

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. juni 2023 blev i sag nr. 99009:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Trygd Forsikringsselskab P/F
Oknarvegur 5
Postboks 44
110 Tórshavn
Færøerne

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifte-, hus- og retshjælpsforsikring. Hendes advokat har i klageskema af 23/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikrede købte sammen med sin samlevende med skøde dateret 17. november 2020 et parcelhus, ejendommen ... Sammen med sælger var der tegnet ejerskifteforsikring hos P/F Trygd Forsikringsselskab (Trygd). I henhold til tilstandsrapporten var husets eneste anmærkning, at et enkelt vindue var punkteret. Der forelå ikke oplysninger fra sælger om, at huset skulle have nogen mangler. Kort efter overtagelsen viste det sig dog, at der i huset var store problemer med skimmel-svamp.

Trygd indrømmede efter lange diskussioner mellem parterne retshjælpsforsikring til afholdelse af syn af svampeangrebet. Synet bekræftede, at ejendommen var angrebet af skimmelsvamp. Efter forhandlinger mellem parterne konkluderede Trygd, at selskabet havde pligt til at dække disse skader.

Efter yderligere diskussioner mellem forsikrede og Trygd, hvor Trygd bl.a. kom med noget, som forsikrede mener er et prisoverslag fra en entreprenør til at reparere svampeangrebet (bilag 1), mens Trygd er af den opfattelse, at vedkommende dokument fra entreprenøren er et bindende tilbud fra entreprenøren, blev der indgået en aftale (bilag 2 (Forsikrede har ikke den underskrevne aftale, men der synes ikke være uenighed om, at denne version svarer til den underskrevne)) mellem forsikrede og Trygd om reparation af svampeangrebet med basis i det nævnte prisoverslag/tilbud.

Da det efterfølgende viste sig, at udgifterne til reparationen af de svampeangrebne bygningsdele væsentligt oversteg de beløb, der fremgik af prisoverslaget/tilbuddet, opstod der uenighed mellem forsikrede og Trygd om, hvorvidt den mellem parterne indgåede aftale var at vurdere som indgået til fuld og endelig afgørelse og til den i 'tilbuddet' fastsatte pris med den følge, at forsikrede herefter ikke havde yderligere krav mod Trygd (Trygds opfattelse) eller hvorvidt aftalen byggede på et udelukkende af Trygd indhentet 'tilbud' fra entreprenøren, uden at andre entreprenører blev spurgt om pris, som forsikrede ønskede (bilag 3), og at tilbuddet derfor blev påduttet forsikrede af Trygd, og at aftalen med Trygd som den på dette område professionelle part bl.a. som følge heraf måtte anses som ikke værende mulig at justere efterfølgende som følge af de øgede omkostninger (forsikredes opfattelse).

Forsikrede og Trygd prøvede herefter at nå til enighed om et forlig, hvilket dog mislykkedes.

Efterfølgende har undertegnede søgt Trygd om retshjælpsdækning til at føre en retssag mod Trygd om dækning af de økonomiske poster/udgifter, som forsikrede har haft, og som endnu ikke er blevet dækket af Trygd. Trygd har afvist retshjælpsdækning.

Da der på Færøerne ikke gælder de samme regler som i Danmark mht. forældelse og suspension af forsikringskrav, har undertegnede anmodet Trygd om at suspendere forældelsen af forsikredes krav mod Trygd, hvilket Trygd også har afvist.

Undertegnede har spurgt Trygd, hvem den klageansvarlige hos Trygd er, og besvarelsen herpå lød på, at den klageansvarlige var den samme person, som rent faktisk havde nægtet retshjælpsdækning, hvorfor en klage hertil under de givne omstændigheder savnede mening, og undertegnede blev derfor af Trygd anmodet om bare at klage direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Der er således både tale om en klage af:

- 1) at Trygd ikke efter ejerskifteforsikringen har villet dække samtlige udgifter, som forsikrede har haft som følge af svampeangrebet,
- 2) at Trygd heller ikke efter forsikredes egen husforsikring har villet dække de lejeudgifter, som forsikrede har haft som følge af, at forsikrede samt hendes familie ikke har kunnet bo i ejendommen i hele 18 måneder
- 3) at Trygd har nægtet retshjælpsforsikring til at dække udgifterne til førelse af en retssag mod Trygd.

Til støtte for punkt 1) og 2) gøres gældende, at da der er tale om en skade, som er dækket af forsikringspolisen, er forsikringsselskabet forpligtet til at betale den erstatning, der skal til for at dække hele skaden, og bør ikke slippe med at forlede den forsikrede til at indgå en aftale til fuld og endelig afgørelse, som den forsikrede ikke har nogen indflydelse på og desuden heller ikke som lægmand har forudsætningerne til at vurdere konsekvenserne af.

Til støtte for punkt 3) gøres gældende, at Ankenævnets lange behandlingstider sammenholdt med de færøske forældelsesregler, samt at Trygd ikke vil suspendere forældelsesfristen for de krav, der udspringer af denne forsikringsbegivenhed, gør, at det har været tvingende nødvendigt for forsikrede at kunne udtage stævning og derved beskytte sit evt. krav, inden forældelsesfristens udløb, hvorfor forsikrede har en legitim interesse i at få indrømmet retshjælpsdækning fra Trygd.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af samtlige hidtil udækkede udgifter, som forsikrede har haft som følge af svampeskaden, som er konstateret i hendes hus kort efter overtagelse af huset, herunder også udgifter til genhusning, mens der blev foretaget reparationer i det nykøbte hus.

Såfremt forsikrede ikke opnår fuld dækning, ønskes dækning af udgifter til retshjælp til at føre en retssag mod P/F Trygd om dækning af de omhandlede udgifter."

I brev af 16/1 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Trygd Forsikringsselskab P/F (herefter 'Indklagede') skal hermed bekræfte, at vi har modtaget klageskema med bilag, med følgende tre klagepunkter:

1. at, indklagede ikke efter ejerskifteforsikringen har villet dække samtlige udgifter, som forsikrede har haft som følge af svampeangrebet,
2. at, indklagede heller ikke efter klagers husforsikring har villet dække de lejeudgifter, som klager har haft som følge af, at klager samt klagers familie ikke har kunnet bo i ejendommen i hele 18 måneder, og
3. at, indklagede har nægtet retshjælpsforsikring til at dække udgifterne til førelse af en retssag mod indklagede

Påstand

Indklagede nedlægger påstand om frifindelse for alle tre klagepunkter.

Sagens omstændigheder

Skaden er anmeldt til Trygd 23. november 2020, og blev efter et længere forløb i juli 2021 anerkendt som skade dækket af klagers ejerskifteforsikring nr. 10-02.

Allerede fra sagens start stod det klart, at klager havde planer om et langt mere omfattende og indgribende ændrings-/renoveringsarbejde af ejendommen end det, som ville have været resultatet af den blotte udbedring af de af forsikringen dækkede skader. Derfor blev der – efter ønske fra klager – den 7. februar 2022 indgået en bindende aftale (fremlagt af klager som bilag 2) om et fast beløb på kr. 455.848,75 inkl. moms, som indklagede skulle betale til klager til fuld og endelig afgørelse.

Efter aftalens pkt. 5 kunne klager frit foretage de ændrings- og renoveringsarbejder han ønskede, blot med den betingelse fra indklagedes side, at alle de forsikringsdækkede skader skulle være udbedrede efter endt arbejde. For at sikre dette, blev der i aftalens pkt. 6 fastsat at udbetalingen skulle ske i tre rater, og at klager skulle indsende dokumentation for udført arbejde for hver rate.

De aftalte rater blev udbetalt iht. aftalen og sidste rate blev udbetalt den 30. maj 2022 uden at klager på noget tidspunkt havde nævnt noget om uventede problemer.

Den 3. juni 2022 (blot fire dage efter at sidste rate er udbetalt) meddeler klager, at tømreren har standset arbejdet og kræver yderligere betaling. Klager oplyser, at *'det [arbejdet] har taget længe end forventet og vurderet i vurderingen (også isoleret fra de opgaver, [tømreren] har udført for klager), men der er ikke langt til mål'*.

Indklagede udbad sig dokumentation for, hvad der manglede betaling for, og den 20. juni 2022 fremsendte klager en e-mail (vedlagt som **bilag A**) med 11 vedhæftede filer og et krav om kr. 390.249,01 i yderligere erstatning.

Ved e-mail af 24. juni 2022 (vedlagt som **bilag B**) afviste indklagede det forhøjede krav med henvisning til den indgåede aftale.

Argumenter

Ad.: Klage nr. 1

Der er i denne sag tale om skader, der dækkes under klagers ejerskifteforsikring, hvorfor forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring nr. 10-02 er gældende (vedlagt som **bilag C**).

I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.1 udbetales erstatning for byggematerialer og byggemåder, som var almindelige ved skadetidspunktet og jf. betingelsernes pkt. 3.2.1 fastsættes erstatningen til det beløb, som det, efter priserne på skadedagen, vil koste at genopføre det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Idet klager havde planer om langt mere omfattende og indgribende ændringer/renoveringer end blot at reparere de dækkede skader, var det nødvendigt at finde en løsning, hvor klager kunne gennemføre sine planer, samtidig som indklagede kun kom til at betale for reparation af skaderne og ikke alle de andre arbejder som klager ønskede udført.

Løsningen blev – efter klagers ønske – den aftale, der blev indgået den 7. februar 2022 (bilag 2) mellem parterne, om et fast beløb på kr. 455.848,75, som indklagede skulle betale til klager.

Det fremgår udtrykkeligt af aftalen (fremhævet med fed skrift umiddelbart nedenfor felterne, hvor aftalen er underskrevet) at den er til fuld og endelig afgørelse, og derfor har klager ikke noget yderligere krav mod indklagede.

Det er selvfølgelig ikke korrekt når klagers advokat fremfører, at aftalen er 'påduftet' klager af indklagede. Tværtimod blev aftalen alene indgået i klagers interesse, fordi klager samtidig ønskede at få udført yderligere og omfattende ændrings-/renoveringsarbejder.

På grund af, at dette yderligere arbejde i stort omfang var overlappende med arbejdet at udbedre de forsikringsdækkede skader, var det ikke muligt at holde disse arbejder adskilt, og for klager stod valget derfor i realiteten mellem alene at udbedre forsikringsskaderne, eller at indgå en aftale som den foreliggende. Det kan derfor ikke være indklagedes risiko at klager ikke har formået at styre ændrings-/renoveringsprojektet.

Ad.: Klage nr. 2

Der er i denne sag tale om skader, der dækkes under klagers ejerskifteforsikring, hvorfor forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring nr. 10-02 er gældende (bilag C).

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 1.5 fremgår hvilke bygningsdele, der er omfattet af forsikringen, og af pkt. 1.6 fremgår hvilke skader er omfattet af forsikringen. Ingen af disse punkter nævner genhusning, som derfor ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det er korrekt at klagers husforsikring dækker genhusning, men en betingelse for denne dækning er, at der er tale om en skade, der er dækket af husforsikringen, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Det fremgår af forsikringsbetingelserne for husforsikring nr. 5-04 (vedlagt som **bilag D**) pkt. 6.3.1 der skal være tale om nødvendig genhusning pga. en skade, der er dækket af husforsikringen.

Klager har derfor ikke krav på at få dækket eventuelle lejeudgifter i denne sag.

Ad.: Klage nr. 3

Indklagede har afvist at yde retshjælpsdækning i denne sag med henvisning til Forsikring og Pensions vilkår for retshjælpsforsikring af januar 2016 pkt. 3.3, der fastsætter, at hvis tvisten kan behandles ved et ankenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed.

Klagers advokats generelle henvisning til Ankenævnet for Forsikrings lange sagsbehandlingstider, er efter indklagedes opfattelse ikke et argument, der er vægtigt nok til at der må gøres undtagelse fra reglen i vilkårenes pkt. 3.3."

Klagerens advokat har i brev af 3/2 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Trygd nævner indledningsvis i svarskriftet, at det allerede fra sagens start stod klart, 'at klager havde planer om et langt mere omfattende og indgribende ændrings-/renoveringsarbejde af ejendommen end det, som ville have været resultatet af den blotte udbedring af de af forsikringen dækkede skader.'

Dette er direkte forkert, idet klager ved overtagelse af huset udelukkende havde planer om at skifte gulv og lofter i stuen og køkkenet samt at opsætte et nyt køkken. Huset havde ingen anmærkninger i tilstandsrapporten, hvorfor det ikke var nødvendigt for klager at foretage nogen reparationer i huset de første 5 år efter indflytning, hvorefter det formentlig ville blive nødvendigt at udskifte vinduerne. Som bevis på klagers planer på dette tidspunkt fremlægges som bilag 4 emailkorrespondence mellem klager og Trygd dateret 16.12.2020, hvoraf fremgår, at klager anmoder om hurtig behandling af kravet (som skulle vise sig at være det første af mange krav), da klager med sin familie blot ønsker at flytte ind i huset snarest muligt, da klager på dette tidspunkt har lejet anden bolig ude i byen. Klager nævner udtrykkeligt, at køkkenet bliver leveret i januar 2021, og at familien derfor ønskede at flytte ind i februar 2021.

Den i bilag 4 nævnte skade var som nævnt blot den første af mange skader, idet klager fandt flere lækager og svamp over en periode på mere end 12 måneder, som resulterede i, at huset stort set blev fuldstændig skilt ad som følge af Trygd's krav om dokumentation for klagers mistanke om skader/lækager/svamp. Både lofter, gulve og vægge blev i denne forbindelse helt eller delvis nedtaget/demonteret både i husets øverste, midterste og delvis nederste etage, kælderen. Alt det nedbrudte skulle naturligvis genopbygges, og en del af dette var omfattet af aftalen med Trygd/[entreprenør 1], mens andre dele ikke var omfattet, og klager derfor selv stod for betaling af disse reparationer.

Som følge af de meget omfattende reparationer, der skulle foretages i huset pga. lækagerne/svampeangrebet, bestemte klager sig for at fremskynde de reparationer, som var planlagt at blive foretaget om 5 år, da huset jo på dette tidspunkt var ubeboeligt alligevel, og klager ikke kun-

ne udholde tanken om at skulle flytte ud af huset igen om 5 år med hele familien bestående af klager, hendes samlevende samt deres ... hjemmeboende børn.

Det er meget vigtigt at understrege, at Trygd's påstand om, at det allerede fra sagens start stod klart, *'at klager havde planer om et langt mere omfattende og indgribende ændrings-/renoveringsarbejde af ejendommen end det, som ville have været resultatet af den blotte udbedring af de af forsikringen dækkede skader'* i realiteten vender omvendt, idet klager som nævnt ovenfor ikke havde nogen planer overhovedet om at foretage hovedreparation af huset, men derimod havde et stærkt ønske om bare at få lov til at flytte ind i februar 2021, idet det var meget dyrt både at betale af på huslånet samtidig som klager betalte leje for den bolig, familien boede i, indtil de kunne komme ind i huset. Det var således ikke klagers plan allerede fra sagens start at foretage totalrenovation af huset, men disse planer blev derimod fremskyndet som følge af forsikringskaden efter at det var blevet klart, hvor omfattende forsikringskaden var blevet.

Det er desuden meget vigtigt at påpege, at der var tydelige skel mellem klagers reparationer og de reparationer, som blev foretaget som følge af forsikringskaden. Klagers udskiftning af vinduer blev således foretaget af anden virksomhed (...), mens klager og klagers samlevende selv skiftede gulvene. Desuden foretog klager sine reparationer i kælderetagen, mens [entreprenør 1's] arbejdede foregik i midteretagen og i den øverste etage.

[Entreprenør 1's] arbejde for klager har bl.a. omfattet at udskifte to små tagvinduer med ét enkelt større tagvindue, men dette kan næppe have medført ekstraudgifter for Trygd, da Trygd uanset skulle have betalt [entreprenør 1] for at lave inddækninger rundt om de gamle tagvinduer i forbindelse med at [entreprenør 1] arbejdede oppe under taget. Dette arbejde har klager betalt for uafhængigt af Trygd. Desuden har [entreprenør 1] lavet nogle inddækninger rundt om klagers nye vinduer, men [entreprenør 1] skulle også her alligevel som en del af aftalen mellem Trygd og klager have lavet inddækninger rundt om samtlige vinduer, da husets ydre vægge jo var blevet nedrevet helt ind til skelettet i forbindelse med skaden/loftet. Også dette arbejde har klager dog betalt separat til [entreprenør 1] for og uafhængigt af Trygd.

Trygd fremfører desuden i svarskriftet, at *'De aftalte rater blev udbetalt iht. aftalen og sidste rate blev udbetalt den 30. maj 2022 uden at klager på noget tidspunkt havde nævnt noget om uventede problemer.'*

Hertil skal det bemærkes, at både klager og klagers samlevende havde krævende fuldtidsjobs, mens renoveringen af huset foregik, og at de, selv om de selv også arbejdede på huset med deres egne renoveringer, ikke kom i kontakt med [entreprenør 1's] arbejdsfolk, da disse var gået hjem, når klager fik fri fra sit arbejde. Desuden havde hverken klager eller klagers samlevende den nødvendige ekspertise til at kunne udtale sig om, hvorvidt det aftalte pengebeløb til udbedring af skaden vil komme til at strække til. Klagers samlevende gjorde dog på trods heraf flere gange via telefon ... fra Trygd opmærksom på, at renoveringen vil komme til at tage længere tid end Trygd kalkulerede med.

Dertil skal det nævnes, at klager under hele forløbet havde den helt klare opfattelse, at forsikringskaden ville blive fuldstændig færdigrepareret uanset om arbejdet blev forsinket eller dyrere end forventet. Klager havde i hvert fald ikke den nødvendige ekspertise til at vurdere, hvorvidt den indgåede aftale med Trygd ville afskære klager fra at få fuld dækning for samtlige udbedrelsesudgifter, se [bilag 5](#), som er emailkorrespondance mellem klagers samlever, ..., og Trygd.

Trygd nævner videre i svarskriftet, at *'Den 3. juni 2022 (blot fire dage efter at sidste rate er udbetalt) meddeler klager, at tømreren har standset arbejdet og kræver yderligere betaling. Klager oplyser, at 'det [arbejdet] har taget længere end forventet og vurderet i vurderingen (også isoleret fra de opgaver, [tømreren] har udført for klager), men der er ikke langt til mål.'* Grunden til, at klager skrev til Trygd den 3. juni 2022 var, at fra denne dato stod klager uden nogen lejebolig, idet denne var blevet solgt. På dette tidspunkt manglede [entreprenør 1] stort set kun at opsætte troltekt-lofter i husets øverste og midterste etage. Klagers samlever endte med at opsætte disse lofter, da Trygd jo som bekendt ikke ville betale yderligere.

Trygd skriver også: *'Indklagede udbad sig dokumentation for, hvad der manglede betaling for, og den 20. juni 2022 fremsendte klager en e-mail (vedlagt som bilag A) med 11 vedhæftede filer og et krav om kr. 390.249,01 i yderligere erstatning.'* Som tidligere nævnt har klager selv betalt for egne reparationer, som [entreprenør 1] har udført, så dette har Trygd ikke haft noget med at gøre overhovedet. De ekstraudgifter, som klager har krævet, at Trygd betaler, er bl.a. for materialer, som klager har købt og lagt ud for, og som udelukkende er brugt til forsikringskaden. Det bemærkes i denne forbindelse, at materialepriserne steg rigtig meget i denne periode.

Det bemærkes desuden, at virksomheden [entreprenør 1] støtter samtlige klagers synspunkter i denne sag, og at såfremt Ankenævnet vil tillade fremlæggelse af beviser, kan klager fremlægge en underskrevet erklæring fra [entreprenør 1] herom.

I svarskriftet oplyser Trygd, at aftalen mellem klager og Trygd, bilag 2, blev indgået *'efter klagers ønske'*. Dette er objektivt forkert. Lige fra første gang at klager så prisoverslaget fra [entreprenør 1], var klager som lægmand skeptisk overfor den anførte prisansættelse, og dette meddelte klager Trygd med det samme både på møde hos Trygd og i emails, se f.eks. [bilag 6](#). Klager bad endda om en second opinion fra en anden velrenommeret byggevirksomhed ([entreprenør 2]), fordi hun mente [entreprenør 1's] prisoverslag være for lavt sat. [Entreprenør 2] vurderede efter at have gennemset huset, at [entreprenør 1's] prisoverslag cirka burde fordobles. Dette ville Trygd dog ikke godtage, og Trygd fastholdt derfor [entreprenør 1's] prisoverslag.

Som følge af

- at klager på dette tidspunkt allerede havde ligget i strid med Trygd om sagen i 1 år, hvor klager med samlever og ... hjemmeboende børn havde boet til leje, og derfor inderligt bare ønskede at komme ind i huset at bo, således at familien igen kunne få en fast base og således at klager slap for ekstraudgiften til leje på kr. 15.000,- pr. md.,
- at Trygd gang på gang truede med, at klager som udgangspunkt ikke ville komme til at få mere, og derfor bare burde godtage prisoverslaget, bilag 7, og
- at klager var overbevist om, at Trygd ville holde sit flere gange afgivne løfte om, at hele skaden nok skulle blive afhjulpet for Trygd's regning

underskrev klager til sidst aftalen med Trygd, bilag 2.

Trygd har under hele forløbet fastholdt, at aftalen i bilag 2 er til fuld og endelig afgørelse af det reparationsarbejde, som er nævnt i prisoverslaget fra [entreprenør 1]. I denne forbindelse har Trygd gang på gang også fastholdt, at prisoverslaget fra [entreprenør 1] ikke er et prisoverslag, men derimod et egentligt tilbud, som både [entreprenør 1] og klager er bundet af.

På trods af, at det står skrevet med fed skrift til sidst i aftalen, at aftalen er til fuld og endelig afgørelse, er der i selve aftaleteksten lagt op til, at omkostningerne trods alt kan tages op til revision under udbedrelesforløbet. Det er således i aftalen fastsat, at såfremt noget uventet skulle dukke op i forbindelse med udbedring af skaderne, skal Trygd have meddelelse herom hurtigst muligt, således at der kan tages stilling til, hvorvidt et nyt prisoverslag skal udarbejdes. Dette harmonerer meget dårligt med, at aftalen er til fuld og endelig afgørelse. Videre siges det i aftalen, at såfremt Trygd ikke modtager sådan meddelelse prompte, vil det kunne få negative konsekvenser for den eventuelle justering af projektet.

Dertil bliver der flere gange i aftaleteksten refereret til prisoverslaget fra [entreprenør 1] som et tilbud på trods af, at selve bilaget, som der henvises til rent faktisk bærer titlen '*Prisoverslag for reparation af [adresse]*'.

Som nævnt ovenfor er virksomheden [entreprenør 1] villig til at bekræfte, at det var et prisoverslag og ikke et tilbud, man afgav overfor Trygd, og som aftalen mellem Trygd og klager bygger på.

Det er Trygd, der har stået for formuleringen af aftalen, bilag 2. Om ikke andet må det følge af koncipistreglen, at en sådan uklar formulering af aftaleteksten, som åbner muligheden for, at der rent faktisk er hjemmel i aftalen til en justering af udbedrelesomkostningerne, må komme Trygd som koncipist til skade i en sådan sag som denne. Dette gør sig ikke mindre gældende, når modparten som i denne sag er en privatperson uden nogen form for kendskab til projektstyring eller -omkostninger.

Hvad genhusning angår gøres gældende at Trygd lige siden sagens start har været meget lidt samarbejdsvillige, og har været yderst modvillige mod at dække skaden, og ikke på nogen måde har syntes indstillet på at finde en løsning af sagen. Det er klagers klare opfattelse, at Trygd i denne sag har benyttet sig af udmattelsestaktik for at få klager til at droppe sagen mod selskabet, idet selskabet hele tiden har syltet sagen. Skadens relativt store størrelse i forhold til andre ejerskifteforsikringsskader på Færøerne kunne være et motiv herfor.

Dette har alt sammen medført, at klager har været nødsaget til at afholde udgifter til husleje i omkring 18 mdr. Allerede ved sagens start gjorde klager Trygd opmærksom på, at der formentlig var tale om et svampeangreb i huset, men selv om Trygd til sidst endte med at blive nødsaget til at give klager medhold heri, har klager som følge af ovennævnte syltning, modvillighed og langsommelighed fra Trygd's side (som også ses igen i de efter undertegnede opfattelse meget ejendommelige og smålige afgørelser fra Trygd's side om først ikke at ville indrømme klager rethjælpforsikring til førelse af sagen og ikke mindst om efterfølgende ikke at ville suspendere forældelsesfristen i sagen, for derefter selv som det første overfor Ankenævnet i første uge af december at anmode om udsættelse til medio januar som følge af juleferie) således pådraget sig en lejeudgift på ikke mindre end kr. 285.000,- i nævnte tidsrum.

Såfremt Ankenævnet vurderer, at erstatning for genhusning hverken er omfattet af ejerskifteforsikringen eller husforsikringen i dette konkrete tilfælde, gøres gældende at Trygd bør tilpligtes at erstatte denne udgift som følge af dansk rets almindelige erstatningsregler, eller som en sidste mulighed ud fra almindelige rimelighedsbetragtninger."

Selskabet har i brev af 23/2 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er muligt, at formuleringen '*allerede fra sagens start*' ikke er præcis nok, og at indklagede skulle have formuleret det anderledes. Det indklagede mener er, at det allerede tidligt i forløbet og før det egentlige reparationsarbejde var igangsat stod klart, at klager havde planer om langt mere omfattende og indgribende ændrings-/renoveringsarbejder.

Det er faktisk forkert, at der var tydelige skel mellem klagers planlagte ændrings-/renoveringsarbejder og de forsikringsdækkede arbejder. Tværtimod var der tale om så meget overlap, at heller ikke tømreren ville påtage sig arbejdet med mindre der a) kun var tale om forsikringsdækkede arbejder, eller b) blev indgået en aftale om et fast beløb fra indklagede, så der ikke var tvivl om, hvortil evt. yderligere arbejder skulle faktureres.

Dvs. at klager reelt kun havde valget mellem at holde sig til alene at få foretaget reparation af de forsikringsdækkede skader (dvs. en tilbageførsel til det oprindelige), eller at indgå den aktuelle aftale (bilag 2).

Der er intet odiøst eller unormalt i, at der i en aftale indsættes en 'ventil' hvor man aftaler, at det er muligt løbende at tage konkrete uventede situationer op til diskussion, på trods af at aftalen er til fuld og endelig afgørelse. Tværtimod er dette blot en erklæring om, at parterne er enige om, at der kan man kan tage uforudsete ting op til diskussion, uden at dette på nogen måde binder parterne til noget. Hertil kommer, at en sådan 'ventil' på ingen måde overtrumfer bestemmelsen om, at aftalen er til fuld og endelig afgørelse.

Klagers advokat fremfører bl.a. i replikken, at hverken klager og klagers samlever har '*den nødvendige ekspertise til at kunne udtale sig om, hvorvidt de aftalte pengebeløb til udbedring af skaden vil komme til at strække til*' samt at '*modparten er en privatperson uden nogen form for kendskab til projektstyring eller -omkostninger*'. Dette harmonerer dårligt med de oplysninger som indklagede har fået fra klagers samlever, hvor denne bl.a. har oplyst, at han, på sin arbejdsplads, de seneste ... år har stået som ansvarlig for ... til ... kroner.

Vedrørende koncipistreglen skal indklagede bemærke, at denne alene finder anvendelse, hvis aftaleteksten er uklart formuleret, hvilket ikke er tilfældet i dette tilfælde. Tværtimod kan der ikke være nogen tvivl om, at der er tale om en aftale til fuld og endelig afgørelse idet teksten står med fed skrift umiddelbart nedenfor underskriftsfeltet. Hertil kommer, at den indsatte bestemmelse om muligheden for at tage uventede situationer op til diskussion, ikke på nogen måde binder nogen af parterne til at acceptere en ændring af aftalen.

Vedrørende klagers krav om erstatning for genhusning henvises i det hele til indklagedes svarskrift."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. I det følgende gengives et uddrag af bilagene fra de danske oversættelser, som er fremlagt af parterne.

Ankenævnet for Forsikring

10.

99009

Af mail af 16/12 2020 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg vil hermed informere om en skade i vores hus på ... Skaden blev opdaget i går aftes, da min mand fjernende gulvet for at lægge nyt gulv.

Det drejer sig om et fugtigt område med misfarvning og en svamplignende vækst/støv, som også kan ses på gulvbrædderne, som er blevet taget af, se vedlagte billede. Skaden kan også ses i værelset nedenunder i kælderen, hvor man kan se, at tapetet har sluppet ved 3 sammenkomster.

Det er muligvis tale om en vand-/fugtskade, muligvis fra taget, kelen, som må undersøges og udbedres med det samme, da det direkte påvirker værdien af huset og levekårene der.

Vi skal efter planen flytte ind i februar, køkkenet kommer i januar, og før det skal der lægges nyt gulv og loft. Derfor er det vigtigt, at skaden bliver undersøgt og repareret så hurtigt som muligt, og at vi kan flytte ind efter planen. Arbejdet med at renovere huset er stoppet indtil sagen er blevet løst. Kan du ringe til mig på ... i dag og fortælle mig, hvordan vi skal håndtere dette?"

I mail af 29/10 2021 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Ikke for at provokere, men nu vil jeg gerne have en skriftlig udtalelse fra jer, ikke før vi har noget på skrift, har vi noget som vi kan forholde os til. Det skal være overensstemmelse mellem det, [medarbejder fra entreprenør 1], I og vi mener er omfattet og ikke.

Desuden ses der også svamp under loftet i kælderen, og løbere ned ad væggen i kælderen. Jeg vil sende billeder."

Selskabet har i mail af 29/10 2021 til klageren bl.a. anført:

"Her er tilbuddet, som Trygd nu har modtaget fra [entreprenør 1].

Vi arbejder på baggrund af dette på at give jer et tilbud om erstatning – Det dokument er ikke færdigt og ikke godkendt af ledelsen. Jeg vender tilbage hurtigst muligt i næste uge med en aftale klar til underskrift.

I kan se nærmere på tilbuddet fra [entreprenør 1] indtil I hører tilbage fra os. Bemærk, at malerarbejde ikke er inkluderet i tilbuddet. Som det forstås, vil malerarbejdet blive aftalt nærmere med maleren og jer, når arbejdet hos [entreprenør 1] er færdigt.

Vedrørende bekæmpelsen af svampen kan jeg ikke ud fra jeres billeder vurdere årsagen til svampen, hvilken type svamp det drejer sig om, hvor stort området er, osv. Derfor kan jeg for nuværende <ikke> sige, området er dækket af ejerskifteforsikringen."

Af klagerens mail af 3/11 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Du må undskylde mig, men jeg har svært ved at overskue opgørelsen. Er det ikke muligt for mig at søge specialiseret hjælp, når skaden er så stor som denne.

Dette er også for at sikre, at alt går rigtigt til. Jeg har spurgt [medarbejder fra entreprenør 1], om han vil forpligte sig til at udføre arbejdet i overensstemmelse med opgørelsen, men han vil ikke forpligte sig til det, fordi som han siger, er dette kun et estimat og han ved ikke, hvilke uventede problemer der kan opstå under renoveringen. Hvad skal jeg gøre, hvis [entreprenør 1] ikke kan udføre arbejdet? Der er i hvertfald få tømrere, der tager 280 kr. pr. time uden moms i dag? Skal jeg så ud at få lavet en ny vurdering og gå ud i byen for at finde tømrere?

Jeg ved ikke, om omkostningsopgørelsen er korrekt, men som jeg ser det i beskrivelsen, er der nogle mangler, f.eks.:

- Væggen i midten af vestsiden er ikke medtaget i opgørelsen.
- Afretning af toiletgulvet på loftet er ikke medtaget (Vi kunne kun få rettet en centimeter ved at understøttelse - hældningen var meget mere end 1 cm/m).
- Hvis vi vælger at montere troldekt under loftet, så erstatter I kun for gipspladerne, ikke for malerarbejdet for gipsloftet.
- Jeg ser ikke udbedring af hullet i væggen i soveværelset Ø160 hul, som ... borede ud.
- Hvorfor er isoleringen angivet som 200 mm? Er det fordi at det er et lovgivningsmæssigt krav?
- Nu vil der blive lagt en plastdampspærre mellem bjælkerne, og en af konsekvenserne heraf er, at jeg må få mig ventilation. Men hvordan kan jeg lægge ventilation, når lægterne er 50 mm, og ventilationsslangerne er 70 mm?
- Hvorfor er der forskellige enhedspriser for loftarbejde i døråbninger og køkken/stue i midten af rummet? Burde enhedsprisen ikke være den samme?
- En skriftlig aftale må foreligge for malerarbejdet.

Der er sikkert også andre bemærkninger, men som jeg sagde i begyndelsen af e-mailen, er denne opgørelse uden for min ekspertise.

Kan I yde erstatning, så jeg kan søge specialiseret hjælp til at gennemgå opgørelsen og have tilsyn med renoveringen? Vi må nok holde et møde hurtigst muligt."

I mail af 17/11 2021 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Tak for et godt og konstruktivt møde i dag. Det føles som om vi på en eller anden måde er på vej mod en beslutning vedrørende renoveringen af [adresse].

Vi er dog stadig i tvivl om, hvorvidt prisoverslaget holder med hensyn til fastsættelsen af arbejdstimer. Som nævnt på mødet, har vi konsulteret tre forskellige specialister, nemlig ..., en uafhængig ekspert inden for udbedring af forsikringsskader, og nu også [entreprenør 2]. De er alle enige om, at timetallet er for lavt i forhold til omfanget af skaderne.

Vi er dog skuffede over, som vi også nævnte på mødet, at vi på en eller anden måde er låst fast med prisoverslaget fra [entreprenør 1], og vi undrer os over, at Trygd ikke vælger at anmode om tilbud fra to tømrermestre (selvom det ikke er en del af udbuddet), for at sikre, at kunden (os) får et så reelt prisoverslag som overhovedet muligt. Vi ønsker ikke at så tvivl om prisoverslaget/timetallet fra [entreprenør 1], men ønsker blot at sikre, at timetallet er tilstrækkeligt til at udføre alle reparationerne, selvom en anden tømrermester skal udføre arbejdet (f.eks. hvis [entreprenør 1] ikke har tid).

Som du nævnte på mødet, samarbejder I også med [entreprenør 2] om udbedring af forsikrings-skader, ligesom I gør med [entreprenør 1]. Men i dette tilfælde er [entreprenør 2] ikke helt enige om timetallet i prisoverslaget fra [entreprenør 1], og mener at der vil være behov for flere timer for at nå i mål med renoveringen.

[Entreprenør 2] kan dog godt påtage sig arbejdet her og nu med fuldt mandskab. Ifølge [medarbejder fra entreprenør 1] på mødet i dag, kunne [entreprenør 1] starte arbejdet i januar og muligvis ikke med fuldt mandskab, fordi andre vigtige opgaver (...) prioriteres, hvilket også er forståeligt. Dette betyder, at vi som kunder endnu en gang kan blive sat i en venteposition, hvilket betyder konsekvenser for os såvel økonomisk og som familie.

Skaden er nu en realitet, og Trygd har givet tilsagn om at erstatte skaden, og derfor koster skaden nu det samme som det, tager at udbedre den, uanset om det er [entreprenør 1] eller [entreprenør 2], der udbedrer skaden. Som vi ser det, giver det ingen mening at vente på en arbejdstager, der er allokeret et andet sted og ikke har timer til arbejdet, hvilket betyder, at vi som familie skal vente endnu længere tid med store økonomiske konsekvenser (15.000 kr pr. måned i husleje, varme/el på [adresse] osv.).

Vores forslag er at fortsætte med [entreprenør 2], som kan begynde med det samme. I den forbindelse kan vi bruge en mulig nyt prisoverslag fra [entreprenør 2] og bruge den som en økonomisk ramme for løsningen af opgaven. Derefter kan vi forsøge, om [entreprenør 2] kan acceptere en aftale, hvor [entreprenør 2] arbejder ud fra prisoverslaget efter fakturering (timer). En aftale kan så indgås med [entreprenør 2], hvor de skal give besked i god tid, hvis vurderingen ikke holder. Så får Trygd og vi bedre kontrol over, hvordan prisoverslaget bevæger sig i takt med byggeriet.

Du nævnte i dag, at der var et loft i forhold til hvis arbejdet bliver udført på timebasis. Vi har som sådan ingen mening om dette loft. Vi kan kun konkludere, at renoveringen tager den tid, det tager. [Entreprenør 2] har informeret os om, at de ikke på forhånd kan sige, hvad timeantallet bliver, men de vil uden tvivl ikke bruge flere timer end nødvendigt.

Kan vi tage en snak/besigtigelse ude på [adresse] sammen med [entreprenør 2] i denne uge, hvor vi kan tage stilling til fx hvor mange timer der skal bruges for at få arbejdet færdigt så hurtigt som muligt? Alternativt kan Trygd og [entreprenør 2] tage en beslutning sammen, som er nødvendig for alle parter? Som tidligere nævnt vil [entreprenør 2] gerne påtage sig opgaven her og nu, men vil/tør ikke binde sig til det fastsatte timetal i prisoverslaget (dvs. 2 personer i 5 uger).

Det er irrelevant, hvem der udfører arbejdet, da de nødvendige timer vil være de samme. Forde-len hos os er, at arbejdet kan påbegyndes med det samme.

Kan du ringe til mig i morgen, når du har taget stilling til disse spørgsmål? Som sagt kan vi mødes når som helst i ugen, vi ønsker bare at komme i gang, og hvis [entreprenør 2] kan starte med det samme, kan vi se frem til at flytte ind i februar/marts næste år, og forsinkelsen med at flytte ind vil dermed være begrænset til omkring et år."

Ankenævnet for Forsikring

13.

99009

"Her er de opgaver jeg kan komme i tanke om.

1. Tagvinduet. Her er skåret af sperre, udsparring lavet på ny, tagplader af og tagplader på igen, tagpladerne omkring vinduet skiftet.

For dette arbejde: 90 timer på 380 kr. = 34.200 kr.

2. Skorstenen. De øverste 2m taget ned, tagplader skiftet, skåret af skorstenen, beklædning.

For dette arbejde: 40 timer på 380 kr. = 15.200 kr.

3. Tilsætninger: Lavet tilsætninger omkring døren og vinduet.

For dette arbejde: 80 timer på 380 kr. = 30.400kr.

4. Ventil: Lavet ventilation i stuen under loftet og ud mod væggen, styrket under loftet hvor sperren er og sat ventil i.

For dette arbejde: 21 timer på 380 kr. = 7.980 kr.

5. Trappeopgang: Gipset vægge i trappeopgangen.

For dette arbejde: 16 timer på 380 kr. = 6.080 kr.

6. Halvvæg: Taget halvvæggen ned.

For dette arbejde: 8 timer på 380 kr. = 3.040 kr.

7. WC på loftet: Styrket gulvet, sat vægge op, plade med miranti og gipset.

For dette arbejde: 32 timer på 380 kr. = 12.160 kr.

8. Gang: Taget plader ned i gangen.

For dette arbejde : 6 timer på 380 kr. = 2.280 kr.

9. Dør på loftet: Udsparring og tilpasning til altandør på loftet.

For dette arbejde: 5 timer på 380 kr. = 1.900 kr.

10. Grov køkken: Lavet kasse omkring stjerne/rør i grovkøkkenet.

For dette arbejde: 9 timer på 380 kr. = 3.420 kr.

11. Vægge i stuen: Gipset vægge i stuen.

For dette arbejde: 6 timer på 380 kr. = 2.280 kr.

Samlet for alt er: 313 timer på 380 kr. = 118.940 kr. ekskl. moms

Samlet inkl. moms = 148.675 kr. inkl. moms

Dette er det, jeg kan regne mig frem til, jeg sender dette først til dig så vi kan tage en snak om du er enig og hvordan vi gør videre."

Ankenævnet for Forsikring

14.

99009

Klageren har i mail af 20/6 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Vedhæftet er en opgørelse fra [medarbejder fra entreprenør 1] angående det ekstra arbejde [entreprenør 1] har udført på ejendommen ... i forhold til den oprindelige vurdering:

I alt DKK 118.940 ekskl. moms.

Men en del af punkt 3 (Tilsætninger om tagvinduer) falder under reparation af skade (mindst to tagvinduer, som Trygd faktisk skal betale for 5 stk tagvinduer) og i den oprindelige vurdering er omkostningen sat til DKK 6.300 ekskl. moms, dvs. DKK 1.260 ekskl. moms for hvert vindue. I det ekstra arbejde hos [entreprenør 1] koster hver tilsætning DKK 30.400/10 stk. = 3.040 ekskl. moms for hvert vindue (jeg ved ikke, hvad man skal sige om vurderingen, den siger i hvert fald ikke hvad omkostningen er). Punkt 4 (ventilation i spær) og punkt 8 (nedtagning af loft i gang i midteretagen) falder også under reparation af skade.

Punkt 4 Ventil:	DKK	7.980 ekskl. moms.
Punkt 8 Gang	DKK	2.280 ekskl. moms.
Punkt 3 2 stk tagvinduer	DKK	6.080 ekskl. moms.
I ALT	DKK	16.340 ekskl. moms.

Dvs. at vores andel af regningen fra [entreprenør 1] er maksimalt:
DKK 118.940 - 16.340 = 102.600 ekskl. moms.

Gæld til [entreprenør 1] nu er DKK 220.248,76 inkl. moms (176.199,01 ekskl. moms) (konto kopi er vedhæftet). Trygds andel af den nuværende gæld til [entreprenør 1] er 176.199,01 - 102.600 = 73.599,01 ekskl. moms.

Dertil kommer den færdige ombygning af [adresse]:

Loft i midteretagen og på loftet:

- Materiale til tråltekt DKK 29.556,50 ekskl. moms (Faktura er vedhæftet)
- Montering (vurdering [entreprenør 1]) DKK 80.000,00 ekskl. moms

To taghætter DKK 11.172,00 ekskl. moms (oprindelig vurdering)

Vinyl arbejde på wc midteretage og på loftet:

21 m2 x DKK 1.000 DKK 21.000,00 ekskl. moms (vurdering ...)
Spartling DKK 5.000,00 ekskl. moms (vurdering ...)

EL-arbejde DKK 15.000 ekskl. moms (oprindelig vurdering)
EL-arbejde DKK 15.000 ekskl. moms (Ekstra til montering af EL, mindst 25 kontakter + 6 lamper kun i midteretagen) dåser brudt, kontakter brudt osv. vurdering af ... (EL installatør)

HVS DKK 5.000 ekskl. moms (oprindelig vurdering)
Byggeplads DKK 10.000 ekskl. moms

Ankenævnet for Forsikring

15.

99009

Byggematerialer, som jeg har købt (dokumenter vedhæftet):

Faktura nr. ...39 DKK 5.294,68 ekskl. moms ([byggehandel])

Faktura nr. ...48 DKK 8.389,32 ekskl. moms ([byggehandel])

Faktura nr. ...53 DKK 16.030,56 ekskl. moms ([byggehandel])

Faktura nr. ...19 DKK 1.061,70 ekskl. moms ([byggehandel])

Faktura nr. ...87 DKK 1.344,17 ekskl. moms ([byggehandel])

Faktura nr. ...25 DKK 3.646,24 ekskl. moms ([byggehandel])

Faktura nr. ...79 DKK 492,18 ekskl. moms ([byggehandel])

Faktura nr. ...25 DKK 6.576,09 ekskl. moms ([byggehandel])

Faktura nr. ...23 DKK 4.036,76 ekskl. moms ([byggehandel])

I ALT DKK 46.871,70 ekskl. moms

Samlet: DKK 312.199,21 ekskl. moms.

Ifølge den oprindelige vurdering, vurderingen fra [medarbejder fra entreprenør 1], ..., indkomne tilbud og betalte fakturaer, mangler Trygd at betale DKK 312.199,21 ekskl. moms til os for ombygningsarbejdet på [adresse].

[Medarbejder fra entreprenør 1] siger, at han kan sætte folk til at montere loftet med det samme, men tager ikke arbejdet op igen, før der er truffet en endelig beslutning i denne sag, og at han får bekræftelse for at [entreprenør 1] får pengene for arbejdet.

Sagen haster for vores vedkommende, vi bor som du ved hos ... med ... børn, så det er ikke en holdbar løsning, håber du kan behandle sagen hurtigt, så vi kan komme videre i livet. Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig. Både vi ... og [medarbejder fra entreprenør 1] står klar, hvis du ønsker et møde om sagen."

Klageren har i mail af 21/6 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Hvordan går det med at behandle sagen? Kan vi forvente et svar i løbet af denne uge? Jeg forstår godt, hvis du er lidt forurolig over meromkostningerne ved ombygningen, men jeg sagde jo for over tre måneder siden, at vurderingen ikke ville holde. Men kan du ikke bare tage fat i sagen og få truffet en beslutning?"

I mail af 24/6 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Sagen er nu viderebehandlet, og Trygd skal derfor vende tilbage vedrørende e-mailen nedenfor, i henhold til at Trygd skal bekræfte, at der mangler at betale kr. 312.199,21, plus moms.

Det synes uklart, hvordan I kommer frem til denne konklusion, at Trygd er i restance i forbindelse med ombygningen hos [entreprenør 1] på [adresse].

I februar 2022 indgik forsikringstager og Trygd en ny erstatningsaftale om ombygningsarbejdet, som blev beskrevet i redegørelsen fra [entreprenør 1]. Beskrivelsen blev vedhæftet erstatningsaftalen som dokument A, se aftalen underskrevet den 7. og 9. februar 2022.

Det samlede forsikringsbeløb, som Trygd skulle betale for fuld og endelig afvikling af ombygningsarbejdet, var kr. 455.848,75, i henhold til erstatningsaftalen § 8 og dokument A.

Disse penge er – i henhold til erstatningsaftalen – betalt til jer, og den sidste del blev overført den 30. maj 2022. Denne del af sagen er derfor endelig afsluttet for vores vedkommende.

Den 20. juni 2022 meddelte du skriftligt – på trods af dette – at Trygd mangler at betale kr. 390.249,10.

Hele beløbet på kr. 390.249,10 stammer – så vidt vi kan se – fra arbejder, som omkostningsvurderingen fra [entreprenør 1], i henhold til dokument A til betalingsaftalen, har taget stilling til. Som nævnt er disse arbejder betalt.

I henhold til, at parterne har indgået en erstatningsaftale for fuld og endelig afvikling på kr. 455.848,75, og at Trygd har betalt beløbet i henhold til aftalen mellem parterne, betaler Trygd ikke mere for denne del af sagen. Jeg vil gøre opmærksom på, at Trygd af samme årsag heller ikke har gennemgået de underliggende dokumenter, der skulle bekræfte udgifterne på kr. 390.249,10.

Vi skal også bemærke, at det undrer, at arbejdet, som tømreren vurderede til 455.848,75 i februar 2022, i juni 2022 koster kr. 390.249,10 ekstra, dvs. en stigning på over 85 % – uden dokumenteret advarsel eller nærmere forklaring om årsagerne til dette fra den pågældende tømrer. Det fremgår heller ikke, om I har indvendinger mod beløbet, og hvilken årsag der eventuelt er til manglende indvendinger mod beløbet."

Af dokument vedrørende aftale mellem klageren og selskabet fremgår bl.a.:

"Aftale om erstatning for dele af udbedringsarbejdet på [adresse] i forbindelse med skader dækket af Ejerskifteforsikring

1. Parterne

Nedenstående aftale indgås mellem [klageren] og Trygd ('forsikringsselskabet').

2. Indledning - Praktiske oplysninger

Indledningsvis skal vi oplyse, at det er forsikringstageren, der har ansvaret for at skaden bliver udbedret - herunder også nærmere aftale af tidsplan. Når der foreligger fakturaer for udbedringsarbejdet af forsikringsskaderne, skal disse normalt sendes til Trygd til betaling.

Nedenfor aftales det dog, at Trygd udbetaler en forudbestemt del af den aftalte beløbsstørrelse for udbedringsarbejdet, når der modtages dokumentation fra forsikringstager, der bekræfter, at visse trin er nået i udbedringen.

Hvis der skulle opstå noget uventet i forbindelse med udbedringen af de pågældende skader, skal Trygd have besked hurtigst muligt - Således at der kan tages stilling til, hvorvidt der skal laves et nyt overslag over udgifterne.

Hvis Trygd ikke modtager besked rettidigt og af denne årsag ikke kan besigtige forholdet tilstrækkeligt, kan det have en negativ påvirkning på en mulig tilpasning.

Beløbsstørrelsen for udbedring af de omfattede forsikringsskader på [adresse] er baseret på tilbuddet fra [entreprenør 1]. Tilbuddet dækker udbedring af alle nedennævnte skader bortset fra

malerarbejdet. Malerarbejdet, der også er omfattet af forsikringen, vil blive aftalt nærmere med Trygd, når det er klart at sætte i gang. Derfor fremgår omkostninger for malerarbejdet og arbejdet af ... ikke nedenfor.

3. Skadevurdering

Udbedringsarbejdet, der beskrives i vedhæftede dokument A (Bilag A - *Opgørelse for udbedring i [adresse]*), omfatter alt udbedringsarbejde for de nævnte forsikringsskader i pkt. 3, undtagen malerarbejdet og arbejdet af ... i forbindelse med fjernelse af svamp. Malerarbejdet vil blive nærmere aftalt, når udbedringsarbejdet i Dokument A er færdigt. ... arbejde er afsluttet og betalt.

Trygd har vurderet erstatningen for det ovennævnte udbedringsarbejde til:

kr. 455.848,75 inkl. moms.

Beløbet er fastsat på baggrund af tilbuddet fra [entreprenør 1], som i flere omgange har været på stedet og vurderet skaden.

4. Beskrivelse af de dækkede forsikringsskader

Udbedringen dækker de skader, der beskrives nedenfor:

Gulvplader på loftet, skimmel – Indeklima – Tidligere vandskade

På baggrund af syn og skøn vurderingen af ..., kommentarer fra [konsulent] og skimmel undersøgelser foretaget af ..., meddelte Trygd den 9. juli 2021, at forholdene med skimmel i tagrummet og gulvpladerne på øverste etage i [adresse] anerkendes på den måde, at det kan betragtes som skade efter pkt. 1.6.2 i ejerskifteforsikring, nr. 10-02.

Efterfølgende er der indgået aftale med vores taksator om, at udbedringsarbejdet af det ovennævnte også omfatter rengøring og udskiftning af stue- og køkkenloftet, loftet i gangen og omkring halvdelen af væggene i stue/køkken i midteretagen.

Taglægger, skimmel – Indeklima – Manglende luftskifte på øverste loft

Forholdene med skimmel blev anerkendt som skade den 9. juli 2021. Siden er der indgået aftale om, hvordan udbedring og genopbygning vil foregå. ... har rensset det område, der blev vurderet at være skade efter forsikringsbetingelserne.

Forkert fald i badeværelse samt fejl i vinylgulv

Det manglende fald i badeværelset på øverste etage samt fejl/hul i vinylgulvet anerkendes som skade i henhold til definitionen i Ejerskifteforsikring.

Det er konstateret, at det manglende fald ved brusenichen medfølger, at brusenichen ikke kan anvendes som det måtte forventes. Derfor omfatter erstatningen opretningen af gulvet, således faldet i gulvet hælder mod risten i brusenichen.

Svækkede gulvplader i badeværelset

I forbindelse med udbedring af ovenfor nævnte fejl med badeværelsesgulvet kunne det konstateres, at gulvpladerne var skårne således, at de ikke kan genbruges, da de var svækkede. Der ydes derfor erstatning for at skifte gulvpladerne.

Fejl i vinylgulvet i bruseniche i midterste etage

Trygd yder erstatning for et nyt vinylgulv, idet der er konstateret, at der var hul i vinylgulvet. Dette forhold erstattes uden at selvrisko gøres gældende.

Malerarbejde

Som tidligere nævnt, omfatter ejerskifteforsikringen også om udgifterne forbundet med alt malerarbejde, som er nødvendigt på grund af udbedring af ovennævnte skader. Det betyder, at Trygd betaler for det malerarbejde, som er nødvendigt for at huset er i samme stand som inden igangsættelsen af udbedringerne.

5. Meromkostninger:

Som bekendt, er det forsikringstageren der har ansvaret for, at udbedringsarbejdet udføres, herunder al korrespondance og nærmere aftale om tidsplan med den pågældende håndværker. Ønsker forsikringstageren andre løsninger end de aftalte reparationer, er det forsikringstageren selv, der afholder meromkostningerne forbundet hermed. Dette kan f.eks. være valg af andet dyrere byggemateriale, anden byggemåde eller lignende. Det er dog en betingelse, at forsikringsskaden bliver udbedret således, at denne ikke kan betragtes som skade efter færdig udbedring.

6. Udbetaling af erstatning

Det aftalte erstatningsbeløb udbetales i tre rater, i takt med at udbedringen foregår. Forsikringstageren sender billeder til Trygd ... med henvisning til skadenummeret ...

Udbetalingerne følger det nedenstående:

1. 150.000,00 kr. udbetales til forsikringstager, når forsikringstager fremsender bekræftelse fra momsregistreret håndværker, at denne er gået i gang med udbedringen i henhold til bilag A.
2. 150.000,00 kr. udbetales til forsikringstager, når forsikringstager fremsender billedokumentation for, at udbedringen af den øverste etage er færdigt, samt afleverer regning for arbejdet fra momsregistreret håndværker.
3. 155.848,75 kr. udbetales til forsikringstager, når den aftalte udbedring i midterste etage er færdig. Forsikringstager skal fremsende billedokumentation samt regning fra momsregistreret håndværker.

Formålet med dokumentation for udbetalingerne er at sikre, at de dækkede forhold er tilfredsstillende udbedret, og at der tale om lovligt arbejde. Vær opmærksom på, at forsikringsselskabet ikke kigger nærmere på beløbet i selve regningen fra håndværkeren, såfremt der ikke er tvivl om, at regningen omfatter det rigtige udbedringsarbejde.

7. Selvrisko:

Ejerskifteforsikringen er tegnet med en selvrisko á kr. 5.000,00 for hver skadeårsag, jf. pkt. 2.9 i betingelserne for Ejerskifteforsikring.

Med henvisning til pkt. 4 er der hovedsageligt tale om 5 forskellige skadesårsager, hvoraf en er uden selvrisiko, og derfor vil kr. 20.000,00 kr. opkræves i selvrisiko, når alle forhold er endeligt udbedret.

8. Underskrift:

...

Vær opmærksom på, at erstatningen udbetales til fuld og endelig afgørelse af det udbedringsarbejde, der er beskrevet i bilag A."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom i november 2020. Umiddelbart efter overtagelsen anmeldte hun blandt andet, at der var fugt og skimmelsvamp i ejendommen. Selskabet har efter et undersøgelsesforløb anerkendt, at der foreligger dækningsberettigende skader over klagerens ejerskifteforsikring.

I februar 2022 underskrev klageren og selskabet et dokument, hvor erstatningen blev opgjort til 455.848,75 kr. inklusive moms på grundlag af et tilbud eller prisoverslag fra entreprenør1. Arbejdet blev udført i foråret 2022, og selskabet udbetalte den 30/5 2022 sidste rate af erstatningsbeløbet på 455.848,75 kr. til klageren. I juni 2022 meddelte klageren, at han havde et yderligere erstatningskrav på 390.249 kr. pga. ekstraarbejder i forbindelse med ubedringen af de anerkendte skader. Den 24/6 2022 afviste selskabet at udbetale yderligere erstatning, idet selskabet anførte, at der i februar 2022 var indgået en aftale til fuld og endelig afgørelse af skadesagen.

Klageren kræver 1) dækning af samtlige udgifter til udbedring af skaderne på huset, 2) dækning af udgifter til genhusning/husleje i 18 måneder som følge af, at ejendommen var ubeboelig pga. skimmelsvamp, og 3) retshjælp til en retssag mod selskabet, hvis selskabet fortsat afviser at betale erstatning for udgifterne under punkt 1 og 2.

Klageren har i relation til punkt 1 anført, at udgifterne til reparation af svampeangrebet er blevet væsentligt større end forventet, og at selskabet er forpligtet til at betale den erstatning, der skal til for at dække hele skaden. Aftalen fra februar 2022 om erstatningens størrelse afskærer

ikke klageren fra at kunne kræve yderligere erstatning. Erstatningsopgørelsen var baseret på et prisoverslag, som ikke var bindende for entreprenør¹, og der var i selve aftaleteksten lagt op til, at omkostningerne kunne tages op til revision under udbedringsforløbet. Dette er også, hvad hun hele tiden er gået ud fra. Aftaleteksten er ensidigt udarbejdet af selskabet, hvorfor selskabet må bære risikoen for eventuelle uklarheder omkring mulighederne for at justere erstatningsbeløbet efterfølgende.

Klageren har i relation til punkt 2 anført, at det var planen at udskifte gulv og loft i stue og køkken og at opsætte et nyt køkken efter overtagelsen af ejendommen. Da huset viste sig ubeboeligt i en lang periode efter konstateringen af skimmelsvampen, besluttede de at fremrykke en række renoveringsopgaver, som ellers skulle have ventet i mindst 5 år. Der var tydelige skel mellem de arbejder, som blev udført på grund af skaderne, og klagerens egne renoveringsarbejder, som hun selv har betalt uafhængigt af selskabet. Som følge af skaderne har familien ikke kunnet bo i ejendommen i 18 måneder, og klageren kræver erstatning for udgifter på 285.000 kr. til husleje. Hun har anført, at genhusningsudgifterne skal dækkes af ejerskifte- eller husforsikringen, og at selskabets sagsbehandling har været så modvillig og langsommelig i forhold til at anerkende skaderne, at selskabet også på erstatningsretligt grundlag – og ud fra almindelige rimelighedsbetragtninger – er forpligtet til at erstatte genhusningen.

Klageren har i relation til punkt 3 anført, at det som følge af de færøske forældelsesregler og nævnets lange sagsbehandlingstider har været nødvendigt for hende at kunne udtage stævning og derved beskytte sit krav, da selskabet ikke har villet suspendere forældelsen. Hun har derfor en legitim interesse i at få tilkendt retshjælpsdækning fra selskabet.

Selskabet har i relation til punkt 1 anført, at det fremgår udtrykkeligt og fremhævet med fed skrift af den aftale, som selskabet og klageren indgik i februar 2022, at aftalen er til fuld og endelig afgørelse, og derfor har klageren ikke et yderligere krav mod selskabet. Aftalen blev indgået, fordi det var nødvendigt at finde en løsning, da klageren ønskede at gennemføre renoveringsarbejder sideløbende med skadeudbedringen, og selskabet alene skulle betale for reparationen af skaderne. Der var stort overlap mellem skadeudbedringsarbejdet og klagerens yderli-

gere arbejder. Det er ikke selskabets risiko, at klageren ikke har formået at styre entrepriseprojektet. Aftalen indeholder alene den "ventil", at parterne var enige om, at man kan tage uforudsete ting op til diskussion, uden at parterne herved er bundet til noget. Aftalen er ikke uklart formuleret, og koncipistreglen finder derfor ikke anvendelse.

Selskabet har i relation til punkt 2 anført, at det ikke er forpligtet til at dække for genhusning, idet der er tale om en ejerskifteforsikringsskade, og ejerskifteforsikringen ikke indeholder bestemmelser om dækning for genhusning. Husforsikringen dækker alene genhusning, hvis der er tale om en skade, der er dækket af husforsikringen.

Selskabet har i relation til punkt 3 anført, at det følger af retshjælpsvilkårene fra Forsikring & Pension, at sikrede er forpligtet til først at benytte muligheden for at få tvisten behandlet af et ankenævn, før der kan blive tale om retshjælp til en retssag.

Af aftalen fra februar 2022 mellem klageren og selskabet fremgår det, at "**2. Indledning – praktiske oplysninger** ... Hvis der skulle opstå noget uventet i forbindelse med udbedringen af de pågældende skader, skal Trygd have besked hurtigst muligt - Således at der kan tages stilling til, hvorvidt der skal laves et nyt overslag over udgifterne. Hvis Trygd ikke modtager besked rettidigt og af denne årsag ikke kan besigtige forholdet tilstrækkeligt, kan det have en negativ påvirkning på en mulig tilpasning. Beløbsstørrelsen for udbedring af de omfattede forsikringsskader på [adresse] er baseret på tilbuddet fra [entreprenør 1]. Tilbuddet dækker udbedring af alle nedennævnte skader bortset fra malerarbejdet. ... **3. Skadevurdering.** Udbedringsarbejdet, der beskrives i vedhæftede dokument A (Bilag A - Opgørelse for udbedring i [adresse]), omfatter alt udbedringsarbejde for de nævnte forsikringsskader i pkt. 3, undtagen malerarbejdet og arbejdet af ... i forbindelse med fjernelse af svamp. ... Trygd har vurderet erstatningen for det ovennævnte udbedringsarbejde til: kr. 455.848,75 inkl. moms. Beløbet er fastsat på baggrund af tilbuddet fra [entreprenør 1], som i flere omgange har været på stedet og vurderet skaden. ... **8. Underskrift:** ... **Vær opmærksom på, at erstatningen udbetales til fuld og endelig afgørelse af det udbedringsarbejde, der er beskrevet i bilag A."**

Ankenævnet for Forsikring

22.

99009

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af de faktiske oplysninger i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. En afgørelse i sagen må i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for mundtlige forklaringer af parterne og de involverede entreprenører. Nævnet må derfor med henvisning til § 4, stk. 3, nr. 3, i nævnets vedtægter afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af parternes aftale om erstatning fra februar 2022 fremgår, at hvis der opstår noget uventet i forbindelse med udbedringen af de pågældende skader, så er der mulighed for at tage stilling til, om der skal laves et nyt overslag over udgifterne og foretages tilpasning. En afgørelse af – om klageren i den foreliggende situation kan kræve yderligere erstatning for skadeudbedring – bør bero på en nærmere bevisførelse angående blandt andet omstændighederne i forbindelse med aftaleindgåelsen i februar 2022 og årsagerne til, at udbedringsarbejdet er blevet markant dyrere end forventet.

Nævnet har også lagt vægt på, at også afgørelsen af spørgsmålet om dækning for genhusning beror på bl.a. en nærmere bevisførelse angående de nærmere omstændigheder i det langvarige sagsforløb.

Nævnet bemærker i relation til klagerens anmodning om retshjælp, at selskabet som afvisningsgrund alene har anført, at klageren var forpligtet til først at benytte muligheden for at indbringe tvisten for Ankenævnet for Forsikring. Nævnet lægger derfor til grund, at nævnets afvisning af klagen fører til, at selskabet genoptager sagsbehandlingen og yder retshjælp til klageren til førelse af en eventuel retssag mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

99009

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings