud i bilag F er aldrig tidligere tilsendt klager og kan ikke anvendes til dokumentation af rimelige omkostninger, idet det er indhentet adskillige måneder efter arbejdernes afslutning og er afgivet af selskabets egen netværkshåndværker, der vidste, at han ikke risikerede at skulle udføre arbejdet.

Selskabet anfører, at det sammen med deres rådgiver og netværkshåndværker har fulgt udbedringsarbejderne nøje og deltaget i adskillige besigtigelser. Det er heller ikke korrekt. Taksator har været på ejendommen fire gange i juni/juli 2020, medens selskabets ingeniør og murer alene har været der to gange. Jeg vedlægger blot for overskuelighedens skyld diagram over sagsforløbet, udbedringsperioden, møder på ejendommen mv. som bilag 9.

Som det fremgår, har taksator ikke været på ejendommen siden 30. juli 2020 og selskabets murer har ikke været der siden 25. juni 2020. Udbedringsarbejderne opstartes den 16. juni 2020, efter forudgående udbud af opgaven, og afsluttes i oktober 2020. Der er løbende fremsendt tilsynsnotater og byggemødereferater til selskabets taksator, der må formodes at have læst dem, men ikke har fundet anledning til at kommentere dem eller anfægte de planlagte og gennemførte arbejder, ligesom han efter den 30. juli 2020 ikke fandt anledning til at give møde på ejendommen, før han den 15. december 2020 mødtes med klager for at gennemgå de af klager afholdte omkostninger.

Klager har omvendt løbende holdt selskabet orienteret om indhentelse af tilbud, indkomne tilbud, udbedringsprocessen mv. Udbedringsomkostningerne er stort set i overensstemmelse med budgettet, som selskabet også var orienteret om. Selskabet har omvendt kun fremlagt et enkelt proforma-tilbud i form af bilag F, der er indhentet måneder efter arbejdernes afslutning. Der er intet fremlagt til dokumentation af omkostningerne til tømrer, elektriker, vvs' er med videre, hvorfor den tilbudte erstatning må formodes at være opgjort uden nogen form for indhentelse af kontroltilbud.

Faktum vil således være, at:

- Selskabet har baseret erstatningsudmålingen på et udokumenteret økonomiske grundlag, der er baseret på en udbedringsmetode, der ikke kan gennemføres i praksis,
- Klager har dokumenteret betaling af kr. 1.581.560,06 for udbedring af forhold, som forsikringen havde accepteret dækning af,
- Klager forinden udbedring havde indhentet tilbud og orienteret selskabet om disse,
- Klager løbende og med tilsynsnotater og byggemødereferater har holdt selskabet orienteret om forløbet af udbedringen, Selskabet på trods af modtagelse af løbende orientering på intet tidspunkt gjorde klager det begribeligt, at de indhentede tilbud ikke kunne accepteres,
- Klager har selv betalt kr. 1.695.032,64 for udbedring af forhold, der ikke var forsikringsdækket,
- Klager er forbruger, hvorfor selskabet klart og tydeligt skulle have meddelt klager, såfremt de indhentede tilbud ikke kunne danne grundlag for udbedring og erstatningsopgørelse,
- Klager således har afholdt omkostninger på i alt kr. 3.276.592,70, hvor kun kr. 1.581.560,06 kr. er anmeldt under forsikringen,
- Ejendommen er købt i 2018 for kr. ..., og det anmeldte krav svarer til ca. ...% af ejendommens daværende markedsværdi, hvilket er lavt for udbedring af de af forsikringen anerkendte dækningsberettigede skader,

- Præmien for ejerskifteforsikringen var kr. 201.931 ,00, hvilket naturligvis afspejler ejendommens værdi, hvorfor det kun er forventeligt, at udbedring af de erstatningsberettigede skader ligeledes vil medføre forholdsvis store omkostninger, og
- Klagers krav om, at selskabet skal anerkende og udbetale yderligere kr. 1.192.375,80 til godtgørelse af klagers rimelige og dokumenterede udgifter ved udbedring af dækningsberettiget skade således er dokumenteret, rimeligt og bør imødekommes."

Selskabet har i brev af 25/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke godkendt det af klagers arkitekt fremsendte tilbud

Som tydeliggjort i klagers bilag 9 samt beskrevet i vores første indlæg, modtog taksator tilbud fremsendt af klagers arkitekt den 26. maj 2020. Taksator reagerede herefter ved at entrere med de relevante faggrupper og afholdte allerede den 10. juni 2020 en gen-/fællesbesigtigelse med disse.

Besigtigelsen blev netop foretaget for at få vurderet omfanget af de anmeldte/ dækkede forhold og for i forlængelse deraf at kunne vurdere omkostningerne forbundet med udbedringen.

Ved denne besigtigelse deltog blandt andet mureren fra Murerfirmaet ..., som efterfølgende på baggrund af konstateringer ved besigtigelsen samt det løbende udbedringsforløb og yderligere besigtigelse regnede på en pris på udbedring.

Taksator har som tidligere forklaret flere gange fået at vide, at klager ville fortsætte udbedringen, uagtet om forholdene var dækkede af forsikringen eller ej. Dette vidner selve udbedringsforløbet også om.

Klager meddelte således taksator den 12. juni 2020, at arbejderne allerede ville blive igangsat få dage senere.

Taksator havde på dette tidspunkt ikke accepteret klagers tilbud, og klager blev netop meddelt, at hans tilbud ikke kunne accepteres, hvorfor taksator havde foretaget den omtalte gen-/fællesbesigtigelse. Såfremt taksator havde ment, at det fremsendte tilbud kunne godkendes, havde han selv sagt ikke arrangeret besigtigelsen den 10. juni 2020 og ej heller de efterfølgende gentagne besigtigelser.

Vi bemærker i øvrigt, at ejerskifteforsikringen ikke har til opgave at føre 'tilsyn' med udbedringsarbejderne. Forsikringen stiller blot en erstatning til rådighed i de tilfælde, der er sket en skade.

Taksator er gennem hele forløbet af klager blevet bibragt den opfattelse, udbedringen skulle foretages ud fra det af klager planlagte projekts omfang og til den af klager indhentede pris, uagtet om forsikringen kunne dække det anmeldte.

Det er således vores vurdering, at vi ikke har haft mulighed for at reagere hurtigere, når forholdene var bestemt til at blive udført efter klagers arkitekts plan.

Den tilbudte erstatning er beregnet efter gængse metoder

Vi fastholder, at den tilbudte erstatningssum er udarbejdet på baggrund af beregninger foretaget af et anerkendt murerfirma, som har besigtiget forholdene. Beregningerne tager afsæt i en almindelig kendt udbedringsmetode beskrevet af et anerkendt ingeniørfirma, som ligeledes har besigtiget forholdene.

Vores priser på vvs-arbejderne og tømrerarbejderne er erfaringspriser. Der er som nævnt tale om almindelige arbejder, som ikke var komplicerede.

Det er desuden vores opfattelse, at vores estimerede udgifter til elektrikere stemmer fint overens med den pris, som er givet i klagers tilbud dateret den 29. april 2020.

De anmeldte forhold skal vurderes ud fra de gældende forsikringsvilkår

Klagers advokats gentagne bemærkninger omkring, at ejendommens pris bør afspejle sig i erstatningens størrelse. Samt omkring, at prisen på forsikringen afstedkommer en berettiget forventning omkring en vis økonomisk dækning over forsikringen, påtænker vi ikke at kommentere yderligere på. Dette er ikke relevant for vurderingen af, hvad der dækket af forsikringen, samt hvilken erstatning disse forhold kan udløse. Ved denne vurdering henholder vi os til de for forsikringen gældende vilkår samt praksis på området.

Vi bemærker i forlængelse heraf, at ejerskifteforsikringen er lovreguleret, hvorfor vi således alene af denne årsag ikke kan gå ud over bestemmelserne.

At klager har afholdt udgifter for mere end 3 millioner kroner til renoveringsarbejder ændrer ikke på det faktum, at vi alene har kunnet opføre klagers erstatning til 389.202,26 kr. for de anmeldte forhold.

Sammenfattende opsamling

Slutteligt kan vi konkludere, at forsikringen ikke på noget tidspunkt har accepteret klagers tilbud. Samt at dette vurderedes at være alt for omfattende og bekosteligt i forhold til, hvad der var nødvendigt for at udbedre de af forsikringen dækkede forhold.

Vi fastholder, at den tilbudte erstatning er tilstrækkelig til udbedring af skaderne omkring de i vores første indlæg under punkterne a) – e) oplistede forhold. Eventuelle fordyrelser grundet pristigninger, løsninger eller materialer, der prismæssigt går udover, hvad vi tidligere har tilbudt klager, kan ikke dækkes af klagers ejerskifteforsikring. Vi har tilbudt at dække udgifterne til den pris udbedring af skaderne kostede på skadestidspunktet.

Den erstatning, vi har tilbudt, er reelt vurderet og fremkommet ved hjælp af relevante faggrupper og anerkendte firmaer."

Klagerens advokat har i brev af 26/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets seneste indlæg giver mig blot anledning til gentage, at selskabet netop ikke afviste det af klager indhentede tilbud. Der er, trods selskabets nu adskillige indlæg, ej heller fremlagt dokumentation for denne påstand. Klagers opfattelse er, at selskabet stiltiende og med sin ageren i sagen har accepteret de indhentede tilbud.

På intet tidspunkt før selskabets erstatningsopgørelse af 5. februar 2021 meddeler selskabet, hvilket erstatningsbeløb selskabet mener det skal yde. Oplysning om selskabets dækning fremkommer således først halvandet år efter skaden blev anmeldt den 23. oktober 2019 og et halvt år efter udbedring blev afsluttet den 19. oktober 2020. Det er ikke en acceptabel reaktionstid, når selskabets konklusion bliver en afvisning af hovedparten omkostningerne i henhold til indhentede og forelagte tilbud.

Endvidere kunne arbejderne kun udføres i sommerhalvåret, hvorfor klager var nødsaget til at igangsætte dem efter forudgående orientering af selskabet, idet arbejderne i modsat fald første kunne iværksættes året efter.

Endelig fastholdes, at det er validt argument, når jeg gentagne gange har påpeget, at ejendommen blev købt for ... kr., ligesom ejerskifteforsikringen kostede 201.931 kr. Boligen er på 464 m², hvilket vel er cirka tre gange større end et gennemsnitshus. Præmien er imidlertid nærmere 10 gange højere end en normal gennemsnitlige præmie, hvilket antageligt skyldes, at selskabet ved præmiefastsættelsen var bevidst om, at eventuelle skader ville kunne medføre forholdsvis store udbedringsomkostninger.

Det er simpelthen mere omkostningstungt at udbedre skader på en dyr arkitekttegnet ejendom end på et almindeligt familiehuse, hvilket præmien afspejlede, hvorimod erstatningen ikke gjorde, da den endelig blev beregnet efter udbedringerne var gennemført og betalt af klager.

Selskabets håndtering af sagen, hvor klager efter aftale indhenter tilbud, orienterer selskabet, igangsætter arbejderne, dokumenterer omkostningerne og først derefter fremkommer selskabet med afvisning af hovedparten af omkostningerne, er ikke en redelig behandling af forsikringstageren, der bør have medhold i sin påstand, hvorefter selskabet skal anerkende yderligere kr. 1.192.375,80 i erstatning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget "10 års rullende vedligeholdelsesplan" af 26/8 2019 udarbejdet af et arkitektfirma, udbudsmateriale sendt til selskabet den 6/5 2020, tilbud sendt til selskabet den 26/5 2020, tilsynsnotat 03 af 30/7 2020 fra klagerens arkitekt, uddrag af byggemødereferater 1-17 fra klagerens arkitekt, skitse fra rådgivende ingeniørfirma 1 og økonomisk oversigt af 14/12 2020 over klagerens krav på kr. 1.581.560,06. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skaderapport af 16/12 2019 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Vurdering af det anmeldte forhold

Ad. 1 Rust i 3 bærejern over vindue/dør

a) Jern over vinduesåbning i sydvendt facade (stuen)

Ved besigtigelsen var det ikke muligt at se jernet, men der er tilsendt en rapport hvor det kan ses at jernet fremstår med tæringsskader. Jf. tilsynsnotet 01 fra din rådgiver er det vurderet at det er nødvendigt at skifte jernet på grund af den omfattende tæring.

Med udgangspunkt i at jernets styrke er svækket i så høj grad at der er risiko for bæresvigt. Dækker ejerskifteforsikringen en udskiftning af bære jernet over vinduespartiet. På nuværende grund-

lag er det kun det yderste bærejern der skiftes. Efter indgreb fortages der lokal opmuring/pudsrep.af udvendigt pudslag, samt udbedring af indvendigt pudslag i lysning. Der vil efterfølgende fortages en lokal rep. maling af facade og lysning.

b) Jern over døråbning fra værelse på 1.sal, vestvendt facade.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt at se jernet, men der er tilsendt en rapport hvor det kan ses at jernet fremstår med tæringsskader. Jf. tilsynsnotet 01 fra din rådgiver er det vurderet at det er nødvendigt at skifte jernet på grund af den omfattende tæring.

Med udgangspunkt i at jernets styrke er svækket i så høj grad at der er risiko for bæresvigt. Dækker ejerskifteforsikringen en udskiftning af bære jernet over vinduespartiet. På nuværende grundlag er det kun det yderste bærejern der skiftes. Efter indgreb fortages der lokal opmuring/pudsrep.af udvendigt pudslag, samt udbedring af indvendigt pudslag i lysning. Der vil efterfølgende fortages en lokal rep. maling af facade og lysning.

c) Jern over døråbning fra værelse 1.sal, sydvendt

Ved besigtigelsen var det ikke muligt at se jernet, i rapporten der er tilsendt, er der ikke billeder af jernet.

Ejerskifteforsikringen dækker kun ifm. tæringsskader hvor jernets styrke er svækket i så høj grad at der er risiko for bæresvigt. På nuværende grundlag vurderes det kun at der er tale om almindelig vedligeholdelse, som ikke er dækket jf. vilkår pkt. 16G. Ejerskifteforsikringen dækker på nuværende grundlag ikke forholdet. I forhold til den konstateret revne se pkt. 2.

Afskrivning

Forholdet afskrives jf. vilkår pkt. 19. I forhold til praksis afskrives indmuret jern jf. afskrivningstabell for murværk tabel A.

Bygningen er fra 1932. Med mindre andet kan dokumenteres vurderes det at jernene er 87 år gamle. Det vil sige at ejerskifteforsikringen dækker 78% af udgiften. Du skal derfor selv dække 22% af udgiften.

Selvrisiko

Du har en selvrisiko på kr. 5.100

Ad. 2 Indfræst tomrør i facaden

a) Nyt tom rør indfræst i facade til solafskærmning

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var en synlig markering i pudslaget hvor der er indfræst en ledning som leverer strøm til solafskærmningen. Det kunne konstateres revner over vinduerne på følgende facader: Vestvendt facade, vinduesrække over balkon 1.sal. Sydvendt facade, vinduesrække i stueetagen (stuen)

Det kan konstateres at der er opstået vandrette revner langs pudslaget. Din rådgiver mener at revnerne er opstået på grund af det indfræst tomrør til elkablet ligger for lagt ude. Det er ikke usædvanligt at der bliver fræst el kabler ind i en facade, og de ligger også ofte med 10-20 mm puds uden på. Jeg kan derfor godt tvivle på at tornrøret er årsagen til revnerne. Nu har vi ikke undersøgt mørtlen der er brugt til at fylde rillen ud. Men det er ikke usædvanligt at pudsen godt kan revne hvis reparationsmørtlen er for hård i forhold til eksisterende puds.

Ankenævnet for Forsikring

21.

97920

Ejerskifteforsikringen dækker at mørtlen i rillen hvor el-føringen er trukket i facaden over solaf-skærmningen bliver lagt om. Det vil efterfølgende foretages en lokal rep. maling af facaden.

Afskrivning

Der foretages ikke afskrivning på forholdet.

Selvrisiko

Du har en selvrisiko på kr. 5.100

b) Gammelt tom rør indfræst i facade til garage.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var en synlig markering i pudslaget hvor der er indfræst et stål tom rør langs den ene facade på garagen. I har åbnet for at se forholdet og konstateret at revnen skyldes at røret er tæret og dermed ekspanderet.

Vi har dog aftalt at det undersøges om ledningen i røret har nogen funktion. Hvis der ikke er funktion på ledningen, kan man måske nøjes med at lukke rillen uden nyt rør.

Ejerskifteforsikringen dækker at rørt bliver skiftet i facaden . Det vil sige frihugning af rør samt udskiftning af rør og trækning af el. Der vil efterfølgende foretages en lokal rep. maling af facaden.

Afskrivning

Der foretages ikke afskrivning på forholdet.

Selvrisiko

Du har en selvrisiko på kr. 5.100

Det videre forløb

Du har tænkt at sætte en renovering af facaden i gang til næste år. Vi har aftalt at vende tilbage på det tidspunkt.

Opgørelsen som forsikringen dækker, skal der indhentes 2 tilbud på. Vi kan aftalt at du vende tilbage i det nye år, når I er klar og har fundet en håndværker som kan afgive tilbud på opgaven."

Af mail af 4/6 2020 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg er igang med at planlægge et møde ude hos dig d. 10.06.2020 kl. 10. Jeg afventer at få tidspunktet bekræftet af håndværkerne.

Vil dette tidspunkt passe dig.

Ved mødet vil [rådgivende ingeniørfirma 1] og [murermester] fra murerfirmaet ..., være til stede. Formålet med mødet er at præcisere hvad forsikringen dækker, samt hvilken udbedringsmetode forsikringen dækker, og få prissat udbedringen så en erstatning kan blive fastsat."

Af mail af 10/6 2020 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Som vi talte om ved mødet i dag. Vil jeg vende tilbage i næste uge med et notat fra ingeniøren og en pris fra murer og elektriker. Tilbuddet vil omhandle udbedring af tæringsskader i stålbjælker

over 2 murehuller (skade 1 og skade 3 jf. notat af 01.11.2019). Vinduesparti i stueetagen (skade 1) Tilbuddet vil tage udgangspunkt i 2 scenarier. 1) Yderste jern er tæret i et omfang der svækker konstruktionen i et omfang der kræver udskiftning. 2) Begge jern er tæret i et omfang der svækker konstruktionen i et omfang der kræver udskiftning. Dør 1.sal mod nord ved hjørne (skade3) Tilbuddet vil tage udgangspunkt i 2 scenarier. 1) Yderste jern er tæret i et omfang der svækker konstruktionen i et omfang der kræver udskiftning. 2) Begge jern er tæret i et omfang der svækker konstruktionen i et omfang der kræver udskiftning. Udbedring af puds efter indfræse til solafskærmning. Udbedring af tomrør der er tæret i facaden omkring garagen. Jeg vender tilbage med en nærmere beskrivelse af udbedringsmetoden samt tilbud på udførelsen i næste uge. Du nævnte at du ønsker at sætte projektet igang så hurtigt som muligt. Hvis du vælger at gøre det før ejerskifteforsikringen har haft mulighed for at vende tilbage med en erstatningssum, har vi aftalt at du vender tilbage med tidspunkter hvor jernene er blotlagt, så forsikringen har mulighed for at vurdere om der er tale om en forsikringsbetingelser. Derefter vil forsikringen vende tilbage med om den dækker en udbedring og i så fald hvad erstatningen bliver gjort op til. Men som aftalt vender jeg tilbage i næste uge, med de scenarier vi i dag arbejder ud fra."

Af mail af 19/6 2020 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Som jeg har talt med [arkitekt], om har jeg og [rådgivende ingeniørfirma 1] været ude i dag og se de huller I har etableret udefra.
[Arkitekt] har oplyst at der bliver fortaget nye huller inde fra, på tirsdag i næste uge. Jeg har aftalt med [arkitekt] at jeg kommer med en samlet vurdering, efter min og [rådgivende ingeniørfirma 1's] besigtiget de nye huller inde fra, på torsdag i næste uge."

Af mail af 26/6 2020 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg vil give dig en opdatering på min besigtigelse i gård. 25.06.2020.
Ved besigtigelsen havde jeg [rådgivende ingeniørfirma 1] og [murermeister] med.

Vi har været ude og besigtige de huller der er udført omkring bjælkerne på den sydvendte facade i stueetagen.

Ejerskifteforsikringen dækker følgende:

- Sydvendt facade – Bjælken over 3 fags vinduesparti (fasel)
Ejerskifteforsikringen dækker udskiftning af det yderste jern.

- Sydvendt facade – Bjælke over 2 fags vinduesparti ved hjørne (fasel)
Ejerskifteforsikringen dækker udskiftning af det yderste og inderste jern .

Ejerskifteforsikringen dækker ikke:

- Sydvendt facade – bjælken over 3 fags vinduesparti (fasel)
På det forliggende grundlag vurderes det ikke at den inderste bjælke er svækket i et omfang der kræver udskiftning.
Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke at den bliver skiftet.

- Østvendt facade – bjælken over 2 fags vinduesparti (fasel)

På det forliggende grundlag vurderes det **ikke** at bjælke er svækket i et omfang der kræver udskiftning.
Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke at den bliver skiftet.

Det videre forløb

Jeg har modtaget et tilbud fra [murermester] på den yderste bjælke over 3 fags vinduespartiet. Men nu hvor omfanget er større har jeg bedt [murermester] om at revidere tilbuddet så det også omhandler det andet vinduesparti. Tilbuddet vil blive udarbejdet ud fra den udbedringsmetode som [rådgivende ingeniørfirma 1] forskriver.

Jeg har aftalt med [arkitekt] at når de tager det inderste jern ned over 3 fags vinduespartiet, og de mener at tilstanden på den del der ikke er blotlagt, er i være stand end det som vi har set på. Så skal I blot lægge den til side, så kommer jeg ud og ser på det når jeg er tilbage fra ferie. Men på nuværende grundlag er det ikke med i den forsikringsdækket del.

Jeg tager på ferie nu og er tilbage i uge 30, så jeg når ikke at modtage tilbuddet fra [murermester]. Men jeg ser på det så snart jeg vender tilbage. Forsikringen vil derefter fastsætte erstatningssummen."

Af mail af 6/1 2021 fra klagerens arkitekt til selskabet fremgår bl.a.:

"De to første viser det bagvedliggende bærejern over murhul 1 i fase 3, de to næste viser prøvehakning over murhul 4 i fase 3. Det ene af disse viser et kig ind i prøvehul hvor man kan se et ståltegl i 2. position. Altså et ståltegl der ligger bag det udvendige.

For murhul 3 har jeg ikke fotos der viser kig ind i et prøvehul, men jeg har i går pr. telefon fået bekræftet fra murerformanden på byggesagen at det var lavet tilsvarende murhullerne 2 og 4, med 3 ståltegl på tværs og kun et skifte overmuring. Der var altså enten bærejern (murhul 1) eller ståltegl (murhul 2,3,4), ikke en kombination.

Begrundelsen for udskiftning af bagerste bærejern over murhul 1 var tæring af jernet.

Begrundelsen for udskiftning af stålteglene over murhul 2, 3 og 4 var ikke kun at de stedvist havde for lidt vederlag, men også at de kun havde 1 skiftes overmuring og at der var brugt bagmurs ståltegl. Som du kan se på fotos var der betydelig rust i de to jernpinde der udgør stålteglernes armering. Som murerformanden og jeg forstod det på [rådgivende ingeniørfirma 1], der deltog sammen med dig på besigtigelsen af forholdet, var der ikke tvivl om at stålteglene udgjorde byggesjusk og måtte udskiftes. Dette var også konklusionen fra ingeniør ... i tilsynsnotatet.

Du vil kunne læse nærmere om forholdet i byggemødereferaterne som jeg løbende har fremsendt. Særligt i nr. 4, 5 og 6 fra sidste halvdel af juni.

Jeg spurgte dig i mail af 21. august om vi kunne bortskaffe de udtagne bærejern og ståltegl der var gemt som dokumentation, og vi gemte dem helt frem til byggeriets afslutning. Vi kan desværre ikke fremvise dem nu."

Af opgørelse fra selskabets murermester fremgår bl.a.:

"A: MURER (vestvendt facade, 1. sal, ude)
Afdække arbejds område og opstille stillads.
Monterer murstenstvinger for etablering af midlertidig overligger.
Udskifte murstens overligger. 4 stk.
Fjerne murstenstvinger og lukke huller.
Tyndspudse overflade lokalt.
Oprydning.
Affaldshåndtering.

B: MURER (vestvendt facade, 1. sal, inde)
Afdække arbejds område og opstille foldestillads.
Etablerer midlertidig aflastning.
Udskifte murstens overligger. 1 stk.
Pudse overflade lokalt.
Oprydning.
Affaldshåndtering.

C: MURER (sydvendt facade, stueetage, ude)
Afdække arbejds område og opstille stillads.
Etablerer midlertidig aflastning.
Udskifte jern-overligger samt udførsel af tilhørende murerarbejde. 2 stk.
Fjerne aflastning og lukke herefter.
Tyndspudse overflade lokalt.
Oprydning.
Affaldshåndtering.

D: MURER (sydvendt facade, stueetage, inde)
Udførsel ved hjørnevindue.
Afdække arbejds område og opstille stillads.
Etablerer midlertidig aflastning.
Udskifte jern-overligger samt udførsel af tilhørende murerarbejde. 1 stk.
Fjerne aflastning og lukke herefter.
Tyndspudse overflade lokalt.
Oprydning.
Affaldshåndtering.

MATERIALER & MATERIEL

Afdækningsplader
Afdækningsmåtte
Teglstenoverligger
Receptmørtel
Tyndpuds
Diverse forbrugsartikler
Materiel
Affald
...

Ankenævnet for Forsikring

25.

97920

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
Byggeleder: Tilse adresse over flere gange, udfærdige materiale ud fra skriv, bil- leder og telefonsamtaler	8 stk.	535,00	4.280,00
Murerarbejde – sp – 1015	215 timer	455,00	97.825,00
Materialer	1	33.800,00	33.800,00
Subtotal: 135.905,00	Moms: 33.976,25		Total: 169.881,25

Selvrisko:	-5.100,00
Afskrivning:	-0,00
Erstatningsbeløb:	164.781,25

"

Af notat 2 af 5/2 2021 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen har accepteret at dække udskiftning af følgende overligger.

a) Fase 1 – Syd facade i stueetagen, Jern i formur over vinduesparti 3 fag.

Årsagen til at forholdet dækkes: Jern i formur er tæret i et omfang der svækker konstruktionen.

b) Fase 2 – Syd facade i stueetagen, Jern i formur og bagmur over vinduesparti 2 fag ved hjørne.

Årsag til at forholdet dækkes: Jern i formur og bagmur er tærret i et omfang der svækker konstruktionen.

c) Fase 3 – Vest facade 1.sal, Jern i formur, ved hjørne mod nord.

Årsagen til at forholdet dækkes: Jern i formur er tæret i et omfang der svækker konstruktionen.

d) Fase 3 – Vest facade 1.sal, Uegnet ståltegl i formur over 3 stk. vindueshuller. Samt i bagmur over 1 stk. vindueshul.

Årsagen til at forholdet dækkes: Ståltegl i formur er begyndt at tære og er ikke egnet til at ligge i formur. I tredje vindueshul fra nord skiftes stål tegl i indemur på grund af for lille vederlag.

e) Fase 4 – Udbedring af trukket ledning i facaden.

Årsagen til at forholdet dækkes: Jernrør er tæret og skaber revner i murværk.

...

Opgørelse

Pkt. a) Fase 1 – Syd facade i stueetagen, Jern i formur over vinduesparti 3 fag.

Samlet erstatning opgøres til kr. 112.607,63 inkl. moms

Selvrisko – 1 X kr. 5. 100

Der udbetales kr. 107.507,63.

Pkt. b) Fase 2 – Syd facade i stueetagen, Jern i formur og bagmur over vinduesparti 2 fag ved hjørne.

Samlet erstatning opgøres til kr. kr. 96.247 inkl. moms

Selvrisko – skaden føres under samme selvrisko som i pkt. a

Der udbetales kr. 96.247.

Pkt. c) Fase 3 – Vest facade 1.sal, Jern i formur, ved hjørne mod nord .
Samlet erstatning opgøres til kr. 52.401,25 inkl. moms
Selvrisiko – skaden føres under samme selvrisiko som pkt. a
Der udbetales kr. 52.401,38

Pkt. d) Fase 3 – Vest facade 1.sal, Uegnet ståltegl i formur over 3 stk. vindueshuller. Samt i bagmur over 1 stk. vindueshul.
Samlet erstatning opgøres til kr. 93.283,75 inkl. moms.
Selvrisiko – 2 x kr. 5.100, Der trækkes en selvrisiko for uegnet ståltegl i formur og for lille vederlag i bagmur.
Der udbetales kr. 83.083,75

e) Fase 4 – Udbedring af trukket ledning i facaden.
Samlet erstatning opgøres til kr. 29.562,50 inkl. moms.
Selvrisiko – 1 x kr. 5.100.
Der udbetales kr. 24.462,50

Undersøgelses udgifter til undersøgelse kr. 25.500 inkl. moms
Der udbetales kr. 25,500"

Af notat af 16/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"3. Kommentar – principskitse fra Topdanmark ([rådgivende ingeniørfirma 2])

Efter gennemgang af den vedlagte principskitse, der indeholder forslag til afstivning under reparationsarbejdet, kan følgende nævnes:

- Der mangler generelt en beskrivelse af processen i forbindelse med etablering af den illustrerede afstivningsløsning.
- Skitsen viser en løsning for alle reparations- og udskiftningsarbejde. For de i projektet nævnte steder hvor vinduesoverligger skal udskiftes er dette ikke retvisende da der er forskel mellem vinduesoverliggerne i stueetagen og 1.sal. Der bør udarbejdes en skitse der tager udgangspunkt i de forskellige forhold.
- Det ses umiddelbart ikke, at tagkonstruktionen er understøttet. Det efterlader et indtryk af, at soldaten og evt. den tilbageblivende ståloverligger skal optage lasten fra taget. Lastfordelingen er ikke beskrevet og det er ikke muligt at tyde det ud fra skitsen. Er det den eksisterende stålbjælke der skal overføre last fra tagkonstruktionen alene eller ej?
- En illustration af foden på rørstøtten mangler. Er der taget højde for betonaltan på østvendt facade (1.sal)?
Er foden fastholdt i bunden og hviler den af direkte på terræn eller ej?
- Afstand fra mur til rørstøtte samt dybdemål for pladetop i studsfuge mangler på skitsen

4. Konklusion

Den udarbejdede skitse fra [rådgivende ingeniørfirma 1] virker til at være udført med det formål at vise en foreløbig løsning på et overordnet niveau af en midlertidig afstivning i forbindelse med udskiftning af vinduesoverligger.

Som grundlag for udførelsesdelen, er det vurderet at skitsen ikke tilstrækkelig belyser den skitseret løsningen grundet manglende målsætning, rørstøttens minimums bæreevne og manglende detalje omkring fodpladen / placering herom. På baggrund af sidstnævnte mangel, har det ikke været muligt at afgøre hvorledes kraften fra murkrone/ tag føres igennem konstruktionerne og derfor kan det ikke afgøres hvorvidt det er en gangbar løsning. Endvidere skal det nævnes, at der er forskellige forhold mellem stueetagen og 1. salen."

Af notat af 11/5 2022 fra klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"Forsikringens metode:

Forsikringens ingeniør, [rådgivende ingeniørfirma 1], har anvist en løsning hvor udskiftning af tærende bærejern over to store vinduespartier kan foretages udefra, dvs. uden at skulle arbejde indvendigt i huset. Centralt i løsningen er anvendelse af en såkaldt Carlsberg bjælke. Dette er en bærende bjælke der er opbygget af mursten, med indlagt jernarmering. De fås på bestilling i forskellige dimensioner, her er vist en skitse fra leverandøren på bjælke i 4 stens højde. [Rådgivende ingeniørfirma 1] har specificeret 3 stens højde på bjælke, og nyopmuring over med 4 sten.

...

Til afstivning er valgt at opstille stålsøjler udvendigt t pr. 80 cm, med påsvejste flapper foroven. Flapper skæres ind i en vandret fuge, så vægten fra overliggende mur føres ned gennem stålsøjlerne. Der er dog den risiko at man kommer til at brække murkronen af, da stålsøjlerne med flapper kan virke som store brækjern. [Rådgivende ingeniørfirma 1] har ikke registreret de faktiske forhold, de fremgår aftegningsbilag side 2. Her ses at murværket over afstivningen kun er 6 skifter højt og i en halv stens bredde. Det giver meget stor risiko for at murkronen brækkes af, og at taget bliver beskadiget. Murværk er stærkt når det trykkes sammen, men ikke når det trækkes fra hinanden. Ved hjørnevinduet er der ikke taget højde for at den ene side af Carlsberg bjælken ikke er understøttet. Den ville skulle fastgøres i den kraftige jernbjælke der spænder på den anden led over vinduet, hvilket teknisk set er vanskeligt og usikkert.

Den valgte metode

Bygningsejers ingeniør har sammen med bygningsejers arkitekt registreret de faktiske forhold på stedet, og ud fra det anvist en anden og mere omfattende udbedringsmetode. Den har nødvendiggjort betydelige indgreb inde i huset. Men det er vurderet at være nødvendigt for at undgå risiko for sammenstyrtning og følgeskader i forbindelse med arbejdets udførelse. Det er valgt at erstatte de gamle rustne bærejern med nye jern i samme dimension. Og at lave midlertidige afstivninger inde i huset som aflaster vægt fra taget, samt afstivninger i murhullerne direkte under den ene af de to jernbjælker mens den anden skiftes. Ved hjørnevinduet er der yderligere sat udvendig afstivning fastgjort i facaden. Fotobilag viser arbejdet under udførelse, og placeringen af de gamle bærejern dybt inde i murværket.

Konklusion:

Forsikringens metode er ikke praktisk anvendelig, og det har været nødvendigt at gøre som udført for at undgå følgeskader på murkrone og tag. Forsikringens metode er væsentligt billigere, og giver derved et for lille grundlag for erstatning."

Ankenævnet for Forsikring

28.

97920

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

- C** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

...

- H** Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

18. Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 1 5, dækker forsikringen også:

...

B Teknisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Danske Forsikring.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1932 og overtaget af klageren den 1/6 2018. Den 23/10 2019 anmeldte han rust i vinduesoverligger. Den 5/11 2019 fremsendte han et notat fra en arkitekt, som uddybede, at anmeldelsen vedrørte rust i bærejern over vinduer og en døråbning, og at der lå et el-rør så langt ude i facaden, at det havde medført revnedannelser. Selskabet besigtigede ejendommen den 27/11 2019 og udarbejdede på baggrund heraf skaderapport af 16/12 2019. Det fremgår heraf, at der skulle indhentes to tilbud på udbedring af de forhold,

som forsikringen dækkede i henhold til rapporten, og at klageren skulle vende tilbage, når han havde fundet en håndværker, som kunne afgive tilbud på opgaven. Den 6/5 2020 sendte klagerens arkitekt udbudsmateriale til selskabet og den 26/5 2020 tilbud på opgaven. Der blev afholdt møde på ejendommen den 10/6 2020, hvorefter udbedringen af skaderne blev igangsat den 16/6 2020. Selskabet besigtigede ejendommen igen den 19/6 2020, 25/6 2020 og 30/7 2020. Den 19/10 2020 blev arbejdet afsluttet. Der blev afholdt møde på ejendommen den 15/12 2020, hvor de udbedrede forhold blev besigtiget. Den 5/2 2021 fremsendte selskabet den endelige opgørelse på de dækningsberettigende skader.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse og kræver dækning med yderligere kr. 1.192.375,80 for håndværkere/materialer og rådgivning, jf. opgørelse af 14/12 2020. Han har anført, at han efter aftale med selskabet indhentede to tilbud og antog det billigste, hvorefter selskabet lod klageren foretage udbedringsarbejderne uden på noget tidspunkt at meddele, at selskabet ikke agtede at dække disse. Ligeledes er selskabet blevet orienteret løbende om fremdriften i sagen, og der er sendt byggemødereferater, budgetter mv., som selskabet ikke har bestridt. Det er klagerens opfattelse, at selskabet med sin ageren har bibragt ham den fuldt ud berettigede opfattelse, at omkostningerne ved udbedring af de dækningsberettigede skader ville blive godtgjort af selskabet. Han har også anført, at selskabet har baseret erstatningsudmålingen på et for ham ubekendt kontrolbud, der er baseret på en udbedringsmetode, der ikke kan gennemføres i praksis.

Selskabet har udbetalt erstatning med kr. 389.202,26 for a)forhold ved det yderste jern i 3-fags vindue i den sydvendte facade i stueplan, b)forhold ved det inderste og det yderste jern i 2-fags vinduespartiet i den sydvendte facade i stueplan, c)forhold ved yderste jern i vinduesparti i vest-facade ved hjørnet mod nord på førstesalen, d)forhold ved yderste ståltegl i tre vindueshuller i den vestvendte facade på førstesalen, hvor der er anvendt uegnet ståltegl samt forhold ved et ståltegl i bagmur i et vindueshul, hvor der er for lille vederlag, e)forhold ved den indmurrede elektriske ledning i facaden mod øst og f)for undersøgelsesudgifter.

Selskabet har anført, at selskabet ikke har godkendt den af klageren anvendte udbedringsmetode med dertilhørende udgifter. Taksator har løbende besigtiget de anmeldte forhold i takt med, at disse er blevet synliggjort, og taksator har løbende gjort opmærksom på, at der skulle foretages vurdering af udbedringsmetode og -udgifter ud fra det løbende konstaterede omfang. Taksator er gennem hele forløbet blevet bibragt den opfattelse, at udbedringen skulle foretages ud fra det af klageren planlagte projekts omfang og til den af klageren indhentede pris, uagtet om forsikringen kunne dække det anmeldte.

Selskabet har fastholdt udbedringsmetoden, som er lagt til grund for selskabets erstatningsopgørelse, idet denne er foretaget af et anerkendt ingeniørfirma, som har været på adressen flere gange. Erstatningen er beregnet ud fra en opgørelse fra et anerkendt murerfirma, som ligeledes har besigtiget forholdene på ejendommen ad flere gange.

Selskabet har afvist at dække det inderste jern over 3-fagsvinduespartien i sydvendte facade under henvisning til skadebegrebet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabet ved sin ageren i sagen har accepteret den af klageren anvendte udbedringsmetode og de dertilhørende afholdte udgifter eller har bibragt klageren en berettiget forventning om, at selskabet ville dække krav ud over den dækning som selskabet har tilbudt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator, ingeniør og murermester har besigtiget ejendommen løbende og i takt med, at de anmeldte forhold blev synliggjort med det formål at udarbejde en endelig erstatningsopgørelse. Efter at klagerens arkitekt havde sendt udbudsmateriale og tilbud til selskabet, indkaldte taksator ligeledes til møde på ejendommen den 10/6 2020, hvor formålet var at "præcisere hvad forsikringen dækker, samt hvilken udbed-

ringsmetode forsikringen dækker, og få prissat udbedringen så en erstatning kan blive fastsat". Af mail sendt til klageren efter mødet fremgår det også, at "Jeg vender tilbage med en nærmere beskrivelse af udbedringsmetoden samt tilbud på udførelsen i næste uge. Du nævnte at du ønsker at sætte projektet igang så hurtigt som muligt. Hvis du vælger at gøre det før ejerskifteforsikringen har haft mulighed for at vende tilbage med en erstatningssum, har vi aftalt at du vender tilbage med tidspunkter hvor jernene er blotlagt, så forsikringen har mulighed for at vurdere om der er tale om en forsikringsbetingelser. Derefter vil forsikringen vende tilbage med om den dækker en udbedring og i så fald hvad erstatningen bliver gjort op til. Men som aftalt vender jeg tilbage i næste uge, med de scenarier vi i dag arbejder ud fra". Ligeledes fremgår det af mail af 19/6 2020 fra selskabets taksator til klageren, at "Jeg har aftalt med [arkitekt] at jeg kommer med en samlet vurdering, efter min og [rådgivende ingeniørfirma 1's] besigtiget de nye huller inde fra, på torsdag i næste uge", og af mail af 26/6 2020 at "Jeg har modtaget et tilbud fra [murermester] på den yderste bjælke over 3 fags vinduespartiet. Men nu hvor omfanget er større har jeg bedt [murermester] om at revidere tilbuddet så det også omhandler det andet vinduesparti. Tilbuddet vil blive udarbejdet ud fra den udbedringsmetode som [rådgivende ingeniørfirma 1] forskriver. Jeg har aftalt med [arkitekt] at når de tager det inderste jern ned over 3 fags vinduespartiet, og de mener at tilstanden på den del der ikke er blotlagt, er i være stand end det som vi har set på. Så skal I blot lægge den til side, så kommer jeg ud og ser på det når jeg er tilbage fra ferie. Men på nuværende grundlag er det ikke med i den forsikringsdækket del. Jeg tager på ferie nu og er tilbage i uge 30, så jeg når ikke at modtaget tilbuddet fra [murermester]. Men jeg ser på det så snart jeg vender tilbage. Forsikringen vil derefter fastsætte erstatningssummen".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den udbedringsmetode, som selskabet har anvist, er uegnet eller utilstrækkelig, ligesom han ikke har bevist, at erstatningssummen er fastsat for lavt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator, ingeniør og murermester løbende har besigtiget ejendommen, og at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af ingeniørens anviste udbedringsmetode og murermesterens beregninger.

Ankenævnet for Forsikring

32.

97920

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist yderligere dækningsberettigende forhold.

Henset til sagens karakter og omfang – herunder at selskabet har dækket undersøgelsesudgifter med 25.500 kr., og at selskabet løbende har besigtiget ejendommen ved taksator, ingeniør og murermester – finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere undersøgelsesudgifter.

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.



Peter Thønnings