839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 75.537:

xxxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets behandling af anmeldte skader.

En gennemgang af sagen viser, at der er uenighed om:

1. Dækning af stråtag, herunder følgeskader som følge af utæthed i stråtaget
2. Fugt i gulve og vægge som følge af manglende fugtmembran og kapillarbrydende lag
3. Genhusning
4. Udgifter til teknisk bistand
5. Advokatudgifter

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1915 og renoveret i 1985. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 14/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/2 2007. Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende beboelsesbygningen bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Stråtag er fra 1985 og har derfor let nedslidning."

Ad. stråtag:

Klagerne anmeldte den 27/6 2007 til selskabet, at der løb vand ned ad væggen i gangen. Skaden blev besigtiget i juli og september.

Selskabets skadekonsulent anførte i skadekonsulentrapport af 4/12 2007:

"1. skade
På tagfladen mod sydvest, er der i skotrenden konstateret vandindtrængning. Vandet er løbet ned langs vægge i hall. Tilbud på nytækning af 70 m² tag fra C.F.C. ApS svarer til udskiftning af 2/3 dele stråtag på tagfladen mod syd og øst.

Tagfladerne har nedslidning og samtidig er brædderne foran vinduerne i de 2 karnapper ikke tæt mod vinduerne. Brædderne har bagfald, der vil derfor være vandindtrængning til tagkonstruktionen i dette område."

Selskabet anførte i skrivelse af 4/12 2007 til klagerne:

"Skade 1
P.H. besigtigede tagets overside ved skotrenden, samt undersiden gennem lem i skunken, på 1. sal. Der er ikke tegn på vandgennemtrængning på nuværende tidspunkt, hvilket formentlig skyldes at taget er repareret nødtørftigt.

Det er P.H.s vurdering at stråtaget i og omkring skotrenden kan repareres for en udgift på ca. 10.000 ekskl. moms. Hertil kan komme udskiftning af nogle lægter, og reparationer af spæret ved skotrenden. P.H.'s og min vurdering er derfor at 20.000 inkl. moms vil være den maksimale samlede udgift til en reparation af skotrenden.

Sådan dækker vi skaden
Vi erstatter udgiften til:
- Reparation af stråtag jævnfør ovenstående.
- Fjernelse af loftgipsplader op langs undersiden af skotrenden, inkl. retablering med ny gips, og reparation af underlag.
- Nedtagning af skab i køkken for kontrol og eventuelt afrensning for skimmel.
- Afrensning af skimmelområder på træværket ved loftet.
- Afrensning af gulvfliser.
- Malerbehandling af gipsloftet og pudsede vægge i trapperummet."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/12 2007 til klagernes advokat:

"Skade 1 - Utæthed i tag ved skotrende mod sydvest. Vi har tidligere anerkendt, at skulle dække for en reparation af hul i stråtaget og maling af en vandskadet væg i gangen, som tidligere var skønnet til, at kunne udbedres for ca. 10.000 kr.

Skadekonsulent J.T.T. har efter vores ovennævnte tilsagn genbesigtiget skaden og konstateret, at der er tale om en større skade, idet der er konstateret vandindtrængen ved skotrenden.

Hvad fremgår af tilstandsrapporten

Det fremgår af tilstandsrapporten, at brædder foran vinduer i stråtag ikke er tætte og har bagfald, så regnvand løber ned i tagdækningen. Dette har fået karakteren K3-Kritiske skader, der beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Endvidere er der noteret, at stråtaget har lokal nedslidning, hvilket har fået karakteren K2-Alvorlige skader, der beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Gældende vilkår 25-E
Det fremgår af vilkårenes pkt. 5 A, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke vil være dækket af forsikringen.

Det fremgår endvidere af vilkårenes pkt. 7 A, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Vi dækker skaden
Med henvisning til ovennævnte vil en total udskiftning af stråtaget derfor kun kunne erstattes med 50 % af udskiftningen.

Da der kun foreligger tilbud på udskiftning af stråtaget, vil J.T.T. kontakte dine klienter med henblik på indhentning af tilbud fra andet tækkefirma også med henblik på, om en reparation vil være mulig.

Selve skimmelsaneringen i tagrummet vil også være dækket af forsikringen, trods oplysningen i tilstandsrapporten om indtrængen af vand, og tilbud på skimmelsaneringen og følgeskaderne af vandindtrængen skal også indhentes i samarbejde med skadekonsulenten.

Genhusning af dine klienter i forbindelse med tagrenoveringen vil være dækket af forsikringen og skal aftales nærmere med skadekonsulenten."

På klagernes foranledning foretog et ingeniørfirma en undersøgelse af ejendommen og anførte som følge heraf i skrivelse af 3/9 2008 til selskabet:

"Der foregår også en diskussion om tilstand og udbedringsmetoder ved stråtag, specielt ved kvist mod gård, der er forkert placeret i forhold til skotrende. Det skal bemærkes, at alle kviste er udført i forbindelse med ombygningen i 1985. Da bygherren og Topdanmark hver især har indhentet modstridende anbefalinger fra Tækkefirmaer, foreslår vi, at der rekvireres uvildig syn og skøn fra Dansk Tækkemandslaug. I forbindelse hermed stiller begge parter spørgsmål, som ønskes belyst. Begge parter skal skriftlig tilkendegive, at man agter af følge anvisning i denne rapport."

Selskabet har i skrivelse af 29/12 2008 til klagernes rådgiver anført:

"**Oplysninger i Købsaftalen**
Vi kan af købsaftalens afsnit 5 se, at vores kunde forud for afgivelsen af købstilbud, har gennemgået ejendommen med egen vvs mand og tækkemand.

Af afsnit 18 fremgår det, at der er givet et kontant nedslag på kr. 300.000 i forbindelse med handlen.

Det er vores kunde, der har bevisbyrden
Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at det af forsikringsaftalelovens pgf. 22 fremgår, at det er den sikrede, der har bevisbyrden for rigtigheden af det krav, der gøres gældende.

Her får du vores kommentarer
Du vil i det efterfølgende kunne se mine svar.

Punkt 1. Det anmeldte forhold omkring stråtaget går på utætheden ved skotrende, som er anerkendt som dækket af ejerskifteforsikringen ved vores brev fra den 10. januar 2008.

Stråtaget har i tilstandsrapporten fra februar 2007 fået karakter K2. K2 er en alvorlig skade.

Der er ikke i byggetilladelsen fra 1985 stillet krav til arbejdet med udskiftningen af stråtaget, hvorfor der lovgivningsmæssigt ikke er foretaget noget forkert i forbindelse med udskiftningen.

Vi vil alene over ejerskifteforsikringen tage stilling til, i hvilket omfang et forhold kan være dækket af ejerskifteforsikringen jf. de gældende forsikringsvilkår.

Hvorvidt stråtaget kunne være oplagt mere hensigtsmæssigt o.l., er ikke noget, vi kan gå ind og tage stilling til, idet det ikke er et forhold, som falder ind under forsikringsdækningen.

Vi formoder, at den tækkemand vores kunde har haft til at gennemgå taget, inden hun har givet købstilbud, har vurderet forholdet."

Ad. Fugtforekomst:

Ad. Opførelsesår:

Af byggetilladelse af 2/1 1985 fremgår:

"**BYGGETILLADELSE**
Ejendommens matr.nr. …
Adresse: O.vej …
Vedrørende: Udskiftning af stråtag + opførelse af car-port

Tilladelse til udførelse af arbejdet meddeles på betingelse af,

1. at gældende bygningslovgivning og dertil knyttede love og bestemmelser overholdes."

Klagerne anførte i mail af 5/10 2009 til deres kommune:

"Til bygningsinspektoratet Ang. matrikel …
Vi har købt dette hus for godt 2 år siden, og kan se at der er søgt byggetilladelse. Vi har følgende fra jer.
30.11.84 bilag til ansøgning om byggetilladelse
04.12.84 vedrørende Tilbygning
12.12.84 K.B. ang. soveværelse
20.12.84 notat til rådmand

25.09.85 nye plantegninger
22.08.85 ibrugtagningstilladelse
20.12.84 Å. amtskommune hvor der står at Amtsrådet udvalg for teknik og miljø i skrivelse af 13. sep. 1984 har givet principiel byggeliniedispensation til ombygning af ejendommen, og kan herfra godkende det nu foreliggende detailprojekt. Vi har ikke kunnet finde dokument af 13. sep. 1984 og håber I skulle have en kopi. Hvis ikke kan I give os ret i at der er givet byggetilladelse til ombygning med det materiale som er i sagsmappen (matrikel nr. …) og kan I give os ret i at BR 82 skal overholdes ved en sådan ombygning?
Håber I kan svare hurtigt da vi har en tvist med ejerskifteforsikring der er ved behandling i Ankenævnet for Forsikring."

En ingeniør fra klagernes kommune anførte i mail af 7/10 2009 til klagerne:

"Bygningsinspektoratet har nu gennemgået sagen og skal meddele følgende:

Den 02.01.1985 - meddelt byggetilladelse, hvori der indgår bilag … dvs. bilag som er godkendt. Bilag nr. … (som er en del af byggetilladelsen) redegør for det godkendte omfang af ombygningsarbejde.

Byggetilladelsen af 1985 - ombygningsarbejdet er omfattet af BR 82 og skal overholdes (gældende BR)."

Af skaderapport af 17/7 2007 fra selskabets skadekonsulent fremgår:

"Der er skader på de indvendige vægge. Puds og malingen er skallet af og der er ringe vedhæftning af puds på de nederste 4 skifter. Årsagen til dette er opstigning af fugt fra sokkelen. Formentlig pga. manglende pap mellem sokkel og mursten."

Selskabet anførte i skrivelse af 5/9 2007 til klageren:

"Desværre kan vi ikke dække for opfugtning af de indvendige vægge, da årsagen til opfugtningen skyldes ejendommens alder og konstruktioner, der ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme og er en følge af den byggemåde og materialer, der blev anvendt ved husets opførelse."

Som følge af en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse anførte Teknologisk Institut den 28/9 2007:

"Rekvirenten har oplyst følgende:
- Huset er totalrenoveret i 1984-85, bl.a. med nyt stråtag, nye vinduer, nye gulve og vægge visse steder, nyt køkken og badeværelse, samt udnyttelse af tagetage.

…

Besigtigelse og målinger
- Ejendommen er et gammelt husmandssted eller mindre gartneri, opført i 1915.
- Boligen fremstår med de oprindelige teglstensydervægge som overfladebehandlede med vandskuring og maling.
- Malingen skaller af flere steder - enten på grund af at den ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, eller på grund af saltudfældninger.
- Der er flere revner i murværket, bl.a. i sydgavl.
- Taget er stråtækt.

- Der er huller i stråtaget ved skotrenden. I forbindelse hermed er der indlagt plastfolie under strå for at forhindre, at vandet løber ind i konstruktionen, hvilket ikke er lykkedes.
- Terræn langs gavl ligger 50-70 cm over gulvniveau (ved nordøstlige hjørne mod vej).

Bryggers:
- Fugtopstigning i murede og malerbehandlede skillevægge (væg mod bad er oprindelig væg). Væg mod soveværelse er fra 1985.
- Sætningsskade i skillevæg mellem bryggers og hall (oprindelig væg).

Hall:
- Malings- (og puds-)afskalning på skillevæg i hall, især på væg under trappe - ved gulv (oprindelig væg).
- Skrå revnedannelse i skillevæg over trappe til tagetage (øverste del af væg er fra 1985).
- Indtrængning af vand fra utæthed i skotrenden har misfarvet (brune skjolder) væggen under skotrenden.
- Gann-måling forneden på skråvæg (gipsplader) under skotrende viser værdier på 135-140 (opfugtet).
- Gipspladen er mærkbart opfugtet, og der er tydelig synlig skimmelvækst bag glasvæv.
- Klinkegulv skadet og misfarvet af vand fra utætheden i skotrenden.
- Troxler-målinger på klinkegulv i hall varierer inden for 33-39. Dog 45 på areal under utæt skotrende. 39 v. bagdør, 37 v. trappe.
- Gann-måling forneden på væg under skotrende viser værdier på 140-150 (opfugtet).
- Gann-målinger 1 m over gulv og opefter viser værdier på 40-45. Opfugtningen stammer fra opstigende grundfugt.
- Aftrykprøve 1 og MycoMeterprøve 1 er udtaget bag glasvæv ved bunden af skotrenden.

…

Sammenfatning

Bygningen er belastet af opstigende grundfugt i vægge og gulve og for tætte overfladebehandlinger af vægge.
Ved den tidligere udførte renovering er der ikke i tilstrækkeligt omfang taget hensyn til husets opfugtning, idet der burde have været indbygget fugtspærrer, ligesom overfladebehandlingerne i højere grad burde have været afstemt efter bygningens fugtforhold.
Det er nødvendigt med åbne overfladebehandlinger, effektiv ventilation, jævn og tilstrækkelig opvarmning.

Vurdering

Skimmelsvamp:
- Af skemaet i bilag … (aftryk) fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvampevækst i området, hvor loft- og tagkonstruktionen er opfugtet som følge af fejl og utætheder omkring skotrende i stråtag. Samtidig er der konstateret skimmelvækst forneden på ydervæg i forsænket alrum ved sydgavl.
- Af skemaet i bilag … fremgår det. at niveauet for skimmelvæksten ligger langt over normalt baggrundsniveau.
- Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens pjece 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', udgivet i 2005.

Udvendige forhold:
- Flere steder i overfladebehandling og murværk er der konstateret revnedannelser og afskalninger. Det vurderes, at der i forbindelse med overfladebehandling ikke er udført til-

strækkelig afrensning, ligesom det ville have været tilrådeligt at anvende en mere diffusionsåben overfladebehandling (kalk).

- Huller i stråtaget, ved skotrenden, har været årsag til vandindtrængning i tagkonstruktionen og vægkonstruktionen umiddelbart under skotrenden. Opfugtningen har været årsag til skimmelsvampevækst, og der er i området risiko for udvikling og angreb af trænedbrydende svamp, idet fugten i trækonstruktionen nogle steder ligger på 20 %.
- Bygningen er lavt beliggende i forhold til vejen og det omgivende terræn. Især terræn mod nord og øst ligger over gulvniveau i huset. Dette forhold er medvirkende til en konstant fugtpåvirkning af husets fundamenter, gulve og nederste del af vægge.

Indvendige forhold:

- Vandskaden i forbindelse med utætheder ved stråtaget i skotrenden har bevirket, at underliggende konstruktioner og materialer er opfugtet og skadet. Således er skrå gipsloft i hall opfugtet, og det må formodes, at opfugtningen også er foregået bag forsatsvæg mod køkken. Endvidere er gulvbelægningen og fuger i gulvet misfarvet efter vandindtrængning.
- Der er konstateret fugtopsugning i oprindelige indvendige skillevægge samt i oprindelige ydervægge. Dette medfører, at maling på vægge skaller af, og ny malerbehandling har dårlig eller ingen vedhæftning. Det må konstateres, at der i forbindelse med renovering i 1985 beklageligvis ikke er blevet indlagt fugtstandsende lag i de oprindelige vægge, og at der ej heller i forbindelse med overfladebehandling er blevet valgt en særlig diffusionsåben overfladebehandling.
- Fugtopsugningen bevirker ligeledes, at gulve er fugtige. Dette gælder især soveværelse, lille børneværelse og store børneværelse, som alle vender mod nord eller øst.
- Hultagningen i soveværelset har bevist, at der er meget fugtigt/blankt vand under dampspærren, som er placeret *under* gulvisoleringen. Fugtmålingen i det underliggende betonlag indikerer, at der ikke er placeret yderligere isolering under betonlaget, hvorfor det må konstateres, at dampspærren ikke er placeret korrekt.
- Målinger i børneværelser (fugtigt murværk og fugtigt træ) indikerer, at der mangler fugtstandsende membran i ydervæg. I det lille børneværelse er der ifølge projektmaterialet opført muret forsatsvæg indvendigt i forbindelse med renoveringen i 1985. Da denne ligeledes er opfugtet forneden, må det anses for sandsynligt, at denne væg fejlagtigt ikke er forsynet med fugtspærre ved fundament."

Selskabets skadekonsulent anførte i skadekonsulentrapport af 4/12 2007:

"2. skade

På facaderne mod syd og øst, inde i gården, samt på facaden mod nord og gavlen mod syd, ses afskalninger af maling og puds fra fundament og ca. en meter op. Der er tegn på tidligere reparationer i de pudsede overflader, hvilket ses ved at overfladen ikke er ensartet.

På øst facaden har der ved overtagelsen været bevoksning på ca. halvdelen af facaden set fra nord enden. Ved fjernelse af bevoksningen, er puds og maling trukket af i de områder hvor beplantningen har fæstnet sig til facaden. Ved fundamentet på østsiden er der ligeledes fremkommet en revne/afskalning på overside fundament.
Den øvrige del af øst facaden har ingen overflade skader.

3. skade

Langs øst facaden kan der i det lille børneværelse, store børneværelse og alrum konstateres fugtopstigning fra fundament.

I alrum ses mindre afskalninger langs overkant sokkelklinke. Gavlvæggen mod syd har i øst hjørnet afskalninger af puds og maling. Fugtniveauet i dette område er det samme som ved øst facaden.

Ud for området med revnen ved den udvendige sokkel, adskiller fugtniveauet sig ikke fra de øvrige steder på øst facaden.

I det lille børneværelse er der opstillet forsats væg i mursten. Denne har samme fugtniveau som øvrige steder på øst facaden.

Indvendig skillevæg mellem hall og soveværelse har afskalninger i malingen og fugtniveau er meget lig facaden mod øst.

Øvrige vægge har tegn på fugtopstigning i form af afskalninger umiddelbart over gulv, men ikke i samme niveau som facade mod øst.

Fugtopstigningen er konstateret ved hjælp af indstiksmåler. Indstiksmåler kan ikke anvendes til fastsættelse af fugtniveau, men giver en indikation af fugtforskelle på væggene.

I tegningsmaterialet som jeg modtog ved besigtigelsen, er der umiddelbart tegn på at der langs fundamentet ved øst facaden og syd gavlen er lagt omfangsdræn. Ved besigtigelsen kunne deres faktiske tilstedeværelse dog ikke konstateres.

4. skade
Ved besigtigelsen var der i soveværelset boret 2 huller i spånpladegulvet, som i forbindelse med istandsættelse var fritlagt. Der var boret et hul ved skillevæggen ud mod hall samt et ud mod gavlvæggen mod nord. Hullerne er boret i forbindelse med besigtigelsen af Teknologisk Institut.
Gulvet var stadig intakt i de 2 børneværelser. Opbygningen i disse 2 rum er derfor ikke endeligt afklaret. Ejer mener at gulvopbygningen er den samme som i soveværelset.

Gulvopbygningen består af:
- Dampspærre udlagt på beton.
- 75 mm isolering.
- 4 mm masonit som er limet sammen med isoleringen.
- Gulvet er afsluttet med 22 mm gulvspånplade.

Gulvopbygningen adskiller sig ikke fra opbygningsmetoder som anvendes i dag. Eksempelvis kan nævnes et almindeligt strøgulv hvor opbygningen er:
- Dampspærre udlagt på beton.
- isolering/strøer.
- 22 mm gulvspånplade."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/12 2007 til klagernes advokat:

"**Skade 3 - Fugtopstigning i vægge**
Ejendommen er fra 1915, og konstruktionerne er opbygget efter gængs byggeskik og materialer, og adskiller sig ikke væsentligt fra andre huse af samme alder og stand, hvorfor forholdet ikke vil være dækket af forsikringen.

Jeg henviser her til den medsendte kendelse fra Ankenævnet for Forsikring i lignende sag om fugt i vægge. Kendelsen er tidligere sendt til dine klienter.

Skade 4 - Fugtopstigning i gulve
Forholdet er det samme som i skade 3 og vil heller ikke være dækket af forsikringen. Gulvkonstruktionen er opbygget efter normal praksis."

Klagerne anførte i skrivelse af 20/2 2008 til selskabet:

"Vi mener helt klart og tydeligt, at I skal dække skaderne, af flere grunde:
1. Det medsendte materiale som vi fik fra jer da vi skulle tegne ejerskifteforsikring, beskriver jo den skade vi har. Og bør være nok til at I dækker.

2. Da man renoverede huset i 1985, har man malet indvendige vægge med plastik maling, så det ikke kan ånde, altså det samme problem som udenfor. Så fugten ikke kan komme ud af væggene.

3. Huset er renoveret total i 1985, hvor alle gulve er lavet om og man har sænket gulvet i Alrum så det er kommet 12-15 cm længere ned end resten af huset, så det er under terræn, vi har talt med, den ejer der havde huset før det blev renoveret/ombygget og de har aldrig haft fugt i gulve og vægge. Så problemerne er kommet af manglende respekt for huset oprindelighed, og efter ombygning .

4. Sælger har misligholdt huset mens det var til salg, de har ikke haft nok varme på. Så huset har stået for koldt, og tomt i over et år.

5. Skulle vi sælge huset i dag og lave en ny tilstandsrapport ville den se noget anderledes ud, og vi ville komme i problemer med den viden vi har i dag, og prisen på huset ville vi ikke kunne få. Vi må konstatere tilstandsrapporten er så mangelfuld og intet værd."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 10/3 2008 til klagerne:

"Vi har gennemgået sagen igen, og må desværre fastholde afgørelsen. Vi kommenterer de punkter du gør gældende.

Plastmaling indvendigt er ikke en skade eller skadeårsag
Du oplyser, at sælger i forbindelse med renovering i 1985 har malet indvendigt med plastmaling, og at denne type maling derfor holder fugten inde i bygningen, på samme måde som den diffusionstætte maling på facaderne kan holde på fugt.

Vi er ikke enige, da det hverken er usædvanligt eller en skade eventuelt at bruge plastmaling indvendigt i en bygning.

Årsagen til dette er, at det ikke er meningen, at den almindelige luftfugtighed der opstår i bygningen skal kunne komme ud gennem væggene/murene, og man kan derfor ikke sammenligne funktionen af indvendig og udvendig maling.

Den almindelige luftfugtighed der opstår ved beboelse i bygningen skal nedbringes ved udluftning, f. eks. ved hjælp af det udluftningsanlæg, som I har fortalt skadekonsulenten I ikke anvender, samt ved almindelig udluftning.

Vi kan derfor desværre ikke tilbyde at fjerne maling på jeres indvendige vægge.

Dertil kommer, at du skriver, at den maling du har påført væggen ikke kan sidde fast. Dette er vedligeholdelsesspørgsmål, fordi en tilstrækkelig afrensning før du havde malet, ville kunne give den påførte maling bedre vedhæftning.

Skaden på gulvet i dit alrum er anerkendt
Vi har anerkendt udbedring af de løse fliser i alrummet, og venter fortsat på udbedring. Se skadekonsulentens rapport fra den 10. januar 2008

Det er almindeligt, at der er forskel på tilstandsrapporter ved ejerskifte
Det er rigtigt, at en ny tilstandsrapport vil give et andet billede af ejendommen end det I har fået da I så jeres tilstandsrapport, men dette er sædvanligt for ejendomme, der skifter ejer.

Til gengæld må vi fastholde - og det er DTI enige i - at hovedårsagen til, at jeres ejendom er fugtig er opstigende grundfugt i vægge og gulve, og det skyldes den måde bygningen er konstrueret.

Ejendommen er funderet på syldsten, og er ikke tæt mod grundfugt, og da funderingen er sædvanlig for ejendomme af den alder, er der ikke tale om en skade i vilkårenes forstand. Vi henviser til afgørelserne i AK 70.993 og AK 66.896, som er vedlagt.

Det spiller i denne sammenhæng ingen rolle, at ejendommen er moderniseret i 1985, da man ikke ved en renovering af vægge mv., har pligt til at omfundere og efterisolere ejendommen efter nugældende regler."

Som følge af fugtteknisk undersøgelse anførte en fugttekniker i skrivelse af 16/5 2008 til selskabet:

"De målte Gannværdier som flere steder viser fugt i vægge er ikke unormalt i bygninger af denne alder da fugtspærren i vægkonstruktionerne typisk mangler eller er mangelfuld.

De målte RH%-værdier ligger for de fleste under grænsen for risiko for dannelse af skimmelsvamp dog er RH% på 77 på kanten af grænsen,

Gann-målinger på gulvbeton under plast indikerer at gulvbetonen er opfugtet. Dette, sammen med de opfugtede vægge tyder på at der er fugtpåvirkning fra undergrunden.

Ovennævnte fugtforhold ses hyppigt i ældre bygninger."

På klagernes foranledning foretog et ingeniørfirma en undersøgelse af ejendommen og anførte som følge heraf i skrivelse af 3/9 2008 til selskabet:

"Vi er af ejeren af ovennævnte bygning blevet anmodet om ingeniørmæssig bistand i forbindelse med udredning af fugtproblemer og løsningsforslag, samt at udforme en redegørelse til ejerskifteforsikringen med vores byggetekniske vurdering. Vi har modtaget kopi af den efterhånden meget omfattende korrespondance og tilbud fra diverse håndværkere.

I salgsopstilling, der er vedlagt som bilag, er der anført: *'Boligen er opført i 1915, men er i 1985 gennemgribende renoveret'.* I henhold til vedlagte attesterede bilag fra byggeansøgning i 1984 er der bl.a. udført nye gulve i badeværelse, køkken, værelser samt opholdsstue.

Af hensyn til den videre dialog med ejerskifteforsikringen har vi efterfølgende nummeret vores punkter for senere reference i svar fra Topdanmark.

1. Vi er opmærksomme på, at den manglende fugtspærre i murværk henføres til, at der ikke var tradition herfor ved husets opførelsestidspunkt. Dette er vi ikke uenige i, men er dog af den opfattelse, at når et hus sælges som *gennemgribende* moderniseret, må man gå ud fra, at gældende normer og standarder er fulgt. Da det af ovennævnte bilag fra byggeansøgning, dateret 30.11.1984 fremgår, at alle gulve er skiftet, undrer det os stærkt, at gulv i soveværelse er udført uden kapillarbrydende lag, ligesom der ikke er gjort tiltag mod opstigende grundfugt. Ved opbrydning af eks. gulve er fodlister fjernet, og med manglende fugtspærre er det overvejende sandsynligt, at fodlister i disse områder har været stærkt angrebet af skimmelsvampe og evt. egentlige trænedbrydende svampe.

   Manglende tagrende (jf. punkt 6) har også medført en større vandmængde langs sokkel med deraf følgende ekstra opstigende grundfugt langs ydervægge. Dette burde der være udført tiltag mod i forbindelse med moderniseringen i 1985.

   Vi skal heller ikke undlade at gøre opmærksom på, at varmeisolering af gulvet ved moderniseringen har medført en reduktion af varmestrøm fra rummet og ud gennem fundamenter. Denne varmestrøms udtørrende effekt er fjernet, hvorfor fugten ved kapillarsugning kan trænge endnu længere op. Dette forhold er en direkte følge af moderniseringen.

2. I en normal ombygningssituation er man ved større og gennemgribende ombygninger forpligtiget til at følge bygningsreglementets anvisninger, og bygningsdele, der tidligere har været tilladte, skal ændres til godkendte løsninger. Bygningsreglement fra 1982 anfører: *'Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at påvirkning af bygningsdele fra regnvand, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt, kondensfugt, luftfugtighed og brugsvand ikke giver anledning til fugtskader og fugtgener'*

   Foruden manglende kapillarbrydende lag har man også sænket gulvet i alrum, således dette ligger endnu længere under terræn mod O.vej, hvilket byggeteknisk er en forkert løsning.

   Ovenstående forhold ville en professionel entreprenør have forudset og udført tiltag mod. Det kan ikke komme bygherren til skade, at den *gennemgribende modernisering er udført af de tidligere beboere, og mildest talt er dårligt og forkert udført.* Vi hører derfor gerne forsikringsselskabets holdning hertil."

Selskabet har i skrivelse af 29/12 2008 til klagernes rådgiver anført:

"Punkt 2.
a: Vi har anerkendt, at dækket udskiftning af gulvet i soveværelset samt fugtsikring af skillevæggen ud mod hallen, idet det i henhold til rapport fra Munters og Dansk bygningsanalyse er konstateret forhøjet fugt i skillevæggen, hvilket giver nærliggende risiko for skade på bygningen. Inden arbejdet igangsættes skal tilbud godkendes af Topdanmark.

Vi beklager, at vi ikke kan dække øvrige gulve, idet Munters fugtundersøgelse i øvrige værelser, ikke viser fugtproblemer i gulvkonstruktionen. Hvis vores kunde fortsat mener, at der er forhold ved gulvene der kan være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. de gældende vilkår

punkt 4 B eller 19 A, afventer vi dokumentation for dette. Vi vil herefter vurdere, om forholdet kan være dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Fordi man renoverer/vedligeholder en bolig fra 1915 skal man ikke ændre alle konstruktioner, så de opfylder nye krav (1982), Det skal man kun, hvis der er tale om væsentlige ændringer, så som hvis et værelse bliver til et badeværelse. En tagudskiftning eller udskiftning af et gulv er ikke en væsentlig ændring og kræver derfor ikke opfyldelse af ny lovgivning."

Ad. Ingeniør- og advokatbistand:

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 29/4 2009 til selskabet:

"Det er min opfattelse, at sagen teknisk er så kompliceret, at det er nødvendigt for min klient at antage en teknisk rådgiver med ingeniørmæssig eller arkitektmæssig baggrund. Formålet hermed er klart at få defineret skaderne og deres omfang, samt få udarbejdet en præcis beskrivelse af, hvilke udbedringsarbejder der er nødvendige. En udtømmende beskrivelse af arbejderne er grundlaget for at udbyde arbejderne til en eller flere entreprenørfirmaer med henblik på afgivelse af tilbud.

Det kan oplyses, at jeg har haft lejlighed til kortfattet at vurdere de af Dem indhentede tilbud fra entreprenører, og jeg må konkludere, at det er et helt uacceptabelt grundlag for igangsætning af udbedringsarbejderne. Sagens karakter gør, at den bør behandles, som var der tale om et større renoveringsprojekt på ejendommen, som nødvendiggør udarbejdelse af detaljeret bygningsbeskrivelse fra tekniker som grundlag for udbud af arbejdet.

De bedes venligst bekræfte, at De er indforstået med at mine klienters udgifter til juridisk og teknisk rådgivning er at betragte som et tab i sagen."

Selskabet anførte i skrivelse af 2/6 2008 til klagernes advokat:

"**Vi betaler udgift til teknisk rådgiver**
Jeg bekræfter herved, at Topdanmark vil være indstillet på at betale for en teknisk rådgiver i forbindelse med udbedring af skadessagen, mens en eventuel udgift til juridisk rådgivning desværre ikke vil kunne omfattes af forsikringen."

Klagerne anførte i skrivelse af 3/9 2008 til selskabet:

"Rapport fra Teknologisk Institut.
Uden Teknologisk Instituts bistand i sagen, ville vi ikke kunne få klarhed over hvor slemt det står til med fugtskader i ejendommen. Og da det er dokumenteret, at der i stort omfang er fugt og svampeskader i ejendommen, som skal dækkes af jer mener vi bestemt også at udgiften omkring tilvejebringelsen af disse resultatet, samt udarbejdelse af rapport skal afholdes af jer.

Advokatbistand.
Udgiften til advokatbistand mener vi at [selskabet] skal afholde på følgende baggrund: At det var nødvendigt for at skabe os et juridisk overblik over vores situation i forbindelse med igangsættelse af sagen, som viste sig at være langt mere forsikringsjuridisk omfattende end først antaget, samt at det var nødvendigt med advokats bistand for at få dækket udgifter til ansættelse af ingeniør til udarbejdelse af blandt andet fugtteknisk gennemgang af vores ejendom.

Rapporten fra Teknologisk Institut og ingeniørbistand burde have været en selvfølge. Både foreslået og med udgifter dækket af jer, da både sagens og skadernes omfang bliver bekendt."

Selskabet anførte i skrivelse af 3/10 2008 til klagerne:

"Jeg vedlægger kopi af mit brev af d.d. til V. Ingeniørerne efter gennemgang af sagen med skadekonsulent J.T.T., idet jeg samtidig har overført 23.375 kr. til din bankkontonr. … i henhold til jeres brev af 3. september 2008.

Jeg henviser dog til mit brev til jeres advokat af 2. juni 2008, hvori jeg afviste at betale for jeres juridiske rådgivning i sagen, da det normalt ikke vil være dækket i forbindelse med anmeldelse og behandling af en skadesag, men må afholdes af kunden selv.

Jeg har dog i dette specielle tilfælde besluttet, at anerkende regningen fra advokaten, men gør også opmærksom på, at eventuel fremtidig juridisk rådgivning ikke vil blive betalt over ejerskifteforsikringen.

Rapporten fra Teknologisk Institut har vi benyttet i forbindelse med behandling af sagen, og derfor vil den være dækket."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 30/1 2009 anført, at selskabets afgørelse er forkert, samt at nævnet skal afvise at behandle sagen i henhold til vedtægternes § 4.

Selskabet har ved skrivelse af 13/3 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejendommen er et stråtækt hus fra 1915, og for policen gælder vilkår 25-E.

Vi har anerkendt skade på stråtag
Vores kunder har den 27. juni 2007 anmeldt, at der løber vand ned af væg i gang og ned på fliserne samt afskalling af puds indvendige vægge.

Vi beder derfor skadekonsulent besigtige ejendommen ligesom vi indhenter købsaftale fra sikrede.

Ved besigtigelsen kunne skadekonsulenten konstatere, at der var et mindre hul i taget, som vi har anerkendt. Da de skønnede udbedringsomkostninger ikke oversteg selvrisikoen, meddelte vi sikrede, at vi nedskriver selvrisikoen med de skønnede udbedringsomkostninger, og lukker sagen.

Sikrede har klaget over opgørelsen og skadekonsulenten har derfor genbesigtiget forholdet med tækkemand P.H..

Ved revurderingen kom de frem til, at utætheden kan udbedres ved en reparation, der nærmere består i, at reparere stråtaget samt udskifte det underliggende gipsloft, reparere forskelling, nedtage og genopsætte skab i køkken med henblik på at afklare, om der skulle være vandskade på væggen bagved, samt malerarbejde og rengøring. Skadekonsulenten har

kalkuleret udbedringen til kr. 39.000 inkl. moms, og vi vedlægger kalkulationen fra den 4. december 2007.

Vi fastholder afgørelsen, og henviser til, at ejerskifteforsikringen efter vilkårenes pkt. 7A ikke dækker udskiftning, hvis forholdet kan repareres.

Her kan I se, hvad der står i vilkårenes pkt. 7 A
'Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted'.

Vi finder ikke, at sikrede mod skadekonsulentens og tækkemandens vurdering har godtgjort, at en reparation ikke er tilstrækkelig til at udbedre utætheden, se afgørelsen i AK 66.817 og AK 67.526.

Vi har anerkendt fugtforekomst i en skillevæg samt som følge af tagskade
Sikrede har indhentet rapport fra teknologisk institut, herefter TI.

I rapporten beskriver TI, at sikrede i forbindelse med istandsættelse har konstateret, at maling ikke vil binde, og at der er udskjoldninger af skimmel på flere vægge.

Om huset generelt beskriver TI bl.a., at der er tale om et gammelt gartneri eller mindre husmandssted fra 1915, der står med oprindelige teglstensydervægge, som er overfladebehandlet med vandskuring og maling. Der er opført en indvendig væg mellem hall og soveværelse i forbindelse med en renovering i 1985. Efter det for TI oplyste, omfattede den nævnte renovering af huset i 1985 derudover nyt stråtag, nye vinduer, nye gulve og indvendige vægge visse steder. Oplysningerne til TI svarer nogenlunde til ansøgningen om byggetilladelse, dog således at vinduerne ikke er nævnt i denne.
…
Det kan ikke føre til et andet resultat, at TI vurderer, at det havde været en bedre teknisk løsning af lægge fugtspærrer ind flere steder i ejendommen, da det ikke er en skade, at en ejendom fra 1915 er opført uden fugtspærre, se ovennævnte kendelser.

Dette leder os naturligt til det sidste forhold, der er nævnt i klagen.

Vi dækker ikke omkostninger til undersøgelse af klaplagets konstruktion
For så vidt angår afskalningerne, vurderede skadekonsulenten, at der var tale om et sædvanlig tilfælde af opstigende grundfugt i indvendige vægge, et forhold som skadekonsulenten vurderede kan tilskrives at huset, der er fra 1915, er opført uden murpap i sokkel.

Det er sikrede og advokatens opfattelse, at renoveringen af huset i 1985 har medført, at huset skal leve op til de krav, som ved renoveringen var gældende efter BR-s 85, og herunder, at gulvkonstruktionerne, herunder klaplag mv. er

Vi henviser til tilstandsrapporten, som er grundlaget for tegning af ejerskifteforsikringen, hvor den bygningssagkyndige under *'Generelle kommentarer til bygningens tilstand'* har bemærket, at *'Ejendommen er opført i 1915, har gennemgået en stor ombygning i 1985, og er i en god vedligeholdelsestilstand'.*

Det er utvivlsomt, at der ikke er tale om en garanti, allerede fordi ordlyden 'en stor ombygning' ikke er en uforbeholden og klar indeståelse, se om definitionen på af en garanti Rosenmeiers 'Mangler ved fast ejendom', 5. udgave s. 232f.

Vi har på denne baggrund hentet kommunens byggesagsakter, og kan se, at tidligere ejer har søgt byggetilladelse til at en renovering, der blandt andet omfatter udskiftning af stråtag med kviste, opførelse af carport, udskiftning af gulve mv.

Vi har noteret, at kommunen i byggetilladelsen alene giver byggetilladelse til udskiftning af stråtag med kviste, opførelse af carport, hvilket vi opfatter således, at kommunen betragter de øvrige forhold som almindelig vedligeholdelse.

Udskiftning af gulve medfører i øvrigt ikke krav om betonklaplag med kapillarbrydende lag, og vi henviser til byggelovens § 2, hvorefter *'Loven finder anvendelse ved: ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser'.*

Det fremgår videre af note 4 til § 2, at *'Ifølge mot til den tidligere byggelov falder 'den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens bruge uden for loven i den forstand, at dens formelle og materielle regler ikke skal overholdes, se derimod § 14.'*

Det er vores opfattelse, at der med en udskiftning af gulvbelægningerne er tale om en almindelig bygningsvedligeholdelse som falder udenfor loven, se udtrykkeligt ordlyden af noten.

Der er derfor ikke tale om en ulovlighed, når en tidligere ejer har lavet 'nye gulve', jf. byggetilladelsen. Der er heller ikke tale om en skade, udover væggen mellem soveværelse og entre, hvor skadekonsulenten og TI konstaterede betydelig fugtpåvirkning.

Da sikrede med et hus fra 1915 ikke kan forvente, at klaplaget er konstrueret med fugtspærre, ser vi ingen grund til at lave indgreb i gulvene i ejendommen samt terrændæk for at eftervise, om der er brugt fugtspærre."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 11/5 2009 til nævnet:

"At samtlige af de i ovennævnte bilag … anført skader af klagernes tekniker, ingeniør K.L. … er dækningsberettigede skader i henhold til vilkårene for den tegnede køberforsikring.

At ejendommen har gennemgået en omfattende og stor renovering i 1985, hvorfor skaderne ikke skal bedømmes i forhold til normer for ejendommes opførelse i 1915, men hvad der var gældende normer i henhold til gældende bygningsreglement ved ombygningen/renoveringen i 1985.

At udbedringsomkostningerne vedr. skader ikke er udtømmende angivet, jfr. ovennævnte bilag … hvorfor de samlede udgifter tydeligt vil overstige det samlede beløb angivet af klagerne på kr. 547.251,00. Ankenævnet kan ikke vurdere de samlede omkostninger på det foreliggende grundlag."

Selskabet anførte i skrivelse af 3/7 2009 til klagerne:

"**Vi erstatter fortsat en reparation af stråtaget, som hidtil anerkendt**

Vi har endnu ikke modtaget det reparationstilbud fra Å. Tækkefirma, som I oplyste blev indhentet, før I besluttede jer for at købe huset, fordi I ønskede at vide mere om tagbelægningen på ejendommen.

Vi kan se, at I i købsaftalen sammen med sælger har indføjet, at: 'Køber har forud for afgivelsen af nærværende købstilbud, gennemgået ejendommen, med egen vvs mand og tækkemand'.

Efter ejendommen var gennemgået og I havde fået tilbuddet, forhandlede I jer til et kontant afslag i købsprisen af en ikke uvæsentlig størrelse.

Vi kan se, at I i købsaftalen sammen med sælger har indføjet, at: 'Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 300.000 i forbindelse med handelen. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum'.

På mødet aftalte vi, at I sender os en kopi af tilbuddet. I vores telefonsamtale i går har du oplyst, at I endnu ikke har fundet frem til det. Jeg foreslår, at I kontakter tækkefirmaet og beder om en kopi til os.

På mødet forklarede S.B.A. jer om, hvorfor det var væsentligt for os, at få oplyst mere om, hvilken viden I reelt havde om ejendommen inden I købte den.

Vi venter derfor fortsat på, at I sender tilbuddet til os med en kopi til Ankenævnet for Forsikring, da den er en del af klagesagens bilag og bør indgå i nævnets samlede vurdering.

Når vi har modtaget tilbuddet, vender vi tilbage over for nævnet og jer med, hvilken betydning vi mener, at tilbuddet bør tillægges i forhold til vores afgørelse af stråtaget.

Vi har tilbudt jer, at I kan bruge det fastsatte reparationsbeløb til hjælp til køb og montering af en ny tagbelægning af et andet materiale, fordi måske ønsker I den løsning i stedet for en reparation af stråtaget.

Herudover drøftede vi jeres tvivl om, hvorvidt beløbet, som er fastsat til en reparation af stråtaget dækker det rimelige og nødvendige arbejde med at få repareret hullet i taget. Det mener vi, at beløbet gør.

Viser det sig, at vi har taget fejl og der igen opstår problemer med utæthed samme sted, netop forårsaget af at reparationen - mod vores forventning - ikke har været tilstrækkelig, erstatter vi naturligvis en supplerende reparation.

Omfanget af følgeskaden, der er opstået på grund af utætheden i stråtaget kan vise sig at være større end skønnet af os. Er det tilfældet, besigtiger vi følgeskaden, mens der er åbnet og får fastsat det rigtige erstatningsbeløb.

Ved besøget har vi også set på tilbygningens/udhusets stråtag. Vi er enige med jer i, at stråtaget er slidt og vi kan også ved mødet se det lille hul i kanten af tagbelægningen i den ene side, som J.T. rapportere til os den 4. februar 2009.
…
Vi erstatter alene et mindre beløb til ingeniørbistand
Vi har bestilt jeres ingeniør til forskellige arbejder på jeres ejendom, fx blandt andet fugteknisk gennemgang, møder på ejendommen. Jeg kan ikke konkret få oplyst fra ingeniørfirmaet, hvor meget tid og arbejde, der specifikt er gået til netop den del af ingeniørens arbejde,

som vi har tilbudt jer at betale for. Jeg henviser til vores breve fra den 2. juni 2008 og 25. juni 2008.

Vi oplyser jer den 2. juni 2008 blandt andet om, at 'Topdanmark er indstillet på, at betale for en teknisk rådgiver i forbindelse med udbedring af skadessagen, mens en udgift til juridisk rådgivning desværre ikke vil kunne omfattes af forsikringen'.

I vores brev fra den 25. juni 2008 oplyser vi, at '… efter undersøgelsen af gulvkonstruktionen, idet vi afventer nærmere omkring henvendelsen fra jeres bygningsrådgiver, så han kan drøfte en eventuel udbedringsmetode med vores skadekonsulent'.

Arbejdet med udbedring af gulvkonstruktionen i soveværelset er ikke begyndt endnu. Vi beder jer sende os en opgørelse over og en forklaring på, hvor meget tid ingeniøren indtil nu har brugt på, at drøfte udbedringsmetoden for gulvkonstruktionen med vores taksator.

Når vi ser på ingeniørens tidsforbrug, vil det naturligvis ske med hensyntagen til eventuelle forkerte konklusioner eller påstande fra ingeniøren om, efter hvilket bygningsreglement eller almindelig byggeskik gulvkonstruktionen skal vurderes ud fra.

Det betyder, at det arbejde som ingeniøren har lagt i forkert argumentation - uanset han har ønsket det bedst mulige resultat for jer - ikke er en del af det arbejde, som vi betaler for, herunder er fx hans fugttekniske gennemgang med en skriftlig rapport og deltagelse ved møder hos jer, hvor vi ikke præcist har bedt om hans deltagelse med henblik på at drøfte skadeudbedringen af gulvkonstruktionen, ikke dækket.

Vi betaler helt præcist alene for det arbejde, som ingeniøren har haft i forbindelse med at drøfte selve udbedringsmetoden af gulvkonstruktionen.

Jeg er ked af at måtte fortælle jer, at det samlet set må dreje sig om ganske få timer og derfor et relativt beskedent beløb.

Vi har betalt et ikke uvæsentligt beløb for, at specialistfirmaer, der hovedsageligt beskæftiger sig med bygningstekniske problemstillinger, der svarer til de faktiske forhold ved jeres ejendom, har foretaget undersøgelser - M., Å. Termografi og Dansk Bygningsanalyse. Udgifter er samlet på cirka 35.500 kroner. Vi minder her om, at vi også har betalt for jeres rapport fra Teknologisk Institut, fordi vi har benyttet rapporten i skadesagen.

Vi mener derfor konstruktivt bidraget til en professionel afklaring, uanset jeg godt er klar over, at I måske har en anden opfattelse.
…
Vi betaler ikke yderligere advokatbistand
I oplever, at skadesagen er kompliceret. Derfor har I ønsket at bruge en advokats bistand.

Vi oplever ikke skadesagens problemstillinger mere kompliceret end de problemstillinger, som vi møder i andre ældre ejendommen, der i type svarer til jeres ejendom. Vi gør den 2. juni 2008 jeres advokat opmærksom på, at vi ikke betaler for juridisk bistand og I har fået en kopi af brevet.

Vi har dog alligevel allerede betalt et beløb til advokatbistand. Jeg henviser til vores brev fra den 3. oktober 2008. Det har skadebehandleren valgt, fordi din advokat klagede over afgørelsen og vi genoptog skadebehandlingen.

Vi ville også have genoptaget skadesagen, hvis I selv havde klaget til os. Derfor mener jeg ikke, at vi rent faktisk tidligere har været eller efterfølgende fortsat er forpligtet til, at erstatte jeres udgifter til advokatbistand. Vi står naturligvis ved det beløb, som vi allerede har betalt til advokatbistand, men vi anerkender ikke at erstatte mere end det.

Hvis I over for os kan dokumentere, at advokaten har bibragt nye oplysninger til sagen, der har betydet, at vi har ændret vores afgørelse til fordel for jer, og at ændringen alene skyldes advokatens involvering, ser jeg gerne igen på vores afgørelse af advokathonorar.

Hvad angår ankenævnssagen, gør jeg opmærksom på, at det ikke kræver advokatbistand, at klage til ankenævnet, allerede fordi der er tale om et forbrugergodkendt klagenævn, som af egen drift hjælper forbrugerne med at få sagen oplyst i tilstrækkeligt omfang.

I kan naturligvis frit vælge den bistand, som I mener, at I bør have i skadesagen, herunder også ankenævnsdelen. Det betyder dog ikke, at vi skal erstatte udgiften."

Klagerne anførte i skrivelse modtaget af nævnet den 9/10 2009:

"Først anerkendt af Top Danmark, efterfølgende har de trukket tilsagn tilbage. De nægter nu at betale for ingeniørbistand.
Sagens forløb.
Vores advokat skriver d. 29.04.08 til Top Danmark ang. ingeniørbistand. (Se bilag nr…). Advokaten rykker igen for svar d. 29.05.09 (Se bilag nr. 30/31). Vi får svar fra Top Danmark, som bekræfter, at de vil dække udgifterne for vores ingeniørbistand. (Se bilag nr. … og bilag nr. …).
At de nu har trukket denne afgørelse tilbage er vi meget uforstående overfor og finder det helt urimeligt, da der ikke kan være tvivl om, hvad vores advokat spørger om, ligesom svaret fra Top Danmark er tydeligt.
Vi mener derfor, at Top Danmark skal betale de allerede eksisterende regninger, samt de efterfølgende som vedrører de forhold vores advokat beskriver. (Se bilag nr. …)
Efter vores overbevisning har vi ikke brugt ingeniørbistand i højere grad end man må forvente i en sag som denne, og de skal samtidig bemærkes, at vi ikke har haft eller har mulighed for at kunne behandle og løse denne sag uden bistand fra såvel advokat som ingeniør.

Ankenævnet bedes tage stilling til, hvorvidt Top Danmark har forpligtiget sig til at betale eksisterende regning samt efterfølgende regninger på baggrund af vores advokats anmodning samt Top Danmarks svar på denne.

Udgifter til advokatbistand.
Vi finder det rimeligt at vi rar vores udgifter til advokatbistand dækket af Top Danmark.
Både udgifter til dags dato og fremtidige udgifter, da sagen er af et så kompliceret omfang, at det er umuligt for os at kunne gennemskue alle aspekter i denne sag både juridiske og tekniske.

Udgifter til genhusning.
Vi forventer at få alle udgifter til genhusning dækkes af Top Danmark.
Dette finder vi rimeligt set i lyset af boligens tilstand, der som bekendt flere steder er angrebet af skimmelsvamp og er opfugtet.
Ligeledes forventer vi selvfølgelig at blive genhuset i nærområdet, da begge vores arbejdspladser ligger i Å., samt at vores børns skoler og institutioner ligger i samme område.

Vi forventer også at være genhuset indtil alle skader er udbedret, huset igen er beboelig og sagen afsluttet."

Selskabet anførte i skrivelse af 2/11 2009 til nævnet:

"**Der er ikke lovgivningsmæssigt sket en gennemgribende renovering**
Vi kørte den 10. juni 2009 - efter aftale med vores kunder - direkte til Å. Kommune og talte med to byggesagsbehandlere om den konkrete skadesag.

Vi fik oplyst, at den renovering, som der er sket på ejendommen i år 1985 ser de som en almindelig løbende vedligeholdelse af ejendommen, som ikke har krævet byggetilladelse. Vi har oplyst navnene på byggesagsbehandlerne.

Vores kunder har indhentet en udtalelse fra den ene byggesagsbehandler, hvor I kan se, at kommunen bekræfter, at ved en ombygning i år 1985, der kræver byggetilladelse, skal BR 82 overholdes.

Nu er det blot sådan, at der er tale om nogle arbejder, som rent faktisk ***ikke*** har krævet byggetilladelse og derfor er BR 82 netop ikke relevant. Bilaget til ansøgningen om byggetilladelse indeholder arbejder, der ikke er gengivet i selve byggetilladelsen. Det er arbejder, der er gengivet i selve byggetilladelsen, som der er krav til. De øvrige arbejder på bilaget, som ikke er gengivet på byggetilladelsen, er alene almindelige vedligeholdelsesarbejder.

På mødet med kommunen oplyste begge byggesagsbehandlere - specielt H.K., som tilsyneladende har været ansat som byggesagsbehandler gennem en del år - at det netop er de arbejder, der er gengivet i selve byggetilladelsen, som der er krav til. De øvrige arbejder på bilaget, som ikke er gengivet på byggetilladelsen, er alene almindelige vedligeholdelsesarbejder, som ikke kræver byggetilladelse.

Vores kunder har det svært med den afgørelse, men vi mener, at vi også her har gjort os umage for at nå til det rigtige resultat.

De anerkendte reparationer kræver ikke genhusning
Vores kunder ønsker naturligvis et andet sted at bo, når de får skiftet tagbelægningen og udført de andre ønskede arbejder på ejendommen.

Vi har stor forståelse for ønsket, og det vil naturligvis lette vores kunders dagligdag, når de samlede ønskede arbejder er i gang. Det betyder dog ikke, at vi skal betale for genhusningen, når de arbejder, som vi har godkendt ikke kræver genhusning.

Vi har udførligt forklaret om fugt og deraf følgende skimmel
Vi har for længe siden anerkendt, at erstatte en udbedring af gulvkonstruktionen i soveværelset. Vi har også godkendt et mindre beløb til ingeniørbistand.

Vi skriver den 3. juli 2009 til vores kunder, at: 'Vi beder jer sende os en opgørelse over og en forklaring på, hvor meget tid ingeniøren indtil nu har brugt på, at drøfte udbedringsmetode for gulvkonstruktionen med vores taksator.

Når vi ser på ingeniørens tidsforbrug, vil det naturligvis ske med hensyntagen til eventuelle forkerte konklusioner eller påstande fra ingeniøren om, efter hvilket bygningsreglement eller almindelig byggeskik gulvkonstruktionen skal vurderes ud fra'.

Vi minder om, at vi har betalt et ikke uvæsentligt beløb for specialistfirmaer, der hovedsageligt beskæftiger sig med byggetekniske problemstillinger, for at foretage undersøgelser, ligesom vi har betalt for TI.

Vi henviser i øvrigt til vores tidligere breve i skadesagen, hvor vi har forklaret om vores syn på fugt og følgeskade.

Vi har allerede betalt et beløb til advokatbistand
Vi har vist velvilje og betalt et beløb for advokatbistand for længe siden, uanset vi rent faktisk ikke mener, at vores kunde har et vilkårsmæssigt krav på det.

Jeg henviser til vores brev fra den 3. oktober 2008."

Klagerne anførte i skrivelse af 14/11 2009 til nævnet:

"Top Danmark har betalt et mindre beløb til advokat, men vi mener klart at de skal betale resten af denne regning.
For som ankenævnet kan se er denne sag så kompliceret at det er noget nær, om ikke helt umuligt for almindelige mennesker at kunne håndtere denne sag uden hjælp. Hvordan skal vi ellers have en chance for at gennemskue alt dette.
Vi må desværre også konstatere at Top Danmark løber fra deres aftaler.
Dette være sig den skriftlige aftale ang. betaling af ingeniørbistand.
Vi henviser igen til sidste skrivelse til ankenævnet.
…
Da Top Danmark ikke kan finde ud af hvordan byggetilladelsen skal læses, vil jeg forklare denne. De anførte bilag fra … til og med … som vi har mærket med lyserødt i vores sidste svar er alle omfattet af byggetilladelsen.

Så alt hvad der er ansøgt om er omfattet af byggetilladelsen, vi henviser til kommunens mail fra tidligere svarbrev hvor der står 'Den 02.01.1985 - meddelt byggetilladelse, hvori der indgår bilag … dvs. bilag som er godkendt. Bilag nr. … (som er en del af byggetilladelsen) redegør for det godkendte omfang af ombygningens arbejde.'

Desuden står der 'Byggetilladelsen af 1985 - ombygningsarbejdet er omfattet af BR 82 og skal overholdes (gældende BR).'

Og igen er det ud fra den store ombygning i 85 at der skal dækkes af forsikringen, altså er BR 82 gældende, som kommunen skriver.
…
Det kræver genhusning da der skal afrenses for skimmelsvamp, gulve tages op, pudsede vægge afskalles og skimmelrenses m.m. Se tidligere arbejdsbeskrivelser.
Se også Dansk Bygningsanalyses og Teknologisk Instituts beskrivelser af hvordan man renser for skimmelsvamp.
Man må ikke opholde sig i bygningen uden beskyttelsesdragt, samt maske.

Vi er ikke i tvivl om at Top Danmark skal dække dette forhold, da de skader der har anerkendt er fordelt i flere rum i huset og at det på ingen måde er muligt at afdække disse og skimmelrense og stadig bebo resten af huset."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/12 2009 til nævnet:

"Hvad angår byggetilladelsen og forståelsen af den, er det kommunens byggesagsbehandlere - tidligere navngivne - der har oplyst, at det som er skrevet direkte ind i selve bilaget, der ér byggetilladelsen, er omfattet af de krav, som kommunen stiller.

Det supplerende bilag, som var vedlagt, er alene en oplysningsseddel fra byggeherre til kommunen. Hvis oplysningssedlen var at sidestille med byggetilladelsen, ville kommunen have oplyst om det ved at have ført de forskellige punkter over på bilaget i selv byggetilladelsen.

Det er den forklaring, som S.B.A. og jeg fik på kommunen samme dag, hvor vi besøgte vores kunder."

Nævnet har modtaget billeder af de omhandlende forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at der den 2/1 1985 alene blev givet byggetilladelse til udskiftning af stråtag samt opførelse af en carport. Nævnet finder således, at den påråbte renovering i 1985 ikke var af et omfang, der indebærer, at ejendommen skal anses som opført på et senere tidspunkt end det oprindelige opførelsestidspunkt.

Ad. Stråtag:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede. Klagerne har ikke sandsynliggjort, at det af selskabet tilbudte beløb ikke er tilstrækkeligt til en reparation. Efter nævnets opfattelse

er der ikke belæg for at antage, at der foreligger fejlkonstruktion ved tag og kvist. Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse under en retssag - eventuelt med syn og skøn - kan føre til et andet resultat.

Ad. Fugtforekomst:
Fugtforekomsterne skyldes efter nævnets opfattelse husets konstruktion. Efter nævnets opfattelse er der endvidere ikke grund til at antage, at renovering af gulve kræver, at bygningsreglementets regler på renoveringstidspunktet skal opfyldes.

Nævnet finder dog, at dette ikke gælder de etablerede forsatsvægge, der efter nævnets opfattelse burde være etableret med fugtspærre, og som medfører nærliggende risiko for skade. Dette forhold er derfor dækningsberettigende.

Hvad angår gulvet i alrummet, der efter det oplyste er sænket til under niveau med terræn, vil nævnet ikke afvise, at der af kommunen kunne stilles krav om kapillarbrydende lag. Nævnet kan derfor ikke afgøre dette forhold, da dette kræver en bevisførelse, som nævnet ikke kan foranstalte.

Ad. Ingeniør- og advokatbistand:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har tilbudt dækning til teknisk bistand svarende til sit tilsagn. Sagen findes henset til selskabets dækningspligt ifølge foranstående ikke at være af en karakter, der berettiger klagerne til yderligere dækning for ingeniør- og advokatbistand. Selskabets afvisning af yderligere dækning kan derfor ikke kritiseres.

Ad. Genhusning:
Selskabet har i sin skrivelse af 11/12 2007 givet tilsagn om genhusning i forbindelse med tagrenoveringen. Tilsagnet må dog skulle forstås, at kun den del af tagrenoveringen, der er dækket af selskabet, giver ret til genhusning. Hvor mange dage der skal genhuses, har nævnet ikke grundlag for at afgøre.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal dække udgiften til etablering af fugtspærre i forsatsvægge samt yde genhusning i det antal dage, som reparationen af stråtag og følgeskade kræver.

Forholdet vedrørende lovkrav til gulv i alrummet kan nævnet ikke afgøre.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen