

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 98213:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

Nu afdøde forsikringstager havde husforsikring. Af klageskema af 4/5 2022 fremgår bl.a.:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Min klient har krav på udbedring af skader som følge af brandskade den 5. april 2020 på ejendommen ..., herunder en dækning i et omfang beskrevet af [klagerens byggesagkyndige], samt re-etablering i overensstemmelse med nugældende regler og dækning af udgifter til bistand fra [forsikringsmægler]."

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

"Jeg repræsenterer [klageren] i forbindelse med verserende sag mod Concordia Forsikring/Ærø Brand Forsikring, vedrørende parterne uenighed omkring opgørelse af skade, herunder værdiansættelse af udgift til udbedring af skader, som følge af brand den 5. april 2020, på ejendommen ...

Ved nærværende klages der over Concordia Forsikrings afgørelse af 6. januar 2021, hvor Concordia Forsikring opgør erstatningen som følge af branden til i alt kr. 462.512,50 inkl. moms, hvortil kommer udgift til faktura fra skadeservice vedr. nedbrydning og rengøring efter branden. Brev af 6. januar 2021 fra Concordia Forsikring fremlægges som **bilag 1**.

Sagsfremstilling:

[Klageren] er arving og bobestyrer af boet efter [klagerens slægtning]. Boet efter [klagerens slægtning] er udlagt til [klageren] iht. vedlagt skifteretsattest, jf. **bilag 2**.

Den 5. april 2020 opstår der brand i ejendommen ..., hvor min klients [slægtning] opholder sig. Hun afgår ved døden i forbindelse med branden. Min klient er eneste arving, og boet efter afdøde overgår til privat skifte, ved min klient og senere udlægges ejendommen til ham.

Ejendommen er husforsikret hos Ærø Brand Forsikring A/S/Concordia Forsikring, og forsikringsbetingelserne for husforsikringen fremlægges som **bilag 3**.

Politiet tilkaldes i forbindelse med branden, og der optages politirapport. Politirapport er pt. ved at blive indhentet, og vil blive fremlagt efter modtagelse.

Min klients gengivelse af forløbet efter brandskaden er vedlagt i form af dagbog/hændelse og bilagsoversigt, jf. **bilag 4**.

Efter endt rengøring af ejendommen, bliver der den 18. september 2020 afholdt et møde på ejendommen, hvor min klient deltager. På mødet deltager desuden en taksator, en tømrer fra ..., samt en maler ...

På mødet vurderer taksator, hvad der skal laves og udbedres. Allerede på dette tidspunkt, opstår der uoverensstemmelser mellem [klageren] og taksator vedr. omfanget.

Der bliver efterfølgende aldrig udarbejdet en skriftlig skadeopgørelse.

Den 6. november 2020 ringer taksatoren til min klient og oplyser, at håndværkerne er blevet bedt om at opstarte udbedringen af skaden. Dette kunne min klient ikke acceptere, da der fortsat manglede en skadesopgørelse og fortsat var uenigheder om skadens omfang og hvordan denne skulle udbedres (bl.a. sodskaden på indvendig side af taget).

Min klient modtager en mail fra taksatoren den 27. november 2020, indeholdende de indhentede priser fra håndværkere, på det arbejde som taksator har bestemt skulle laves/udbedres. Prisen på rengøring og forsegling af tagets inderside oplyses i mailen, uden yderligere dokumentation. Kopi af mail med tilbud fremlægges som **bilag 5**.

Den 28. december 2020 sender min klient en mail til taksator, hvori der efterlyses en konkret skadeopgørelse, jf. **bilag 6**.

Den mest afgørende årsag til uenigheden er taksators håndtering og måden, hvorpå det sodskadede tag skal udbedres. Hele indersiden af tagsiden mod [vej] er sodskadet dvs. både tagsten, lægter, spær og isolering. Taksators løsning herpå, består i en støvsugning og forsegling. Taksator og dertilhørende skadesafdeling har på intet tidspunkt, efter utallige forespørgsler, ønsket at dokumentere hvori en forsegling bestod og med hvilket produkter der skulle anvendes.

Den 6. januar 2021 modtager min klient svar fra forsikringsselskab, (bilag 1) som på ingen måde løser problemstillingen vedr. skadeudbedring – hvorfor min klient inddrager sin forsikringsmægler ... og efterfølgende en byggesagkyndig ... til teknisk bistand i sagen.

Min klient sender mail af 24. januar 2021, jf. **bilag 7**, hvori min klient præciserer, hvilke punkter han er uenig i.

Heraf fremgår følgende:

'Uenighedspunkt 1:

Jeg er uenig i, at der kan udskiftes tagsten og understryges, renses og spærres for lugtgener i taget for kr. 20.000,-. Og hvad med stillads? Jeg er også meget i tvivl om hvordan man kan rense og 'spærre' både lægter og spær mens tagstenene stadig ligger der. Det skal uddybes nærmere med en arbejds- og produktbeskrivelse.

Uenighedspunkt 2:

Lovliggørelse af tagkonstruktion.

Jeg forstår simpelthen ikke afvisningen. I har foretaget en nedbrydning af isolering og pladebeklædning og netop konstateret, at der er røg og sodskade fra gavl til gavl. Der er også sod og røgskader i selve loft/tagrummet som vi ikke har behandlet endnu. Jeg mener at en reetablering kræver lovliggørelse med isolering iht. BR18 samt dampspærre og pladebeklædning. Endvidere står der i BR18, at dette skal udføres uanset om det er rentabelt.

Uenighedspunkt 3:

Malerarbejdet.

2 endevægge renses i stuer. Skal jeg så acceptere at der er forskellige tapets typer i disse rum? Når I beskriver malerarbejde, skriver I kun males. Hvor mange gange er det til fuld dækning? Der mangler maling af hoveddør og terrassedør!

Jeg vil gerne have, at du fremsendt tilbuddet fra den oprindelige maler (...) således, at jeg har mulighed for at kunne bedømme hendes pris og faglige kommentarer imod [selskabets malers] (meget korte og upræcise angivelse af arbejdet). Pga. de mangler ydelser og beskrivelse tvivler jeg på, at beløbet vil kunne dække færdiggørelse.

Uenighedspunkt 4:

Der mangler 5 % tillæg til rådgivning jf. forsikringsbetingelser.

Jeg vil gerne have denne opgjort ud fra den samlede udgift - Dvs. inklusiv de allerede afholdte udgifter til VVS og rengøring ([skadeservice]).

Hvis vi kan nå til enighed på disse 4 punkter, så er jeg klar til at indgå aftalen som principielt beskrevet af dig, dog med en ændring i rateudbetaling. Jeg foreslår, at de 3 første rater skal være på kr. 150.000,- pr. rate og slutrate bliver på det endelige restbeløb.'

Concordia Forsikring skriver ved brev af 29. januar 2021 til min klient, hvori selskabet i det væsentligste fastholder tidligere tilbud af 6. januar 2021, dog således, at forsikringen er indstillet på at ændre i rateplanen for udbetalinger af erstatning, jf. **bilag 8**.

Tilbuddet fra [skadeservice] af 27. januar 2021, omhandlende rengøring og udskiftning af 4-6 tagsten i alt kr. 20.000 inkl. moms, er medsendt og fremlægges som **bilag 9**.

Efter gentagende forespørgsler fra forsikringsmægleren, om et møde for nærmere gennemgang af sagen, anmoder Concordia Forsikring i maj 2021 min klient og hans rådgivere om, at fremkomme med et skriftligt bud på, hvordan skaderne efter deres opfattelse skulle udbedres.

[Klagerens byggesagkyndige] besigtiger ejendommen og udarbejder efterfølgende vedlagt beskrivelse af, hvorledes at skaderne skal udbedres, jf. brev af 23. september 2021, jf. **bilag 10**.

...

Udarbejdelse af dokumentation på skadsopgørelse og beregning på erstatning opgørelse foretages af [klagerens byggesagkyndige].

Efterfølgende blev [klagerens byggesagkyndiges] dokumentation fremsendt til forsikringsselskab, jf. brev af 16. december 2021 fra [klagerens byggesagkyndige] til Concordia Forsikring, jf. **bilag 11**.

Der er ligeledes udarbejdet en opgørelse over udgifter til istandsættelse, til sammenligning mellem udgifterne fra Concordia Forsikring og [klagerens byggesagkyndiges] arkitektfirma, med tilbud fra henholdsvis maler, smed, elektriker og ... Snedker og Tømrerforretning, jf. **bilag 12**.

Som det fremgår af den vedlagte opgørelse, over udgifter til istandsættelse til sammenligning, er den samlede udgift til udbedring og istandsættelse, i henhold til arbejdsbeskrivelse samt tilbud indhentet af [klagerens byggesagkyndige] i alt kr. 801.010,00 inkl. moms, i modsætning til Ærø Brand samlede forsikringstilbud kr. 462.512,50 inkl. moms.

Ved gennemgang af de foreliggende oplysninger, er det i særdeleshed spørgsmålet om udgift til istandsættelse af skunk, herunder spørgsmålet om, hvorvidt isolering er 300 millimeter eller 320 millimeter. Ligesom det i særdeleshed er spørgsmålet om omfanget af og arten af hvorledes, at sodskaderne på loftet, herunder på ydre og inderside af teglstenene skal udbedres, idet der i henhold til tilbuddet og [klagerens byggesagkyndiges] bemærkninger, er krav om udskiftning af lægter, tagsten og understrygning i alt opgjort til kr. 132.500,00, hvorimod at Ærø Brand afviser udgifter hertil, idet der alene kan ske rengøring, som er fastsat til kr. 20.000,00.

Ligeledes er der i nærværende sag diskussion om slutrengøring og hvorvidt, at der skal tilkendes omkostninger til rådgivning, herunder byggesagkyndig rådgivning, som foreløbig er opgjort til kr. 27.625 inkl. moms.

Til yderligere dokumentation i sagen fremlægges vedlagte fotos af ejendommen, jf. **bilag 13-1 til 13-11** med billede 1-11.

Endvidere fremlægges erklæring af den 4. november 2021 fra [klagerens bygningsrådgiver 2], hvoraf det fremgår, at sodskaderne på ejendommen vil påvirke huset værdi i forbindelse med salg, herunder at der i forbindelse med evt. salg af ejendom vil skulle anføres forhold omkring de konstaterede sodskader på tegltaget, jf. **bilag 14**.

Det bemærkes endvidere, at min klient gentagne gange har forsøgt at fremskaffe oplysninger om, hvorvidt at det skulle være tilstrækkeligt at lave en forsegling af tegltaget på indersiden, for at kunne undgå fremtidige lugtgener og evt. reetablering som følge af sodskader.

Det er dog ikke lykkedes, idet min klient alle steder får oplyst, at det ikke er muligt at lave en indvendig forsegling af tegltaget, idet man derved vil opnå en fuldstændig forsegling, som vil medføre at der ikke kan ske en naturlig luftning i tegltaget, som er nødvendig.

På trods af gentagende opfordringer fra min klient og hans rådgivere, har Concordia heller ikke fremlagt dokumentation for, at en forsegling af tagstenene ville være tilstrækkelig til udbedring af skaderne og at denne løsning vil være i overensstemmelse med god og forsvarlig håndværksskik.

Der blev afholdt et nyt møde på ejendommen den 8. februar 2022, hvorpå taksatoren og dennes kollega ændrede mening angående taget og afviste, at taget i det hele taget var sodskadet. Min klient deltog på mødet.

Forsikringsselskabet modsagde hermed deres tidligere taksering og tilkendegav, ved at tilkendegive at der ikke var tale om et sodskadet tag - hvilket også bekræftes i deres brev den 24. februar 2022, jf. **bilag 15**. Heri fremgår det at de afviser, at taget er sodskadet og i stedet mener, at det skyldes støv/snavs, skimmelsvamp og fugt fra kuldebroer.

I selvsamme brev tilbyder de et forlig, med en underforstået trussel om, at hvis deres tilbudte forlig ikke accepteres indenfor 14 dage, vil alt forudgående erstatning annulleres og der vil efterfølgende udregnes og fremsendes en mindre erstatning.

I forbindelse med brevet af den 24. februar 2022, jf. bilag 15, meddelte Concordia Forsikring at de fastholder deres tidligere vurdering dog således, at der i en forligssituation udenretligt er tilbudt et samlet forligsbetrag på kr. 500.000,00.

Min klient har senest ved brev af den 21. marts 2022 klaget over afgørelsen, jf. **bilag 16**, hvilket har foranlediget, at Concordia senest ved brev den 31. marts 2022, jf. **bilag 17**, har frafaldet tidligere forsikringstilbud og sagen skal nu indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Sagen har været indbragt for Concordia Forsikrings særlige klageansvarlig, som dog ikke har fundet anledning til at kritisere skadesafdelingens behandling af sagen, jf. bilag 17.

Anbringender:

Det gøres gældende, at min klient har krav på udbedring af skader som følge af brandskade den 5. april 2020 på ejendommen ...

Det gøres endvidere gældende, at Concordia Forsikring/Ærø Brand på intet tidspunkt forud for indhentelse af tilbud, har lavet nogen nærmere beskrivelser af skadens art og omfang, herunder beskrivelse af hvad der skulle laves i forbindelse med istandsættelse.

Det gøres i forlængelse heraf gældende - at der på grundlag af de oplysninger, herunder tilbud indhentet at Concordia Forsikring og sammenholdt med den beskrivelse af skader og omfang af udbedring, som er udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige], jf. bilag 10 og 11 samt efterfølgende indhentelse af tilbud på udbedring - at der skal ske dækning i et omfang som beskrevet i tilbuddet fra [klagerens byggesagkyndige] m.v. i alt kr. 801.010,00, jf. bilag 12.

Særligt gøres det gældende, at der i nærværende sag af min klient er dokumenteret, at det ikke er tilstrækkeligt at rengøre spær samt udskifte få tagsten som anført at Concordia, idet der derved ikke sikres forsegling af lugtgener, hvorfor en korrekt udbedringsmetode må være som anført fra ... Snedker og Tømrerforretning.

Særligt gøres det gældende, at det må lægges Concordia til last, at Concordia på intet tidspunkt har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at den anviste metode til udbedring af sodskaderne er en sædvanlig udbedringsmetode.

Det gøres endvidere gældende, at der i forbindelse med reparation skal ske reetablering i overensstemmelse med nugældende regler, og i den forbindelse stilles der krav om isolering med 300 millimeter i skunkvæg, hvorfor denne ligeledes skal erstattes.

Endelig gøres det gældende, at min klient har krav på at få dækket udgifterne til byggesagkyndig bistand, herunder udgifter til bistand fra [forsikringsmægler]. Der henvises til det indeholdende i 12."

I brev af 8/8 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Skaden sker som ovenfor nævnt den 5. april 2020, og vores forsikringstager afgår desværre ved døden ifm. branden. Den videre korrespondance i sagen sker herefter i første omgang med forsikringstagers [slægtning/klageren]. Grundet sagens omstændigheder går der en periode, hvor vi ikke har mulighed for besigtigelse af skaderne, idet vi afventede såvel politiets frigivelse af stedet samt skifteretsattest til forsikringstagers [slægtning/klageren].

Den skaderamte ejendom besigtiges herefter første gang af vores taksator den 27. maj 2020. Ved denne besigtigelse har vores taksator noteret, at der kunne konstateres brand- og sodskader i ejendommens stueplan. Der skulle rengøres for sod på 1. sal. I loftsrum på 2. sal var der ingen sod. Forsikringstagers [slægtning/klageren] havde påpeget, at der var sod på tagsten tre steder på tagfladen ud mod vejen, hvilket taksator mente skulle undersøges nærmere, da det ud fra de indvendige skader var svært at se, hvor det skulle være kommet fra. Ifølge vores taksator var der alt i alt ikke tale om en speciel omfattende skade, og skaden burde derfor almindeligvis ikke give anledning til større udfordringer. Vi vedhæfter fotos fra besigtigelsen (bilag 1). De viste fotos er fra ejendommens 1. sal og viser bl.a. skunkrum med opmagasinerede genstande. Som det fremgår, er der ikke tale om voldsomme sodskader i området. Ligeledes ses fotos af taget mod vejen, hvor forsikringstagers [slægtning/klageren] påpegede de tre steder med sod på tagsten.

Før sommerferien 2020 taler vores taksator med forsikringstagers [slægtning/klageren] omkring det videre forløb, hvor [slægtning/klageren] nævner at han ikke vidste, om han ville beholde huset og udbedre skaderne, ændre på genopbygningen eller sælge huset med skaderne.

Efter sommerferien vender forsikringstagers [slægtning/klageren] tilbage med oplysning om, at han har bestemt sig for at beholde huset. Der bliver herefter aftalt fornyet besigtigelse af skaderne sammen med de af [klageren] valgte håndværkere for nærmere omfangsbestemmelse af skaderne og tilbud på udbedring heraf. Forinden havde taksator rekvireret skadeservicefirma til sanering og rengøring af hele huset, således at der efter gennemgangen med håndværkerne og godkendelse af tilbud var klar til genopbygning.

Ved besigtigelsen den 18. september 2020 deltog forsikringstagers [slægtning/klageren] med en byggesagkyndig, et tømrer- og malerfirma. Håndværkere og taksator noterede ned, hvad der skulle laves, og der var enighed om, hvad der efterfølgende skulle fremsendes priser på. Det var dog afgørende for forsikringstagers [slægtning/klageren], at der blev undersøgt for sod i skunk. Der kunne således konstateres 3 misfarvninger på teglsten udvendigt, hvilket kun kunne være sod ifølge forsikringstageres [slægtning/klageren]. Taksator havde dog svært ved at se, hvordan soden skulle komme ud på tagsten bag skunken, men accepterede, at tømrer efterfølgende kunne undersøge i lodret skunkvæg i den ene side af 1. salen ud mod vejen og fjerne isolering mellem spærrene i enkelte felter mod tagstenene, for at afklare, om der kunne konstateres sod der.

Nogle dage senere vender tømreren tilbage med oplysning om, at han mener det er sod, der har medført misfarvningerne af teglstenene. Taksator tager dette til efterretning, uden selv at besigtige efter tømrerens blotlægning, og han udbeder sig pris fra skadeservicefirma på udskiftning af de få tagsten, som er misfarvede udvendigt samt afrensning for sod og forsegling indvendigt. Dette er en almindelig fremgangsmåde i en situation som denne, og, som er brugt flere gange i andre tilsvarende sager uden efterfølgende problemer. Taksator modtaget overslag fra skadeservicefirmaet på arbejdet på kr. 20.000.

Efter modtagelse af tilbud fra de forskellige håndværkere, på baggrund af den fælles gennemgang af skaderne, vurderer vores taksator, at overslaget fra maleren er for højt, og han udbeder sig derefter tilbud fra en anden maler på det samme arbejde. Overslaget fra den nye maler er kr. 58.325 lavere end den første malers pris. Efter modtagelse af tømrerens pris er der lidt tilretning af skadeopgørelsen fra taksators side, da det bedre vil kunne betale sig helt at skifte radiatorer i stedet for at nedtage og male dem for efterfølgende genmontering. Vores taksator bekræfter herefter overfor tømreren, at han kan gå i gang, hvorefter taksatoren kontakter forsikringstagers [slægtning/klageren] med oplysning om, at tømreren nu går i gang ud fra det aftalte, samt at taksator har indhentet andet overslag på malerarbejdet, idet den første malers pris var for høj. Forsikringstagers [slægtning/klageren] meddeler dog, at han nu ikke ønsker udbedringen igangsat og vil have en nærmere opgørelse tilsendt. Vores taksator fremsender herefter i mail den 27. november 2020 de modtagne og accepterede priser, lydende på i alt kr. 436.512,50. Hertil kommer den indhentede pris fra skadeservice på kr. 20.000 vedr. taget. Herefter drøftes muligheden for en rateplan over erstatningsbeløbene, såfremt forsikringstagers [slægtning/klageren] ønsker at ændre på genopbygningen ift. skaden. Forsikringstagers [slægtning/klageren] har overfor taksator oplyst, at han måske ville udskifte hele den ene side af taget, og derfor kunne beløbet til skadeservice bruges dertil, i stedet for udskiftning af enkelte tagsten, afrensning og forsegling.

Vi modtager herefter mail fra forsikringstagers [slægtning/klageren] den 28. december 2020, hvori han oplyser, at han har mistet tilliden til, at vores taksator opgør skaderne i henhold til forsikringsbetingelserne. Han henviser bl.a. til at taksator ikke har oplyst ham om muligheden for regler om kosmetiske forhold, hvor forsikringstagers [slægtning/klageren] ved at betale en del af tagudskiftningen skulle få dækket den resterende del. Ligeledes efterspørger han en rentabilitetsberegning for efterisolering af tagetage, når der er åbent til tagsten. Han ønsker således en konkret skadeopgørelse. Endelig anfører han, at han ligeledes er meget interesseret i at investere yderligere i renoveringen, således at huset generelt vil blive bedre renoveret.

Vi udarbejder herefter et egentligt erstatningsbrev den 6. januar 2021, herunder afviser vi - med henvisning til forsikringsbetingelserne - dækning af kosmetisk skade på taget og krav om lovliggørelse af isolering. Skaden opgøres som beskrevet til kr. 462.512,50, og for at imødekomme [klagerens] ønsker om yderligere investeringer i huset tilbyder vi, at erstatningsbeløbet kan udbetales i rater og dermed indgå i de fremtidige investeringer i stedet for genopbygning tilsvarende som det skadede. Alternativt kan vi igangsætte udbedningsarbejderne ud fra de indhentede og accepterede reparationsoverslag.

[Klageren] vender tilbage i mail den 26. januar 2021 med oplysning om, at han ikke er helt enig endnu. Han stiller bl.a. spørgsmålstejn ved skadeservicefirmaets mulighed for at udføre arbejdet til den pris, som de har angivet, ligesom han ønsker den nye malers overslagspris nærmere ud-

specificeret. Endelig mener han sig berettiget til 5 % af den samlede udgift til skaden som tillæg til rådgivning.

I skrivelse den 29. januar 2021 besvarer vi [klagerens] punkter ved fremlæggelse af tilbuddene fra skadeservice samt maler. Vi afviser her igen kravet omkring lovliggørelse vedr. isolering samt endvidere det nye krav omkring dækning for rådgivning. Omkring rådgivning fremgår det af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker nødvendige omkostninger til teknisk bistand, tegninger og tilsyn under byggeriet. Vi henviser således til, at der i dette tilfælde ikke er tale om en skade, som nødvendiggør nye tegninger, byggeansøgning eller lignende.

Forsikringstagers [slægtning/klageren] vender tilbage ved mail den 19. februar 2021 (bilag 2), hvori han forklarer, at han ved den tidligere fælles besigtigelse den 18. september havde en byggesagkyndig med, for at han skulle gennemgå huset med henblik på at kunne udarbejde en tilstandsrapport og et energimærke til brug til et eventuelt salg. Han anfører nu, at der er langt flere ødelagte tagsten, end de 4-6 stykker som vi tidligere har godkendt. Han stiller nu også spørgsmålstegn ved skadeservicefirmaets fremgangsmåde og til hvilke produkter der bruges ved den forsegling, der skal anvendes. Ligeledes sår han tvivl om hvorvidt den nye maler, kan male til overslagsprisen. Han er fortsat uenig i afvisningen af lovliggørelse af isolering, ligesom han fortsat finder sig berettiget til dækning af rådgiver.

Vi kontakter herefter forsikringstagers [slægtning/klageren] telefonisk den 25. januar 2021 for drøftelse og forsøg på afklaring af de udestående punkter og for nærmere at finde ud af, hvad [klagerens] planer reelt er med huset. Der kommer dog ingen nærmere afklaring ved telefonsamtalen.

I forlængelse af vores telefonsamtale fremsendes fornyet skrivelse til [klageren] den 2. marts 2021 (bilag 3). Vi ridser her betingelsernes ordlyd om forsikringens dækninger op og henviser til, at der er indhentet tilbud på udbedring af de konstaterede skader, og at et ønske om evt. at bruge beløbet ifm. en større renovering ikke gør, at erstatningsbeløbet skal ansættes højere end svarende til de konstaterede skader og de indhentede tilbud på udbedring. Omkring omfanget af skade på tagsten bekræfter vi, at såfremt skadeservicefirmaet ved deres udskiftning af de 4-6 skadede tagsten konstaterer yderligere skadede tagsten, vil disse tillige blive udskiftet. I relation til malerarbejdet bekræfter vi, at forsikringstager frit kan vælge, hvilken maler han ønsker skal udføre arbejdet, men at vores erstatning vil være med udgangspunkt i det billigste tilbud. Vi bekræfter igen, at såfremt der - mod forventning - konstateres yderligere skade ifm. malerarbejdet vil denne udgift tillige blive erstattet. Vi fastholder vores tidligere afvisning af lovliggørelseskravet samt krav om dækning af rådgiver.

Vi modtager herefter meddelelse fra forsikringsmægler ..., som er blevet kontaktet af [klageren] om hans hjælp til sagen. Mægleren angiver nu i mail den 24. marts 2021 (bilag 4), at [klageren] aldrig har haft planer om at ville udskifte hele tagsiden eller foretage en gennemgribende renovering, men derimod blot reparere skaderne. Dette harmonerer dog ikke med de tidligere mails fra [klageren] selv, som er henvist til ovenfor. Mægler vedlægger billedeoversigt med henvisning til konstaterede sodskader på indersiden dvs. tagsten, lægter og spær mod tagflade samt billeder taget fra jorden med markering af skadede tagsten udvendigt. Ligeledes stilles på ny spørgsmål i relation til vores afvisning af lovliggørelse af isolering samt dækning af rådgiver.

Forsikringsmægleren ønsker afholdelse af et møde for gennemgang af sagen, men grundet Corona-restriktionerne er dette ikke muligt på det pågældende tidspunkt. Vores taksator kontakter i stedet telefonisk mægleren for en drøftelse og yderligere forklaring ift. vores opgørelse. Vi modtager herefter den 6. maj 2021 mail fra forsikringsmægleren med skrivelse fra [klagerens byggesagkyndige], som nu har besigtiget den skaderamte ejendom (bilag 5).

Skrivelsen bringer dog ikke noget nyt i relation til løsning af sagen, og ses i det store og hele ikke at skele til forsikringsbetingelsernes dækning. I mail af 21. maj 2021 (bilag 6) til forsikringsmægleren, henviser vi til, at der i længere tid er korresponderet omkring forskellige punkter/uenigheder, uden at dette har ført til enighed omkring igangsættelse af udbedringen. Vi har ikke modtaget et egentligt krav - rent beløbsmæssigt - fra forsikringstagers [slægtning/klageren], hvorfor vi foreslår at de indsender dette, som alternativ til diskussion af de enkelte punkter, idet dette så evt. kunne danne grundlag for en løsning af sagen.

Vi modtager den 16. december 2021 modkrav opgjort til kr. 801.010 fra [klagerens byggesagkyndige]. Kravet er opgjort på baggrund af udbudsmateriale udarbejdet af arkitekten og nu indeholdende f.eks. total udskiftning af lægter, tagsten og understrykning samt nye skunkvægge og ny isolering nu i begge sider af 1. salen. Der tages desuden fortsat udgangspunkt i den dyreste malerpris, ligesom der fortsat er medtaget honorar til rådgiver.

Vi foretager herefter et opslag af ejendommen på Google Street view. Af foto fra 2019 kan vi her konstatere nøjagtig de samme mørke aftagninger på ydersiden af taget, som der nu angives at være forårsaget af branden i 2020. Vi vedlægger fotos fra Street view fra 2019, foto taget af vores taksator ved den 1. besigtigelse efter skaden samt det tidligere indsendte foto fra [klageren] med påførte punkter af beskadigede tagsten (bilag 7). Som det tydeligt fremgår af billedet fra 2019, var de samme tagsten allerede før skaden mørkere end resten. Vi foreligger dette for mægler, uden at der dog reflekteres nærmere over dette.

Idet Corona-situationen på dette tidspunkt igen tillader at mødes bliver der aftalt et møde den 8. februar 2022 med forsikringstagers [slægtning/klageren] og dennes rådgivere samt vores taksator og overtaksator for gennemgang af sagen. Forinden mødet blev det aftalt, at vores taksatorer skulle have mulighed for genbesigtigelse af skaderne, idet taksator ikke ved selvsyn havde set tagstenene efter tømreren havde blotlagt dem. Efter denne besigtigelse var det vores taksatorers klare overbevisning, at tagstenene slet ikke var sodskadet, som ellers først antaget. Der kunne således ikke konstateres nogen sod på lægter, spær eller el-ledninger i området, hvilket alt andet lige ville have været tilfældet, såfremt der havde været sod i området (se fotos bilag 8). Iflg. vores taksatorer skyldes de mørke aftegninger bag på tagstenene i stedet almindelig støv og snavs, skimmel og fugt fra kuldebroer. Dette forklarer også, at man allerede på fotos fra 2019, og således før skaden, kunne se de samme aftegninger udvendigt på tagstenene. Vores taksatorer udtog prøver fra stenene samt isolering og medtog disse til mødet. Det er almindelig praksis at udtage prøver og medtage til lugt-test uden for brandstedet. Prøverne blev forelagt for personale på vores kontor forud for mødet, og ingen kunne lugte sod derfra.

På mødet blev skaderne og opgørelse heraf gennemgået på ny, herunder vores taksatorers nye iagttagelser omkring tagsten mv. efter deres besigtigelse. Hverken forsikringstagers [slægtning/klageren] eller dennes rådgivere ønskede imidlertid på mødet at lugte til de udtagne prøver for deres vurdering deraf. Ligeledes blev problematikken omkring den seneste tids prisstigninger på materialer mv. drøftet, idet forsikringstagers [slægtning/klageren] og rådgiverne mente, der skulle tages højde for dette i en opgørelse. Der fandtes desværre ingen løsning af sagen på mødet.

Som opfølgning på mødet fremsendte vi skrivelse af 24. februar 2022, hvor vi igen redegjorde for vores taksatorers iagttagelser af, at tagsten og isolering slet ikke var sodskadet, og at vi reelt således i vores tidligere opgørelser havde medtaget udgifter, som slet ikke vedrørte skaden.

Vi henviste endvidere til, at det er forsikringstager - i dette tilfælde forsikringstagers [slægtning/klageren] - der har bevisbyrden for at konstatere forhold skyldes skaden, og denne bevisbyrde ikke er løftet, dette også henset til de fremlagte fotos taget før skaden. Endvidere afslog vi - med henvisning til forsikringsbetingelserne og tillige grundet sagens forløb i øvrigt - dækning af påløbne prisstigninger, idet skaden for længst kunne have været udbedret og det var forsikringstager [slægtning/klageren], der bl.a. ikke havde reageret i 7 måneder på vores seneste henvendelse. Samtidig fastholdt vi generelt vores tidligere opgørelse. På trods af alle de nævnte punkter tilbød vi - som en forligsmæssig løsning og til afslutning af sagen - at forhøje vores tidligere erstatningstilbud til et samlet beløb på kr. 500.000, hvor beløbet kunne udbetales i rater, blot ved indsendelse af fotos af udbedringen.

Forsikringsmægler vender herefter tilbage i mail den 10. marts 2022 med afvisning af forligstilbuddet (bilag 9) og en klage til vores klageansvarlige, hvori forløbet af sagen igen ridses op. I klagen medgiver forsikringsmægleren dog, at han ikke selv ved besigtigelsen af ejendommen, forud for det afholdte møde, kunne lugte sod, men tilskriver dette, at huset har stået ventileret i 15 måneder. Vi kan hertil påpege, at såfremt der er sod i en ejendom, vil man ikke være i tvivl om dette, uanset årstid eller temperatur. Sod kan ikke ventileres væk. Dette underbygger således på ny blot vores vurdering af sagen i relation til, at tagsten og isolering ikke er skadet af sod. Den klageansvarlige fandt ikke anledning til at kritisere skadeafdelingens behandling i sagen og afviste klagen.

Sluttelig har vi nu modtaget klagen til Ankenævnet fra advokat repræsenterende forsikringstagers [slægtning/klageren]. Der ses i klagen i det store og hele ikke at være fremkommet nye oplysninger til sagen, ud over at der er fremlagt erklæring fra [klagerens byggerådgiver 2] om, at sodskaderne på ejendommen vil påvirke huset værdi ifm. salg.

Vi har følgende konkrete bemærkninger til indholdet af klagen.

Det er korrekt, at der forud for indhentelse af tilbud på udbedring ikke var udarbejdet nærmere beskrivelse af skaderne, men dette blev gennemgået med de respektive håndværkere ved gennemgang på skadestedet, hvor der var enighed om, hvad der skulle afgives tilbud på efterfølgende.

Vi er enige i, at størstedelen af uenighederne i sagen har vedrørt spørgsmålet omkring tagsten og isolering på 1. salen. Det virker dog bemærkelsesværdigt, at advokaten overhovedet ikke i sin skrivelse forholder sig til, at vi via fotos har dokumenteret at de mørke pletter udvendigt på tagstenene allerede ses af foto taget før skaden, og at de samme pletter nu efterfølgende af forsikringstagers [slægtning/klageren] og rådgivere beskrives som værende forårsaget af sod fra skaden. Ligeledes forholder man sig ikke til, at der fra tagsten og isolering på stedet blev udtaget lugtprøver, hvorfra testpersoner ikke efterfølgende kunne lugte sod. En lugtprøve, som forsikringstagers [slægtning/klageren] og rådgivere ikke selv ønskede at lugte til på det afholdte møde. Endelig må vi igen henvise til forsikringsmæglers tidligere oplysning om, at han ikke selv kunne lugte sod i ejendommen ved besigtigelsen. Det er således som nævnt vores klare opfattelse - efter vores fornyede besigtigelse af skaderne - at tagsten og isolering ikke er skadet af sod. Der er i kla-

gen i øvrigt ikke indsendt dokumentation, der gør, at vi finder grundlag for yderligere kommentering af advokatens anbringender i den forbindelse.

Vi fastholder således fortsat, at der ikke er tale om en skade, der berettiger til dækning af rådgiverhonorar, jf. vores tidligere forklaringer ud fra forsikringsbetingelserne.

I relation til den indsendte erklæring fra [klagerens byggerådgiver 2] er denne alene baseret ud fra fotos indsendt af forsikringstagers [slægtning/klageren], og ud fra ovenstående dermed tillige irrelevant. Uanset hvad dækker forsikringen ikke driftstab eller andet indirekte tab, jf. betingelsernes pkt. 3.13.

Sammenfattende må vi meddele, at der set herfra er tale om en mindre og ganske regulær skade, som for længst kunne være udbedret, efter der forelå tilbud fra de respektive håndværkere. På trods af foreliggende tilbud på udbedring, med bekræftelse på dækning af evt. yderligere efterfølgende konstaterede skader, har vi ikke kunnet få accept fra forsikringstagers [slægtning/klageren] til igangsætning af udbedring. Det er vores opfattelse, at forsikringstageres [slægtning/klageren] nærmest helt fra den første kontakt har været mistroisk ift. vores forsøg på opgørelse af skaden, hvilket også fremgår af hans egen dagbog. Denne mistro mod såvel personale som håndværkere har desværre - set fra vores side - været en afgørende faktor i, at sagen fortsat ikke har fundet sin afslutning. Vi må dog afvise, at vi på noget tidspunkt har forsøgt at presse eller true ham, som det ses beskrevet.

Sagens indbringer for Ankenævnet har ikke ændret ved vores tidligere vurdering af skaden, og idet forsikringstagers [slægtning/klageren] har afvist vores forligstilbud i brev af 24. februar 2022 er dette nu bortfaldet, som beskrevet deri. Opgørelse skal herefter ses med udgangspunkt i, at tagfladen ikke er skadet af sod, som først antaget. Det tidligere tilbudte beløb på kr. 20.000 for rens og forsegling af underside af tagflade mod vej samt udskiftning af enkelte tagsten, skal derfor fratrækkes den oprindelige opgørelse på kr. 462.512,50, således at vores opgørelse nu lyder på kr. 442.512,50."

Klagerens advokat har den 31/10 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der henvises indledningsvis til det indeholdende i undertegnede klage til Ankenævnet for Forsikring af den 4. maj 2022 med vedhæftede bilag, idet det anførte fastholdes.

Vedrørende følgeskader efter branden den 5. april 2020:

Indledningsvis skal det supplerende bemærkes, at min klient allerede ved besigtigelse på ejendommen den 27. maj 2020 forespurgte til omfanget af røg- og sodskader i skunkrum på ejendommens 1. sal ud mod vejen, og ligeledes op på loftet. Der var store lugtgener på 1. sal og op i loftrummet, ligesom der kunne konstateres mørke områder på nogle af huset teglsten, hvor det så ud som om, at røgen flere steder var trængt ud gennem teglstenstagnet på tagsiden mod [vej].

Det skal præciseres, at det ikke primært var på grund af de mørke områder på tegltagets yderside, jf. bilag 1, at min klient var bekymret, men i særdeleshed pga. de svære luftgener, som var både på 1 sal og i loftrummet.

Min klient var endvidere bekymret for, om der kunne være sket skader på huset tag (teglsten), spær og lægter på hele tagfladen mod [vej], der kunne have medført nedsat funktionsværdi eller bevirke væsentligt forringelse af husets handelsværdi.

Taksator afviste dette, uden at der blev lavet nogen nærmere undersøgelser, og der blev herefter rengjort i overensstemmelse med taksators instrukser.

Ved besigtigelse på ejendommen den 18. september 2020, hvor håndværkere som skulle give tilbud på arbejder, ligeledes deltog, bemærkede maleren overfor taksator, at den udførte rengøringen til fjernelse af sod på vægge og loft ikke var var tilstrækkeligt, idet maleren ikke kunne male og dække røgskader, ligesom der forsat ville være lugtgener. Endvidere blev der af min klient gjort opmærksom på, at der tillige var betydelig sod- og røgskade på loftet, hvor røg og sod ligeledes var kommet op via trappen og videre op på loftet.

I den forbindelse vedhæftes film, som min klient har filmet på ejendommen fra henholdsvis stue, 1. sal og loftetage, som er optaget primo september 2022. Som det fremgår af filmene, ses alle vægge i ejendommen fortsat at være betydelige sorte som følge af røg- og sodskade, hvilket min klient gjorde opmærksom på under mødet den 18. september 2020.

Følger man de områder på væggene og loft, som har været tilsodet af sod og røg, kan det konstateres, at røgen er kommet fra stueetagen og via trappen og herefter til 1. etage og videre til loftet.

Som det fremgår af fotos og film, ses der op gennem trappen at være røg- og sodskader.

Der henvises i øvrigt til politirapport fra ... Politi, som vedhæftes som **bilag 18**, hvoraf det fremgår, at der har været betydelig røg og sodskade på ejendommen på henholdsvis stueetagen og 1. sal, herunder særligt på 1. sal, hvor der er konstateret sodskade ude i skunken.

Der henvises endvidere til vedhæftede fotos taget den 25. september 2020 af min klient i umiddelbar forlængelse af besigtigelsen med taksator og håndværkere samt min klients besigtigelse af den 18. september 2020, idet der efter mødet på grund af taksators spørgsmålstegn ved hvorvidt der var sket sodskade i loftrummet, blev lavet nærmere undersøgelser i form af fjernelse af isolering fra loftet på den side af ejendommen, hvor der var formodning om, at røgen var kommet op og havde forårsaget sodskader.

Som det fremgår af vedhæftet fotos, dateret den 25. september 2020, jf. **bilag 19**, ses der at være sod på isolering og ved nedtagning af isolering kunne der konstateres sod på indersiden af teglstenene for så vidt angår tegltaget ud mod [vej].

Sammenholdes ovennævnte med filmene, fotos mv. gøres det gældende, at min klient har ført bevis for, at der har været røg- og sodskade, som er kommet via 1. sal og skunken og herefter videre op i loftrummet.

Det bemærkes, at Concordia i brev af 6. januar 2021, jf. bilag 1, anerkendte sodskaderne, både på 1. sal og op via skunkvæg op gennem teglsten på tegltaget, ligesom Concordia indhentet tilbud ved [skadeservice] på rengøring og forsegling af sodskadet tag, jf. **bilag 20**.

Det noteres, at der på bilag 7 fremgår et mørkere område, på tagets højre side.

Af Concordias bilag 4, billede 1, 2 og 3, er der markeret de områder på taget, hvor der særligt er sket udsivning via undertaget og ud på ydersiden af teglstenene.

Bilag 3 - som er skitseret med rødt, er den del af det indvendige tag, hvor der i særdeleshed er sod- og røgskade og som således er det område, hvor min klient og [klagerens byggesagkyndige] beskrives som værende den del, hvor der skal udskiftes lægter og teglsten m.v.

Der henvises endvidere til sagsøgers bilag 13 og i særdeleshed de fotos der omhandler den indvendige side af tegltaget i loftetagen, hvor det tydeligt fremgår, hvorledes røgen har spredt via trappen og 1. sal op i loftrummet og hen mod udluftningshullet i gavlen øverst i loftrummet.

Det gøres derfor gældende, at min klient på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort, at de omhandlende skader er forårsaget af sodskader efter branden, og dette skal lægge til grund ved Ankenævnets behandling af sagen.

Det må have formodning for sig, at der er tale om skader som følge af sod, og Concordia har ikke ved fremvisning af et foto, jf. bilag 7 sandsynliggjort eller dokumenteret, at der ikke er tale om sodskader.

...

[Klagerens byggesagkyndiges] skadeopgørelse fremlægges i øvrigt som sagens **bilag 22**.

Supplerende bemærkninger vedrørende udbedring af skaderne:

I nærværende sag er parterne uenig om, hvorledes at skaderne skal udbedres. Der henvises til det indeholdende i den indgivne klage af den 4. maj 2022 med bilag.

Som anført er der bl.a. uenighed om, hvorvidt at skade i form af sodskade på tegltag (særlig indvendigt), og deraf følgende lugtgener.

Den af Concordia foreslåede udbedringsmetode, hvor der blot sker forsegling af teglsten, er ikke en forsvarlig og hensigtsmæssig udbedringsmetode, hvilket heller ikke er dokumenteret af Concordia.

Tværtimod må det konstateres, at en indvendig forsegling af teglstenene ikke ses at være en anerkendt udbedringsmetode, og ses ikke at være i overensstemmelse med god og anerkendt standard.

Der henvises i øvrigt til erklæring fra teglstensfirma, som vil blive eftersendt."

Selskabet har i brev af 21/12 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har for yderligere sandsynliggørelse og dokumentation for vores konklusion herefter indhentet en udtalelse fra [skadeservice] (bilag 23), både i relation til deres generelle beskrivelser omkring brandskader og med udtalelser i relation til den konkrete skade.

Som det fremgår af udtalelsen, rengøres der almindeligvis efter sod ved at bruge et kemikalie, som fjerner det løse sod fra overfladen. Efter rengøring efterlader kemikaliet overfladen forseglet, således at fastsiddende sod ikke smitter af. Herefter males på overfladen med spærregrunder og

derefter en eller to almindelige malerbehandlinger. Denne metode anvendes af alle skadeservice virksomheder.

Ift. anken over den udførte rengøring af væggene må vi henvise til, at der pt. alene er sket den indledende rengøring med forsegling. Som beskrevet ovenfor mangler der fortsat malerarbejde i form af spærregrunder og efterfølgende maling. Herefter vil væggene igen fremstå uden nogen former for aftegninger af sod eller lugt. Forsikringstager har som bekendt desværre ikke ønsket igangsætning af dette malerarbejde, så vi stiller os på den baggrund uforstående overfor, at der nu klages over det manglende arbejde.

Som det fremgår af såvel advokatens skrivelse som i forsikringstagers udtalelser i videoen, angives røg og sod at være kommet fra stueetagen og via trappen til 1. etage og derfra videre til loftet. Røg og sod angives fra 1. etage at være kommet ud i skunkrum og videre derfra ud på tagstenene.

[Skadeservice] beskriver i deres udtalelse forskellige brandtyper, som hver især forårsager forskellige sodskader. Den aktuelle skade er at betegne som en almindelig brand, hvor sod bliver sendt op i luften af naturlige årsager og ofte berører vandrette og lodrette flader. Omvendt forårsager en tryk-brand, at sod 'skydes' ud i revner, hulrum m.m. Dette ses typisk ved brand i f.eks. batterier, opladere, hvidevarer mv., hvilket ikke er tilfældet her.

Ligeledes har [skadeservice] beskrevet deres iagttagelser i relation til den aktuelle brand, med henvisning til vedlagte fotos (bilag 24). Som det ses og beskrives, var det begrænset med sod på 1. salen og især ude i skunkene, hvor der var sod i spindelvæv og på vandrette flader. Skunken var beklædt med plader på skråvæg ud mod spær og tagsten. Ud fra skadeservicefirmaets iagttagelser er det, som beskrevet af dem, svært at komme med en faglig begrundelse for, at soden skulle være kommet videre igennem først pladerne på skråvæggen og derefter isoleringen for at sværte tagstenene sorte og ydermere ud på udvendig side af tagstenene. Dette sammenholdt med den begrænsede mængde sod, som der kunne konstateres indvendigt i skunkrummet, jf. de vedhæftede fotos.

...

Sammenfattende må vi meddele, at forsikringstagers forklaringer og påstande omkring, at tagstenene er sorte af sod ikke harmonerer med et skadeservicefirmas iagttagelser på stedet og erfaringer fra tidligere brande. Ligeledes harmonerer forklaringen og påstandene ikke med uvildige fotos udvendigt af taget, som viser de samme mørke aftegninger allerede før brandskaden. Endeligt harmonerer forklaringen og påstandene ikke med, at forsikringstagers egen mægler ikke kunne lugte sod ved besigtigelsen på trods af de ovenfor beskrevne forhold, ligesom udtagne prøver bl.a. netop fra den viste isolering på videoen tillige ikke efterfølgende lugtede af sod.

Vi fastholder således, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at tagsten og lægter m.m. er skadet af sod, hvorfor disse ikke skal indgå i erstatningsopgørelse af skaden."

Af brev af 22/6 2023 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Med henblik på en afklaring på, om der kunne konstateres sodskader på indersiden af husets teglsten eller ej, er der mellem parterne opnået enighed om, at der skulle indhentes nærmere dokumentation herfor.

Der blev herefter enighed mellem parterne om, at der skulle rekvireres prøveudtagning af det konstaterede materiale på indersiden af teglstenene på ejendommen.

Teknologisk Institut forestod undersøgelsen, og dennes rapport af 3. april 2023 er således sendt til sagens parter jfr. sagens **bilag 23**. Som det fremgår, er udgiften til rapport afholdt af forsikringstager. Udgiften udgør i alt kr. 44.071,25 jfr. sagens **bilag 24**.

Af rapporten fremgår det, at der ikke kan bekræftes tilstedeværelse af sodpartikler på teglstenene.

Foranlediget heraf har min klient accepteret, at der på det foreliggende, ikke kan dokumenteres at være sodskade på teglstenene, hvorfor de erstatningskrav, som relaterer sig til udskiftning af teglsten samt rengøring og udskiftning af isolering med 300 mm isolering i henhold til tidligere opgørelse fra [klagerens byggesagkyndige], frafaldes.

Det vil sige, at de anførte uenighedspunkter nr. 1 og 2 i klagebrev af 4. maj 2022 bortfalder.

Der henvises til bilag 12, hvor punkterne skunkvæg og 300 mm isolering (ifølge de på dette tidspunkt gældende regler kr. 126.250 samt udskiftning af lægter, tagsten og understrykning kr. 132.500,00) bortfalder.

Min klients krav på dækning af udgifter til istandsættelse efter brandskaden kan herefter opgøres til i alt kr. 555.635,00 jfr. bilag 12.

Det bemærkes, at den i opgørelsen, jfr. bilag 12, anførte opgørelse over forsikringstilbud fra Concordia (Ærø Brand) opgjort til i alt kr. 462.512,50, nu kan fratrækkes kr. 20.000 for rengøring af teglsten, spær og lægter, således at Ærø Brands forsikringstilbud i henhold til opgørelsen kan opgøres til kr. 442.512,50.

Der har mellem parterne været forsøgt at finde en forligsmæssig løsning i forløbet efter, at der blev indhentet rapport fra Teknologisk Institut.

I den forbindelse vedlægges kopi af undertegnede's brev af 10. maj 2023 til Concordia Forsikring jfr. sagens **bilag 25**.

Deraf fremgår, at følgende krav gøres gældende:

1. Erstatning svarende til udgift til istandsættelse

Udgift til istandsættelse efter brandskade kan opgøres til i alt kr. 555.635,00 jfr. tidligere opgørelse anført som bilag 12.

2. Delvis dækning af udgift til byggesagkyndig bistand.

Herudover gøres det af forsikringstager gældende, at forsikringstager har krav på dækning af delvis udgift til byggesagkyndig bistand svarende til 5% af forsikringssummen i alt kr. 27.781,75

3. Delvis dækning af udgift til advokatbistand.

Endvidere gøres det gældende, at der er grundlag for dækning af

rimelige advokatomkostninger, idet advokatbistand har været nødvendig i forbindelse med håndtering af sagen. Det gøres gældende, at rimelige advokatomkostninger skal fastsættes til i alt inkl. moms

kr. 50.000,00

4. Delvis dækning af udgifter til undersøgelser til dokumentation for skadens omfang.

Yderligere gøres det gældende, at de af forsikringstager afholdte udgifter, herunder særlig udgift til Teknologisk Institut, ligeledes skal dækkes helt eller delvist af Concordia under hensyn til sagens samlede resultat og sagens forløb.

Concordia har ved brev af 12. maj 2023 fastholdt, at de alene er indstillet på at dække udgifter til istandsættelse af ejendommen i overensstemmelse med tidligere opgørelse nu opgjort til i alt kr. 442.512,50 jfr. sagens **bilag 26**.

Concordia Forsikring afviser dels, at der er grundlag for dækning af udgifter til byggesagkyndig bistand, ligesom forsikringsselskabet afviser dækning af rimelige advokatomkostninger samt dækning af helt eller delvist udgifter i øvrigt.

Da der således fortsat er uenighed mellem parterne om før nævnte punkter, bedes Ankenævnet for Forsikring fremkomme med afgørelse herom.

Supplerende anbringender:

Der henvises indledningsvis til det indeholdende i sagsfremstillingen og anbringender i undertegnedes klage af 4. maj 2022.

Det gøres gældende, at min klient har krav på helt eller delvis dækning af udgifter til henholdsvis byggesagkyndig, advokatbistand og udgifter til Teknologisk institut samt udbedring af følgeskader, idet der har været tale om udgifter, som dels har været nødvendige for at få sagen afklaret, og dels har udgifterne været afholdt på foranledning af, at Concordia ikke har håndteret denne sag på forsvarlig vis.

Sagen er unødigt trukket i langdrag, og dette kunne være undgået, hvis Concordia allerede fra starten havde håndteret sagen i henhold til gældende vejledning for bygningsskader på en- og to families huse og senest i december 2020 efter anmodning fra min klient, jfr. bilag 6, havde sat ny taksator på sagen, forestået tilstrækkelige undersøgelser af skadens omfang, og der derved kunne være lavet en skadesopgørelse på et dokumenteret og tilstrækkeligt grundlag.

De af min klient afholdte nødvendige udgifter til håndtering af sagen fra december 2020 og frem til nu, skal derfor helt eller delvist dækkes af Concordia Forsikring.

Byggesagkyndig bistand:

Det gøres gældende, at min klient har krav på dækning af udgift til byggesagkyndig bistand, idet der under sagen har været behov for hjælp til at få skaderne beskrevet, og hvad der skal laves i forbindelse med udbedring af skaderne, idet Concordia Forsikring ikke selv har udarbejdet udbudsmateriale eller på anden måde beskrevet skaderne, skadernes omfang samt, hvorledes udbedring af skaderne skulle ske.

Dette blev udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige] den 23. september 2021, jfr. bilag 10, hvorefter der kunne indhentes tilbud og laves skadesopgørelse, jfr. bilag 12.

Derfor gøres det ligeledes gældende, at min klient har haft brug for byggesagkyndig bistand, og det har ligeledes været relevant og nødvendigt under hensyn til skadens størrelse og omfang samt under hensyn til den måde, som sagen har været behandlet hos Concordia.

Særligt skal det henvises til, at Concordia ved brev af 27. november 2020, jfr. bilag 5 sender en meget simpel skadesopgørelse til min klient uden nogen nærmere beskrivelse af skaden omfang, eller hvorledes skaden skal udbedres.

I forlængelse heraf påpeger min klient ved brev af 28. december 2020 (bilag 6), at han er utryg ved måden sagen behandles på, og at der ikke laves beskrivelser af skader og omfang, hvorfor han gør gældende, at der er behov for en anden taksator til at besigtige skaderne, så der kan laves en egentlig skadesopgørelse med beskrivelse af skaderne, og hvad der er dækket, så der kan laves en løsning, så min klient kan komme videre.

Dette afvises blot af Concordia i januar 2021, og herefter er der omfattende korrespondance og drøftelser med henblik på at finde en løsning, herunder særligt omhandlende hvorvidt, at forsegling af tagstenen var en tilstrækkelig og sædvanlig måde at udbedre sodskader på. Dette, kan der ikke dokumenteres fra Concordias side.

Herefter ser min klient sig nødsaget til at kontakte en byggesagkyndig for at få vurderet skaden, og Concordia opfordrer selv min klient til, at der skal laves en egentlig opgørelse med et krav, som kan danne grundlag for de videre drøftelser, jfr. mail af 21. maj 2021 fra Concordia, jfr. **bilag 27**.

Concordia har, ved beskrivelse af skade og udbedringsmetoder til udbedring af skader samt opgørelse af skader, ikke håndteret dette i overensstemmelse med vejledning for opgørelse af bygningsskader for bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse, jfr. **bilag 28**, hvorfor min klient har brug for sagkyndig bistand til at håndtere skadesopgørelse og vurdering af Concordias opgørelser.

Dels fremgår det af forsikringsbetingelserne pkt. 3.14, at der er dækning til nødvendige omkostninger til teknisk bistand i forbindelse med reetablering af det skadede.

Det fastholdes derfor, at min klient har krav på helt eller delvis dækning af udgifter til byggesagkyndig bistand.

Advokatomkostninger:

Det gøres supplerende gældende, at der er grundlag for dækning af rimelige advokatomkostninger under sagens behandling, jfr. princippet i FAL § 32.

Indledningsvis bemærkes det, at det anerkendes, at udgangspunktet er, at hver part betaler egne omkostninger under sagens behandling ved Ankenævnet for Forsikring.

Dog har der i nærværende sag under sagens behandlingen forud for sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring været et så langt og kompliceret sagsforløb, hvor der fra starten af Concordias oprindelige taksator blev konstateret sodskade på ejendommen, hvilket blev anerkendt. Det blev også af taksatoren fastslået, at der var sodskade på første etage og loftsrum, hvorfor der

blev anerkendt, at der skulle dækkes udgifter til udskiftning af isolering samt rengøring af teglsten.

Efterfølgende drøftede parterne den særlige problemstilling vedrørende istandsættelse efter sodskade på teglsten, hvor forsikringen blot anviser til, at der kan laves en forsegling. Forsikringstageren får af den byggesagkyndige oplyst, at det ikke er på en håndværksmæssig forsvarlig vis, opstår der tvist omkring, hvorledes udbedring af sodskaderne skal forestås, idet forsikringsselskabet anfører dels forsegling og i øvrigt blot en let rengøring på kr. 20.000,00, som efter forsikringstagerens og dennes rådgivers vurdering på ingen måde vil kunne reetablere bygningen i en stand svarende til før brandskaden, idet der – særlig på grund af svære lugtgener – er væsentligt at få fjernet sod fra ejendommen.

Problemstillingen om, hvorvidt der rent faktisk er sodskade og i hvilket omfang på første sal og udbedring af sodskade, medfører en dette en langvarig tvist parterne imellem omkring mulige skadesårsager, og først i februar 2022 meddeles det, efter ny taksator på ejendommen, at der nu ikke længere vurderes at være sodskade på ejendommen.

Den uenighed omkring skadens omfang kunne være undgået, hvis Concordia allerede fra starten havde håndteret nærværende skade korrekt og i overensstemmelse med vejledning for opgørelse af bygningsskader på en- og to families huse havde foretaget de fornødne og tilstrækkelige undersøgelser af skadens omfang, inden der blev lavet tilbud på erstatning.

Endvidere kunne det lange forløb, og de efterfølgende omfattende været udgifter, været undgået/begrænset, hvis Concordia allerede i december 2020 efter anmodning fra klient (bilag 6), havde sendt en ny taksator ud på ejendommen og besigtiget skaden. Da kunne man allerede i december 2020 have undersøgt forholdene nærmere, og derved konstateret, at der ikke var tale om sod.

Concordia er selv af den opfattelse, at der er sodskade på ejendommen frem til februar 2022, og indtil da omhandler uenigheden mellem parterne om hvorvidt, at en forsegling af teglstenene var tilstrækkelig til udbedring af skaderne herunder lugtgener, hvilket ikke kunne dokumenteres.

På det tidspunkt er der en sådan mistillid mellem parterne, og kommunikationen er særdeles vanskelig, hvorfor min klient rettede henvendelse til advokat med henblik på rådgivning, og herunder vurdering af en mulig løsning samt sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring.

Sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring hovedsageligt med det formål at få konstateret dels udbedringsomkostninger for skadens omfang, men ligeledes at få indhentet vurdering af dokumentation for skadens omfang. I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, er der ligeledes problemstilling omkring mulighed for dækning af byggesagkyndig bistand, hvilket forud for sagens forlæggelse for Ankenævnet for Forsikring er afvist af forsikringsselskabet på trods af, at forsikringsselskabet selv har bedt forsikringstager og dennes rådgiver om at komme med alternativt tilbud til udbedringsomkostninger.

På den baggrund gøres det gældende, at det har været nødvendigt med advokatbistand, dels til rådgivning forud sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, men også under sagens forløb for Ankenævnet for Forsikring, hvor der foranlediget af advokatrådgivning til forsikringstageren og korrespondance med Concordia og opnået enighed om iværksættelse af nærmere under-

søgelse på ejendommen med henblik på egentlig dokumentation for, hvorvidt der kan dokumenteres sodskade eller ej.

Dette er således forestået under sagens behandling for Ankenævnet for Forsikring for at få det bedst mulige resultat og bedst mulig dokumentation for skadens omfang, hvilket således ses at være i begge parter interesse.

Det bemærkes, at spørgsmålet om sodskade fra starten er vurderet som en mulig skade, både af forsikringsselskabets taksator, men også af byggesagkyndig og rådgiver i øvrigt, hvorfor det ikke kan lægges forsikringstager til grund, at han efter to års tvist ikke har tiltro til, at der ikke længere er tale om sodskade.

På den baggrund gøres det gældende, at der er grundlag for dækning af advokatombkostninger, som Ankenævnet for Forsikring må vurdere skønsmæssig størrelsen af.

Andre følgeudgifter:

Endelige gøres det gældende, at det har været nødvendigt at afholde udgift til Teknologisk Institut kr. 44.071,25, jfr. bilag 24, for at få afklaret, hvorvidt der var sod på teglstenene eller ej.

Afslutningsvis gøres det gældende, at der aktuelt er konstateret skimmelsvamp i ejendommen, og min klient står overfor at skulle afholde yderligere omkostninger til screening og sanering.

Disse følgeskader kunne være undgået, hvis Concordia havde foretaget de fornødne undersøgelser, så skadens omfang kunne dokumenteres, og der kunne være opnået en løsning.

Concordia fjerner radiatorerne på ejendommen i efteråret 2020 og siden da, har ejendommen stået uopvarmet med deraf følgende skimmelsvamp.

Udgifterne til udbedring bør ligeledes erstattes af Concordia."

Selskabet har i brev af 10/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af Teknologisk Instituts rapport, kunne der på ingen af de udtagne prøver konstateres sodpartikler. Dette er således fuldstændig i overensstemmelse med vores taksatorers konklusion efter besigtigelsen den 8. februar 2022, hvor tagstenene var blevet blotlagt, jf. vores tidligere beskrivelse af hele sagsforløbet fra 8. august 2022.

Forsikringstagers advokat har i forlængelse af resultatet af undersøgelsen accepteret, at der ikke var sod på tagstenene, og har på den baggrund frafaldet krav i sagen for i alt kr. 258.750 vedr. udgifter til udskiftning af lægter, tagsten, understrygning og lovliggørelse af isolering.

Der stilles nu krav om dækning for udgiften til Teknologisk Instituts undersøgelse på kr. 44.071,25. Vi vedlægger som svar herpå den korrespondance, der har været os og advokaten imellem forud for indhentelse af undersøgelsen (bilag 30-36). Som det fremgår, har vi i brev af 17. januar 2023 (bilag 31) meddelt advokaten, at det er forsikringstager der har bevisbyrden i sagen, hvorfor udgiften til prøveudtagelsen og undersøgelse skulle afholdes af forsikringstager. I det tilfælde at resultatet viste sod i et sådant omfang, at dette ville nødvendiggøre afrensning eller udskiftning af tagsten, ville vi dog dække udgifterne til undersøgelsen. Dette blev gentaget herfra i skrivelse af 1. marts 2023 (bilag 35), ligesom vi for øvrigt allerede i vores tidligere forligsskrivelse af 24. februar

2022 (bilag 15 fra advokaten) havde meddelt forsikringstager om denne bevisbyrderegel, og at udgiften til en evt. undersøgelse således skulle afholdes af ham. Forsikringstager og dennes advokat var således forud for deres igangsætning af undersøgelsen fuldt ud bekendt med en evt. forbundet udgift dermed, alt afhængig af resultatet af undersøgelsen. Forsikringstager havde endvidere forud for undersøgelsen modtaget tilbud fra Teknologisk Institut på arbejdet, så beløbets størrelse var tillige kendt. På baggrund af resultatet af undersøgelsen må vi afvise dækning af udgiften dertil, som også allerede meddelt forud for igangsætning af undersøgelsen.

Der fastholdes i skrivelsen fra advokaten endvidere krav om delvis dækning for udgift til byggesagkyndig bistand. Som vi tidligere har anført i vores besvarelse af 8. august 2022, meddelte vi allerede den 29. januar 2021 forsikringstager (advokatens bilag 8), at sagen ikke berettigede til dækning for udgifter til rådgivning iflg. forsikringsbetingelserne. Som vi har uddybet i vores tidligere besvarelse af 8. august 2022 er der tale om en mindre og ganske regulær skade, som efter modtagelse af reparationstilbuddene kunne være igangsat, og der skal ikke indhentes nye tegninger, byggeansøgninger eller lignende. Vi skal i den forbindelse henvise Ankenævnet til gennemsyn af forsikringstagers egen indsendte video, som vi finder meget godt dokumenterer dette. Forsikringstagers eget valg om tilknytning af en forsikringsmægler, en arkitekt og senest en advokat har således heller intet flyttet i sagen, tværtimod er de oprindelige krav fra forsikringstagers side fra 2021, benævnt uenighedspunkter 1 og 2, nu frafaldet. Vi fastholder således vores tidligere afvisning af kravet på kr. 27.781,75 til byggesagkyndig bistand.

Advokaten kræver endvidere dækning for advokatomkostninger med kr. 50.000, dette til trods for, at advokaten først er trådt ind i sagen ved sagens indbringen for Ankenævnet. Jvf. ankenævnspraksis afholder hver part således egne advokatomkostninger under nævnets behandling. Som vi har meddelt advokaten i vores brev af 12. maj 2023 (advokatens bilag 26) stiller vi os således uforstående overfor dette krav, når der samtidigt henses til resultatet af den indhentede undersøgelse fra Teknologisk Institut, som gav os fuldstændigt medhold i spørgsmålet omkring, at der ikke var sod på tagstenene. Vi afviser således fortsat kravet om advokatomkostninger.

Endelig er forsikringstager fortsat ikke enig i vores opgørelse af skaden, som efter undersøgelsen fra Teknologisk Institut nu lyder på kr. 442.512,50. Kravet fra forsikringstager er nu på kr. 555.635. Ift. de tidligere nævnte uenighedspunkter, jf. advokatens indledende skrivelse til Ankenævnet den 4. maj 2022, angives malerarbejdet som uenighedspunkt 3. Der er en difference på kr. 58.325 ift. tilbud indhentet af forsikringstager og tilbud indhentet af taksator. Vi vedlægger for god ordens skyld de to tilbud på ny samt vores tidligere efterfølgende uddybning og forklaring herom til vores forsikringstager den 29. januar 2021 og 2. marts 2021 (bilag 37-40). Som det fremgår, har vi allerede der besvaret forsikringstagers spørgsmål fra uenighedspunktet. Vi fastholder således fortsat vores erstatningsopgørelse på kr. 442.512,50, og vi skal endnu engang henvise til, at denne er udarbejdet ud fra indhentede håndværkertilbud på udbedring af skaderne efter gennemgang på stedet med håndværkerne og forsikringstager, som beskrevet i den oprindelige erstatningsopgørelse den 6. januar 2021. Vi er således ikke enige med advokaten i, at sagen ikke er håndteret korrekt herfra eller ikke skulle være i tråd med almindelige opgørelsesprincipper.

Vi har i forløbet flere omgange forsøgt at imødekomme forsikringstager for fremdrift i sagen, med ændring af rateplan for udbetaling, mindre krav til dokumentation af fakturaer og sidst forligstilbud af 24. februar 2022 med forhøjelse af erstatningsbeløbet til kr. 500.000 (bilag 41) til afslutning af sagen. Alle forlig er imidlertid afslået af forsikringstager og således herefter bortfaldet. Se-

Ankenævnet for Forsikring

21.

98213

nest har vi overfor advokaten i vores skrivelse af 12. maj 2023 tilbudt forligsløsning, hvor hele erstatningsbeløbet på kr. 442.512,50 efter accept kunne udbetales til fri rådighed.

Vi er enige med advokaten i, at sagen er trukket unødigt i langdrag. Vi må dog afvise, at dette skyldes os, og vi henviser i den forbindelse til vores beskrivelse af sagsforløbet i vores tidligere besvarelse til ankenævnet af 8. august 2022. Skaden kunne således være udbedret umiddelbart i forbindelse af vores opgørelse af 6. januar 2021, ud fra de indhentede håndværkertilbud efter fælles gennemgang af skaderne.

Der angives afslutningsvis fra advokatens side, at der nu er konstateret skimmelsvamp i ejendommen, uden dette dog nærmere er dokumenteret. Uanset hvad må vi dog afvise, at dette er en følgeskade af branden, sket for over 3 år siden, ligesom vi på ny må henvise til, at det er forsikringstager selv, som har modsat sig vores igangsættelse af udbedring efter skaden.

Vi afhenter herefter Ankenævnets afgørelse i sagen, idet vi kan oplyse, at vi fortsat er indstillet på at afregne vores opgjorte erstatningsbeløb på kr. 442.512,50 til fri rådighed til afslutning af sagen."

Klagerens advokat har den 25/8 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Herved skal jeg meddelelse Ankenævnet, at modpartens bemærkninger jf. brev af 10. august 2023, ikke giver anledning til yderligere indlæg, og jeg nu afventer herefter Ankenævnets kendelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af notat fra politiets findestedsundersøgelse den 5/4 2020 fremgår bl.a.:

"Der var kraftigt udbrændt omkring hovedenden på [seng], og omkring på gulv og vægge i hovedenden. ...

...

Stuen var kraftigt røg og lettere varmeskadet, idet puds fra loftet sås faldet ned nogle steder. Gulv, vægge og loft sås røgskadet, svarende til brandbilledet.

Huset er i stueplan indrettet med hoveddør fra gaden, indstukket lås og indvendig vrider, entre, trappe til første sal, køkken og to stuer, samt badeværelse. I køkken er bagdør til baggang og nedgang til kælder. I kælderen var der ingen sod, eller røgskade.

...

På første sal var to værelser, der sås røgskadet, også svarende til brandbilledet."

Af mail af 27/11 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed pris på genopbygningen af [ejendom]

Tømrerarbejde, el arbejde og vvs arbejde kr. 352.137,50 incl. moms. Malerarbejde kr. 84.375,00 incl. moms. Rens og forsegling af undersiden af tagflade mod vejen, samt udskiftning af enkelte tagsten kr. 20.000,00 incl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

22.

98213

Disse beløb er det som har med brandskaden at gøre og kan evt. laves som en rate udbetaling, hvis du vil ændre på den måde det skal genopbygges på. Jeg vedhæfter priser fra tømrer og maler."

Af tilbud af 6/11 2020 fra maler til selskabet fremgår bl.a.:

"Stueplan: 2 stuer, hvoraf 2 endevægge renses af for gammel tapet, tapetseres og males. Gipslofter i stuer spartles, fuges, filtes og males. Lofter og væge i toilet, entre/trappeopgang og køkken samt resterende vægge i stuer spærregrundes og males. Døre, karme, gerikter, fodpaneler, trappevange og balustra samt alle vinduer på nær et i stue mod [vej] slibes, spærregrundes og males. (Ødelagt glasvæv i køkken fornys).

Første sal: 3 værelser og gang samt skunk i begge sider spærregrundes og males. Vinduer, karme, gerikter og fodpaneler slibes, spærregrundes og males.

PRIS 67.500, moms 16.875, i alt 84.375."

Klageren har i mail af 28/12 2020 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg synes det er meget svært at komme i mål og må også erkende at jeg har mistet tilliden og troen på at du opgør skaden i henhold til forsikringsbetingelserne. Jeg har flere gange på bagkant fået fornemmelsen af at du blot vil lappe huset og så er det det!

Eksempelvis siger du at nyværdidækningen ikke skal træde i kraft da det ikke er rentabelt - Hvor er beregningerne? Mine byggerådgiver siger at det som minimum ALTID er rentabelt at efterisolere en tagetage når der er åbent til tagsten. Det samme bør være gældende når trægulvet er taget op i stuen.

Endvidere har du ikke oplyst mig om regler omkring kosmetiske forhold hvor jeg eksempelvis ved at betale en del af tagudskiftningen kan få dækket den resterende del.

Jeg vil derfor gerne have en anden taksator - en som kan opgøre sagen korrekt iht. betingelserne, ikke en som blot forsøger at finde en billige håndværker (med tilhørende større usikkerhed) og som bare tilføje udokumenteret beløb eksempelvis med håndskrift på et andet tilbud fra håndværkeren.

Der bør kunne udarbejdes en konkret skadeopgørelse med beskrivelse af hvad der er dækket. Det eneste jeg hele tiden har været interesseret i er at få en korrekt opgørelse så vi kunne komme videre. Ligeledes er jeg selv meget interesseret i at investere yderligere således at huset generelt vil blive bedre renoveret."

I brev af 6/1 2021 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Vores taksator ... har besigtiget de skete skader i flere omgange. Der kunne konstateres brand- og sodskade i stueplan, sodskade på 1. sal, ligesom sod var kommet op igennem lodret skunkvæg og op til nogle teglsten. Kælder og loftsrum på 2. sal er ikke skaderamt.

Skaderne er nærmere gennemgået på møder med dig og håndværkerne, hvor der var enighed omkring omfanget af skaden. Nedbrydning og rengøring er foretaget af skadeservicefirma, og der er herefter klar til genopbygning.

Vores taksator har ifølge aftale den 27. november 2020 maillet dig priser på genopbygningen til orientering. Det er korrekt, som du skriver i din mail, at der er tilrettet i nogle af priserne. Ifølge vores taksator var dette dog forud forklaret nærmere pr. telefon overfor dig, og det endelige tal fremgår tillige af mailen til dig. Det er ligeledes korrekt, at taksator har indhentet alternativt tilbud fra maler, da det første ikke kunne godkendes størrelsesmæssigt. Der er dog ikke ændret på selve det aftalte arbejde, hvorfor vi må fastholde det laveste tilbud.

Du henviser i din mail til beregning af rentabilitet omkring nyværdidækning. Vi går dog ud fra, at henvisningen er i relation til lovliggørelsesdækningen.

Generelt er det en forudsætning for lovliggørelse, at udgifterne vedrører de dele af bygningen, for hvilke der ydes erstatning, jf. forsikringsbetingelserne. I relation til spørgsmålet omkring efterisolering af tagetagen er dette ikke skadet, og alene af den grund vil der ikke være dækning for lovliggørelse. Der er alene nedtaget isolering for undersøgelse af sod, hvorefter dette reetableres igen. Endvidere er der ikke krav om lovliggørelse, når der alene er tale om en reparation. Vi må derfor fastholde, at der ikke er dækning for efterisolering af tagetagen.

Omkring lovliggørelse ifm. skade på trægulvet i stuen kan vi anerkende dækning heraf. Ifølge taksator er der tale om 20 m², som kan opgøres til kr. 6.000 incl. moms.

Erstatningen kan herefter opgøres som følger ind. moms:

Tømmer-, el- og vvs-arbejde iflg. godkendt tilbud	kr. 352.137,50
Malararbejde iht. indhentet godkendt tilbud	- 84.375,00
Rens og forsegling af underside af tagflade mod vej samt udskiftning af enkelte tagsten	- 20.000,00
Lovliggørelse gulv	- 6.000,00
I alt	kr. 462.512,50

Ud over ovennævnte erstattes faktura fra skadeservice vedr. nedbrydning og rengøring.

...

Erstatning for skade på indbo er opgjort og afregnet særskilt."

Klageren har i mail af 24/1 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Ligesom dig vil jeg gerne finde en løsning så vi kan få afslutte sagen og komme videre. Jeg synes dog, at du virker lidt for ivrig i, at få en underskrift på endelig aftale!

I princippet kan jeg tilslutte mig hovedlinjerne i aftalen, men der er ikke kun kommet røg gennem lodret skunkvæggen på 1. sal som I siger, selvfølgelig noget, men det er helt klart, at der er kommet en kraftig røgudvikling en anden vej. Vi fik jo netop påvist, at der var røg/sodskade i isoleringen og under tagfladen på både spær, lægter og tagsten. Men virkeligheden har det ikke den store indflydelse på opgørelsen, men er blot et udtryk for, at taksatoren slet ikke lyttede til mig og de andre deltager ved vores fælles besigtigelse.

Vi kan godt blive enige i, at en lovliggørelse af gulv mod krybekælder sandsynligvis kan klares for ekstra kr. 6.000,- men det skal godt nok være en hurtig tømrer.

Uenighedspunkt 1:

Jeg er uenig i, at der kan udskiftes tagsten og understryges, renses og spærres for lugtgener i taget for kr. 20.000,-. Og hvad med stillads? Jeg er også meget i tvivl om hvordan man kan rense og 'spærre' både lægter og spær mens tagstenene stadig ligger der. Det skal uddybes nærmere med en arbejds- og produktbeskrivelse.

Uenighedspunkt 2:

Lovliggørelse af tagkonstruktion.

Jeg forstår simpelthen ikke afvisningen. I har foretaget en nedbrydning af isolering og pladebeklædning og netop konstateret, at der er røg og sodskade fra gavl til gavl.

Der er også sod og røgskader i selve loft/tagrummet som vi ikke har behandlet endnu. Jeg mener at en reetablering kræver lovliggørelse med isolering iht. BR18 samt dampspærre og pladebeklædning. Endvidere står der i BR18, at dette skal udføres uanset om det er rentabelt.

Uenighedspunkt 3:

Malerarbejdet.

2 endevægge renses i stuer. Skal jeg så acceptere at der er forskellige tapets typer i disse rum? Når I beskriver malerarbejde, skriver I kun males. Hvor mange gange er det til fuld dækning? Der mangler maling af hoveddør og terrassedør! Jeg vil gerne have, at du fremsendt tilbuddet fra den oprindelige maler ... således, at jeg har mulighed for at kunne bedømme hendes pris og faglige kommentarer imod [selskabets malers] (meget korte og upræcise angivelse af arbejdet). Pga. de mangler ydelser og beskrivelse tvivler jeg på, at beløbet vil kunne dække færdiggørelse.

Uenighedspunkt 4:

Der mangler 5% tillæg til rådgivning jf. forsikringsbetingelser.

Jeg vil gerne have denne opgjort ud fra den samlede udgift - Dvs. inklusiv de allerede afholdte udgifter til VVS og rengøring ([skadeservice]).

Hvis vi kan nå til enighed på disse 4 punkter, så er jeg klar til at indgå aftalen som principielt beskrevet af dig, dog med en ændring i rateudbetaling."

Af tilbud af 27/1 2021 fra skadeservice fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes overslagspris på arbejde, som udføres på ovennævnte adresse.

Arbejdet omfatter:

- Ekstra støvsugning af berørt tagkonstruktion, dvs. spær, understrygning og tagsten indvendigt
- Forsegling af berørt tagkonstruktion
- Udskiftning af 4-6 tagsten som er tilsodet udvendigt

Prisen for ovennævnte vil andrage ca. 16.000 kr. ex. moms/20.000 kr. inkl. moms."

Selskabet har i mail af 21/5 2021 til klagerens forsikringsmægler bl.a. anført:

"Tak for din mail fra den 6. maj 2021, bilagt skrivelse fra [klagerens byggerådgiver]. Vi har efterfølgende drøftet sagen d.d.

Som bekendt er skaden opgjort herfra i brev af 6. januar 2021 med et erstatningsbeløb på kr. 462.512,50 baseret ud fra indhentede tilbud på udbedring af skaderne samt afregning herudover af faktura fra skadeservice vedr. nedbrydning og rengøring. Alternativ er beløbet opgjort som ra-teudbetalinger, hvorefter forsikringstager selv kunne foranledige skaderne udbedret ud fra egne ønsker.

Der har efterfølgende været korresponderet en del omkring diverse punkter/uenigheder, uden at dette har ført til enighed omkring igangsætning af udbedring af skaden, eller kontanterstatning til forsikringstagers egen foranledigede udbedring.

Som drøftet har vi ikke fra forsikringstager modtaget et egentligt krav - rent beløbsmæssigt - ift. de punkter/uenigheder, som forsikringstager mener udestårift. vores ovennævnte opgørelse. Forinden vores videre stillingtagen til sagen foreslår vi således at der indsendes dette, som alternativ til diskussion af de enkelte punkter, for om dette evt. kunne danne grundlag for en løsning af sagen."

Klagerens byggerådgiver har i notat af 23/9 2021 bl.a. anført:

"Murerarbejde: Eftergang af tag for manglende understrygninger og udskiftning af beskadigede tagsten efter brand. Tagsten, der er markeret med gult på vedhæftede billede, skal minimum udskiftes. (antal angives i pris). Tagbelægning skal i udseende være som øvrigt tag efter reparation. Tilsodede tagsten, spær og lægter skal afrenses og forsegles så det tilsikres at der ikke fremadrettet er lugtgener og med et produkt/middel som er godkendt af Teknologisk Institut for dette formål.

Maler/rengøring: Alle rum i stueetage og på 1. sal er ikke rengjort og afvasket på korrekt vis, og skal som følge afvaskes og afrenses på ny. Det samme gælder for træværk og lofter.

Tømrerarbejde: Sodskadet isolering skal fjernes i tagetage, herunder i etageadskillelse imod tagfod. Reetablering i tagrum og skunkrum af isolering på ydervæg (skrævæg) efter nugældende krav, dvs. 300 mm isolering, inkl. dampspærre og beklædning/2 lag gipsbeklædning, hvor der er sodskader/lugtgener. Opsætning af isolering og ny gipsbeklædning på væg imellem soveværelse og skunkrum på 1. sal, både imod sydvest og på nordøst siden.

Lofter/etageadskillelser: Hvor isolering er brudt i etageadskillelse mv. og i opholdsstue imod vejside, reetableres isolering efter nugældende krav. Sod skadet loft afrenses for lugtgener ved nedtagning af loftspuds inden reetablering som beskrevet påfølgende. Nødvendig forskalling og opsætning af 2 lag gipsplader på loft, som skal være tætsluttende til væg, så der ikke påfølgende skal opsættes skygelistes og klar for malerbehandling.

Reetablering af gulvkonstruktion i opholdsstue imod vejside ved efterisolering jf. nugældende krav, samt påfølgende udlægning af nye gulve i opholdsstue imod vejside, der skal være tilsvarende eksisterende. Montering af nyt køkken type: DESIGNA inkl. bordplade type: hvidt laminat, samt montering af blandingsbatterier og ilægning af underlimet vask type: Aftales nærmere. Levering og montering af 1 stk. udadgående vinduesramme med energiglas samt udskiftning af energiglas i vindue der er revnet i opholdsstue. Hvor lister mv. er demonteret, skal reetablering generelt ske.

Gulvarbejde: Afslibning af alle gulve i stueetage og på 1. sal, klar for lakering, samt 3 gange lakering til fuld dækning, inkl. trappe og håndliste til 1. sal. Afrivning af gammelt klikgulv i køkken og udlægning nyt tilsvarende i samme område. Levering og montering af sisaltæppe i stue, spisestue og gang.

VVS-arbejde: Levering og montering af nye færdigmalede plan-radiatorer i stueetage samt på 1. sal. I alt 11 stk. (efter udført malerarbejde). Bortskaffelse af gamle radiatorer. Nødvendig fremføring af installation i køkken for håndvask og opvaskemaskine inkl. tilslutning. Levering og montering af blandingsbatteri Type Grohe Eurosmart.

Malerarbejde: Nedtagning af tapeter i 2 stuer og køkken. Reparation af vægge og loft ved spartling klar for opsætning af glasfilt på såvel vægge samt lofter i stueetage. Alle rum i stueetage og på 1.sal behandles med 2 gange spærregrund og slutbehandling i farver som øvrige vægge og lofter til fuld dækning. Træværk/døre/karme/gerigter/fodlister og trapperum til 1. sal slibes og grundes med 1 gang færdigstrygning. Glans aftales med bygherre.

Vinduer: Males med 1 gang spærregrund, grundes og 2 gange færdigmaling i glans, som aftales med bygherre.

Elinstallationer: Demontering af eksisterende stikkontakter og afbrydere i stuer, køkken, gang samt 1. sal, samt genmontering af nye stikkontakter og afbrydere og loftudtag efter udførte malerarbejder. Levering og montering af emhætte, kogeplade, ovn, opvaskemaskine, køle/fryseskab, vaskemaskine, kondens-tørretumbler fabrikat Siemens Bosch. Tilslutning og montering af hvidevarer. Kontrol af alle elinstallationer for funktion.

Rengøring: Rengøring af hele boligen efter udført håndværksarbejde.

Generelle kommentarer: Alt arbejde skal udføres som 1. klasses håndværk. I tilbud skal der være taget højde for at der på ingen måde må forekomme lugtgener af/efter brand og hvis det skønnes at det kan forekomme, skal der tages højde for dette i tilbud og det skal beskrives hvorfor der skal ske ændringer. Det påhviler den enkelte entreprenør at fjerne eget affald samt rengøre efter endt arbejde. Alt hvad der naturligt hører med til den enkelte entreprise, skal være indeholdt i tilbud uanset om det er beskrevet. Nødvendige sikkerhedsforanstaltninger skal være indeholdt i pris. Alt arbejde skal være udført efter gældende bygningsreglement. Tilbud skal sendes skriftlig og være undertegnede i hænde 8 dage fra modtagelse af nærværende skrivelse og i tilbud skal der anføres antal dage som der forventes i forbindelse med udførelsen. Tilbud skal være gældende i 3 måneder. ..."

Af notat af 4/11 2021 fra klagerens byggerådgiver 2 fremgår bl.a.:

"Du spørger om hvordan en tilstandsrapport på et hus hvor der har været en brand vil være udarbejdet/beskrevet ud fra ovenstående foto registreringer. Du oplyser at der har været brand i stueetagen (stuen) og dette har medført at hele huset stort set er sodskadet indvendig. På vedhæftet billeder kan sodskaden på den indvendige side af tegltaget ses.

Dine spørgsmål er:

1. Hvis der ved gennemgang af huset kan ses tegn på sod, eksempelvis på teglsten, spær og lægter i loftrum, ville dette så fremgå i tilstandsrapporten?

Ja!!! Det SKAL fremgå af en tilstandsrapport, taget er jo sodskadet. Den byggesagkyndige skal kommentere skader som reducerer bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Da spær og træværk ikke er brændt eller har været særlig varmepåvirket vil skaden rent teknisk blive karakteriseret som mulig skade eller en mindre alvorlig skade, idet tagets holdbarhed og levetid ud fra bilerne vurderes at være intakt, og skaden er mere af kosmetisk/økonomisk karakter.

2. Hvis ja - hvad skal der gøres for, at dette forhold ikke nævnes i tilstandsrapporten?
Skaden skal udbedres, det skadede skal skiftes.

3. Og hvad er din baggrund for at kunne besvare disse spørgsmål?
Min baggrund som byggesagkyndig, Syns- og skønsmand samt Teknisk revisor ved Sikkerhedsstyrelsen."

Klagerens byggesagkyndige har i notat og skadeopgørelse af 16/12 2021 bl.a. anført:

"Undertegnede har som uvildig byggesagkyndig gennemgået brandskaden grundigt og efterfølgende udarbejdet en beskrivelse til brug for tilbudsindhentning, som er rettelig og korrekt. Arbejdet er gennemgået med professionelle håndværkere, der har afgivet tilbud jf. vedhæftede regneark og kopi af tilbud.

Mht. afrensning og forsegling af tag så er dette forhold undersøgt via Teknologisk Institut og teglværk. Det bekræftes herfra, at der ikke findes godkendt middel, hvorfor der regnes med nødvendig udskiftning. Til orientering har [andet selskab] haft en lignende sag i [by] hvor samme forhold gør sig gældende og hvor man her har valgt den korrekte løsning - dvs. udskiftning af alle beskadigede bygningsdele.

Mht. rengøring efter branden så er tilbud indhentet fra professionelt firma, der er vant til rengøring efter brandskader.

Pris for malerarbejde er indhentet fra professionelt malerfirma, hvorfor der her opstår forskel.

Når der skal isoleres efter brand, skal det opfylde nugældende bygningskrav, når det er i det omfang og tidligere isolering er sod- og røgskadet, hvorfor den skal udskiftes.

Som det fremgår er der større forskel i priser, hvorfor ovennævnte forhold nævnes med begrundelse.

Der er i opgørelse ligeledes afsat beløb til rådgiver, som vil være en naturlig del når det er skade i det nævnte omfang samtidig med at den første opgørelse er en ensidig indhentet pris. I opgørelse er der alene taget højde for skader og ikke andre beløb som evt. skal dækkes af forsikringen.

Mht. til udførelse af arbejdet, så er forholdet drøftet med boet og man er som anført i jeres skrivelse af den 6. januar 2021 indstillet på fuld og endelig afregning af den samlede sum, og man vil som følge selv stå for udførelse af arbejder i samråd med rådgiver.

...

Ankenævnet for Forsikring

28.

98213

ARKITEKTFIRMA		Ærø Brand	
Rengøring: (af alle malede overflader - før maler)	0	0	
Rengøring: (Teglsten, spær og lægter)	0	20.000	Note 1
Maler: Bygningsmaler	142.700	84.375	Bilag 1
VVS:			Bilag 2
11 radiator & køkkenbatteri	59.250	42.250	
Elektriker:			Bilag 3
Udskiftning af afbryder i stuer, gang og køkken	22.250	21.000	
Hårde hvidevarer	35.500	41.250	
Byggestrøm	810,00	1.012,50	
Tømrerarbejde:			Bilag 4
Gulvafslibning og 3 lak	38.225	34.750	
Køkken	94.242,50	85.675	
Loftplader, stuegulv og vindue	75.982,50	69.075	
Skunkvæg og 120 mm isolering	0	32.375	
Sisal tæppe i 2 stuer og gang	27.225	24.750	
Skunkvæg og 300 mm isolering (efter gældende regulativ)	126.250	0	
Isolering af stuegulv (efter gældende regulativ)	18.450	6.000	Note 2
Murerarbejde:			Bilag 4
Udskiftning af lægter, tagsten, understrykning (Fordi der ikke findes et anerkendt forseglings produkt)	132.500	0	
Slutrengøring:	8.625	0	Bilag 4
Tilsyn/rådgiver: Frem til den 9-12-2021	19.000	0	
I alt inkl. moms	801010,00	462512,50	

Note 1 : Beløbet (20.000,-) er afsat af taksator - efterfølgende har sendt "samme" pris.

Note 2 : Beløb (6.000,-) er bestemt af taksator uden indhentning af pris fra håndværker!

Af malertilbud af 23/11 2021 indhentet af klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Rengøring/afvask i alle rum før malerbehandling.

2 stuer og køkken. tapet ned.

Spartling af vægge og loft. Opsætning af filt/væv samt maling.

Alle andre rum: 2 gang spærren og slut b&j 5 der regnes med samme farve overalt. Loft og vægge.

Dør, karme, gerigter, fodlister, trappe 1 gang spærren maling 2 gang færdig strykning.

Vinduer 2 gange spærre og 2 gang færdig.

Ankenævnet for Forsikring

29.

98213

114160,- u/moms, 142700 m/moms"

I selskabets brev af 24/2 2022 til klageren hedder det bl.a.:

"Den fornyede besigtigelse af ejendommen, eller drøftelserne på mødet, har ikke givet vores taksatorer anledning til forhøjelse af den tidligere erstatningsopgørelse - snarere tværtimod. Det er således vores taksatorers klare vurdering, at tagstenene slet ikke er beskadiget af sod efter branden, som påstået af jer. Der kunne således ikke konstateres nogen sod på lægter eller spær i området, og tagstenenes udseende tilskrives af vores taksatorer som værende forårsaget af almindeligt støv og snavs, skimmel og fugt fra kuldebroer. Dette underbygges tillige af, at der ved søgning på Google Maps ses foto af ejendommen taget i september 2019, og således et halvt år før skaden, hvor tagstenene udvendigt allerede på dette tidspunkt ses mørkere i de samme områder, som nu angives forårsaget af branden.

Vores taksatorer udtog prøver fra stenene samt isolering og medtog disse til mødet. Prøverne blev forinden forelagt for personale på kontoret på ..., som ikke kunne lugte sod derfra. I ønskede på mødet ikke at lugte til prøverne for jeres vurdering deraf.

Reelt set har vi i vores erstatningsopgørelse ud fra ovenstående således medtaget udgifter til rens og forsegling af underside af tagflade samt udskiftning af tagsten, som slet ikke er skadet som følge af branden.

I relation til jeres spørgsmål omkring sod-undersøgelse må vi henvise til, at bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettiget skade ligger ved forsikringstager. Bekostning af en sådan undersøgelse skal derfor afholdes af dig.

Omkring dækning af rådgiverhonorar har vi flere gange tidligere henvist til, at der ikke er tale om en skade, som iflg. forsikringsbetingelserne berettiger til dækning herfor. Det afholdte møde har ikke ændret ved vores opfattelse deraf."

Klagerens advokat har i brev af 10/1 2023 til selskabet bl.a. anført:

"Til brug for det videre forløb i sagen ved Ankenævn for Forsikring skal jeg foreslå, at der laves en uvildig undersøgelse af Teknologisk Institut, hvor der sker udtagelse af prøver, som beskrevet i vedhæftede mail af den 4. januar 2023 fra ... fra Teknologisk Institut.

Jeg skal anmode Concordia Forsikring om at tage stilling til, hvorvidt at Concordia Forsikring vil acceptere, at en sådan undersøgelse med efterfølgende erklæring fra Teknologisk Institut kan danne grundlag for det videre forløb, herunder at Concordia Forsikring vil følge resultatet af en eventuel undersøgelse fra Teknologisk Institut, såfremt denne dokumenterer at der er tale om sodskader i loftrum og på teglsten.

Endvidere bedes Concordia bekræfte, at man er indforstået med at betale udgift til undersøgelsen, såfremt min klient måtte få medhold."

I brev af 17/1 2023 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Vi kan meddele, at vi er indforstået med, at der laves en uvildig undersøgelse af Teknologisk Institut, hvor der udtages prøver af tagsten, som beskrevet. Det vil dog være en forudsætning, at Teknologisk Institut tillige står for selve prøveudtagelsen. Vi ønsker endvidere at være til stede ved denne prøveudtagelse.

Idet det er forsikringstager, der har bevisbyrden i sagen, skal udgiften til prøveudtagelse og undersøgelse afholdes af forsikringstager.

Såfremt resultatet og den efterfølgende afgørelse fra Ankenævnet konkluderer, at det konstaterede på tagstenene er sod i et sådan omfang, at dette nødvendiggør afrensning eller udskiftning af tagstenene, dækker vi udgifterne til prøveudtagelse og undersøgelsen."

Af brev af 23/1 2023 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"For en ordens skyld skal jeg dog samtidig præcisere, med henvisning til det indeholdende i dit brev af den 17. januar 2023, vedrørende forudsætning for dækning af eventuelle omkostninger, at der vil kræves dækning af omkostninger til såvel undersøgelse samt udtagelse af de nødvendige prøver, herunder ligeledes yderligere advokatomkostninger i forbindelse hermed, såfremt det efter udtagelse af prøver konstateres at der er sod, og at dette giver anledning til en form for udbedring af følgeskader efter sod, uanset hvorledes en sådan udbedring skal ske."

Af rapport af 3/4 2023 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Sammenfatning og kommentarer

Prøve 1, reference:

Ud fra resultaterne af undersøgelserne vurderes at den lettere misfarvning på tagpladen består af et tyndt lag af biologisk materiale (formodentlig svampe). Der observeres små runde strukturer på nogle af overfladerne, som må antages at være en del af materialets struktur. Der kan ikke bekræftes tilstedeværelse af sodpartikler på prøven.

Prøve 2:

Ud fra resultaterne af undersøgelserne vurderes at den sorte belægning på tagpladens inderside består af et tykt lag af biologisk materiale. Der kan ikke bekræftes tilstedeværelse af sodpartikler på prøven.

Prøve 3:

Ud fra resultaterne af undersøgelserne vurderes at den sorte belægning på tagpladens inderside består af et tykt lag af biologisk materiale. Der kan ikke bekræftes tilstedeværelse af sodpartikler på prøven.

Prøve 4:

Ud fra resultaterne af undersøgelserne vurderes at den sorte belægning på tagpladens inderside består af et tykt lag af biologisk materiale. Der kan ikke bekræftes tilstedeværelse af sodpartikler på prøven.

Sodreference (tilføjet på eget initiativ af Teknologisk Institut):

Referencen er taget med på baggrund af mistanken om sod. Referencens sodpartikler er ≤ 100 nm i diameter og har en rund struktur. Partiklernes størrelse og struktur kan anvendes til sammenligning med materialet i prøverne."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"NVVÆRDIFORSIKRING

De forsikrede bygninger er dækket for deres fulde værdi som nye.

...

FORSIKRINGEN DÆKKER:

3.0 Forsikringen dækker direkte skader, som påføres de forsikrede genstande ved:

Brand, kortslutning, lynnedslag eller eksplosion.

...

3.14 Nødvendige omkostninger til teknisk bistand, tegninger og tilsyn under byggeriet i forbindelse med det beskadigedes reetablering. Erstatningen herfor kan kun udbetales på grundlag af en af selskabet godkendt faktura fra den berettigede og kan maksimalt udgøre 5 % af erstatningssummen.

...

ERSTATNINGENS FASTSÆTTELSE

13.0 Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til reetablering af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse.

13.1 Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end i skaderamte bygninger og højst priser for byggematerialer og byggemetoder, der er gængse på skadetidspunktet.

13.2 Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet. Aftale om byggeperiodens forventede længde træffes i forbindelse med skadens opførelse. Tillægget for prisstigninger kan maksimalt udgøre en procentdel af erstatningen, svarende til halvdelen af den procentvise stigning i byggeomkostningsindekset i den fastsatte byggeperiode."

Nævnet udtaler:

Den 5/4 2020 opstod der brand på den forsikrede ejendom. I forbindelse med branden afgik forsikringstageren ved døden. Branden opstod i et værelse i stueetagen, hvor der skete brand- og varmeskader på gulv og loft. Huset blev desuden beskadiget af røg og sod.

Selskabet opgjorde den 6/1 2021 erstatningen for brandskader til 462.512,50 kr. Heri var medregnet et beløb på 20.000 kr. til "rens og forsegling af underside af tagflade mod vej samt udskiftning af enkelte tagsten", idet det blev antaget, at der var sodskader på den ene tagflade.

Teknologisk Institut har i rapport af 3/4 2023 anført, at der ikke har kunnet konstateres sod på tagpladerne, idet de synlige, sorte belægninger vurderes at være biologisk materiale. Selskabet har på den baggrund opgjort erstatningen til 442.512,50 kr.

Klageren – der er enearving efter forsikringstageren – er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Hans byggesagkyndige har i en opgørelse fra ultimo 2021 opgjort skaderne til samlet 801.010 kr. inklusive moms. Klageren har efter rapport af 3/4 2023 fra Teknologisk Institut anerkendt, at det ikke kan dokumenteres, at der er sodskader på teglstenene. Han frafalder derfor erstatningspunkterne "skunkvæg og 300 mm isolering efter gældende regulativ" til 126.250 kr. og "udskiftning af lægter, tagsten og understrygning" til 132.500 kr. i hans byggesagkyndiges opgørelse. Klageren har herefter opgjort sit erstatningskrav for skadeudbedring til 555.635 kr. Han kræver dækning for udgifter til byggesagkyndig rådgivning med 5 % af udbedringssummen (27.781,75 kr.), delvis dækning for advokatomkostninger med 50.000 kr. og dækning for udgifter på 44.071,25 kr. til rapport af 3/4 2023 fra Teknologisk Institut. Klageren har oplyst, at der aktuelt er konstateret skimmelsvamp i ejendommen, og han kræver, at udgifter til udbedring af skimmelsvamp afholdes af selskabet.

Klageren har anført, at hans byggesagkyndige har opgjort udbedringsomkostningerne på grundlag af håndværkspriser, som hans byggesagkyndige har indhentet. Klageren har anført, at selskabets tilbud på malerentreprisen er dårligt udspecificeret, idet det ikke fremgår, hvor mange gange maling der indregnes. Desuden fremgår der ikke maling af hoveddør og terrassedør, og at der retableres i stuen med ens tapeter. Klageren har anført, at han har krav på dækning for byggesagkyndig bistand og advokatbistand. Der har været tale om et urimeligt langt og kompliceret sagsforløb, som selskabet ikke har håndteret efter vejledning om opgørelse af bygnings-skader. Selskabet har ikke foretaget de nødvendige undersøgelser af skaderne og har forsøgt at iværksætte udbedring uden at fremkomme med en samlet opgørelse til klageren. Selskabet burde have sendt en ny taksator ud, da klageren i december 2020 bad om at få undersøgt skaderne nærmere. Der har derfor været et behov for klageren for bistand, til at få skaderne beskrevet, idet selskabet ikke selv har udarbejdet et udbudsmateriale eller lignende. Skadernes omfang nødvendiggør også i sig selv byggesagkyndig bistand. Selskabet har undervejs bedt kla-

geren og hans rådgiver om at komme med et alternativt tilbud på udbedringsomkostningerne, hvorfor selskabet må dække omkostninger til byggesagkyndige bistand. Klageren har anført, at rapporten fra Teknologisk Institut var nødvendig for at få afklaret, hvorvidt der var sod på teglstenene eller ej. Klageren har anført, at der nu er konstateret følgeskader i form af skimmelsvamp, som kunne have været undgået, hvis selskabet havde foretaget de nødvendige undersøgelser, så skadens omfang kunne dokumenteres. Ejendommens radiatorer blev nedtaget af selskabet i efteråret 2020, og ejendommen har siden stået uopvarmet, hvilket har ført til skimmelsvamp.

Selskabet har anført, at skaden er blevet opgjort af taksator på grundlag af konkrete udbedringsstilbud indhentet i slutningen af 2020. Selskabet har sendt klageren en udspecificeret erstatningsopgørelse den 6/1 2021, og det beror på klagerens forhold, at der ikke er iværksat udbedring. En væsentlig del af forskellen mellem opgørelsen fra selskabet og opgørelsen fra klagerens byggesagkyndige kan tilskrives malerentreprisen, hvor selskabets malers tilbud er 58.325 kr. billigere end klagerens malers. Selskabet har anført, at der er tale om en mindre og ganske regulær skade, som for længst kunne have været udbedret. Der er ikke behov for teknisk bistand under udbedringsarbejderne, da skaden ikke nødvendiggør nye tegninger, byggeansøgninger eller lignende. Selskabet kan ikke tilbyde dækning for klagerens udgifter til byggerådgivere eller advokat, da disse rådgivere ikke har ændret selskabets erstatningsopgørelse. Endvidere er klagerens advokat først indtrådt, efter sagen blev indbragt for nævnet, og det følger af nævnets vedtægter, at hver part bærer egne sagsomkostninger. Selskabet har anført, at udgifterne til rapport fra Teknologisk Institut ikke kan dækkes, da rapporten ikke påviser dækningsberettigende skader. Selskabet har forud for Teknologisk Instituts undersøgelser meddelt klageren, at der ikke vil være dækning for rapporten, hvis den ikke påviste sod på teglstenene. Selskabet har anført, at der ikke er påvist skimmelsvamp som følgeskade til branden, og at det er klageren, der har modsat sig igangsættelsen af skadeudbedring.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at han har krav på yderligere erstatning fra selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere forsikringsdækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har takseret skaden på grundlag af entreprisetilbud indhentet i slutningen af 2020. Selskabet har tilbudt klageren, at arbejdet kan igangsættes på grundlag af de indhentede udbedringstilbud. Klageren har ikke godtgjort, at udbedringstilbuddene er utilstrækkelige til at udbedre skaden, eller at skaden i øvrigt ikke vil kunne udbedres for den tilbudte erstatning.

I relation til malerentreprisen bemærker nævnet, at selskabet er berettiget til at tage udgangspunkt i billigste tilbud, idet klageren ikke har godtgjort, at malerarbejdet ikke vil kunne udføres håndværksmæssigt forsvarligt af pågældende maler for den tilbudte pris. Nævnet bemærker, at det er priserne på skadetidspunktet, der danner grundlag for opgørelsen af erstatningen for brandskaden.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at han har haft rimelige og nødvendige udgifter til byggesagkyndig og advokat, som selskabet kan pålægges at godtgøre i henhold til forsikringsbetingelserne eller forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Nævnet har lagt vægt på, at bistanden fra klagerens byggesagkyndige og fra advokat ikke har ført til, at klageren har bevist at have krav på yderligere erstatning end opgjort af selskabet den 6/1 2021.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at selskabets sagsbehandling har været mangelfuld således, at det i sig selv har nødvendiggjort rådgivningsbistand for klageren.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der ved de beskrevne udbedringsopgaver ikke ses at være tale om entrepriser, som må antages at nødvendiggøre byggesagkyndig bistand i forhold til projektering eller under arbejdets udførelse.

Ankenævnet for Forsikring

35.

98213

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rapport af 3/4 2023 fra Teknologisk Institut. Rapporten er rekvireret af klageren på egen foranledning, og rapporten godtgør ikke, at der er et yderligere skadeomfang end takseret af selskabet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er skimmelsvampeskader i ejendommen, som er en følge af brandskaden, som klageren – henset til sagens forløb – kan kræve dækket af selskabet.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand