

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. juni 2023 blev i sag nr. 99086:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. I klageskema af 8/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Tryg har anerkendt en omfattende vandskade i huset, hvilket gør at 3 værelser, to badeværelser, en gang og et bryggers skal blotlægges pga. fugt.

Der er blevet udført skadesudbedrende tilgang/skimmelsvamp sanering mv. pga. skadens omfang.

Vurderingen af skadens omkostninger er sket på baggrund af overslag udarbejdet inden blotlægning af gulve mv. Tryg bekræfter, at de vil genvurdere sagen hvis der konstateres mérskade efter blotlægning. Hele deres vurdering beror på genmontering af paneler, karme, bryggers, indbyggede skabe.

Ved blotlægning/nedrivning konstateres omfattende fugt bag ved skabe/på skabe mv. og det er derfor ikke muligt med genmontering. Bryggers er speciallavet og går i stykker da det skal fjernes. Der ønskes en genvurdering af sagen erstatningsomkostninger på baggrund af, at det ikke er muligt med genmontering. Samtidig ønskes genvurdering pga. meget høje materiale omkostninger. Udgiften er fastsat i december 2021. Men arbejdet udføres først juni 2022 pga. skadesudbedringen/affugtning samt ejerskifte af huset.

Tryg afviser først delvist at dække ekstra, men tilbyder så 12.000 yderligere. Herefter skriver de at dette var en fejl og afviser så helt at genvurdere sagen, da de ikke mener der er tale om en mérskade.

Generelt har det været en utrolig dårlig kundeoplevelse, da vi blot ønsker at blive stillet som hvis skaden ikke var sket i henhold til almindelige skadesprincipper. Tryg mener, at vi har accepteret forsikringssummen ved købet af huset. Men vi fik netop Tryg til at bekræfte muligheden for genvurdering (ved vejledning fra vores køberadvokat), da der var tale om en omfattende vandskade – hvor det kan være svært at vurdere omfanget før det hele blotlægges.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En erstatningsopgørelse, der svarer til det gældende prisniveau (hensyn til stigende materialepriser) samt erstatning for indbygningsskabe/bryggers/dørkarme/paneler der ikke kan genmonteres grundet fugtskader."

Selskabet har i brev af 18/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1.0 Indledning

Der klages over den erstatningsopgørelse, som selskabet har udarbejdet over for den tidligere ejer af ejendommens husforsikring. Tidligere husejers police fremlægges som **Bilag A**.

Forsikringen var tegnet med betingelser 1809. Betingelser fremlægges som **Bilag B**.

2.0 Kort sagsfremstilling

Den 4. december 2021 anmeldte den tidligere ejer af ejendommen, at der var sket rørbrud på skjult rør. Anmeldelsen fremlægges som **Bilag C**.

Selskabet sendte den 7. december 2021 en mail til den tidligere ejer af ejendommen, hvori selskabet blandt andet oplyste, at den tidligere ejer ville blive kontaktet af en håndværker.

Mailen fremlægges som **Bilag D**.

Samme dag havde selskabet været i telefonisk kontakt med den tidligere ejer, og af referatet fremgår det blandt andet, at tidligere ejer havde konstateret en brun plet på et dørtrin. Telefonreferat fremlægges som **Bilag E**.

På baggrund af tilbagemelding fra håndværkeren valgte selskabet at lade en taksator foretage en besigtigelse af ejendommen, og dette blev den tidligere ejer ligeledes orienteret om den 7. december 2021.

Taksatoren rekvirerede en fugttekniker, og den 4. januar 2022 modtog selskabet en rapport fra dette firma. Rapporten fremlægges som **Bilag F**.

Selskabet valgte på baggrund af de indkomne oplysninger, at lade udbedringen af skaderne gå i udbud til tre entreprenører. Forud for afgivelse af eventuelle bud, blev der foretaget en fælles besigtigelse på ejendommen den 28. januar 2022.

Tilbuddene var beregnet ud fra en forudsætning om de- og genmontering af dørplade, fodpaneler, dørkarme, dørplader, indbygget skabe i berørte værelser og fastmonteret/indbygget skabe.

Selskabet modtog de forskellige bud samt en fælles vurdering af, hvilket firma der havde vundet udbuddet. Det vindende tilbud samt vurderingen af tilbuddene fremlægges som **Bilag G**.

Den 11. januar 2022 sendte selskabet en mail til klageren, hvori selskabet opgjorde den dækningsberettigende skade til 336.055,00 kr. ekskl. Moms. Mailen fremlægges som **Bilag H**.

Tidligere ejer af ejendommen sendte den 13. februar 2022 nogle mails til selskabet, dels med anmodning om yderligere oplysninger vedrørende udbuddet, dels med oplysninger vedrørende vandtab. Mailene fremlægges som **Bilag I**.

Selskabet sendte den det vindende udbud til den tidligere ejer den 14. februar 2022, og opfordrede samtidig den tidligere ejer til at orientere den vindende håndværker om vandtabet.

Omkring den 25. februar 2022 rettede en ejendomsmægler henvendelse til taksatoren, og samme dag sendte taksatoren en mail til den tidligere ejer af ejendommen om denne henvendelse, samt med oplysninger omkring genhusning i udbedringsperioden. Mailen fremlægges som **Bilag J**.

Den 3. marts 2022 havde taksatoren telefoniske drøftelser med den tidligere ejer, og derefter sendte taksatoren en ny mail til den tidligere ejer af ejendommen. I denne mail forhøjes genhusningsbeløbet. Mailen fremlægges som **Bilag K**.

I perioden den 4. april 2022 til den 22. april 2022 havde taksatoren og den tidligere ejers ejendomsmægler en række mailudvekslinger. Henvendelserne fra ejendomsmægleren vedrørte hvilken passus, der skulle indføres i forbindelse med salg af ejendommen. Det kan konstateres, at det var forslaget af 4. april 2022, der blev anvendt i købsaftalen. Mailkorrespondancen mellem ejendomsmægleren og taksatoren fremlægges som **Bilag L**.

Ved underskrift den 12. april 2022 sælger den tidligere ejer ejendommen til klageren, der havde underskrevet købsaftalen den 11. april 2022. Købsaftalen fremlægges som **Bilag M**.

Den 21. juni 2022 rettede klageren henvendelse til taksatoren, og i henvendelsen en ny erstatningsopgørelse fra klageren, samt en række billeder. Henvendelsen fremlægges som **Bilag N**, billederne fremlægges som **Bilag O**.

Denne henvendelse besvarede taksatoren den 29. juni 2022. I denne besvarelse anerkendte taksatoren yderligere erstatning grundet materiale stigning på trægulv/etablering af strøkonstruktion; men afviste klagerens øvrige krav på det foreliggende. Mailen fremlægges som **Bilag P**.

Den 6. juli 2022 modtog selskabet en mail fra klageren, hvori klageren gjorde indsigelser mod taksatorens afgørelse. Mailen fremlægges som **Bilag Q**.

Selskabet anmodede om yderligere oplysninger for at kunne tage stilling til klagerens indsigelser, og den 20. juli 2022 modtog selskabet en mail fra klageren. Mailen fremlægges som **bilag R**.

Selskabets klageansvarlige afdeling besvarede klagerens henvendelse den 29. juli 2022, og samme dag gjorde klageren indsigelser mod den trufne afgørelse. Korrespondancen fremlægges som **Bilag S**.

Den 10. august 2022 modtog selskabet en mail fra klageren, og med mailen fulgte en række bilag. Mailen fremlægges som **Bilag T**.

Denne henvendelse besvarede taksatoren den 12. august 2022. I mailen opgør taksatoren den foreløbige erstatning, og samme dag blev beløbet overført til klageren. Mailen fremlægges som **Bilag U**.

Den 5. september 2022 modtog selskabet en henvendelse fra klageren, og med mailen fulgte en række billeder og fakturaer. Mailen fremlægges som **Bilag V**.

Denne henvendelse besvarede taksatoren den 9. september 2022. I mailen meddeler taksatoren at den resterende del af erstatningen vil blive overført samme dag. Mailen fremlægges som **Bilag W**.

Samme dag besvarede selskabets klageansvarlige afdeling klagerens henvendelse af 27. juli 2022. Den sene besvarelse, som beklages, skyldes blandt andet sommerferieperioden. Svaret fremlægges som **Bilag X**.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

3.0 Betingelserne

3.1 Hvor og hvornår gælder forsikringen.

Af betingelsernes pkt. 3 fremgår det blandt andet, at forsikringen ophører ved ejerskifte. Den nye ejer er dækket indtil ny forsikring tegnes, dog højst 4 uger efter den nye ejer har overtaget huset.

3.2 hvordan opgøres erstatningen

Bestemmelserne om hvorledes erstatningen efter en dækningsberettigende skade opgøres er nærmere beskrevet i betingelsernes pkt. 6.

Heraf fremgår det blandt andet, at erstatningen som udgangspunkt opgøres til nyværdi, hvilket er defineret som det beløb, det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og samme byggemåde.

Endvidere fremgår det blandt andet af betingelserne, at:

- Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer og tilbehør end det beskadigede, eller på byggematerialer, tilbehør og byggemetoder, der ikke er almindeligt brugt på det tidspunkt, skaden skete.
- Erstatningen kan ikke overstige den pris, vi kan få bygningsdelen/tingen repareret/genopført til ved den eller de leverandører, vi har anvist.
- Udbedrer du selv skaden, betales materialeprisen, (den pris, som vi kan få materialerne til hos vores leverandører), samt en kontant godtgørelse for eget arbejde.

4.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

5.0 Selskabets kommentarer

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at den tidligere ejer af ejendommen i sin ejertid anmeldte en rørskade til selskabet.

Selskabet besigtigede skaden og sendte udbedringen i udbud i den tidligere ejers ejertid. Af det vindende tilbud fremgår det blandt andet, at flere bygningsdele de- og genmonteres, herunder de indbyggede skabe, gerikter og dørkarme.

Efter at have tilbudt klageren erstatningen beregnet ud fra udbuddet, blev selskabet kontaktet af en ejendomsmægler, idet den tidligere ejer havde sat ejendommen til salg.

Klageren underskrev Købsaftalen, Bilag M, den 11. april 2022, og i denne er indført følgende klausul:

...

11 dage efter denne underskrift modtog selskabet en henvendelse fra tidligere ejers ejendomsmægler, hvoraf det blandt andet fremgår, at de var i gang med at sælge ejendommen, men at der anmodes om yderligere to bemærkninger i aftalen, jfr. Bilag L.

Selskabet var på dette tidspunkt ikke bekendt med, at købsaftalen allerede var underskrevet af klageren.

Uagtet at disse bliver accepteret af selskabets taksator, kan det konstateres, at der ikke er foretaget ændringer i købsaftalen, ligesom der efter det foreliggende ikke er udarbejdet tillæg til købsaftalen.

Ud fra dette tidsforløb er det selskabets opfattelse, at klager forud for anmodningen om yderligere tillæg til købsaftalen, havde accepteret, at ejendommen var overtaget som beset, og at køber kunne indvie/benytte sig af forsikringssummen, som var fastsat til et fast beløb til reetablering af skaden.

Tilsvarende kan det konstateres, at klageren har accepteret aftalen uden benævnte tilføjelser om erstatning for merskade mv., idet dette ikke er tilføjet den købsaftale, hun har indgået med tidligere ejer/forsikringstageren. Der er således til trods for selskabets godkendelse ikke tale om et gyldigt aftalevilkår, idet der aldrig er indgået en aftale om dette vilkår mellem klageren og tidligere ejer/forsikringstageren.

Såfremt der reelt var indgået en aftale mellem parterne bl.a. om muligheden for yderligere erstatning ved merskade, havde klagerens juridiske rådgiver rig mulighed for at få et sådant vilkår skrevet ind i købsaftalen eller i et tillæg hertil.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at den tidligere ejer med ordlyden i købsaftalen har accepteret erstatningsopgørelsen, hvorfor den tidligere ejer ikke ville kunne kræve yderligere erstatning i sagen.

Den af klager fremlagte fuldmagt fra den tidligere ejer kan ikke medføre en anden opfattelse, idet denne alene henviser til, at klager kan kommunikere direkte med selskabet vedrørende den anerkendte vandskade, samt at selskabet kan kommunikere direkte med klager.

Der er således ikke i fuldmagten adgang til at forøge den erstatning, der skal vurderes over den tidligere ejers forsikring.

Sammenfattende vedrørende dette punkt er det selskabets opfattelse, at klager ved underskrift på købsaftalen har accepteret, at erstatningen til udbedringen af vandskaden efter rørskaden ikke kan overstige det accepterede beløb på 323.855 kr.

Den efterfølgende korrespondance med taksatoren kan ikke ændre på dette. Klageren har i klageskemaet oplyst, at erstatningen skulle være fastsat på baggrund af et overslag.

Dette bestrides idet erstatningen er fastsat på baggrund af et udbud hvor tre forskellige entreprenører efter besigtigelse af ejendommen har fremsat bindende tilbud på udbedringen.

I henhold til disse tilbud ville flere bygningsdele skulle genanvendes, herunder det indbyggede skab, gerikter, dørkarme og dørplader.

Selskabet finder det fortsat ikke dokumenteret, at de pågældende bygningsdele ikke kunne de og genmonteres, som angivet i tilbuddene fra diverse håndværkere. Hvis disse havde vurderet, at genstandene ikke kunne anvendes, ville håndværkerne have meddelt dette, eller ikke givet tilbud i overensstemmelse med en genanvendelse.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager valgte at undlade at benytte den håndværker, der vandt udbuddet på reparationen, men overlod arbejdet til en håndværker, som hun selv valgte.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelserne for forsikringen, vil erstatningen ikke kunne overstige den pris, som selskabet kan få bygningsdelen/tingen repareret/genopført til ved den eller de leverandører/håndværkere, som selskabet har anvist.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at udbedringen ikke skulle kunne foretages ud fra det bindende tilbud og til den pris, der er i det bindende tilbud, som selskabets håndværker har angivet i tilbuddet.

I klageskemaet kræver klageren endvidere erstatning efter de priser, som det på udbedringstidspunktet kostede at lade arbejdet udføre.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelserne beregnes erstatningen som udgangspunkt efter nyværdiprincippet. Dette er defineret som det beløb, det på skadetidspunktet vil koste, at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemetode.

Der vil således i en erstatningsberegning ikke skulle tages højde for eventuelle prisstigninger, hvorfor dette krav ikke kan imødekommes.

At selskabet ved en fejl tidligere har accepteret dækning af forøget materialepriser med et beløb på 6.370 kr., jfr. bilag P, kan ikke medføre en anden opfattelse, idet der er tale om et forsøg på at finde en mindelig løsning af sagen. Og idet klageren med advokatbistand har indgået en klar aftale om accept af erstatningsbeløbet ved købet af ejendommen, hvorfor klageren ikke kan have fået en berettiget forventning om, at øvrige dele af erstatningsopgørelsen var til genforhandling.

Herudover henledes nævnets opmærksomhed på, at klager efter overtagelsen af ejendommen har iværksat og gennemført en større renovering af ejendommen, herunder etablering af vand båren gulvvarme i hele ejendommen.

Det er selskabets opfattelse, at klager ved at fortsætte udbedringen har stillet sig i en bevismæssig svær situation i relation til de krav, som klager nu fremsætter.

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at vi med den tilbudte og udbetalte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der var i forhold til den tidligere ejer, forsikringstageren, samt i forhold til klageren."

Klageren har i brev af 20/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget høringsvaret fra Tryg Forsikring, og må konstatere at vi som forbrugere nok ville være bedre stillet hvis vi havde hyret en advokat til at føre denne sag, særligt med alle de forskellige forklaringer Tryg kommer med for at undgå en genvurdering af skadesopgørelsen.

Der er dog et par punkter vi har brug for at uddybe;

- I forbindelse med købet af ... er det korrekt, at vi var fuldt bekendte med at der lå en anerkendt vandskade på huset, men hvor intet i huset var blotlagt (skadeservice var derfor ikke gået i gang), og selve skaden manglede at blive udbedret.
- Huset var i budrunde, og vi havde derfor et advokatforbehold på i forbindelse med vores endelige godkendelse af købet.

Forbeholdet omfattede blandet andet krav om en fuldmagt fra sælger, så vi kunne varetage fremtidig korrespondance med Tryg Forsikring vedrørende den konkrete sag (dette oplyste ... (Tryg taksator) i en forudgående telefonsamtale var nødvendigt, så han kunne sende oplysninger til os).

I samme telefonsamtale spurgte vi også ind til, hvad vi skulle gøre såfremt der ved blotlægning af skaden viste sig at der var en mérskade i huset udover det allerede anerkendte. Hertil svarede han, at dette var intet problem, i bekræftende fald skulle vi bare kontakte ham og huske at tage billeder. Dengang var vi mest bekymrede for hvis vandet mod forventning havde spredt sig længere end til halvdelen af huset. Med vejledning for vores køberadvokat anmodede vi derfor også som en del af forbeholdet om, at få denne bekræftelse fra [taksator] på skrift, hvor han bekræfter muligheden for genvurdering. Denne bekræftelse er fremsendt i tidligere bilag.

Da [taksator] repræsenterer selskabet og i sin funktion som taksator har fuldt mandat til at godkende skadesudgifter på konkrete sager, så vi ingen grund til at indarbejde dette i købsaftalen.

- Vi overtager huset, og går med det samme i gang med at brække gulve op og blotlægge badeværelser/vægge så skadeservice kan gå i gang. Her tager vi som anbefalet af [taksator] en masse billeder af vægge/paneler/skabe/bryggers osv. da de er fyldt med skimmelsvamp/mug særligt i de værelser hvor vandstanden har været højest (nogle af dem er sendt som bilag til ankenævnet tidligere).

Vi er samtidig i dialog med skadeservice – som også er i løbende dialog med [taksator] – da der konstateres ekstra skimmelsvamp (som kræver skimmelsvamp sanering) og murværket i gangen skal fræses pga. fugten. Denne del var ikke med i det oprindelige tilbud, da vurderingen af skadesudbedringen skete inden blotlægning, men her var det intet problem og [taksator] godkendte det ekstra arbejde direkte overfor skadesservicefirmaet.

- Da al skadesudbedring er færdig og vi har fået skabt os et overblik i forhold til erstatningsopgørelsen der blev udarbejdet 6 måneder forinden (før materialepriserne steg eksplosivt og med en vurdering af at næsten alt kunne genmonteres), sender vi en samlet opgørelse til Tryg på baggrund af de overslag og dialoger vi har haft med vores entreprenør.
- [Taksators] svar på vores opgørelse fremgår også af sagens bilag. Han vælger at godkende yderligere ca. 13.000 kr., men skriver også i sin begrundelse for ikke at dække de indbyggede skabe, at han jo ikke kan vide hvor skimmelsvampen på skabene kommer fra. Dette virker i sig helt skørt med så omfattende en vandskade – der har krævet ekstra skadeservice, og hvor der er masser af billeder der viser hvor vandstanden har været på væggene, hvilket er helt identisk med de områder hvor skimmelsvampen er værst. [Taksator] nævner intet om at de ikke vil genvurdere sagen pga. en masse juridiske forklaringer eller at vi har købt huset som beset.

I stedet for at diskutere beløbet frem og tilbage med [taksator] vælger vi at sende en klage. Herefter skifter sagen fuldstændig drejning, og først modtager vi et svar om, at vi ikke har ret til at have dialog omkring sagen pga. manglende fuldmagt. Da vi fremsender den igen – skifter de mening, og nu handler det så om at Tryg slet ikke ønsker at genvurdere sagen af mange forskellige juridiske årsager.

Faktum er dog, at [taksator] har sendt en bekræftelse på mulighed for genvurdering af skaden, at han har godkendt ekstra arbejde til skadesudbedring og udbetalt ekstra i erstatning indtil klageafdelingen overtager håndteringen af sagen. Så vi har været i god tro hele vejen igennem.

Generelt set har vi derfor også svært ved at forstå, hvorfor vi skal stilles ringere end Trygs egne kunder blot fordi vi har valgt at købe et hus med en åbenstående skadessag.

Som forbruger virker det helt uigennemskueligt, at man ikke kan regne med konkrete tilsagn fra selskabet egne medarbejdere. I henhold til de gældende skadesprincipper så skal en kunde stilles som om skaden ikke var sket – hverken mere eller mindre. At Trygs egne håndværkere har udviklet røntgensyn når de opgør skaden, og samtidig mener at man kan genmontere paneler/skabe med skimmelsvamp på – samt kan skille en specialbygget brygges ad, og genmontere det. Det er meget imponerende.

Under alle omstændigheder så ønsker vi naturligvis at fastholde vores anke – og hermed ønsket om at få genvurderet den skadesopgørelse der er udarbejdet, hvor udgifterne er fastsat på baggrund af priserne i december 2021 samt med en antagelse om, at alle paneler, døre, indbyggede skabe og bryggers kan genmonteres til trods for billede dokumentation der viser skimmelsvamp og mug bagpå. Samtidig har vi aldrig fået erstatning for udgifterne til spartling af vægge i gangen (denne del af skaden var ikke beregnet med, da man først blev klar over behovet for fræsning i forbindelse med, at skadesservice udbedrede fugten)."

Selskabet har i brev af 7/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, indeholder indlægget ikke nye oplysninger eller anbringender, der kan medføre en anden opfattelse af sagen.

Selskabet fastholder således blandt andet:

- at tillægget til købsaftalen var udarbejdet efter købsaftalen var indgået, hvorfor klager havde accepteret at ejendommen var købt som beset og med en fast erstatning til dækning af tidligere ejers vandskade.
- at klager derfor ikke kan have en berettiget forventning om, at der kunne kræves yderligere erstatning end det anerkendte.
- at klager ikke har overtaget den tidligere ejers rolle som forsikringstager, men alene kan opnå samme rettigheder som den tidligere ejer ville have haft.
- at den tilbudte erstatning bygger på et udbud, og derfor er en korrekt opgørelse af omkostningerne til udbedring af vandskaden
- at der ikke kan kræves erstatning for stigning i materiale eller håndværkerpriser
- at klager selv har valgt at gennemføre en større renovering af ejendommen med egne håndværkere
- at klager, ved at fortsætte renoveringen har stillet sig i en bevismæssig svær situation
- at klager ikke har dokumenteret, at de genstande kunne have været demonteret for at blive genanvendt
- at selskabet med den udbetalte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er i den sag"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet modtaget tilbudsgrundlag og tilbud fra tre entreprenører på henholdsvis 336.055 kr. eksklusive moms, 341.700 kr. eksklusive moms og 370.200 kr. eksklusive moms. Af mail af 11/2 2022 fra taksator til tidligere ejer fremgår bl.a.:

"Jeg har nu modtaget tilbuddene fra håndværkerne på den samlet udbedring af skaden.

Laveste tilbud er afgivet af firmaet ... jf. tilbudsgrundlag.

Tilbuddet lyder på kr. 336.055,00,- eksklusiv moms og dette beløb udgør vores erstatning eksklusiv selvrisko.

De indhentede tilbud er indhentet til brug for fastsættelse af forsikringserstatningen, og du vælger selv, hvilken håndværker der skal udbedre skaden. Det behøver ikke være en af dem, der har afgivet tilbud.

Det er dig der er bygherre, og du skal selv koordinere og stå for udbedring af skaderne, og opstår der eventuelle tvister omkring fejl og mangler er dette et mellemværende mellem dig og håndværkerne. Hvis du ønsker at ... att. ... tlf. ... skal udbedre skaden, skal du kontakte dem for nærmere aftale omkring udbedring af skaden.

Ankenævnet for Forsikring

10.

99086

Fakturaerne skal udstedes i dit navn og sendes til dig. Du skal godkende fakturaerne og sende dem til os, hvorefter vi vil udbetale enten til dig eller håndværkeren, alt efter hvad du ønsker.

I øvrigt gør vi opmærksom på, at hvis det viser sig, at skaderne har et større omfang end først antaget, så skal du kontakte mig før udbedringen sker."

Af mail af 3/3 2022 fra taksator til tidligere ejer fremgår bl.a.:

"Tryg dækker genhusning op til 6 måneder. Beløb á 15.000 kr. i alt pr. måned.
Genhusningsbeløb udgør i alt 90.000,00 kr.

Køber kan indvie/benytte sig af forsikringssummen som udgør 336.055,00 kr. eksklusiv moms til reetablering af skaden."

Af mail af 5/4 2022 fra taksator til tidligere ejers ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"[Sælger] har selv stået for flyttekasser samt håndtering af al løsøre, hvilket beløbet udgør 12.200 eksklusiv moms.

Derfor tilgår beløbet til [sælger] og fratrækkes fra forsikringssummen, som udgør i alt kr. 336.055,00 eksklusiv moms

Forsikringssummen udgør derfor
336.055,00 kr.
- 12.200 kr.
= 323.855 kr. eksklusiv moms.

Hvis du venligst kan rette det og indsende på ny, så kan jeg godkende jeres udkast til købsaftalen"

Af mail af 5/4 2022 fra taksator til tidligere ejers ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"Hermed godkendelse på:

'Køber er gjort særskilt bekendt med at der er en igangværende forsikringssag på ejendommen.

Sælgers forsikringsselskab er Tryg og kontakt person er ..., bygningstaksator.

Det er mellem køber og sælger aftalt, at køber overtager ejendommen som beset og at køber kan indvie/ benytte sig af forsikringssummen, som udgør kr. 323.855,00 eksklusiv moms til reetablering af skaden. Det er et krav fra Tryg's side, at køber foreviser den fornødne dokumentation i form af faktura fra autoriserede håndværkere, før forsikringssummen kan udbetales.

Jvf. Tryg's procedure udbetales genhusningsbeløbet på kr. 90.000,- altid til sælger. Det er mellem parterne aftalt, at sælger refunderer kr. 90.000,- til køber via refusionsopgørelsen til fuld og endelig afregning af forholdet. Forholdet er herefter sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende og der er taget højde for forholdet i prisfastsættelsen af ejendommen"

Af købsaftalen underskrevet af klageren den 11/4 2022 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

11.

99086

"Igangværende forsikringssag:

Køber er gjort særskilt bekendt med at der er en igangværende forsikringssag på ejendommen. Sælgers forsikringsselskab er Tryg og kontaktperson er [taksator], bygningstaksator.

Det er mellem køber og sælger aftalt, at køber overtager ejendommen som beset og at køber kan indvie/benytte sig af forsikringssummen, som udgør kr. 323.855,00 eksklusiv moms til reetablering af skaden. Det er et krav fra Tryg's side, at køber foreviser den fornødne dokumentation i form af faktura fra autoriserede håndværkere, før forsikringssummen kan udbetales.

Jvf Tryg's procedure udbetales genhusningsbeløbet på kr. 90.000,- altid til sælger. Det er mellem parterne aftalt, at sælger refunderer kr. 90.000,- til køber via refusionsopgørelsen til fuld og endelig afregning af forholdet. Forholdet er herefter sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende og der er taget højde for forholdet i prisfastsættelsen af ejendommen."

Af mail af 22/4 2022 fra taksator til tidligere ejers ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"Tryg bekræfter følgende:

5) Tryg bekræfter at vi ligeledes dækker skader der konstateres som mérskade som er relateret til rørskaden, når gulvene tages op.

6) Tryg bekræfter at forsikringssummen kan udbetales til købers håndværkere som foretager blotlægning/reetablering af rørskaden og at der således ikke kan ske udbetaling af de 323.855 til sælger."

Af fuldmagt underskrevet af tidligere ejer af ejendommen den 26/4 2022 fremgår bl.a.:

"Undertegnede [sælger] giver hermed uigenkaldelig fuldmagt til køberne af ... – [klageren] og ... – således at de kan kommunikere direkte med Tryg Forsikring vedrørende den anerkendte vand-skade på ejendommen.

Der gives samtidig fuldmagt til at Tryg kan kommunikere direkte med køberne af min ejendom således at korrespondancen også tilgår køberne."

Af mail af 21/6 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Som nævnt i telefonen er vi nu kommet et skridt videre i processen på ... Alt indvendigt er fjernet og skadeservice er godt i gang med affugtningen. De forventer at være færdige om forhåbentlig 3 ugers tid, så vi kan komme i gang med genopbygningen.

Som ... sikkert har nævnt for dig, havde vandet ikke spredt sig til stuen eller køkken. Det var dog nødvendigt at fræse maling væk fra murværket, således at væggene kan tørre ordentligt. Murværket i gangen skal derfor pudses op, men da vi alligevel havde planlagt dette i forbindelse med renoveringen af huset medfører det ikke ekstra udgifter hos os.

I forhold til jeres estimat af skadesudbedringen (jf. fremsendte skema fra 4. januar) på samlet 323.855,00 kr. eks. moms, så har vi været i dialog med vores entreprenør og der er et par af punkterne, som vi har nogle bemærkninger til:

- **Skabe og bryggers**

Der var indbyggede skabe i alle 3 værelser samt højskabe i gangen og den ene side af bryggerset. Disse var alle limet sammen og sømmet fast i væggen, og det var derfor ikke muligt at tage dem ned med henblik på genetablering som antaget i jeres vurdering af udgiften. Samtidig var der fugt i bunden på flere af dem samt ved underskabene i bryggerset (se vedhæftet billede). Der vil derfor være behov for nye skabe til værelser og gang samt højskabe i bryggers og elementer/bordplade (ikke overskabe naturligvis). Vi har taget udgangspunkt i genetablering med ... skabe, da dette var de billigste vi kunne finde.

- **Spartling**

Der er udført skimmelsanering i de 3 værelser og en del af pudset er faldet af i bryggerset i forbindelse med fjernelse af fliserne på væggen, og det vil derfor være nødvendigt med en mere omfattende spartling mv. end der er indeholdt i det oprindelige tilbud.

- **Indfatninger mv.**

Det er antaget i den oprindelige vurdering, at indfatninger, fodpaneler og dørkarme kunne afmonteres og genmonteres. Men det var ligesom med skabene ikke muligt at fjerne det hele uden at det gik i stykker, samtidig var der fugt/skimmel bag flere af dørpanelerne (se vedhæftet billede).

- **Trægulvet**

Prisen på materialer til etablering af strøer konstruktionen og trægulvene er steget ekstremt siden januar og vores entreprenør har derfor vurderet en ny pris for denne etablering.

Jeg har specificeret prisforskellen i forhold til den oprindelige vurdering på de 4 nævnte punkter. Resten af prisfastsættelsen mente vores entreprenør godt vi kunne komme i mål med, selvom udgifterne til materialer generelt er steget med næsten 30% siden januar pga. blandt andet krigen i Ukraine.

Beskrivelse	Tidligere pris	Ny pris
Indbyggede skabe i 3 værelser og gang	15.000,00	27.000,00
Bryggers; højskabe og underskabe (ikke overskabe) samt bordplade	2.400,00	19.725,00
Montering af nye indfatninger (genmontering ikke mulig)	9.800,00	12.800,00
Montering af nye fodpaneler (genmontering ikke mulig)	7.550,00	10.500,00
Montering af dørkarme (genmontering ikke mulig) - 5 stk.	8.560,00	17.250,00
Omfattende spartling af vægge mv.	22.100,00	33.200,00
Materialestigning på trægulv/ etablering af strøerkonstruktion	45.500,00	51.870,00
Øvrige poster i vurderingsskema (uændret)	212.945,00	212.945,00
I alt	323.855,00	385.290,00
Difference eks. moms		61.435,00
Samlet ny skadesopgørelse inkl. moms.		481.612,50

Jeg har naturligvis indhentet lidt sparring på vores entreprenørs vurdering fra mine egne gode kollegaer, så jeg håber du vil genvurdere sagen – da vi blot ønsker at blive stillet som hvis skaden ikke var sket, og derfor ikke har nogen forventninger om at Tryg skal betale for gamle rør eller andre spændende overraskelser vi har fundet i forbindelse med klargøring til skadeservice som ikke relaterer sig til skadesudbedringen."

Af mail af 29/6 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Mht. til din opgørelse, kan jeg godkende følgende:

Indbyggede skabe i 3 værelser og gang:

Der er kun et billede der viser, hvor bagbeklædning er optugtet. Jeg er i tvivl om dette skyldes skaden eller fordi skabet har ligget direkte op af væggen og med tiden har skabt skimmelvækst.

Jeg kan ikke godkende at I køber nye skabe fra ... Hvis jeg skal tage stilling til om skabene også var beskadiget som følge af rørskadens, skal I fremsende flere billeder af de indbyggede skabe der viser skaderne.

Vi dækker som nævnt i tilbudsgrundlaget, de- og genmontering for skabene + én ny masonit bagplade, beløb 200 kr.

Bryggers: højskade og underskabe (ikke overskabe) samt bordplade:

I skal som ovenfor nævnt sende billeder af de indbyggede skabe der viser, at de er beskadiget grundet vandskaden. Bordpladen er ikke en del af vandskaden.

Montering af nye fodpaneler og gerigter:

Vi godkender, at de gamle fodpaneler og gerigter ikke kan genbruges igen og derfor skal udskiftes.

Montering af dørkarme:

Jeg kan ikke godkende at I køber nye dørkarme, da disse ikke fejlede noget ved besigtigelse og kunne genbruges. Håndværkerne der afgav tilbud og har også vurderet, at disse kunne genanvendes.

Omfattende spartling af vægge mv.: *'Spartling: Der er udført skimmelsanering i de 3 værelser og en del af pudset er faldet af i bryggerset i forbindelse med fjernelse af fliserne på væggen, og det vil derfor være nødvendigt med en mere omfattende spartling mv. end der er indeholdt i det oprindelige tilbud.'*

Fliserne i bryggers er ikke en del af vandskaden. Bryggers blotlægges fra gulv og 60 cm op (altså den del som er underside og op til bordplade), samt reetablering af dette. Dette er allerede medregnet i tilbudsgrundlag.

At I selv har valgt at fjerne fliserne er ikke noget, som dækkes i forbindelse med rørskadens.

Materiale stigning på trægulv/etablering af strøkonstruktion:

Dette godkendes.

Beløb diff. der godkendes i alt er:

Indfatninger 3000 kr.

Fodpaneler 2950 kr.

Materiale stigning 6370 kr.

Masonitplade 200 kr.

I alt: 12.520 kr. inklusiv moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvor og hvornår gælder forsikringen

Forsikringen omfatter bygninger på forsikringsstedet nævnt i forsikringsaftalen (policen).

Forsikringen dækker skader, der er sket efter forsikringen er trådt i kraft. Det betyder fx, at forhold der er nævnt i en tilstandsrapport ikke er dækket.

Forsikringen ophører ved ejerskifte. Den nye ejer er dækket indtil en ny forsikring købes, dog højst i 4 uger efter den nye ejer har overtaget huset.

...

6. Hvordan erstattes skaderne

Erstatningen opgøres som nyværdi undtagen når andet er nævnt i forsikringsaftalen (policen), eller når der er skade på:

...

Erstatning efter nyværdi vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.

Generelle erstatningsregler

- Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer og tilbehør end det beskadigede, eller på byggematerialer, tilbehør og byggemetoder, der ikke er almindeligt brugt på det tidspunkt, skaden skete.
- Hvis det beskadigede ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen ud fra, hvad det vil koste at skaffe noget tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt brugt på det tidspunkt, skaden skete.

...

- Erstatningen kan ikke overstige den pris, vi kan få bygningsdelen/ tingen repareret/genopført til ved den eller de leverandører/ håndværkere, vi har anvist.
- Udbedrer du selv skaden, betales materialeprisen (den pris, vi kan få materialerne til hos vores leverandører) samt en kontant godtgørelse for eget arbejde.
- Erstatningen udbetales, når skaden er udbedret og regningen er modtaget, medmindre andet er aftalt med os. Vi kan fx aftale, at erstatningen udbetales i rater i takt med, at skaden udbedres."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den tidligere ejer af ejendommen anmeldte den 4/12 2021 en skade på et skjult rør. Selskabet anerkendte skaden, hvorefter selskabet bad tre entreprenører om at afgive tilbud på udbedring af skaden. Den 11/2 2022 opgjorde selskabet erstatningen til 336.055 kr. eksklusive moms på baggrund af det billigste tilbud. Den 5/4 2022 accepterede selskabet, at der blev indsat en pas-sus i købsaftalen, hvorefter det blandt andet fremgik, at "Det er mellem køber og sælger aftalt, at køber overtager ejendommen som beset og at køber kan indvie/benytte sig af forsikrings-summen, som udgør kr. 323.855,00 eksklusive moms til reetablering af skaden. ... Jf. Tryg's pro-cedure udbetales genhusningsbeløbet på kr. 90.000,- altid til sælger. Det er mellem parterne aftalt, at sælger refunderer kl. 90.000,- til køber via refusionsopgørelsen til fuld og endelig af-regning af forholdet. Forholdet er herefter sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende og der er taget højde for forholdet i prisfastsættelsen af ejendommen". Klageren underskrev herefter købsaftalen den 11/4 2022. Den 22/4 2022 bekræftede selskabet, at selskabet "ligele-des dækker skader, der konstateres som mérskade, som er relateret til rørskadens, når gulvene tages op" og "at forsikringssummen kun kan udbetales til købers håndværkere som foretager blotlægning/reetablering af rørskadens og at der således ikke kan ske udbetaling af de 323.855 til sælger". Den 21/6 2022 opgjorde klageren skaderne til 481.612,50 kr. inklusive moms. Sel-skabet accepterede den 29/6 2022, at forhøje erstatningen med 12.520 kr. inklusive moms.

Klageren ønsker, at "få genvurderet den skadesopgørelse der er udarbejdet, hvor udgifterne er fastsat på baggrund af priserne i december 2021 samt med en antagelse om, at alle paneler, døre, indbyggede skabe og bryggers kan genmonteres til trods for billede dokumentation, der viser skimmelsvamp og mug bagpå. Samtidig har vi aldrig fået erstatning for udgifterne til spart-ling af vægge i gangen (denne del af skaden var ikke beregnet med, da man først blev klar over behovet for fræsning i forbindelse med, at skadesservice udbedrede fugten)".

Klageren har anført, at "Vurderingen af skadens omkostninger er sket på baggrund af overslag udarbejdet inden blotlægning af gulve mv. Tryg bekræfter, at de vil genvurdere sagen, hvis der konstateres mérskade efter blotlægning. Hele deres vurdering beror på genmontering af paneler, karme, bryggers, indbyggede skabe. Ved blotlægning/nedrivning konstateres omfattende fugt bag ved skabe/på skade mv. og det er derfor ikke muligt med genmontering. Bryggers er speciallavet og går i stykker da det skal fjernes".

Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at tillægget til købsaftalen var udarbejdet, efter købsaftalen var indgået, hvorfor klageren havde accepteret, at ejendommen var købt som beset og med en fast erstatning til dækning af tidligere ejers vandskade, at klageren derfor ikke kan have en berettiget forventning om, at der kunne kræves yderligere erstatning end det anerkendte, at klageren ikke har overtaget den tidligere ejers rolle som forsikringstager, men alene kan opnå samme rettigheder, som den tidligere ejer ville have haft, at den tilbudte erstatning bygger på et udbud, og derfor er en korrekt opgørelse af omkostningerne til udbedring af vandskaden, at der ikke kan kræves erstatning for stigning i materiale eller håndværkerpriser, at klageren selv har valgt at gennemføre en større renovering af ejendommen med egne håndværkere, at klageren, ved at fortsætte renoveringen, har stillet sig i en bevismæssig svær situation, at klageren ikke har dokumenteret, at de genstande ikke kunne have været demonteret for at blive genanvendt og at selskabet med den udbetalte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er i denne sag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har indhentet tilbud fra tre entreprenører på udbedring af skaden, og at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af det billigste tilbud.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet den 29/6 2022 godkendte at forhøje erstatningen med 12.520 kr. inklusive moms til indfatninger, fodpaneler, masonitplade og prisstigninger på materiale, og at klageren ikke har bevist, at der var følgeskader relateret til den dækningsberettigende rørskade på de resterende bygningsdele, der medførte, at disse efter afmontering ikke kunne genmonteres.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skaden ikke kunne udbedres for den af selskabet anerkendte erstatning.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke kan kræve erstatning for udbedringsomkostninger, som klageren uanset rørskaden alligevel havde skullet afholde som led i en allerede planlagt renovering af ejendommen, idet sådanne udbedringsomkostninger ikke kan anses for at udgøre et tab for klageren som følge af rørskaden. Klageren har den 21/6 2022 anført, at "Murværket i gangen skal derfor pudses op, men da vi alligevel havde planlagt dette i forbindelse med renoveringen af huset medfører det ikke ekstra udgifter hos os". Nævnet finder, at selskabet allerede af den grund ikke skal dække klagerens udgifter til spartling af vægge i gangen.

For så vidt angår størrelsen af selskabets erstatning bemærker nævnet også, at det fremgår af selskabets mails af 12/8 2022 og 9/9 2022, at selskabet har dækket skaden med henholdsvis 235.190,81 kr. og 197.397,94 kr. (i alt 432.588,75 kr. inklusive moms), og at selskabet herved har dækket skaden med yderligere 15.250 kr. i forhold til det i købsaftalen opgjorte beløb på 404.818,75 kr. inklusive moms, og det af selskabet yderligere anerkendte beløb den 29/6 2022 på 12.520 kr. inklusive moms.

For så vidt angår prisstigninger har nævnet blandt andet lagt vægt på, at klageren den 12/4 2023 underskrev købsaftalen, hvoraf det fremgår, at "Det er mellem køber og sælger aftalt, at køber overtager ejendommen som beset og at køber kan indvie/benytte sig af forsikringssummen, som udgør kr. 323.855,00 eksklusive moms til reetablering af skaden". Den 22/4 2022 bekræftede selskabet, at selskabet "ligeledes dækker skader der konstateres som mérskade som er relateret til rørskaden, når gulvene tages op" og "at forsikringssummen kun kan udbeta-

Ankenævnet for Forsikring

18.

99086

les til købers håndværkere som foretager blotlægning/reetablering af rørskaden og at der således ikke kan ske udbetaling af de 323.855 til sælger". Klageren har således accepteret erstatningsbeløbet og kan i henhold til købsaftalen og den efterfølgende korrespondance ikke have haft en berettiget forventning om, at selskabet ville dække prisstigninger. Nævnet henviser også til, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "6. Hvordan erstattes skaderne: Erstatningen opgøres som nyværdi undtagen når andet er nævnt i forsikringsaftalen (policy)"..."Erstatning efter nyværdi vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde."

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings