778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.093:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at selskabet ikke anser ejendommen som værende totalskadet, subsidiært at selskabet ikke anser visse anmeldte skader som værende dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1917 og ombygget i 1990, samt at klageren erhvervede ejendommen i marts 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/2 2003.

Det fremgår endvidere, at klageren løbende siden 2005 har anmeldt ca. 50 forhold vedrørende ejerskifteforsikringen til selskabet. Selskabet har givet dækningstilsagn til en væsentlig del af forholdene og har vurderet, at udbedringsomkostninger vedrørende de anerkendte forhold andrager 975.000 kr. Som følge heraf, har klageren ønsket at få ejendommen erklæret totalskadet.

Bliver ejendommen ikke erklæret totalskadet, ønsker klageren subsidiært, at selskabet anerkender, at forholdene 9, 34 og 37 er dækningsberettigende. Selskabet anførte om disse forhold ved skrivelse af 11/11 2005 til klagerens advokat:

"**Hvad forsikringen ikke dækker**
9. Manglende afstandsliste under lægter

Vores skadekonsulent har konstateret, at der mangler afstandslister under lægter under hele taget. Han har imidlertid samtidig konstateret, at lægterne ikke er nedbrudte.

Da konstruktionen er udført omkring 1990, er manglende nedbrydning udtryk for, at forholdet ikke indebærer en nærliggende risiko for skade, og da forholdet ikke selvstændigt udgør en skade i vilkårenes forstand, er der ikke forsikringsdækning.

...

34. Bundrem ligger direkte på fundament

Vores skadekonsulent har konstateret, at bundremmen i ydervæggen ligger direkte på fundamentet - uden murpap som mellemlag. Han har imidlertid ikke kunnet konstatere skader, og det er derfor ikke vores vurdering, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade.

37. Opbygning af ydervæg i kælder med plastglas og stolper

Vores skadekonsulent har registreret en vindueskonstruktion oven på kælderydervæggen, hvor der er opsat 4"x4-stolper på en 5"x4-rem. Der er monteret dobbeltplastplader foran stolperne i højden fra beton til bjælkelag. Disse fungerer som vinduer.

Konstruktionen er højst utraditionel, men vores skadekonsulent har ikke bemærket skader og/eller tegn på risiko for skader, og der er derfor ikke påvist et forsikringsdækket forhold."

Som følge heraf anførte klageren ved mail af 23/11 2005 til selskabet:

"**Forhold nr. 9. Fejlmonteret undertag, manglende afstandslister.**

Topdanmarks skadeskonsulent har konstateret at der mangler afstandslister under lægter under hele taget. Topdanmarks skadeskonsulent har over for undertegnede anerkendt, at taget derved ikke er korrekt konstrueret. I brev af 11. november 2005 afviser Topdanmark at anerkende forholdet som en skade med henvisning til at skadeskonsulenten ikke har kunnet konstatere nedbrudte lægter.

Vi kan imidlertid ikke acceptere denne afgørelse med følgende argumentation:

1. 13. november undersøger jeg selv taget flere tilfældige steder og konstaterer opfugtede lægter.

   Flere steder er lægterne pga. fugt så bløde at man med en negl kan kradse flere millimeter vådt træ af lægterne, en mejsel kan uden videre presses ca. 10 mm ned i træet (dokumenteret med billeder). De opfugtede områder fremtræder tydeligt som mørke skjolder på billederne. At lægterne på en tørvejrsdag med sol og 10 graders varme er så bløde og opfugtet betyder at betingelserne for nedbrydning er til stede og dermed nærliggende risiko for at der udvikles en råd- eller svampeskade. På grund af den direkte kontakt mellem undertag og lægter ses også betydelige mængder biologisk materiale på oversiden af lægterne hvilket yderligere er med til at forhindre ventilation og bidrager til at holde på fugten i lægterne.

2. I forbindelse med min egen undersøgelse af taget den 13. november konstaterer jeg desuden at undertaget er hullet/revnet mindst ét sted på vestvendt tagflade. Desuden konstaterer jeg at undertaget ikke er ført ud over det yderste spær (nordvest) således at dele af spær og spærfod fremstår ubeskyttet umiddelbart under tagsten. Afslutningen af undertaget, eller mangel på samme, er desuden udført således at det vand som måtte ledes væk af undertaget kan ledes direkte ned på remmen ved spærfod og således direkte videre ned i ydervæggen. Forholdende er dokumenteret med fotos.

Med den viden vi har om tagets fejlkonstruktion må husets værdi siges at være væsentligt forringet idet man i forbindelse med ejerskifte må forvente at skulle give et betydeligt afslag i salgspris til udbedring, af fejlkonstruktion.

4. I øvrigt henviser jeg til sag nr. 62.103 i Ankenævnet for Forsikring hvor der er afsagt kendelse omkring manglende afstandsstykker i forbindelse med et monarfol undertag som går forsikringsselskabet Nykredit Østifterne imod. Denne kendelse har undertegnede forelagt Topdanmarks skadeskonsulent i forbindelse med dennes besigtigelse af taget.

5. Ifølge forsikringsvilkårene kan manglende bygningsdele være en skade. I dette tilfælde mangler afstandslister.

6. Da forholdet anmeldes indeholder det flere elementer. Udover manglende afstandslister på hele taget anmeldes det at taget er mangelfuldt ventileret idet isoleringslaget har direkte kontakt med undertaget. Der er givet tilsagn om dækning til udbedring af mangelfuld ventilering af tag på kviste men vi ønsker det præciseret til at omfatte hele taget.

Forhold nr. 34. Bundrem ligger ubeskyttet direkte på muret teglstensfundament.

1. Vi har påpeget at ejendommens bundrem hviler direkte oven på muret teglstensfundament hvilket også Topdanmarks skadeskonsulent registrerer. I brev af 11. november afvises forholdet med den begrundelse at skadeskonsulenten ikke har kunnet konstatere skade på bundremmen og man vurderer derfor at der ikke er nærliggende risiko for skade. Det undrer os meget eftersom at det i århundreder har været kendt at træ som ligger direkte oven på murværk nedbrydes langt hurtigere end hvis det beskyttes mod fugtvandring. Dette gælder i særdeleshed for murværk af den type som ejendommens fundament er konstrueret af, idet der er tale om teglsten. Før anvendelsen af murpap brugte man naturskifer som mellemlag mellem træ og murværk. Eftersom bundremmen er en meget væsentlig del af den bærende konstruktion (hele konstruktionen hviler på denne rem) undrer det os at man ikke vil undersøge dette forhold nærmere, specielt eftersom den del af bundremmen som kunne inspiceres af skadeskonsulenten er tilgængelig fra en opvarmet kælder og desuden ligger op ad vindfangets fundament med gulvvarme. I det hele taget virker denne undersøgelse/afgørelse noget skødesløs da al god byggeerfaring viser at ubeskyttet træ nedbrydes og begrebet nærliggende risiko for skade må vel naturligt nok sættes i forhold til, at et hus må kunne forventes at stå 50-100 år og på nuværende tidspunkt har omtalte rem ligget på fundamentet i ca. 15 år. Det forhold at remmen er imprægneret kan bare udsætte en nedbrydning, ikke forhindre den.

2. Forsikringen dækker manglende bygningsdele. Bygningsdelen murpap mangler.

3. Topdanmarks argumentation for ikke at dække et klart ulovligt forhold ved ejendommens konstruktion er at der ikke kan konstateres skade på bygningsdelen. Denne argumentation savner imidlertid konsekvens idet der i et andet forhold (nr. 16) ydes dækning for forkert materialevalg, til yderbeklædning af gavltrekanter. Topdanmarks skadeskonsulent anførte at man kunne argumentere for at selvom forhold nr. 16 er rent byggeteknisk er omfattet af dækning så kunne Topdanmark vælge ikke at yde dækning da gavltrekanterne til trods for at de er udført i indendørs materialer ikke er væsentligt nedbrudt. Topdanmark vælger altså at yde dækning når omkostningerne til reparation er forholdsvis beskedne, men man benytter sig af muligheden ved en formodentlig væsentlig dyrere skade.

4. Endelig vil vi fremhæve at der i husforsikringen (også tegnet i Topdanmark) er taget forbehold for svamp/rådskader der udgår fra bindingsværket. Et sådant forbehold tager man vel fordi man erfaringsmæssigt ved at murværk og træværk (som i bindingsværk) i direkte kontakt øger risici, for råd i bindingsværket. Vi undrer os over at man ikke vil forsikre en bindingsværkkonstruktion og samtidig afviser at en ubeskyttet bundrem udgør en skaderisiko.

...

Forhold nr. 37 Opbygning af kældervæg og stolpekonstruktion.
Tilbygningen opført ca. 1990 vurderes af skadeskonsulenten at være højest utradi-tionelt konstrueret men han kan ikke konstatere skader eller nærliggende risiko herfor, hvorfor der ikke ydes erstatning. Med baggrund i den tilstandsrapport som blev udarbejdet i 1996 og som den byggesagkyndig fra O. Ingeniørservice ikke inddrog i sin vurdering og tilstandsrapport som blev forelagt undertegnede i forbindelse med vores overtagelse af ejendommen i 2003, er vi ikke tilfredse med at Topdanmark blot konstaterer konstruktionen er højest utraditionel. Ejendommen blev i 1996 ikke fundet værdig til at udarbejde en tilstandsrapport på. Det begrundes med at ejendommen er 'Dårlig konstruktion og vedligeholdt. Fejlagtig udførelse og materialeanvendelse. Manglende færdiggørelse'.

Vi mener på baggrund af tilstandsrapporten fra 1996 og de utraditionelle konstruk-tioner vi har forelagt Topdanmarks skadeskonsulent at have påpeget en alvorlig fejl ved ejendommen. Vi mener at der bør laves en grundig ingeniørundersøgelse af husets konstruktion således at et afslag kan begrundes med beregninger af konstruk-tionen så vi på et fagligt velfunderet grundlag, kan be- eller afkræfte husets problematiske konstruktion. Som situationen er nu må husets vurderes at være usælgeligt og væsentligt værdiforringet."

Selskabet anførte herefter ved skrivelse af 30/11 2005 til selskabet:

"Forhold nr. 9. Fejlmonteret undertag, manglende afstandslister
Vi er enige i, at der mangler afstandslister under lægterne på jeres tag. Selv om der mangler afstandslister på jeres tag, kan vi ikke konstatere skader af denne årsag, eller at der er en nærliggende risiko for skader på taget, som følge af dette forhold. Derfor må vi desværre fastholde, at dette forhold ikke er dækket af jeres ejerskifteforsikring. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 4 B.

l jeres mail skriver I, at lægterne er bløde og med skjolder. Det er vores skadekonsulents vurdering, at der ikke er tale om nedbrydning, der nu eller senere af denne årsag vil svække lægterne. Vi gør opmærksom på, at konstruktionen er fra 1990, og at der på de medgåede 15 år kun er opstået meget begrænsede følger af, at der ikke er afstandslister under lægterne.

l omtaler desuden, at undertaget er hullet/revnet, og at undertaget ikke er ført ud over det yderste spær (mod nordvest). Det er et nyt forhold, som l anmelder til os.

Vi kan tilbyde at dække udbedring af hul/revne i undertaget ved reparation, og montering af en bane undertag hele vejen rundt, hvor undertag er for kort. Hul/revne i undertag er en skade, og det manglende (for korte) undertag indebærer en nærliggende risiko for skade om end risikoen er minimal henset til at undertaget har ligget i 15 år uden vand er trængt ned i ydervæggene.

Vores skadekonsulent har vurderet, at de samlede udbedringsomkostninger i den forbindelse vil være 67.500 kr. inkl. moms. Beløbet står i vores erstatningsopgørelse.

Det er i øvrigt vores vurdering, at de omtalte skader på undertaget skyldes, at undertaget er 15 år gammelt, og at man må regne med ca. 20 års levetid i alt. Hullerne/revnerne er derfor ikke en følge af, at der ikke er monteret afstandslister, men skyldes derimod, at en væsentlig del af undertagets levetid er opbrugt.

I henviser til kendelse 62.103 fra Ankenævnet for Forsikring. Vi mener ikke kendelsen kan overføres til jeres skadesag, fordi i den sag, som I henviser til, var spær og lægter netop nedbrudte i et vist omfang, fordi der var begyndende råd og svamp i lægter samt råd i flere spær. Derfor blev skaden dækket. Det er ikke den samme tilstand vores skadekonsulent kan se gælder for jeres ejendom.

Den manglende afstand mellem isolering og tag har vi anerkendt at dække.

Forhold nr. 34. Bundrem ligger ubeskyttet direkte på muret teglstensfundament
I skriver også, at I ønsker dækning for udbedring af rem og ilægning af murpap. Vores afvisning af udbedring af disse forhold er begrundet med, at de konstaterede forhold ikke udgør en skade eller risiko for skade.

Vi bemærker i den forbindelse, at en skade i ejerskifteforsikringens forstand er et forhold, der nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Det er med andre ord vores vurdering, at de nævnte forhold var sædvanlige på opførelsestidspunktet. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at dække eventuel udbedring af dette forhold. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B.

Forhold nr. 37. Opbygning af kældervæg og stolpekonstruktion
Det er en del af reglerne for udarbejdelse af en tilstandsrapport, at den bygningssagkyndige kan vælge at undtage en bygning helt eller delvist, hvis denne ikke er færdiggjort. Dertil kommer, at din ejerskifteforsikring er indtegnet på baggrund af tilstandsrapporten fra 2003, hvor den bygningssagkyndige har vurderet, at tilbygningen var egnet til en gennemgang.

På den baggrund kan vi desværre ikke tilbyde at ændre vores tidligere afgørelse fra den 11. november i år."

Klageren og selskabet korresponderede herefter videre om udbedringen af de anmeldte forhold, ligesom der blev anmeldt flere nye forhold. Heriblandt forhold nr. 50, der bliver behandlet sammen med forhold nr. 37.

Klageren fik herefter vurderet ejendommens salgsværdi af en ejendomsmægler, der ved skrivelse af 27/6 2006 til klageren anførte, at ejendommen i sin nuværende stand vil kunne indbringe ca. 4 millioner kr. inkl. en byggekonto på 1 million kr. fra selskabet. Som følge af denne vurdering anførte klageren ved e-mail af 5/7 2006 til selskabet:

"I sagsforløbet har jeg påpeget al skadesomfanget og de skønnede reparationsomkostninger taget i betragtning anser vi huset for særdeles væsentligt værdiforringet og har derfor bedt Dem tage stilling til totalskade af huset. Dette er hidtil blevet afvist af Topdanmark. Med Homes vurdering af ejendommen mener vi, at kunne dokumentere at huset er så væsentligt værdiforringet, at vi vil have Ankenævnet for Forsikring til at tage stilling til totalskade. Vi er

af den opfattelse at Topdanmarks markedsføringsmateriale, forsikringsbetingelser og disses henvisninger til generelle forsikringsbestemmelser og SKAFORS vejledning til erstatningsopgørelse giver indtryk af at vores ejendom kan erklæres for totalskadet."

Arkitekt G.M-P. udarbejdede den 3/5 2007 syns- og skønsrapport på foranledning af Ankenævnet for Huseftersyn. G.M-P. anførte bl.a. i denne rapport:

"

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1. Ydervægkonstr. i tilbygning delvis genbrugsmaterialer uden fugtspærre (murpap) (pkt. 034)	Oprindeligt hus fra 1917 med tilbygning 1990 + 2000; lovliggjort ændring fra sommerhus til helårshus. (Foto 23+30+31). I lav kælder (under gl. del) er isolering i bjælkelag delvis fjernet (foto 14). Ved overgang til tilbygning ses imprægneret bundrem lagt på mur uden murpap (foto 15+16). (KK har senere påsat isolering på rør). Der spores ikke tegn på fugt/grundfugt i konstruktioner d.d.
…	…
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der kan ikke d.d. afklares, hvorvidt det er muligt for BB syne nævnte konstruktionsdetalje.
…	…
Ad 2. Stolpekonstruktion af ydervæg i kælder (ny del) er 'problematisk konstruktion' (Pkt. 037)	Hobbyrum i kælder (foto 17+18). På fundament (flokke) er træbygning opført på stolpekonstruktion adskilt af vinduer på alle sider (foto 20+21+22). Kk har aftaget enkelte beklædninger indv. (foto 18) og udvendigt (foto 19) for syn af dimension/opbygning. Der konstateres ikke visuelle skader, skaderisici.
…	…
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	KK+BB er enige om, at beklædninger var intakte og dermed skjulte udførelsen. Der er ikke d.d. synlige tegn på skader, deformationer m.v.
…	…
Ad 6. Fejl i undertag (pkt. 009 + 009b +018+047+053+054)	Udført som 45 grader sadeltag uden hanebånd. Monarfol undertag (gråt), vingetegl med 'åben' tagrygning (foto 23+30+31) og bygn.tegninger (vedlagt). Udvendigt er udført 'fodblik' med overgang til Monarfol under tagsten med papkant (foto 25+26). Tagrum (kun tilbygning) har adgang ved loftslem/stige i mellemgang. Tagdug er lagt parallelt med ca. 10 cm overlapning. Dugen 'hænger' (foto 13) og er enkelte steder beskadiget (foto 11 +13). Folien er ført op over kip uden udluftning. Ved strygning med hånd mærkes, at der ikke er anvendt afstandsliste under lægter. Enkelte steder er Monarfol porøst ved solnedbrydning (UV) (foto 10). Vandret isolering slutter flere steder tæt til folien, (foto 9+12). Folie slutter ikke korrekt omkring skotrende (ved loftslem).

	Partielle spor af mug/skimmel på dug og spær er tegn på periodevis kondensfugt. Imidlertid ses i tagrum også indblæste avner/blade; evt. fra utæt overlapning i vandret tagdug

"

Klageren har ved skrivelse af 21/8 2006 over for nævnet nedlagt påstand om:

"Vi ønsker at husets skadesomfang vurderes ud fra en rimelig skadesprocent på 50 % idet det er det som benyttes for husforsikringer og en anden skadesprocent er ikke præciseret i vilkårene. En foreløbig skadesprocent kan opgøres til 59,3 %, hertil skal lægges en væsentlig værdiforringelse af ejendommen grundet konstruktionsforholdene. Derfor ønsker vi ejendommen totalskadet og erstatningen opgjort i overensstemmelse hermed.

Subsidiært ønsker vi erstatning for manglende afstandslister og bundrem. For forhold vedrørende konstruktionen ønsker vi en beregning af bygningens stabilitet og holdbarhed således vi i tilfælde af salg kan dokumentere at bygningen er konstruktionsmæssig forsvarlig og at den kan genforsikres ved ejerskifte på almindelige vilkår også i et andet forsikringsselskab. Efterfølgende må forholdene revurderes og ydes erstatning i overensstemmelse hermed."

Klageren har til støtte herfor anført:

"*Forhold nr. 9*
Manglende afstandslister i tagkonstruktion medfører ingen eller ringe ventilation af tagkonstruktion. Desuden sker der ophobning af biologisk materiale der yderligere nedsætter ventilation og øger fugtigheden. Vi har fået foretaget en vurdering af en byggeteknisk rådgiver fra B., som i flere tilfælde måler fugtighedsprocenter over 40 % i lægter og konkluderer at tagets konstruktion er forkert udført og skal repareres. Topdanmarks skadeskonsulenter har flere gange visuelt besigtiget taget men har aldrig foretaget målinger af fugtighed i lægter, heller ikke efter at have læst rådgiver rapport fra B. Over for Topdanmark har vi fremført ankenævnsafgørelser (62103.4, 62607.5) der vedrører monarfol undertag som vi mener støtter vores argumentation.

Derudover fremgår det af vilkårene for vores husforsikring at svampe- og insektforsikringen ikke dækker '*skade som følge af materiale- eller konstruktionsfejl - herunder forkert udført isolering eller anden udførelsesfejl*'. Topdanmark anerkender at der mangler afstandslister (brev 30.11.05) - dermed anerkender de også at der normalt bør være monteret afstandslister. Vi er derfor nervøse for at en eventuel fremtidig skade i husets tagkonstruktion kan blive afvist dækket af husforsikringen med henvisning til udførelsesfejl. Topdanmark har ikke taget stilling til dette.

Forhold nr. 34
Bundrem ligger direkte oven på muret teglfundament uden fugtbeskyttelse. Bundremmen er med stor sandsynlighed skiftet i forbindelse med at ejendomme er ombygget fra et bindingsværk i 1990'erne til det træhus ejendommen fremstår som i dag. Topdanmark afviser at yder erstatning idet deres taksator ikke har kunnet konstatere skade på det område af bundremmen der er inspiceret. Vi hævder at placering af en bundrem direkte oven på et muret teglfundament i terrænniveau uden fugtbeskyttelse er i strid med lovgivning og at det udgør en risiko for at der opstår en rådskade. Dette er forelagt Topdanmark som har fastholdt deres afgørelse. I vores forsikringsvilkår for husforsikring (tegnet i Topdanmark) er der taget forbehold for svampe- og rådskader der udgår fra bindingsværket sandsynligvis fordi man erfa-

ringsmæssigt ved at gamle bindingsværkskonstruktioner er problematiske. Som nævnt eksisterer det oprindelige bindingsværk ikke længere mens bundremmen er udskiftet omkring 1990. Vi har over for Topdanmark bedt om en forklaring på hvorfor man vurderer at bundremmens placering uden fugtbeskyttelse i forhold til ejerskifteforsikringen ikke udgør et problem når den samme bygningsdel er undtaget dækning i husets forsikring; i forlængelse heraf har vi bedt om at få fjernet forbeholdene i husforsikringen. Topdanmark har ikke besvaret disse spørgsmål eller kommet med forslag til en løsning af det vi opfatter i et 'forsikringsmæssigt hul'.

Forhold nr. 37, 50
Vi har påpeget at tilbygningen opført omkring 1990 synes uhensigtsmæssigt konstrueret. Bygningens træskelet hviler direkte på betonfundament uden fugtbeskyttelse og er ikke fastgjort på nogen måde. Bjælkelaget i etageadskillelsen er blot sømmet med 2 søm i disse stolper. Den lodrette konstruktion er ikke afstivet på tværs. Den 11. november 2005 afviser Topdanmark at yde erstatning for dette forhold om end de vurderer konstruktionen som 'højest utraditionel'. Afslag på erstatning for manglende tværafstivning af tilbygning gives 14. marts 2006 med begrundelsen: korrekt dimensioneret stolper og at huset er bygget i vinkel og har tværgående vægge. Vi har konstateret at indvendige vægge er opsat på forskalling uden forbindelse til det bærende skellet, så der kan ikke være meget skivevirkning eller afstivning. Hele huset giver sig i kraftig blæst og man kan høre at væggene giver sig når vores børn på 2 hhv. 4 år hopper på gulvet. Grundet konstruktionen er uprøvet og lavet af en selvbygger og ifølge rapport fra A. V. J. A/S, rådgivende ingeniør, er huset bygget efter det 'forhåndenværende søms princip' og fremstår som en række gør det selv-løsninger er vi utrygge ved konstruktionens levetid og mener der er et væsentligt værditab. Yderligere ser vi en risiko for at eventuelle skader i fremtiden kan afvises med henvisning til at ikke er opført efter gode håndværksmæssige forskrifter eller anden udførselsfejl.

Totalskadeprincippet
I vilkårene for ejerskifteforsikring fremgår det at huset er omfattet af nyværdidækning ved totalskade. Vi har over for Topdanmark påpeget at vi er interesseret i at få huset erklæret totalskadet fordi vi mener at reparationsomfanget bliver utilfredsstillende stort, idet huset alt andet lige vil fremstå som en massiv lappeløsning af udbedringer og forstærkninger. Desuden er store dele af konstruktionen baseret på et selvbyggerprincip som er uprøvet og levetiden af konstruktionen derfor ukendt. Desuden kan dele af konstruktionens styrke iflg. rapport fra A. V. J. ikke eftervises ved beregning. Dette står i misforhold til tilstandsrapporten og sundhedsattesten hvor huset fremstilles som en kvalitetsbolig i god vedligeholdelsesmæssig stand. Dette er ensbetydende med at en vurdering af huset foretaget af en lokal mægler er sat til 0 kr. og at ejendommen således kun oppebærer grundens kontantværdi. Dette betyder at huset ikke kan sælges igen på markedsvilkår. Derfor er vores krav at Topdanmark anerkender at huset med de skader som selskabet allerede har anerkendt samt de forhold der klages over i nærværende klage og den betydelige værdiforringelse reelt er totalskadet og yder erstatning i overensstemmelse hermed. Nærværende ejendom er et træhus på 112 kvm + 25 kvm hems (137 kvm) * kvm-pris på kr. 12.000 = 1.644.000. Den foreløbige estimerede reparationsomkostning er på kr. 975.000,00 ensbetydende med en skadesprocent på 59,3 %.

Vores argumentation er at totalskade benyttes positivt i markedsføring af Topdanmarks ejerskifteforsikring. I forsikringsvilkårene er det ikke nærmere beskrevet hvad skadesomfanget skal være for at et hus kan erklæres for totalskadet, men ifølge Topdanmark betyder det implicit at skadesprocenten skal være 100 %. I vilkårenes (13-U) afsnit vedrørende erstatningsopgørelse henvises til Skafors vejledning 318 for skadesopgørelse. I denne er der ikke nærmere fastsat skadesprocenter, men som eksempler anvendes en skadesprocent på 50

%. Studerer man vilkårene for husforsikring er skadesprocenten for totalskade fastlagt til 50 %. Vi mener at markedsføringen af ejerskifteforsikringer og vilkårene giver en forventning om at man som forsikringskunde er godt dækket hvis skaden er tilstrækkelig stor således at huset kan genopføres. Desværre er forsikringsvilkårene for ejerskifte så upræcist formuleret at det i realiteten alene synes at fungere som en sikkerhed for at erstatningssummen aldrig kan overstige det det koster at bygge nyt. Dette modsvarer ikke markedsføring og de forventninger man får ved at studere vilkårenes henvisning til Skafors vejledninger."

Selskabet har ved skrivelse af 3/11 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Vores kunde ønsker, at ejendommen bliver erklæret totalskadet**
I henhold til vilkårene 13 U, den udvidet dækning under punkt 21 E, er erstatningen ved totalskade på home, Udvidet Køberforsikring udgør nyværdierstatning, hvilket betyder, hvad det koster at opføre en tilsvarende bygning af træ på anmeldelsestidspunktet.

Vores kunde ønsker at bringe vilkårene for Husforsikring ind i opgørelsen af forholdene på Ejerskifteforsikringen. Husforsikringen er et ganske andet produkt end Ejerskifteforsikringen, og derfor gælder der også andre vilkår for erstatningsopgørelse. Af denne årsag kan vores kunde ikke drage en parallel til Husforsikringen og restværdibegrebet (skadeprocent), fordi restværdibegrebet fremgår ikke af vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Vi må fastholde vores afgørelse om, at det er de vilkår, som vores kunde har tegnet sin Ejerskifteforsikring på, der gælder ved vurdering af dækning for forhold anmeldt til forsikringen, og opgørelse af erstatning fra forsikringen. Vi henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 21 E.

Klagen over vores afgørelse af forhold 9
Vores skadekonsulent har konstateret, at der mangler afstandslister under lægterne på taget.

Ejendommen er fra 1917. Taget er fra 1990. Vores kunde har ensidigt indhentet en rapport fra B...rådgiver L.L., og han omtaler blandt andet forhold 9 med at levetiden - når der mangler afstandslister mellem undertag og lægter - med sikkerhed ikke er så lang, som man kunne forvente sig af et tag fra 1990. Der er i rapporten beskrevet opfugtning af lægter.

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet flere gange, og S.B.A., afdelingschef for vores Teknikafdeling, har også besigtiget forholdet.

Det er deres opfattelse, at der ikke er tale om nedbrydning af lægter, der nu eller senere af denne årsag vil svække lægterne. Konstruktionen er fra 1990. I de medgåede 15 år er der kun opstået meget begrænsede følger af, at der ikke er afstandslister under lægterne.

Vi mener ikke, at forholdet i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er nærliggende risiko for skade. Manglende afstandslister er ikke en fejlkonstruktion. Derfor er forsikringens skadebegreb ikke opfyldt. Vi henviser til vilkårenes punkt 4 B.

Hvis der senere hen - mod vores forventning - konstateres skader i forsikringsperioden på i alt 10 år, som følge af de manglende afstandslister, så har vi bedt vores kunde om, at gøre os opmærksom på dette, og så revurderer vi naturligvis vores afgørelse om dækning. Jeg henviser blandt andet til vores breve fra 30. november 2005, 13. januar og 14. marts 2006.

Der er heller ikke tale om en ulovlighed, fordi der er ikke direkte i BR-S-85 nævnt, at der skal være afstandslister. Reglementet nævner, at der skal være vel ventileret.

Fordi der ikke er en ulovlighed i henhold til forsikringens udvidet dækning, punkt 20 A, kan vi desværre ikke tilbyde at dække forholdet over forsikringen.

Klagen over vores afgørelse af forhold 34
Vores skadekonsulent har konstateret, at bundrem i ydervæg ligger direkte på fundament uden murpap som mellemlag. Vores kunde gør gældende, at forholdet udgør en risiko for skade.

Vores skadekonsulent kan ikke se, at forholdet har medført skade, og vi mener ikke at risikoen for skade er nærliggende henset til at der siden opførelsen i 1990 ikke er sket skade. Vi henviser til vilkårenes punkt 4 B.

Hvis der senere hen - mod vores forventning - konstateres skader i forsikringsperioden (10-årig forsikringsperiode), som følge af den manglende murpap beder vi om, at vores kunde gør os opmærksom på dette, og så revurderer vi naturligvis vores afgørelse om dækning.

Der er ikke et konkret krav om, at der skal være murpap mellem bundrem og fundament i Bygningsreglementet for småhuse fra 1985 (BR-S-85). Der er krav om, at der ikke må opstå fugt i konstruktionen, og der er netop ikke opstået fugt i konstruktionen - hvilket viser at konstruktionen i sig selv, som den har stået siden opførelsen, er tilstrækkelig til at opfylde kravet i Bygningsreglementet om, at der ikke må opstå fugtskader/-gener.

Derfor er dette forhold ikke en ulovlighed, der berettiger vores kunde til dækning på forsikringens udvidede dækning.

Klagen over vores afgørelse af forhold 37 og 50
Vores skadekonsulent har konstateret, at en vindueskonstruktion oven på kælderydervæggen er lavet af 100 x 100 mm på en 125 x 100 mm rem (tidligere også nævnt som 4"x4-stolper på en Wx4-rem). Der er monteret dobbelt plastplader foran stolperne i højden fra beton til bjælkelag. Plastpladerne fungerer som vinduer.

Konstruktionen er utraditionel, men vores skadekonsulent har ikke bemærket skader og/eller tegn på risiko for skader. Derfor kan vi desværre ikke dække en udbedring af forholdet, allerede fordi der ikke er skade at udbedre, og der er ikke risiko for skade det nævnte sted. Vi henviser til vilkårenes punkt 4 B.

At konstruktionen er utraditionel/uhensigtsmæssig medfører ikke i sig selv dækning over forsikringen.

Vores kunde gør gældende, at risiko for skade er nærliggende, fordi der ikke 'kan være meget skivevirkning eller afstivning. Hele huset giver sig i kraftig blæst, og man kan høre at væggene giver sig, når vores børn på 2 hhv. 4 år hopper på gulvet'.

Vi gør opmærksom på, at der i de seneste år har været flere storme, og også et par orkaner - herunder blandt andet orkanen den 3. december 1999. Så vidt vi kan se, så har denne konstruktion holdt til det kraftige vejrlig.
Vores kunde anmelder som forhold 50, at der på den nye del af bygningen ikke kan ses skråbånd/trækbånd i ydervæggen (samme forhold som forhold 10 på den gamle bygning).

Det er vores vurdering, at den nye bygning er dimensioneret med korrekt størrelse stolper i ydervæg, ligesom der er regnet med indstøbt stolpeender i husets gavl til stabiliteten. Huset er sammenbygget i vinkel og har tværgående indvendige vægge. Derfor er det vores vurdering, at stabiliteten for denne del af huset er i orden."

Parterne har herudover ytret sig yderligere om forholdene.

Af forsikringsvilkårene fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

...

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

...

7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring.

Der ydes ikke erstatning for eventuelt ab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

Topdanmark har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres evt. ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

…

21 Udvidelser i forhold til lovens krav

...

E Erstatningen ved totalskade på home Udvidet Køberforsikring udgør nyværdierstatning, hvilket betyder, hvad det koster at opføre en tilsvarende bygning på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen er et selvstændigt produkt, hvorfor det alene er forsikringsvilkårene hertil - og ikke forsikringsvilkårene for husforsikringen - der anvendes som grundlag for erstatningsopgørelsen i den foreliggende sag. Nævnet finder herefter, at ejendommen ikke er totalskadet i forsikringsvilkårenes forstand.

Allerede fordi de manglende afstandslister efter nævnets opfattelse udgør en skade i henhold til ulovlighedsdækningen, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at anerkende forholdet.

Om de øvrige forhold udgør skader, om der er nærliggende risiko for skader, eller om de må anses for ulovlige, kan efter nævnets opfattelse kun afgøres efter en nærmere bevisførelse. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå for domstolene i forbindelse med syn og skøn, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise af behandle denne del af klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende de manglende afstandslister udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen vedrørende kravet om totalskadeerstatning kan ikke tages til følge.

Nævnet kan ikke afgøre klagerne vedrørende bundrem i ydervæggen og konstruktion af tilbygningen.

Poul Sørensen
formand