

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 99836:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har byggeskadeforsikring. I brev af 11/5 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klageren købte ejendommen beliggende ... til overtagelse medio januar 2019.

Sælgeren af ejendommen havde fået opført byggeriet på ejendommen, og der var tegnet en byggeskadeforsikring hos Topdanmark.

Topdanmark har givet tilsagn om at dække en skade under byggeskadeforsikringen, og udbedringen af den pågældende skade indebærer, at der skal ske en fuldstændig udskiftning af bebyggelsens sydvendte facade.

I den sydvendte facade er der monteret to altaner – en ud for 1. sal. og en ud for stueplan – og disse altaner skal led i gennemførelse af den dækningsberettigede udskiftning af facaden nedtages og genopsættes.

Det er Topdanmarks rådgiver på sagen [ingeniør], ... der har fastlagt udbedringsmetoden for den sydvendte facade, herunder altså at altanerne skal nedtages og genmonteres som led i udbedringen.

Efter de indhentede tilbud vil arbejdet med nedtagning og genopsætning af de 2 altaner isoleret set koste kr. 906.200,00 kr. ekskl. moms – svarende til kr. 1.132.750,00 inkl. moms, da klager ikke kan få moms refunderet.

Topdanmark har meddelt klager, at Topdanmark ikke vil dække den del af udbedringsomkostningerne ved den dækningsberettigede skade, som omfatter nedtagning og genopsætning af de 2 altaner.

Parterne er enige om, at den pågældende del af udbedringsomkostningerne beløber sig til kr. 906.200,00 ekskl. moms, så denne klagesag drejer sig alene om, hvorvidt Topdanmark med rette kan afvise at dække den pågældende del af omkostningerne ved at udbedre den dækningsberettigede skade.

Klageren gør gældende, at Topdanmark skal dække samtlige omkostninger ved udbedring af den dækningsberettigede skade – herunder altså også udgifterne på kr. 906.200 ekskl. moms ved at nedtage og genopsætte altanerne.

Som begrundelse for ikke at ville betale den pågældende del af udbedringsudgifterne har Topdanmark henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 6F, der har følgende ordlyd:

Forsikringen dækker ikke byggeskader, som sikrede har modtaget compensation for, fx i form af en dekort eller anden aftale i forbindelse med køb af bebyggelsen.

Baggrunden for, at Topdanmark påberåber sig den pågældende bestemmelse i forsikringsbetingelserne er, at der købsaftalen hvor klageren købte ejendommen er en bestemmelse med følgende indhold:

Der er på ejendommen konstateret væsentlige fejl og mangler ved ejendommens balkoner (2 på første sal og 1 i stueetagen)

Balkonerne er der efter forhandling parterne imellem enighed om, at køber til udbedring af de herpå værende mangler fra sælger modtager et afslag på kr. 750.000. Parterne er enige om, at dette afslag er til fuld og endelig afgørelse af ethvert mangelkrav vedrørende mangler ved balkonerne, således at køber hverken kan rejse krav om forholdsmæssigt afslag eller erstatning vedrørende disse.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 6F.

Bestemmelsen i forsikringsbestemmelsernes pkt. 6F undtager dækning af 'byggeskader', som klager har fået compensation for.

Det er ikke tilfældet med altanerne i den sydvendte facade.

Klager gør ikke gældende, at Topdanmark skal betale for at få balkonerne nedtaget og genopsat fordi der er en dækningsberettiget byggeskade ved altanerne.

Klager gør gældende, at Topdanmark skal betale for at få balkonerne nedtaget og genopsat fordi det er en nødvendig del af at foretage udbedring af den dækningsberettigede skade.

Såfremt der ikke havde været fejl ved altanerne i den sydvendte facade, så skulle de også i den situation have været nedtaget og genopsat som led i udbedring af den dækningsberettigede skade.

Nedtagningen og genopsætningen af altanerne sker altså alene fordi det er nødvendigt som led i udbedring af den dækningsberettigede skade, og ikke fordi der er en fejl ved altanerne.

Det er klagers opfattelse, at forsikringsbetingelserne skal fortolkes indskrænkende således at den pågældende bestemmelse i forsikringsbetingelserne alene kan føre til undladelse af at dække byggeskader, der er modtaget kompensation for – altså isoleret udbedring af en byggeskade der er modtaget kompensation for – og ikke undladelse af at betale en del af en dækningsberettiget udbedringsudgift vedrørende en anden, dækningsberettiget skade fordi man derved (tilfældigvis) måske i et vist omfang kommer til at udbedre mangler, som klageren har fået kompensation for.

Nedtagning og genopsætning var ikke nødvendig af andre grunde.

Hvis bebyggelsen på ejendommen ikke havde haft den dækningsberettigede skade, som nødvendiggør at hele den sydvendte facade skal udskiftes, så var det efter klagers opfattelse ikke nødvendigt at nedtage og genopsætte altanerne for at udbedre de mangler, som klager har fået en kompensation for på DKK 750.000.

I forbindelse med forhandlingerne om køb af ejendommen fik klager oplyst, at sælgeren af ejendommen havde konstateret mangler ved altanerne.

Sælgeren havde derfor anmodet et gulvfirma om at udbedre manglerne ved at foretage slibning af altanernes gulvoverflade med efterfølgende overfladebehandling.

Det pågældende arbejde blev imidlertid efter sælgers opfattelse udført mangelfuldt af gulvfirmaet, hvorfor sælgeren havde indledt en retssag imod gulvfirmaet.

Under retssagen havde der været afholdt syn og skøn, hvor den udmeldte skønsmand havde udtalt, at manglerne ved de to altaner ud for 1. sal kunne udbedres for et beløb på 600.000 kr. ekskl. moms.

Det var denne besvarelse som førte til aftalen om et afslag på 750.000 kr.

Jeg vedhæfter skønsmandens specificering af udbedringsomkostningerne.

Klageren har altså alene fået afslag for en af altanerne i den sydvendte facade, og dette afslag omfattede ikke en nedtagning og genopsætning af den pågældende altan, men alene en renovering.

Hvis ikke der havde været behov for at foretage en nedtagning og genopsætning af altanen ud for 1. sal som led i den fuldstændige udskiftning af den sydvendte facade, så havde klager ikke været nødt til at nedtage og genopsætte den pågældende altan i sydfacaden.

Klageren ville i stedet have fortaget en overfladebehandling af betonen kombineret med montering af en træbeklædning af altanernes bund.

Topdanmark kan ikke undlade at betale udgifterne vedrørende nedtagning og genopsætning af altanen i den sydvendte facade ud for stueplan, da klager som dokumenteret ovenfor slet ikke har fået nogen kompensation for den pågældende altan."

Selskabet har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har købt et hus, der er byggeskadeforsikret hos os. Han er derfor sikret på policen. Vi fremlægger police og vilkår som bilag A og B. Huset er opført af .., som er forsikringstager, og som nu er gået konkurs. Huset er i tre plan inkl. kælder. Der er flere altaner/balkoner på huset (se fotos i bilag C). Det er disse altaner, der er omdrejningspunktet for nærværende klage.

Der er anmeldt en række skader på huset, både af den tidligere (= første) ejer og af klager. Nogle af de anmeldte skader er dækket og andre afvist. Et af de dækkede forhold er utætheder ved det store vinduesparti, der ligeledes ses på billederne i bilag C (af klager benævnt 'sydfacaden'. Udbedringen sker ved en udskiftning af vinduerne. Det er ikke muligt at udskifte vinduerne, uden at fjerne altanen foran. Tvisten angår, hvem der skal betale for at få fjernet altanen. Et af de afviste forhold angår netop skader på altanerne. Vi har afvist dette forhold med henvisning til, at klager som led i handlen forhandlede sig til at prisafslag med ejendommens sælger på 750.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af ethvert forhold angående altanerne. Klager har ikke foretaget sig noget i forbindelse med altanerne og de står derfor i den stand, de var, da han overtog ejendommen i 2019, tillagt sædvanligt aldersbetinget slid og ælde.

Klager købte huset den 5. oktober 2018 med overtagelse medio 15. januar 2019. Handlen var omfattet af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og der blev tegnet ejerskifteforsikring i [ejerskifteforsikringsselskab], hvortil en række af forholdene også er anmeldt.

Vi kan bekræfte klagers udlægning af tvisten og vi er enige med klager i det anførte beløb. Det er dog vores opfattelse, at altanerne ikke kan genmonteres, idet de er støbt på stedet og derfor ikke kan fjernes uden at ødelægges. De vil derfor blive udskiftet med andre i forbindelse med nedtagningen og genopførelsen. Det ændrer dog ikke på, at der er enighed om, at det omtvistede beløb udgør 1.132.750,00 inkl. moms.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at [ingeniør] fra virksomheden [ingeniørfirma] ikke er vores rådgiver. [Ingeniør] optræder i forbindelse med hushandlen mellem første ejer og klager, hvor han har gennemgået hus for fejl og skader. Hans gennemgang ligger til grund for det afslag, som klager fik i forbindelse med hushandlen. [Ingeniør] har senere fungeret som klagers byggetekniske rådgiver i forbindelse med senere konstaterede fejl og skader på huset. I forbindelse med den store og dækkede skade på vinduespartiet fungerer [ingeniør] som teknisk rådgiver. Han er vedrørende dette arbejde betalt af Topdanmark, men han fungerer derudover som klagers rådgiver. Årsagen til, at han er rådgiver på udbedringsprojektet, er, at han allerede havde kendskab til problemstillingen, og at klager havde tillid til ham.

Forældelse

Vi gør principalt gældende, at klagers eventuelle krav på dækning er bortfaldet som følge af reglerne om forældelse.

Sagsfremstilling

Den 20. december 2017 modtog vi en anmeldelse fra ejendommens daværende ejer om skader på altanerne (bilag D). Sammen med anmeldelsen modtog vi bilag i form af bl.a. korrespondance fra 2014 mellem daværende ejers advokat og en entreprenør, der havde overfladebehandlet altanerne (balkonerne). Det fremgår af dette materiale (Bilag E), at der fra bygningens opførelse har været forskellige problemer med altanerne.

Vi meddelte den 31. januar 2018 den daværende ejer, at vi afviste det anmeldte forhold, da vi i materiale fra en tidligere anmeldt skadesag kunne se, at daværende ejer havde fået et afslag i prisen fra den nu konkursramte entreprenør, ..., for netop mangler ved altanerne (Bilag F).

Vi besigtigede det anmeldte forhold i oktober 2018 og fastholdt ved mail af 30. oktober 2018 afvisningen (bilag G).

Huset blev herefter solgt til klager. Som bilag J fremlægges købsaftale med tillæg. Det fremgår af købsaftalen, at:

...

Af tillægget fremgår som også anført af klagers advokat:

...

Daværende ejer nægtede at betale den entreprenør, der havde overfladebehandlet altanerne, hvorfor entreprenøren valgte at stævne daværende ejer. Samtidigt med hussalget verserede retssagen. Der blev i sagen udmeldt syn og skøn. Der faldt dom den 27. november 2018, hvor retten nåede frem til, at entreprenøren ikke var ansvarlig for de oprindelige mangler ved altanen. Vi fremlægger dommen i anonymiseret form bilag K, da den indeholder nogle gode forklaringer fra navnlig skønsmanden til at beskrive altanernes (daværende) tilstand. Henset til det tidsmæssige sammenfald mellem retssagen og hussalget og henvisningerne til retssagen i købsaftalen og dens tillæg, formoder vi, at ejendommen køber (klager) har været orienteret om retssagen, skønserklæringerne og naturligvis dommen. Vi fik da også dommen tilsendt af klager den 28. august 2020, jf. bilag N.

Daværende ejer sendte os dommen sammen med fortsat krav om dækning for altanerne og anmodning om forældelsessuspensionsaftale, jf. bilag L. Vi afviste begge dele, jf. bilag M. Vi hørte herefter ikke yderligere fra den første ejer af ejendommen.

Den 1. juli 2020 anmeldte den nye ejer (klager), at altanerne var fejlkonstrueret. Anmeldelsen fremlægges som bilag O. Den 3. august gentog han ved sin advokat kravet om dækning. Vi afviste krav om dækning, hvilket klagers advokat klagede over. Vores kundeklageansvarlige fastholdt afvisningen ved mail af 1. oktober 2020 (bilag P).

Vurdering

Krav om forsikringsdækning forældes efter reglerne i forældelsesloven og forsikringsaftalelovens § 29. Det betyder, at forældelsen begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor kreditor havde eller burde have fået kendskab til kravet.

Byggeskadeforsikringen er speciel, idet forsikringen følger ejendommen ved ejerskifte. Det betyder bl.a., at en køber af en ejendom kan risikere at blive mødt med en indsigelse om forældelse i forhold til at krav, som han ikke havde kendskab til, men som en tidligere ejer havde (eller burde have haft) kendskab til. Det pågældende køber har i givet fald sin ejerskifteforsikring at henholde sig til, hvis han har tegnet en sådan. En ejerskifteforsikring har almindeligvis et dækningsomfang, der er mindst lige så stort som en byggeskadeforsikring.

Det fremgår af nærværende sag, at ejendommens første ejer allerede under opførelsen bemærkede usædvanlige forhold ved altanerne, og at den første ejer fik et afslag fra entreprenøren som følge heraf. Den første ejer engagerede en entreprenør til at udbedre fejl ved altanerne og ikke mindst overfladebehandlingen, jf. forklaringerne for retten i bilag K. I forbindelse med retssagen

blev der afholdt syn og skøn og det fremgår af skønserklæringerne og skønsmandens forklaring for retten samt rettens udtalelse, at der var alvorlige skader på altanerne. Særligt den store, syd-vendte altan ud for 1. sal var hårdt medtaget, men ifølge skønsmanden var det blot et spørgsmål om tid, før de andre også blev skadede, idet de var konstrueret på samme – fejlagtige – måde med et filigrandæk beregnet til indendørs brug. Det bemærkes, at klagers ejendom er beliggende særdeles udsat ud til [havet].

Såvel ejendommens første ejer som den nuværende ejer (klager) har anmeldt forhold ved altanen til byggeskadeforsikringen (Bilag D og O). Vi har kontinuerligt afvist krav om dækning.

Forældelsesfristen er 3 år, jf. forældelseslovens § 3. Vi har ovenfor redegjort for sagsforløbet og det er lige før, at uanset hvilken af datoerne, man lægger til grund som begyndelsestidspunkt for forældelsen, var fristen udløbet på det tidspunkt, hvor klager indbragte sagen for ankenævnet i maj 2023. Det er klart, at parterne er blevet klogere i takt med, at sagen er blevet bedre oplyst, men vi minder om, at der blev afgivet en skønserklæring i 2017 og faldt dom i 2018, hvori det klart beskrives, at altanerne lider af alvorlige mangler.

Klager har ikke lidt noget tab

Såfremt nævnet mod forventning ikke er enige med os i, at kravet er bortfaldet som følge af forældelse, gør vi gældende, at klager ikke har krav på dækning i henhold til vilkårene.

Som det fremgår af klagen til nævnet, modtog klager i forbindelse med handlen afslag i prisen på 750.000 kr. til *fuld og endelig afgørelse af ethvert mangelskrav vedhæftende mangler ved balkonerne* (altanerne).

Klager har over for nævnet og også over for os gjort gældende, at han var af den opfattelse, at altanerne blot skulle overfladebehandles, og at det var det, som de 750.000 kr. skulle bruges på.

Det fremgår dog klart af de drøftelser, der var mellem klager og ejendommens sælger, at afslaget var beregnet ud fra, hvad det kostede at udskifte to af de tre altaner og reparere den tredje. Det fremgår også klart, at klager ikke ønskede en reparation af den tredje, men en udskiftning. Vi henviser til bilag J, navnlig bilagene s. 1, 8 og 18. Klager havde altså på det tidspunkt, hvor han købte huset besluttet, at alle tre altaner skulle kasseres og udskiftes med nye. Det er af denne årsag vores opfattelse, at klager ikke har lidt et tab ved, at det nu – i forbindelse med udbedring af den dækningsberettigende skade – er blevet aktuelt at fjerne altanerne. Det er en udgift, som klager havde påregnet at skulle afholde, og som han af sælger er blevet kompenseret for. Han kan ikke få i pose og sæk.

Hvis nævnet finder, at klager skal have forsikringsdækning til en udskiftning af altanerne, opnår klager dobbeltdækning. Klager har allerede fået dækning fra ejendommens sælger. Som det fremgår af bilag J, bilag s. 1 havde han selv forhandlet sig frem til beløbets størrelse:

...

Der var således store usikkerheder om, hvad det reelt kostede at udskifte de to altaner og reparere den tredje, at parterne slog halv skade.

Herudover fremgår det af sagen, at partnere havde aftalt, at penge, der eventuelt måtte kunne ud af den entreprenør, der havde påtaget sig reparationsarbejdet, og som var part i retssagen mod

sælger, og/eller af byggeskadeforsikringen skulle tilfalde sælger, idet køber (klager) var blevet kompenseret i forbindelse med handlen, jf. bilag L og selve tillægget til aftalen bilag J, punkt 3: Vi bemærker i øvrigt, at sælger også var blevet kompenseret for mangler ved altanerne fra entreprenøren, hvorfor han ej heller var berettiget til forsikringsdækning. Han havde ej heller tiltransporteret en evt. ret til erstatning til køber (klager), som ellers ville være sædvanligt ved ejendomshandler under en forsikringssag. I stedet havde parterne ved købsaftalen handlet den fuld ud belyste mangelssituation af og sælger beholdt en lottokupon i form af et muligt krav mod os (som vi havde afvist mange gange) og en ankestævning mod en entreprenør (som havde fået medhold i byretten).

Der er ikke kommet nye, væsentlige oplysninger om altanernes stand siden skønserklæringerne i forbindelse med retssagen. Altanerne er formentligt i værre stand, end de var, da klager overtog ejendommen grundet vejrlig og ælde.

For en god ordens skyld bemærkes, at såfremt klager havde udskiftet altanerne, sådan som han havde planlagt, og det nu var nødvendigt at nedtage de nye altaner i forbindelse med udbedring af den aktuelle skade, ville der være forsikringsdækning hertil, under forudsætning af at policens dækningsmaksimum, jf. vilkårenes punkt 10 ikke derved blev overskredet.

Såfremt nævnet – mod forventning – ej heller måtte være enig med os i, at afslaget i købsaftalen kan begrunde en fuldstændig afvisning ud fra en tabsbetragtning og vilkårenes punkt 6F, gør vi opmærksom på, at vi i hvert fald kan fratrække 750.000 kr. svarende til det afslag, klager faktisk modtog, fra erstatningsbeløbet. Henset til der er gået 4 år, hvor klager ikke har fjernet altanerne, som tiltænkt, skal beløbet indeksreguleres til 2023-niveau for at kunne sammenlignes med det tilbud på fjernelse af altanerne på 1.132.750 kr., som parterne er enige om skal lægges til grund i sagen."

Klagerens advokat har i kommentar af 25/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På trods af min tidligere meddelelse af g.d. har klager valgt at fremkomme med sine bemærkninger til Topdanmarks anbringende om, at klagers krav er forældet.

Dette bestrides af klager.

Som jeg har redegjort for i klageskrivelsen, så skal man efter min opfattelse holde sig for øje, at klager ikke gør gældende at udskiftning af altanerne skal dækkes som en selvstændig byggeskade. Klager gør gældende, at altanerne skal udskiftes fordi det er en nødvendig del af gennemførelse af udskiftningen af vinduerne i Sydfacaden.

Topdanmark har anerkendt sin pligt til at betale omkostningerne ved udskiftning af vinduerne, så tvisten går altså alene på om Topdanmark som led i den anerkendte dækning kan slippe for at betale for den nødvendige nedtagning og reetablering af altanen. Dermed angår tvisten omfanget af kravet og ikke selve kravets berettigelse, og denne del kan ikke forældes særskilt.

Hvis der kan gælde en særskilt forældelse for spørgsmålet om hvorvidt Topdanmark på trods af sit dækningstilsagn kan undgå at betale for den for nødvendige nedtagning og genetablering af altanen, så kan forældelsesfristen tidligst anses for at begynde på det tidspunkt hvor udskiftningen af vinduerne er gennemført og udgifterne ved nedtagning og reetablering af altanerne er afholdt og

kendte. I modsat fald kunne man teoretisk set forestille sig, at et forsikringsselskab kunne slippe for at betale den fulde dækningsberettigede skade, hvis udbedringen foretages nogle år efter dækningstilsagnet og det viste sig at udbedringen blev dyrere end oprindeligt antaget.

Det bemærkes, at selve udskiftningen af vinduerne først er igangsat for nylig, hvor klager har været nødt til at lægge ud for nedtagning og reetablering af altanen, som følge af Topdanmarks uberettigede afvisning af at betale de fulde udbedringsudgifter."

Sekretariatet har ved brev af 25/9 2023 bedt selskabet om yderligere oplysninger. Selskabet har i brev af 13/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kunne ved telefonsamtale med jer forstå, at årsagen til, at I efterspurgte bilagene, var, at vi i vores indlæg havde anført, at altanerne ikke kunne genmonteres efter nedtagning, hvorimod klagers advokat havde brugt ordet 'genopsætte' i sin skrivelse til jer.

Da det er en ganske omfattende mængde bilag, I har efterspurgt, har vi i første omfang forsøgt at indsamle lidt mindre for at besvare spørgsmålet, om altanerne kunne genopsættes eller ej. Vi har i den forbindelse været i kontakt med klager, som i en sms har bekræftet, at det er hans opfattelse, at de ikke kan sættes op igen, ligesom vi har været i telefonisk og mailkontakt med [ingeniør], der fungerer som generel byggeteknisk rådgiver for klager og projekterende- og tilsynsførende rådgiver for os på den dækkede skade med udskiftning af det store vinduesparti. Da [ingeniør] arbejder for begge parter, er han efter vores opfattelse i relation til dette spørgsmål uvildig. [Ingeniør] har ligeledes bekræftet, at altanerne ikke kan genopsættes (mail fremlægges som bilag R). Det er vores opfattelse, at det ikke skal tages så bogstaveligt, at klagers advokat har benyttet ordet 'genopsætte', men at det alene skal forstås som et krav om forsikringsdækning for udgifterne til at indkøbe og montere tilsvarende altaner som de nedtagne. Dette vil han selv sagt kunne be- eller afkræfte.

Herudover fremlægger vi som bilag S det tilbud, som den vindende entreprenør har afgivet på det dækkede vinduesudskiftningsprojekt samt en række andre ikke-dækkede forhold, herunder udskiftning af altanerne. Da arbejdet med altanerne inkluderer en række forbedringer i forhold til de eksisterende altaner, og da det alene er altan 1 og 2, der skal fjernes for at kunne udskifte de dækkede vinduespartier, er det ikke alle delposterne i tilbuddet, der er indgået i det beløb på 1.321.750 kr. inkl. moms, som parterne er enige om, at det koster at fjerne altanerne og erstatte dem med nogle nye tilsvarende. I sammenhæng med bilag S fremlægges som bilag T et regneark, hvor posterne i tilbuddet er fordelt mellem Topdanmark og klager selv. Topdanmarks andel er vores erstatningsopgørelse.

Udbedringsarbejdet angående vinduerne er i fuld gang og i den forbindelse har klager via [ingeniør] anmeldt en række nye forhold. I forbindelse med skadebehandlingen af disse har vi konstateret, at summen af de allerede udbetalte erstatninger og de godkendte erstatninger, som endnu ikke er udbetalt, da arbejdet endnu ikke er udført og faktureret, overstiger forsikringssummen på policen på 5.235.788 kr. med ca. 500.000 kr. Overskridelsen skyldes, at projektet med udskiftningen af vinduespartiet har vist sig dyrere end vi havde forestillet os. Vi står dog naturligvis ved den opgjorte erstatning, selvom summen dermed overskrides.

Der er pt. udbetalt 3.841.340,82 kr. på policen, jf. bilag U og hensat yderligere 1.886.334,10 kr., jf. bilag V (differencen mellem de to markerede tal).

Der sker en vis indeksregulering, jf. vilkårenes punkt 12 C, som vi endnu ikke har foretaget, og der består derfor pt. en usikkerhed om, hvad den aktuelle sum udgør. Vi vender naturligvis tilbage til såvel klager som nævnet, når summen er endeligt beregnet.

I bedes venligst give besked, om I fortsat ønsker anmeldelse (som er fordelt over mange beskeder, idet forholdet udvidedes) og taksatorrapporter m.m. eller andre bilag tilsendt eller om nærværende er tilstrækkeligt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet modtaget overslag på udbedring af stor altan mod syd ud for 1. sal og lille altan mod nord ud for 1. sal på 612.880 kr. eksklusive moms. Af notat af 14/9 2018 fra et ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Balkoner forvitrer og revner.

Balkon på 1. sal udskiftes. Øvrige balkoner overfladebehandles.

Overslagspris kr. 1.080.500,-"

Af dom af 27/11 2018 mellem tidligere ejer og et entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"Forklaringer

...

[Skønsmanden]

...

Konklusionen er altså, at overfladen på den store balkon er på vej til at blive ødelagt. Overfladen på den lille balkon ser ud til stadig at have det ok, med den levetid den pågældende overfladebehandling har. Som han læser de bilag, han har modtaget fra sagsøgeren, skal produkterne primært bruges indvendigt. Efter få år vil behandlingen være væk. Det gælder også i forhold til den lille balkon. Han vil tro, at den da få samme problemer som den store. Den store balkon er lavet med filigrandæk og beton ovenpå, og han har en mistanke om, at der er brugt SSC beton, som bleeder i overfladen, hvilket giver masse små sten, revner og en rigtig dårlig betonsammensætning i overfladen. Man kan se flere steder, at overfladen nogle steder er meget ødelagt. Andre steder er den ikke. Nogle steder kan der være sket bleeding. Hvis det er det, der er lavet både på den store og lille, går der bare nogle få år, nok 5, 10, 15 år, før den lille balkon får samme problem som den store balkon. Den ene ligger direkte ud mod ...søen, og den anden ligger lidt i læ, men påvirkningen med regnvand med salt er stort den samme.

Hvis vandet kan komme ned i betonen, vil det være et spørgsmål om år, før man kommer ned til armeringen. Hele konstruktionen er pladdervåd.

Forespurgt om det skyldes, at man har fjernet den beskyttende hinde på betonen og ikke etableret en ny, forklarede han, at han også har lagt et nivellement med af balkonerne. Det viser, der er meget, meget lidt fald på begge balkonerne og afløbene ligger, så man næsten ikke kan få vandet

væk. Det er ikke godt, men rigtig skidt. Hvis der slet ikke havde været afløb, ville være rigtig, rigtig skidt. Man vil altid lave afløb og ikke blot lade det rende ud over siderne.

Der findes systemer til at lave overfladebehandling og dermed en beskyttende hinde.

Balkonen er lavet med filigrandæk, lig det som ses på fotoet bilag A1, side 3. Det er et betonelement, som bruges som forskalling til at støbe beton ovenpå. Det er bunden af balkonerne. Dækkets funktionen er, at der er noget armering i undersiden, som giver bæreevnen af det endelig betondæk. Her har man brugt elementer som forskalling og herefter puttet armering og beton ovenpå. Problemet med de her balkoner er, at det er lavet på den måde. De filigrandækelementer, som ligger her, hører kun til inde i et hus. De har så lidt dæklag, at de ikke er designet til at være udenfor. Alt vand på betonbalkonerne løber direkte igennem det hele og berører både det øvre og det nedre. På et tidspunkt er der kommet så meget vand ned, at filigrandækkene bliver overbelastet, og man får betonskader på undersiden. Han er ikke blevet spurgt om disse ting, men det har betydning for forståelsen. Betonbalkonerne, som var der, da ... kom ud, var altså dårlig konstrueret. Vandet løber lige igennem. Det kan forhindres. Det kan gøres ved den løsningsmodel, han har beskrevet. Der skal laves ordentlige faldforhold og afløb, så vandet, der rammer oversiden og siderne på balkonerne, kommer ordentligt væk. At lukke overfladen er også en del af det, men ved udendørs betonbalkoner drejer det sig for det første om geometrien, at få ledt overfladevandet væk, så det ikke ligger og søber, og at få lavet en beton, som er så tæt og uden revner, at vandet ikke trænger ned. Elementer hænger, så bæreevnen måske er udfordret. På et tidspunkt bliver armeringen så påvirket, at der måske bliver et problem med hele balkonen. På den lille balkon er der endnu ikke sket ret meget. På store balkon sket der sket noget, og man kan se på undersiden, at der er meget vand på vej ned.

Hvis man, da man lavede udbedringsarbejdet, havde sørget for at lave ordentligt faldforhold til veldefinerede afløb og lavet en overfladebehandling, som lukker overfladen og sørgede for, at vandet bliver ledt til afløbene, havde man en balkon med lang levetid. En ingeniør eller arkitekt, som skulle vurdere det, ville sige, at der mangler noget; ordentligt fald og afløb. Et firma, som reklamerer med at lave sådanne udendørs ting vil naturligt overveje, om det kommer til at fungere. Måske skulle man have konsulteret en ingeniør eller arkitekt.

Det, som lavet på den store balkon, fungerer ikke. Der er mange steder, hvor vandet bare trænger ned i. Den lille altan fungerer stadig. Der er lidt fald til afløb og noget overfladebehandling. Det virker, indtil overfladen er nedbrudt af solens UV stråler.

Foreholdt erklæringen side 11, spørgsmål D (fjernet lidt af beskyttende beton), forklarede han, at der er slebet ret meget, måske op til en 1 cm. Kantaffasningerne er væk flere steder. Derved fjernes en del af dæklaget. Da han borer ned, fandt han ikke noget armering. Det vil sige, at armering må ligge dybt. Han så heller ikke noget trænge op, altså rustplamager. Når der slibes meget af, kommer man selvfølgelig tættere på armeringen, og der er desto mere behov for at lave en tæt overfladebehandling på dækket.

Foreholdt side erklæringen side 11 (åbnet op for stenreder), forklarede han, at han som sagt har en mistanke om, at der er anvendt SCC beton til overbetonen på den oprindelig konstruktion. SCC beton bruges, fordi den er let at arbejde med, idet den flyder ganske let. Problemet er, at det er svært at lave fald på overside til sidst, hvilket også er kikset totalt her. Der sker separering i betonen. Beton består af små og store sten. Der sker måske det, at alle små sten i forbindelser med vi-

brering lægger sig i toppen. Betonen hænger ikke sammen og begynder at forvitre. Når man sliber i det, bliver det endnu værre. Det springer, og der er ikke noget betonpasta.

Foreholdt at slibning altså indebærer risici, forklarede han, at han tror, at det er blevet værre. Man har åbnet op i en beton, som ikke er godt sammenhængende i overfalden, og så begynder man at slibe, og det bliver endnu værre.

Hvis man arbejder med beton, ved man, at man bør lave en boring for at se, hvordan det ser ud. Den vil så vise, at overfladen ikke har det så godt. Så havde man måske ikke valgt det her. Som sagkyndig bør man vide konsekvenserne af det, man går og laver.

Det så ud som om de små sten lå i overfladen. Ordet stenrede bruges mest, hvis man laver lodrette vægge, og man ikke får ordentligt vibreret. Det er en fordybning.

Normalt når man laver betonelementer, kan op siden laves med kostet overflade. Det giver en svag nubret overflade, så den bliver skridsikker. En anden måde er at vende det rundt og lave et mønster. På ingen af måderne ser man stenene som her. Det gør man normalt ikke på udvendig betonaltaner. En sådan overflade er meget smudsfølsom, altså at vand mv. kan trænge ned. Jo mere man sliber i, jo mere smudsfølsom bliver det. Det betyder, at vand kan trænge ned. En god betonaltan skal have en god skridsikkerhed, skal kunne behandles så det sikres, at ikke kommer is på, og den skal kunne beskytte sig selv mod regnvand.

Det er noget af en udfordring at få bogen Beton5's krav til at fungere på en konstruktion, der er lavet først med et filigrandæk og derefter en støbning ovenpå. Det er meget svært. Der er tale om en meget utraditionel konstruktion. Han vil le aldrig rådgive nogen til at udføre det sådan. Der er for det første tale om et filigrandæk, som kun hører kun til indendørs i en moderat miljøklasse, og for det andet er støbningen ovenpå meget svær at lave, så der bliver et ordentligt fald.

Forespurgt om fjernelse af 2 – 6 mm ved slibning har ødelagt balkonen, forklarede han, at det kan han kun svare på, hvis han ved, hvordan det så ud, inden arbejdet blev lavet; om der var en overfladebehandling, så vandet ikke trak ned. Der burde med den måde, det er lavet på, laves en afsluttende overfladebehandling. Det kan laves. Han har lavet et forslag. Det er dyrt. Man skal ned på sund beton, som ikke har for meget vand i sig, og der skal anvendes en fleksibel overfladebelægning, når det er udendørs. Der findes mange parkeringsdæksløsninger. Det vil da være en grå, en malet, overflade.

Vandglas er et produkt, som bruges på sugende materialer. Det trænger ind i overfalden og lægge sig, så vand ikke kan komme ind, altså lukke det. Vedrørende produktet i punkt 6, Ultralit Hard, har han læst produktbladet sådan, at der er tale om en primer. Han har aldrig brugt produktet. Han mener ikke, at produktet kan stå alene. Han kender ikke produktet og ved ikke, om det har funktioner som vandglas. Der står ikke i databladet noget om, at det må bruges udvendig. Måske er produktet en art støvbinder. Han vil stille spørgsmålstejn ved, om det er det rigtige produkt at bruge i dette tilfælde.

Samlet kan man sige, at hvis man havde lavet nogle ordentlige undersøgelser fra starten, havde man fundet ud af, at betonen ikke var særlig god i overfladen, og man havde nok da også fundet ud af, at det ikke kan slibes, idet man ødelægger overfalden mere ved at slibe. Man har da nok også fundet ud af, produktet ikke duer, idet det lukker nogen steder og nogen steder ikke.

Hvis ... overtog et betondæk med en færdig overfladebehandling på, er det måske nok blevet ringere ved firmaets behandling, idet det har åbnet hele overfladen. Hvis der ikke var en overfladebehandling da, har arbejdet hjulpet lidt på det, men slet ikke det, der skal til.

...

Retten's begrundelse og resultat

...

Fakturanr. ... vedrører slibning af udvendig trin med 7.875 kr. inkl. moms, arbejde med terrassen med 15.141,25 kr. inkl. moms, og arbejde med den store og den lille balkon ved 1. sal i alt 39.012,50 kr. inkl. moms.

...

Vedrørende balkonerne er der tvist om, for det første hvilket arbejde ... skulle udføre, for det andet om der er mangler ved arbejdet, herunder i forhold til selskabets vejlednings- og rådgivningsforpligtelse, og om evt. mangler har forårsaget skade på ejendommen.

Det fremgår af ... overslag af 4. november 2011, at arbejdet vedrørende balkonerne omfattede fræsning af øverste store balkon (42 m²), opretning med special flydemørtel (42 m²) og polering (73 m²). Overslaget indeholder herefter priser for henholdsvis den store balkon og den lille balkon. Efter teksten og priserne indeholdt overslaget ikke fræsning og tilsyneladende heller ikke opretning af den lille balkon.

... har forklaret, at arbejdet med udlægning af flydemørtel efter forudgående fræsning ikke blev udført, idet kunden, ..., ikke ønskede det udtryk, dette ville give. Han har forklaret, at overfladen herved ville blive en ensartet grå flade tilsvarende den reparation, som ... lavede på den store balkon. Efter de fotos, som er taget af balkonernes gulv i forbindelse med syns- og skønsforretningerne, lægger retten til grund, at der ikke er udlagt flydebeton. Uanset ... forklaring om, at hun ikke har noget kendskab til et fravalg i forhold til overslaget, og hendes forklaring om at de ønskede en ensartet grå flade, finder retten ikke, at det er sandsynligt, at ... af egen drift har reduceret i selskabets arbejde. Det må således være sket efter drøftelse med ... Retten lægger herefter til grund, at parternes endelige aftale ikke omfattede opretning. Retten finder ikke, at det er godtgjort, at ... i den forbindelse har tilsidesat sin forpligtelse til som fagkyndig til at vejlede og rådgive. Retten lægger i den forbindelse vægt på [skønsmandens] forklaring om, at balkonerne var behæftet med væsentlige konstruktionsmæssige mangler, at afhjælpning af disse er vanskelig og efter skønsmandens overslag koster væsentligt mere at udbedre tilfredsstillende end de godt 100.000 kr., som ... overslag inkl. opretning af den store balkon lød på.

Vedrørende spørgsmålet om der er fejl og mangler ved det slibe- og poleringsarbejde, som [entreprenør] har udført på balkonerne, således at selskabet helt eller delvis har fortabt sin ret til at kræve betaling for arbejdet, lægger retten afgørende vægt på [skønsmandens] forklaring om, at en fagkyndig forud burde have undersøgt betonen f.eks. ved en boreprøve, hvilket ville have vist, at slibning ikke ville gavne, men snarere forværre de konstruktionsmæssige mangler. [Skønsmanden] har endvidere forklaret, at arbejdet burde have været afsluttet med en overfladebehandling af balkonernes gulv, og at produkterne i punkt 6 og 10 i ... arbejdsbeskrivelse ikke er egnede til udendørs betondæk, som disse.

Retten finder herefter, at der har været sådanne mangler ved arbejdet, at ... ikke har krav på betaling for det arbejde, som er udført på de to balkoner. Selskabets krav skal derfor fratrækkes 39.012,50 kr. inkl. moms.

... er ikke ansvarlig for de konstruktionsmæssige fejl og mangler ved balkonerne og kan derfor som udgangspunkt ikke pålægges at betale de 765.000 kr. inkl. moms, som udbedring [skønsmandens] overslag vil koste. Det er efter det ovenfor anførte ikke bevist, at ... i forbindelse med arbejdet på balkonerne påtog sig en fuldstændig udbedring af de oprindelige mangler. Efter bevisførelsen, herunder [skønsmandens] besvarelse af spørgsmål A, B og D samt hans forklaring er det heller ikke godtgjort, at det slibearbejde, som selskabet har udført, eller den eventuelt manglende afsluttende overfladebehandling har forværret de oprindelige mangler og dermed medført en forringelse af balkonerne i forhold til, hvordan de ville have set ud, hvis ... ikke havde arbejdet på balkonerne."

Af købsaftale af 5/10 2018 fremgår bl.a.:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Udbedring af fejl og mangler i rapporten fra den 14.09.2018 udarbejdet af [ingeniør] fra [ingeniør firma]:

Følgende er aftalt:

- Sælgeren forestår udbedring af fejl og mangler jf. Byggeteknisk rapport udarbejdet d. 14.09.2018 af [ingeniørfirma] i sammenråd med [ingeniør]
- Fejl og mangler skal være udbedret inden den 1. august 2019
- Der indhentes yderligere 2 tilbud på udskiftning af balkonen. Det billigste tilbud vælges, såfremt det er sammenligneligt med det tilbud der allerede er givet af ...
- Der skal indhentes tilbud på udbedring af skaderne/overfladebehandling af de øvrige balkoner, da køber ikke er interesseret i udbedring af skaderne, men ønsker nye balkoner i stedet for. Differencen i prisen for udbedring af skaderne og nye balkoner, afholdes af køberen."

Af tillæg af 3/1 2019 til købsaftalen fremgår bl.a.:

"Parterne er enige om, at tillægget har forrang frem for den foreliggende købsaftale, såfremt der måtte være uoverensstemmelser herimellem.

...

2b. Der er på ejendommen konstateret

- (I) væsentlige fejl og mangler ved ejendommens balkoner (2 på første salg og 1 stueetagen) og
- (II) en række mindre fejl og mangler, konstateret dels af [ingeniør], dels af den medvirkende byggesagkyndige

Vedrørende (I) – Balkonerne er der efter forhandlinger parterne imellem enighed om, at køber til udbedring af de herpå værende mangler fra sælger modtager et afslag på kr. 750.000,00 – skriver kroner syvhundrede femti tusinde 00/100. Parterne er enige om, at dette afslag er til fuld og endelig afgørelse af ethvert mangelkrav vedrørende mangler ved balkonerne, således at køber hverken kan rejse krav om forholdsmæssigt afslag eller erstatning vedrørende disse. Der forholdes vedrørende balkonerne i øvrigt som nedenfor anført under punkt 3.

...

3. BALKONER

Køber er, som ovenfor anført, bekendt med at der af sælger føres retssag vedrørende de på ejendommen værende 3 balkoner (2 på 1. sal og 1 i stueetagen).

Sælger har herudover anmeldt skaderne på balkonerne samt de øvrige mangler, som køber er kompenseret for til den af sælger oprindeligt tegnede bygningsforsikring.

Parterne er enige om, at i det omfang, der fremkommer betaling fra retssagen og/eller forsikringssselskabet, så tilkommer denne sælger.

Køber er bekendt med og accepterer, at det for sælger kan blive nødvendigt at afholde syn og skøn på balkonerne og/eller vedrørende de i øvrigt konstaterede mangler, og køber accepterer, at sælger har adgang til at gennemføre sådanne tiltag efter overtagelsesdagen. Senest den 31. december 2019 skal ovenstående være afklaret, idet køber herefter er berettiget til uden sælgers tilladelse at iværksætte udbedring af balkonerne, alternativt at nedtage disse. Sker dette, er køber forpligtet til at stille al dokumentation i så henseende til rådighed for sælger, herunder bl.a., men ikke udelukkende, fakturaer for udført arbejde m.v.

Omkostningerne ved de verserende sager afholdes af sælger.

...

6. BILAG

Den mellem parterne stedfundne korrespondance vedrørende det af tillægget fremgående, således at disse også indgår i tillægget og dermed købsaftalen.

Bilagene er følgende:"

Af mødereferat af 7/11 2018 – som er bilag til tillægget – fremgår bl.a.:

"Der indhentes 3 priser på udskiftning af balkon på 1. sal og den lille balkon mellem bygningerne samt renovering af balkon i stueetagen.

[Klageren] ønsker ikke, at balkon i stueetagen blot renoveres. Han ønsker, at de brydes ned, og at der etableres en ny.

Der indhentes tillige pris på dette arbejde. Hvis denne løsning vælges betaler [klageren] differencen fra renoveringsprisen op til en eventuel højere pris."

Af brev af 19/11 2018 – som er bilag til tillægget – fremgår bl.a.:

"- At jeg, når der er enighed om referatet, 'sætter [ingeniør] i gang', dvs. beder [ingeniør] om at udarbejde udbudsmateriale vedrørende balkonen. Jeg går ud fra, at dette udarbejdes i samarbejde med [klageren], der jo skal 'leve med balkonen fremover', således at udbudsmaterialet, når dette er færdiggjort, fremsendes til ... og undertegnede til godkendelse. Når udbudsmaterialet er på plads, indhenter [ingeniør] 3 tilbud ... og [klageren] kan hver komme med et forslag til håndværker, mens [ingeniør] selv finder den sidste.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99836

- Når vi har prisen på balkonen, vælges 'den laveste' og [klageren] modtager et afslag i købesummen svarende hertil samt et afslag for de øvrige 'småmangler', der fremgår af [klagerens] rapport. Der indhentes ikke tilbud i relation til disse.

...

Det er aftalt, at udbedring af balkonerne ikke finder sted, førend ... har en afklaring i relation til sit forsikringsselskab. Vi vil selvfølgelig arbejde hurtigst muligt, evt. via et udenretligt syn og skøn (til bevissikring), således at [klageren] kan få den nye balkon etableret."

Af brev af 22/11 2018 – som er bilag til tillægget – fremgår bl.a.:

"Referat:

Punkt 1 – Rent praktisk er det vel mest hensigtsmæssigt, at [klageren] melder tilbage overfor [ingeniør], med, hvorledes han ønsker balkonen skal fremtræde. Dette ved ... natur ikke noget om. Når [ingeniør] har lavet tegnings-/udbudsmaterialet, skal dette lige godkendes af ... således at vi er enige om, hvad der skal gives tilbud på.

Med hensyn til balkonen i stueetagen, er vi enige om, at [klageren] skal kompenseres med det laveste beløb af enten (I) renovering af denne og (II) nedbrydning og etablering af en ny. Også her skal [klageren] vedrørende den ny balkon nærmere beskrive denne for [ingeniør].

...

Vi opererer således med 3 grupper:

Gruppe 1 – Balkoner – her får vi 3 tilbud og [klageren] modtager et afslag svarende til det laveste.

...

Tilsvarende er vi enige om, at nedtagning af balkonerne først kan ske, når nødvendig bevissikring er foretaget i relation til en evt. mod forsikringsselskabet anlagt sag."

Af brev af 4/12 2018 – som er bilag til tillægget – fremgår bl.a.:

"Til dine bemærkninger ad referatet bemærkes følgende:

Punkt 1:

Det præciseres, at der er tale om 2 nye balkoner på 1. sal, der skal udskiftes for sælgers regning.

Som udgangspunkt er min klient indforstået med, at nedtagning af balkonerne, inklusiv den i stueetagen, først kan finde sted når nødvendig bevissikring er foretaget.

Min klient finder det dog rimeligt, der fastsættes en frist for arbejdets udførelse, således at dette skal være udført senest ultimo 2019.

Hvis dette ikke er tilfældet, skal det beløb, der indestår på deponeringskontoen frigives til min klient, som så selv forestår færdiggørelse af arbejdet.

...

Du skriver i forbindelse med 'Gruppe 1 – Balkoner', at min klient modtager 'et afslag svarende til det laveste.'

Det præciseres, at det er sælger, der skal forestå udførelsen af arbejdet vedrørende alle 3 balkoner, men at min klient, selv skal betale forskellen i prisen mellem renovering og udskiftning vedrørende balkonen i stueetagen.

Der bliver således ikke tale om noget afslag i den forbindelse."

Af brev af 2/1 2019 – som er bilag til tillægget – fremgår bl.a.:

"Ad. punkt 3 – balkoner

...

Med hensyn til nedtagning af balkonerne kan sælger ikke efterkomme købers ønske om, at disse kan nedtages efter de 3 indhentede tilbud foreligger.

Vi har stadig en tvist med forsikringsselskabet.

...

Jeg har foreslået forsikringsselskabet, at vi lægger [ingeniørs] udbedringsomkostninger til grund. Afviser forsikringsselskabet dette, er vi i en situation, hvor det vil være nødvendigt at afholde syn og skøn. Dette har sælger/jeg ikke mulighed for at fraskrive os."

Af brev af 3/1 2019 – som er bilag til tillægget – fremgår bl.a.:

"Parterne havde forhandlet sig frem til en praktisk løsning omkring balkonerne, en løsning, der gør, at vi ikke skal bruge energi og omkostninger på deponering m.v.

Løsningen tog afsæt i, at sælger ... oprindeligt var af den opfattelse, at en udbedring af balkonerne ville koste i omegnen af kr. 500.000,00, mens [ingeniør] i sin tid havde anslået udbedringsomkostningerne til ca. kr. 1 mio.

På 'bedste jyske hestehandlervis' er parterne nået frem til, at udbedringsomkostningen for balkonerne fastsættes til kr. 750.000,00 således at køber får et afslag i prisen herpå. Deponering af den tidligere drøftede kr. 1 mio. er således ikke nødvendiggjort.

Jeg forklarede også parterne baggrunden for sælgers ønske om at balkonerne ikke uden videre kan nedtages. Dette blev accepteret."

Af mail af 7/10 2023 fra en ingeniør til selskabet fremgår bl.a.:

"Alle altanerne på huset er udført af filigrandæk. Altanerne er pladsstøbte betonkonstruktioner (støbt på stedet i en sammenhængende plade) og jeg kan bekræfte, at de derfor ikke kan de- og genmonteres.

Filigrandæk er i øvrigt ikke egnede til udendørs konstruktioner."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"6 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

...

- F** Forsikringen dækker ikke byggeskader, som sikrede har modtaget compensation for, fx i form af en dekort eller anden aftale i forbindelse med køb af bebyggelsen.

Se eksempler på ikke dækkede byggeskader i punkt 26.

...

10 forsikringssummen

- A** I forsikringens løbetid kan du højst få udbetalt det beløb, der står nævnt i policen som ejendommens pris (entreprisensummen minus grund) med fradrag af værdien af de bygninger, der er nævnt i punkt. 4.

...

12 indeksregulering

...

- C** Forsikringssummen og beløbet nævnt i punkt 9 B indeksregulerer vi efter den relative udvikling i byggeomkostningsindekset fra 1. kvartal det år, forsikringen trådte i kraft, til 1. kvartal det år, du anmelder en skade. "

Nævnet har fået forelagt fotografi af ejendommens sydvendte facade.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2011, hvor der er tegnet byggeskadeforsikring. Ejendommen er opført med 2 balkoner på den sydvendte facade – 1 ud for 1. sal og 1 ud for stueplan – og med 1 balkon på den nordvendte facade ud for 1. sal. Tidligere ejer konstaterede fejl og mangler ved balkonerne og modtog som følge heraf økonomisk compensation fra bygherre til udbedring af balkonerne. Han fik herefter foretaget reparation af balkonerne, som viste sig mangelfuld. Den 20/12 2017 anmeldte tidligere ejer fejl og mangler ved balkonerne. Selskabet afviste dækning, idet han havde modtaget afslag i prisen fra bygherre.

Tidligere ejer afviste at betale entreprenøren for det mangelfulde reparationsarbejde, hvorefter entreprenøren stævnedes ham. Der blev afsagt dom den 27/11 2018, hvor retten fandt, at der var mangler ved reparationsarbejdet således, at entreprenøren ikke havde krav på betaling for det arbejde, som var udført på de to balkoner. Retten fandt, at entreprenøren ikke var ansvarlig for de oprindelige konstruktionsmæssige fejl og mangler ved balkonerne.

Klageren overtog ejendommen den 15/1 2019. Den 1/7 2020 anmeldte han, at balkonerne var lavet konstruktionsmæssigt forkert. Selskabet afviste dækning, idet klageren inden handlens indgåelse var blevet orienteret om, at der var væsentlige fejl og mangler ved balkonerne, og idet klageren i forbindelse med handlen havde fået et afslag i prisen på 750.000 kr. Han anmeldte efterfølgende utætheder ved det store vinduesparti på den sydvendte facade.

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udskiftning af vinduespartiet. I forbindelse hermed skal balkonerne på den sydvendte facade nedtages.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifterne til nedtagning og genopsætning af de to balkoner med 1.132.750 kr. inklusive moms. Han har anført, at han ikke gør gældende, at selskabet "skal betale for at få balkonerne nedtaget og genopsat fordi der er en dækningsberettiget byggeskade ved altanerne. Klager gør gældende, at Topdanmark skal betale for at få balkonerne nedtaget og genopsat fordi det er en nødvendig del af at foretage udbedring af den dækningsberettigede skade. Såfremt der ikke havde været fejl ved altanerne i den sydvendte facade, så skulle de også i den situation have været nedtaget og genopsat som led i udbedring af den dækningsberettigede skade". Han har anført, at "Hvis bebyggelsen på ejendommen ikke havde haft den dækningsberettigede skade, som nødvendiggør at hele den sydvendte facade skal udskiftes, så var det efter klagers opfattelse ikke nødvendigt at nedtage og genopsætte altanerne for at udbedre de mangler, som klager har fået en compensation for på DKK 750.000. I forbindelse med forhandlingerne om køb af ejendommen fik klager oplyst, at sælgeren af ejendommen havde konstateret mangler ved altanerne. Sælgeren havde derfor anmodet et gulvfirma om at udbedre manglerne ved at foretage slibning af altanernes gulvoverflade med efterfølgende overfladebehandling. Det pågældende arbejde blev imidlertid efter sælgers opfattelse udført mangelfuldt af gulvfirmaet, hvorfor sælgeren havde indledt en retssag imod gulvfirmaet. Under retssagen havde der været afholdt syn og skøn, hvor den udmeldte skønsmand havde udtalt, at manglerne ved de to altaner ud for 1. sal kunne udbedres for et beløb på 600.000 kr. ekskl. moms. Det var denne besvarelse som førte til aftalen om et afslag på 750.000

kr. ... Klageren har altså alene fået afslag for en af altanerne i den sydvendte facade, og dette afslag omfattede ikke en nedtagning og genopsætning af den pågældende altan, men alene en renovering. ...

Topdanmark kan ikke undlade at betale udgifterne vedrørende nedtagning og genopsætning af altanen i den sydvendte facade ud for stueplan, da klager som dokumenteret ovenfor slet ikke har fået nogen kompensation for den pågældende altan". Klageren har afvist, at kravet er forældet.

Selskabet har anført, at balkonerne ikke kan genopsættes, idet de er støbt på stedet og derfor ikke kan fjernes uden at de ødelægges.

Selskabet har afvist at dække udgifterne til nedtagning og genopførelse af nye balkoner under henvisning til, at klagerens eventuelle krav er bortfaldet ved forældelse. Selskabet har anført, at "Såvel ejendommens første ejer som den nuværende ejer (klager) har anmeldt forhold ved altanen til byggeskadeforsikringen (Bilag D og O). Vi har kontinuerligt afvist krav om dækning. Forældelsesfristen er 3 år, jf. forældelseslovens § 3. Vi har ovenfor redegjort for sagsforløbet og det er lige før, at uanset hvilken af datoerne, man lægger til grund som begyndelsestidspunkt for forældelsen, var fristen udløbet på det tidspunkt, hvor klager indbragte sagen for ankenævnet i maj 2023. Det er klart, at parterne er blevet klogere i takt med, at sagen er blevet bedre oplyst, men vi minder om, at der blev afgivet en skønserklæring i 2017 og faldt dom i 2018, hvori det klart beskrives, at altanerne lider af alvorlige mangler".

Selskabet har endvidere henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 6F, og at klageren ikke har lidt noget tab, idet han har fået et afslag i købsprisen på 750.000 kr. Selskabet har anført, at det fremgår "klart af de drøftelser, der var mellem klager og ejendommens sælger, at afslaget var beregnet ud fra, hvad det kostede at udskifte to af de tre altaner og reparere den tredje. Det fremgår også klart, at klager ikke ønskede en reparation af den tredje, men en udskiftning. Vi henviser til bilag J, navnlig bilagene s. 1, 8 og 18. Klager havde altså på det tidspunkt, hvor han

købte huset besluttet, at alle tre altaner skulle kasseres og udskiftes med nye. Det er af denne årsag vores opfattelse, at klager ikke har lidt et tab ved, at det nu – i forbindelse med udbedring af den dækningsberettigende skade – er blevet aktuelt at fjerne altanerne. Det er en udgift, som klager havde påregnet at skulle afholde, og som han af sælger er blevet kompenseret for". Selskabet har anført, at selskabet "i hvert fald kan fratrække 750.000 kr. svarende til det afslag, klager faktisk modtog, fra erstatningsbeløbet. Henset til der er gået 4 år, hvor klageren ikke har fjernet altanerne, som tiltænkt, skal beløbet indeksreguleres til 2023-niveau for at kunne sammenlignes med det tilbud på fjernelse af altanerne på 1.132.750 kr., som parterne er enige om skal lægges til grund i sagen".

Selskabet har endelig anført, at "summen af de allerede udbetalte erstatninger og de godkendte erstatninger, som endnu ikke er udbetalt, da arbejdet endnu ikke er udført og faktureret, overstiger forsikringssummen på policen på 5.235.788 kr. med ca. 500.000 kr. Overskridelsen skyldes, at projektet med udskiftningen af vinduespartiet har vist sig dyrere end vi havde forestillet os. Vi står dog naturligvis ved den opgjorte erstatning, selvom summen dermed overskrides. Der er pt. udbetalt 3.841.340,82 kr. på policen, jf. bilag U og hensat yderligere 1.886.334,10 kr., jf. bilag V (differencen mellem de to markerede tal)".

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen ikke angår, hvorvidt der er dækningsberettigende forhold ved balkonerne, men derimod hvorvidt selskabet skal dække udgifterne til ned-

tagning og genopførelse af nye balkoner, idet arbejdet forbundet hermed er en nødvendig følge af den dækkede skade på vinduespartiet.

Spørgsmålet er herefter, om selskabet har været berettiget til at afvise at dække udgifterne til nedtagning og genopførelse af nye balkoner.

Det fremgår af notat af 14/9 2018 fra et ingeniørfirma, at "Balkoner forvitret og revnet.

Balkon på 1. sal udskiftes. Øvrige balkoner overfladebehandles".

Det fremgår af købsaftale af 5/10 2018, at **"Udbedring af fejl og mangler i rapporten fra den 14.09.2018 udarbejdet af [ingeniør]:** Følgende er aftalt: - Sælgeren forestår udbedring af fejl og mangler jf. Byggeteknisk rapport udarbejdet d. 14.09.2018 af [ingeniørfirma] i sammenråd med [ingeniør] - Fejl og mangler skal være udbedret inden den 1. august 2019 - Der indhentes yderligere 2 tilbud på udskiftning af balkonen. Det billigste tilbud vælges, såfremt det er sammenligneligt med det tilbud der allerede er givet af ... - Der skal indhentes tilbud på udbedring af skaderne/overfladebehandling af de øvrige balkoner, da køber ikke er interesseret i udbedring af skaderne, men ønsker nye balkoner i stedet for. Differencen i prisen for udbedring af skaderne og nye balkoner, afholdes af køberen".

Det fremgår af tillæg af 3/1 2019 til købsaftalen, at "Parterne er enige om, at tillægget har forrang frem for den foreliggende købsaftale, såfremt der måtte være uoverensstemmelser herimellem. ... 2b. Der er på ejendommen konstateret (I) væsentlige fejl og mangler ved ejendommens balkoner (2 på første salg og 1 stueetagen) ... Vedrørende (I) – Balkonerne er der efter forhandlinger parterne imellem enighed om, at køber til udbedring af de herpå værende mangler fra sælger modtager et afslag på kr. 750.000,00 – skriver kroner syv hundrede femti tusinde 00/100. Parterne er enige om, at dette afslag er til fuld og endelig afgørelse af ethvert mangelkrav vedrørende mangler ved balkonerne, således at køber hverken kan rejse krav om forholdsmæssigt afslag eller erstatning vedrørende disse. ... Køber er, som ovenfor anført, bekendt med at der af sælger føres retssag vedrørende de på ejendommen værende 3 balkoner (2 på 1. sal og 1 i stueetagen). Sælger har herudover anmeldt skaderne på balkonerne samt de øvrige

mangler, som køber er kompenseret for til den af sælger oprindeligt tegnede bygningsforsikring. Parterne er enige om, at i det omfang, der fremkommer betaling fra retssagen og/eller forsikringsselskabet, så tilkommer denne sælger. Køber er bekendt med og accepterer, at det for sælger kan blive nødvendigt at afholde syn og skøn på balkonerne og/eller vedrørende de i øvrigt konstaterede mangler, og køber accepterer, at sælger har adgang til at gennemføre sådanne tiltag efter overtagelsesdagen. Senest den 31. december 2019 skal ovenstående være afklaret, idet køber herefter er berettiget til uden sælgers tilladelse at iværksætte udbedring af balkonerne, alternativt at nedtage disse".

Det fremgår af mail af 7/10 2023 fra en ingeniør: "Alle altanerne på huset er udført af filigrandæk. Altanerne er pladsstøbte betonkonstruktioner (støbt på stedet i en sammenhængende plade) og jeg kan bekræfte, at de derfor ikke kan de- og genmonteres. Filigrandæk er i øvrigt ikke egnede til udendørs konstruktioner".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6F, at forsikringen ikke dækker "byggeskader, som sikrede har modtaget compensation for, fx i form af en dekort eller anden aftale i forbindelse med køb af bebyggelsen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til nedtagning og genopførelse af nye balkoner under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 6F, og at klageren ikke har lidt noget tab.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren var bekendt med fejl og mangler ved balkonerne, og at han som følge heraf fik et afslag i købsprisen på 750.000 kr.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af købsaftale af 5/10 2018, at "Der indhentes yderligere 2 tilbud på udskiftning af balkonen", og at "Der skal indhentes tilbud på udbedring af skaderne/overfladebehandling af de øvrige balkoner, da køber ikke er interesseret i udbedring af skaderne, men ønsker nye balkoner i stedet for. Differencen i prisen for udbedring af skaderne og nye balkoner, afholdes af køberen". Ligeledes fremgår det af mødereferat af 7/11 2018,

Ankenævnet for Forsikring

23.

99836

at "Der indhentes 3 priser på udskiftning af balkon på 1. sal og den lille balkon mellem bygnin-
gerne samt renovering af balkon i stueetagen. [Klageren] ønsker ikke, at balkon i stueetagen
blot renoveres. Han ønsker, at de brydes ned, og at der etableres en ny.

Der indhentes tillige pris på dette arbejde. Hvis denne løsning vælges betaler [klageren] diffe-
rencen fra renoveringsprisen op til en eventuel højere pris". Det fremgår af brev af 4/12 2018,
at "Det præciseres, at der er tale om 2 nye balkoner på 1. sal, der skal udskiftes for sælgers reg-
ning. Som udgangspunkt er min klient indforstået med, at nedtagning af balkonerne, inklusiv
den i stueetagen, først kan finde sted når nødvendig bevissikring er foretaget. ... Det præcise-
res, at det er sælger, der skal forestå udførelsen af arbejdet vedrørende alle 3 balkoner, men at
min klient, selv skal betale forskellen i prisen mellem renovering og udskiftning vedrørende bal-
konen i stueetagen".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand