861/11

Den 14. februar 2011 blev i sag nr. 77.145:

xxxx xxxxxx
xxxxxxx x
xxxxxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet Køberforsikring (ejerskifteforsikring) i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms træbeklædning.

Selskabet har med forskellige begrundelser afvist at udbetale erstatning. Selskabet har bl.a. henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom blev købt af klageren med overtagelse den 15/8 2006. Kontantprisen udgjorde 6,15 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 28/6 2006. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et sommerhus, der er opført i 2006. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer/færdiggørelsesarbejder inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er nyopført.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		

…
3. Yder- og indervægge
3. Ingen bemærkninger
…
8. Tagkonstruktion

8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Manglende tagrende/nedløb. Note: Tagrendesystem er ikke et krav for sommerhuse og småhuse, men kan sikre mod opfugtning og nedbrydning af ydervægge.

…
Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **8 mdr.**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Byggeri færdiggjort efter tidligere ejer.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐"

Af en allonge (tilføjelse til tilstandsrapporten) dateret 29/6 2006 fremgår, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin registrering af bygningens tilstand fejlagtigt har angivet karakteren K3 under punkt 8.6 Tagrender/tagnedløb. Der skulle have stået K1.

Ved elektronisk skadeanmeldelse af 26/5 2008 anmeldte klageren til selskabet, at "alle brædder uden på huset ligger vandret (klinkebygget), og nu viser det sig, at de går fra hinanden, så man kan se ind til råhuset". Efter det oplyste blev skaden opdaget den 10/5 2008.

Den 27/6 2008 blev ejendommen besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund heraf fremsendte skadekonsulenten brev af 15/10 2008 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført i 2003 ifølge byggetilladelsen.
…
Angående den udvendige træbeklædning, her er der tale om en beklædning udført på klink af lærketræ. Dette er svundet ind og derfor trukket ud af fjer og not. Den direkte årsag til dette skyldes formodentlig at træværket har været opfugtet ved montering. Der er ingen fejl ved selve monteringen.
En udvendig beklædning af denne art stiller store krav til den almindelige vedligeholdelse.
Der er ikke nærliggende risiko at der kan ske yderligere skader.
Skaden er ikke dækket af forsikringen under henvisning til betingelserne."

I brev af 14/11 2008 fra klagerens advokat til selskabets skadekonsulent hedder det bl.a.:

"For så vidt angår den udvendige træbeklædning, har mine klienter anført, at de ved mødet oplyste, at der var tale om mangelfuldt arbejde og at der ville blive tale om en erstatning for udbedring.

Uanset om denne oplysning er korrekt, er det min opfattelse, at der er tale om en skjult fejl ved ejendommen, som bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Den skønnede begrundelse for at træværket måske har været opfugtet ved montering, bevirker netop, at denne montering herved bliver udført forkert, idet der er årsagssammenhæng mellem opsætningen og den senere konstaterede skade på ejendommen.

Såfremt De fastholder afvisningen, skal jeg anmode Dem om nøje at konkretisere den undtagelse i policen, som De vil henføre forholdet til."

Selskabets skadekonsulent fastholdt afgørelsen ved brev af 2/12 2008 til klagerens advokat.

På eget initiativ lod klageren herefter ejendommen besigtige af et rådgivende ingeniørfirma. Besigtigelsen fandt sted den 28/1 2009. På baggrund af besigtigelsen blev der udfærdiget rapport dateret 6/2 2009. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Formål:
Notatet har til formål, at tilkendegive om defekter i den udvendige træbeklædning skyldes manglende vedligeholdelse eller om der er tale om en dækningsberettiget fejl/mangel via ejerskifteforsikringen.
…
Udvendig træbeklædning på beboelsesdelen:

Registrering:

1. Ejendommen er beliggende nord/syd, hvor hovedindgangen er placeret mod syd.

2. Træbeklædning er udført i 1*6" (ca. 23*140 mm forarbejdet mål hvoraf fjer udgør 10 mm) lærketræ monteret vandret på klink.

3. Beklædningen er monteret med 1 stk. rustfri søm pr. 600 mm i træunderlag. Konstruktionen er udført som ventileret konstruktion.

4. Træbeklædningen er malerbehandlet i farven mørkbrun.

5. Overfladebehandlingen på brædderne er kun udført på forsiden og synlige kanter, øvrige kanter og bagside fremstår ubehandlet.

6. 10 brætsmålet er registreret til 1320 mm.

7. Flere steder på beklædninger mod syd, øst, vest samt vestlige del af nordfacaden har brædder sluppet mellem fjer/not.

Mulige årsager til skader:

Ad. 1.
Der er rekvireret materiale fra producenten Wimex vedrørende Behandling og Pleje samt Befæstigelser og særlige forhold ved montering af lærketræsbeklædning på klink - Bilag vedlagt.
Det kan ikke fastlægges nærmere hvilken producent som har produceret beklædningen, men et godt bud vil være Wimex, da de er en af de få producenter som kan levere træklædningen i den angivne dimension.

Under punktet 'Overfladebehandling' er der angivet, at man skal være varsom med mørke farver på udsatte steder, som f.eks. sydvendte partier.

Ved malerbehandling med mørke farver hvor træbeklædningen er særligt udsat for solen, er der nærliggende risiko for høje overfladetemperaturer på beklædningen.
Ved høje overfladetemperaturer vil træbeklædningen udtørres væsentligt hurtigere end ved ikke direkte solpåvirkning.

Ad 2 og 3.
Træbeklædningen er udført af 1*6" lærketræ, hvilket af de fleste producenter ikke kan anbefales anvendt på udsatte steder såsom mod syd, da denne beklædning er væsentlig mere følsom over for krumning end beklædninger med større tykkelse f. eks 32 mm.
Iht. montagevejledning fra Wimex, skal lærketræ på klink fastgøres i 1/3 punktet.
Som det fremgår af billeddokumentationen overholder den udførte sømfastgørelse ikke dette krav og kan være medårsag til den store krumning på træbeklædningen.

Ad. 4 og 5:
Forhold vedrørende farve og overfladebehandling af træbeklædningen henvises til punktet 'Behandling og Pleje' fra producenten Wimex - se vedlagt bilag.

Ad. 6:
Normalt vil der ved opsætning af træbeklædning være et 10-brætsmål som skal overholdes for at sikre, at beklædningen kan optage de tolerancer som opstår ved svingende temperaturer og fugtforhold.
Der er ikke oplyst 10-brætsmål hos Wimex.

Ad. 7:
De væsentligste årsager til at træbeklædningen flere steder er sluppet mellem fjer/not og bøjer ud i toppen kan være, at fugtindholdet i beklædningen har været for højt ved opsætningen

og der hermed opstår et uacceptabelt stort svind i de enkelte brædder samt at brædderne kun er malerbehandlet på synlige flader.
Som beskrevet under punktet 'Befæstigelse' i beskrivelse fra Wimex, leveres beklædningen typisk med et fugtindhold på 20-22%, hvorefter det kræver en akklimatisering (yderligere nedtørring) inden opsætning.
Manglende udtørring kombineret med at brædderne kun er malerbehandlet på synlige flader, vil med stor sandsynlighed give et stort svind og stor krumning i bredderetningen og dermed slip mellem fjer og not, hvilket tydeligt fremgår af foto 7.

Malede overflader på beklædninger fremstår ikke umiddelbart med manglende vedligeholdelse med svindrevner og matte overflader til følge.
I Tilstandsrapport H-06-02197-0123 fra d. 28-06-2006 er der ingen bemærkninger til beklædninger under punkterne 'Registrering af bygningens tilstand' eller 'Bygningskonstruktioner', hvilket må være udgangspunktet for køber for vurdering af bygningens tilstand."

Vedlagt brev af 3/3 2009 sendte klagerens advokat kopi af ingeniørrapporten til selskabets skadekonsulent. I brevet anmodede advokaten konsulenten om at genoverveje sagen.

Ved brev af 29/4 2009 til klagerens advokat fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Den 10/6 2009 sendte klagerens advokat et brev til den tømrermester, som efter advokatens oplysninger havde opsat træbeklædningen. I brevet anmodede advokaten tømrermesteren om at meddele, om han var indstillet på at foretage udbedring af træbeklædningen.

Ved brev af 2/7 2009 til klagerens advokat oplyste tømrermesteren, at han ikke for klageren havde monteret beklædningsbrædder. Han henviste derfor til de tidligere ejere af ejendommen.

Ved brev af 3/7 2009 anmodede klagerens advokat herefter på ny selskabet om at revurdere sagen.

Ved brev af 9/7 2009 til klagerens advokat fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Den 23/10 2009 har klageren indbragt sagen for nævnet. Klageren kræver, at selskabet "skal dække udgifterne til at få rettet de fejl og mangler, der er ved det udførte beklædningsarbejde". Til støtte herfor har hans advokat i klagen til nævnet henvist til sagens bilag.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 22/12 2009 bl.a. anført:

> "**Hvilke oplysninger har vores kunde fået i tilstandsrapporten**
> Vores kunde har købt et hus opført i år 2006. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 28. juni 2006. Rapporten har blandt andet dannet grundlag for vores kundes beslutning om at købe ejendommen.
> …
> Vores kunde har fået oplyst, at der allerede i år 2006 har været mindre, men dog alvorlige skader, fordi tagrendesystemet mangler. Vores kunde eller hans juridiske rådgiver har haft mulighed for at tage højde for forholdet i handlen med sælger. Det kunne have afstedkommet en lavere købspris eller en aftale om, at sælger udbedrer forholdet.
>
> Hertil kommer, at vores kunde gennem reparationer af de eksisterende oplyste mindre, men dog alvorlige skader og almindelig løbende vedligeholdelse gennem hans 2-årige ejertid, har haft mulighed for, at hindre eller i det mindste dæmme op for den tilgang af den fugt i brædderne, der synes at være årsagen til bræddernes tilstand nu.
>
> **Derfor erstatter vi desværre ikke forholdet med træbeklædningen**
> Vores kunde har været klar over, at der var en både indlysende og latent risiko for fugtskader på ydervæggene og den bygningssagkyndige karakteriserede først risikoen til K3, og ændrede senere karakteren til K1.
>
> Allongen nedtoner i princippet betydningen karaktermæssigt. Det ændrer dog ikke ved den omstændighed, at forholdet herefter er nævnt to steder i tilstandsrapporten.
>
> Ændringen af karakteren betød derfor ikke, at risikoen forsvandt. Ændringen er blot et udtryk for, hvad der var synligt af allerede skete skader og en oplysning om de skader, der kunne forventes at ville ske, hvis ikke en udbedring/montering af tagrendesystemet blev foretaget.
>
> Vi har ikke fået dokumentation fra vores kunde for, at han tilbage i år 2006 udbedrede forholdet med tagrendesystemet for derigennem at sikre, at den bygningssagkyndiges oplysninger og advarsel ikke i stedet effektuerede sig i flere faktiske skader på træbeklædningen.
>
> Det er for os at se et faktum, at vores kunde fik oplysninger i tilstandsrapporten om et forhold, der kunne og ville give fugttilførsel til træbeklædningen på ydervæggene.
>
> Vores kunde var derfor inden købet advaret om en risiko, som han valgte at bære på dét tidspunkt, men her 2 år senere alligevel ikke ønsker at bære.
>
> Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 5 A. Her kan I se, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at vores kunde ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vores kunde har netop i den givne situation fået oplysningen om, at træbeklædningen kunne og ville blive opfugtet, fordi tagrendesystemet ikke var i orden/etableret.

Vi mener heller ikke, at vores kunde over for os har sandsynliggjort eller dokumenteret, at der rent faktisk er tale om egentlig fejlmontering, og vores byggetekniker vurderer ikke, at fejlmontering er tilfældet.

Om der måske kan være tale om arbejde, som kan være udført mere eller mindre hensigtsmæssigt, er en anden ting, men en sådan mulig omstændighed er ikke i sig selv en skade. Vi henviser fx til kendelse 68996 om en uhensigtsmæssig rørføring gennem en kælder, hvilket ikke var dækket af forsikringen.

Vi gør opmærksom på FAL § 22 om vores kundes pligt til at dokumentere sit krav og en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Endelig mener vi, at vores kundes egen ingeniørudtalelse baserer sig på et noget løst grundlag *med formodninger og muligheder i stedet for reelle fakta.*

Vi mener fortsat, at det også er et spørgsmål om vedligehold
Opmærksomheden henledes også på vilkårenes punkt 5 G om købers manglende vedligeholdelse gennem to år, hvor forholdet i tilstandsrapporten om tagrendesystemet, der kunne og åbenbart også har opfugtet, burde have været udbedret hurtigst muligt og træbeklædningen efterfølgende/løbende behandlet forebyggende, fordi overfladebehandling i mørk farve er knap så holdbar, ligesom lærketræ - og måske særligt fordi begge ting optræder samtidigt - stiller andre krav til husejerens vedligehold.

Udbedringen af fugtophobning fra det manglende tagrendesystem og den forebyggende løbende behandling af træbeklædningen mod fugtskader i/på træbeklædningen generelt, skal sikre mod at fugt trænger ind i træbeklædningen.

Når der i forvejen er behandlet med en overfladebehandling i en mørk farve, som er i en ganske almindelig at bruge - til trods for at malingen ikke er så holdbar på steder, hvor den er udsat for sollys - kan vores kunde ikke med rette forvente en bedre holdbarhed end andre træhuse malet med tilsvarende og mørkt produkt, der åbenbart kræver større vedligehold i henhold til vores kundes egen ingeniørudtalelse.

Der ses generelt her i landet ofte huse med træbeklædning, der er overfladebehandlet med en mørk farve.

I den forbindelse henleder vi også opmærksomheden på vilkårenes punkt 5 I om skader, der er forårsaget af forhold, som vores kunde på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Vi gør også opmærksom på FAL § 52 om vores kundes tabsbegrænsningspligt.

Tabsbegrænsningspligten mener vi relaterer sig dels til manglende etablering af tagrendesystem/ og udbedring af de mindre, men dog alvorlige stadig skader, og dels til at få fremsat

kravet i rette tid til rette entreprenør, vel og mærke hvis træbeklædningen ikke er udført som selvbyg.

Vores kunde har ikke oplyst om, hvem der har udført træbeklædningen
Om netop træbeklædningen er udført som selvbyg, har eller burde vores kunde have søgt afklaret med sælger i forbindelse med handlen eller senest ved anmeldelsen til os. Hvis det ikke var muligt at afklare, ville kopi af breve og svar til/fra sælger formentlig være nok - dog afhængig af indholdet naturligvis.

Vores taksator har set købsaftalen hos vores kunde. Vi beder om at få købsaftalen ind til klagesagen sammen med alle de bilag, der har været en del af handlen, herunder også salgsopstillingen og eventuel brev-/mailkorrespondance mellem sælger/sælgers advokat og vores kunde/vores kundes advokat, så vi er sikre på, at alle oplysninger om handlen foreligger i klagesagen hos jer.

Uanset vores kundes sælger oplyser om selv-/medbyg i sælgererklæringen, kan vi ikke udelukke, at sælger eller sælgers sælger har haft en entreprenør til at udføre træbeklædningen. Er dét tilfældet gælder en garanti, som vi mener, at vores kunde i henhold til vilkårene for forsikringen bør gøre gældende.

Den entreprenør, som vores kundes advokat har skrevet til oplyser, at hans firma ikke har udført arbejdet og heller ikke udført det for vores kunde. Det sidste er mindre væsentligt, fordi vores kunde indtræder i sælgers ret over for håndværkeren, fordi han har erhvervet ejendommen eller kan rejse kravet mod sælgeren.

Om det er tilfældet, at entreprenøren har udført arbejdet, men blot ikke for vores kunder, eller om entreprenøren slet ikke har udført bræddebeklædningen på ejendommen, er vi ikke helt klar over. Jeg mener, at vores kunde - gennem sin sælger - må finde ud af, hvilke arbejder der er udført og af hvem, herefter gøre kravet gældende over for rette vedkommende med henvisning til garanti, hvis der er tale om en entreprenør.

Jeg mener - i forhold til vilkårenes punkt 5 E [5 F] - at et brev med et krav med behørig dokumentation for fejlmontering og en enkelt rykker, er et rimeligt minimumkrav til vores kunde, før vi eventuelt skulle indtræde i sagen af den grund.

Et brev til en entreprenør, hvor entreprenøren oplyser ikke at have udført arbejdet, mener vi ikke er tilstrækkeligt, da det ville betyde, at vores kunde i så fald - i princippet - blot kunne skrive til en tilfældig entreprenør, hvorefter forsikringen skulle i dækning, fordi entreprenøren ikke havde udført arbejdet.

Det betyder, at vi ikke påstår, at vi ikke kan risikere at skulle erstatte, hvis der rent faktisk er tale om en decideret og dokumenteret fejlmontering, men at vi alene påstår, at vi *på det foreliggende grundlag ikke skal ind i problemstillingen,* før det er behørigt undersøgt, om der er et krav mod ejerskifteforsikringen, der opfylder FAL § 22, ligesom kravet skal være dokumenteret uerholdeligt i forhold til en eventuel entreprenør - og rette entreprenør - med et kravebrev og en enkelt rykker, hvis entreprenøren er passiv.

Vi minder jer om, at der er flere årsager end garanti-synspunktet i den konkrete skadesag til, at vi ikke erstatter for træbeklædningen."

Hertil har klagerens advokat i brev af 8/2 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Hvilke oplysninger har vores kunde fået i tilstandsrapporten.**

Det er korrekt som anført, at pkt. 8.6 om tagrender/nedløb bør udføres, selvom der ikke er krav herom.

Mine klienter har taget dette ad notam og fået leveret og monteret tagrender på ejendommen i september måned 2006, altså ganske kort tid efter overtagelsen og stadig i eftersommeren.

Arbejdet blev udført af VVS-firmaet …

Der vedlægges kopi af mail af 5. februar 2010 fra VVS-firmaet som bekræfter denne oplysning.

Topdanmarks konklusion er derfor forkert, og der må tages hensyn til rapporten udført af ingeniørfirmaet … A/S.

Der erstatter vi desværre ikke forholdet med træbeklædningen.

Hele afsnittet er irrelevant, idet der er udført tagrender og da mine klienter gennem ingeniørrapport har dokumenteret, at der er tale om en fejlmontering.

Vi mener fortsat, at det også er et spørgsmål om vedligehold.

Også her henholder Topdanmark sig til manglende etablering af tagrendesystem, hvorfor argumentationen ikke er relevant.

Vores kunde har ikke oplyst om, hvem der har udført træbeklædningen.

Af hensyn til muligheden for bevissikring har jeg på mine klienters vegne indgivet indenretlig begæring om syn og skøn udenfor retssag for hurtigst muligt at få konstateret manglerne og deres opståen.

Tidligere har jeg tilskrevet Tømrer- og Snedkerfirmaet … ApS, som skriftligt har oplyst, at man ikke har udført træbeklædningen for mine klienter. Af denne oplysning har jeg forstået, at man havde udført træbeklædningen for de tidligere ejere.

På denne baggrund har jeg tilvarslet Tømrer- og Snedkerfirmaet … ApS til det omhandlede syn og skøn.

Dette har bevirket, at jeg har modtaget skrivelse af 13. januar 2010 fra sælgernes advokat, som anfører, at arbejdet er udført af sælgeren selv.

Topdanmarks argumentation i afsnittet er derfor ikke relevant.

Hvad sker der nu med skadesagen.
Efter det ovenanførte er det min opfattelse, at mine klienter trygt har kunnet erhverve det pågældende nybyggede sommerhus, idet der var tegnet en ejerskifteforsikring for skjulte mangler ved ejendommen.

Topdanmark har med skiftende begrundelse afvist kravet om den konstaterede mangel ved ejendommen, hvilken mangel er væsentlig relevant og yderst bekostelig at udbedre.

Jeg har samtidig anmodet Topdanmark om at revurdere sagen efter de nye oplysninger."

Selskabet har herefter ladet ejendommen besigtige af ny skadekonsulent. På baggrund heraf har konsulenten udfærdiget rapport af 5/3 2010. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af den anmeldte skade**
Facadebeklædning udført som klinkbeklædning i lærketræ i dim. 1" x 6" (ca. 23 x 137 mm) med ca. 10 mm fer/fals. RF i brædder målt til ca 16%. Brædder er monteret på ca 25 mm tyk afstandsliste pr ca 60 cm med ét styk rustfri søm pr. bræt.
Der er monteret vindpap bag afstandsliste.

Sælger, …, oplyser på forespørgsel, at han selv har monteret brædderne.
Brædderne fulgte med huset da han købte det og han har ikke kendskab til hvem der har produceret brædderne.
Der fulgte ingen monteringsvejledning med brædderne der var oplagret på byggepladsen under en ventileret presenning.
Brædderne er monteret i foråret 2006 og blev malet med mørkebrun træbeskyttelse på forsiden inden opsætning.
Ved besigtigelsen kunne konstateres områder, særligt på sydfacade af mellembygning samt på øst- og vestfacade, hvor bræddebeklædning er 'gået fra hinanden' (fer har sluppet ovenliggende bræts fals).
Det er fortrinsvis på væggenes nedre del at dette kan observeres.

Årsagen til at brædderne 'går fra hinanden' kan skyldes flere forhold:

- Fugtbevægelser: Det vurderes at brædder kan variere i bredden mellem 137 mm (vinter, RF(træ) 16%) og 134 mm (sommer/sol RF (træ) ca 6 %).
- Formindsket overlapning ved opsætning. Hvis brædder ikke er monteret helt tæt (i foråret 2006), kan brædderne ved udtørring om sommeren svinde således at feren slipper falsen.
- Lærketræs tendens til vridning, særligt med mørke overfladebehandlinger (se bilag)

Vurdering af skaden
Skaden er fortrinsvis af kosmetisk karakter.
Det vurderes, at der som følge af ydervæggens opbygning med afstandsliste og vindpap bag bræddebeklædningen, ikke vil ske skade på hverken afstandsliste, vindpap eller resten af væggen.
Endvidere vurderes det, at selve bræddebeklædningens levetid ikke vil være væsentligt nedsat, idet den som følge af den rigelige ventilation ikke vil blive angrebet af råd og svamp.

Udbedring af skaden
Der kan muligvis foretages en supplerende fastgørelse på de slupne brædders øvre del, hvorved de vil kunne fastholdes mod krumning og derved undgå at de slipper i fer/fals. Anslået 3-5.000 kr

Alternativt må dele af bræddebeklædning nedtages og opsættes nye, anslået 20-50.000 kr incl. moms."

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 9/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Her kan I se, hvordan det forholder sig med lærkebrædder**

I september 2006 får vores kunde udført tagrender af et VVS-firma, men vi har ikke oplysning om, at der er fjernet de måske allerede skete opfugtninger/skader fra i hvert fald sensommeren, hvor skybrud er typiske for årstiden.

Lærketræ som facadebeklædning stiller flere krav til brug og vedligeholdelse end mange andre træ-sorter, fordi:

- varigheden er middel/god, men ikke på højde med fx trykimprægneret fyr
- skimmelangreb og vridninger forekommer hyppigere i beklædninger af lærketræ - især på mørke overflader, fordi træ-arten har en venstresnoet vækst
- specielle anvendelsesproblemer er svingende kvaliteter, skimmel og afskalning, vrid og kastninger især ved mørke overfladebehandlinger
- løbende vedligeholdelse blandt andet går ud på rengøring, tjekke fugtskader, vedligeholdende behandling, *før* der er opstået skader (d.v.s. behandling skulle have været foretaget i forbindelse med etablering af tagrender, da facaderne i juni 2006 stod med en K1-mulighed for fugtskader på grund af manglende tagrender
- brædder i forbindelse med vores kundes løbende vedligeholdelse må rettes/udskiftes, når de vrider sig ud af fer/fals, da det er sædvanligt forekommende og helt forventeligt, at lærketræ vrider sig på grund af træsortens venstresnoet vækst.

Vores kunde kan ikke med rette forvente, at lærkebrædderne på husets facader er af anden kvalitet og bedre kvalitet end, hvad der er sædvanligt for brædder af lærketræ.

Vores kunde kan ikke med rette forvente, at sælgers medbyg er af en kvalitet svarende til eller måske bedre end et stykke arbejde udført af håndværkere med viden/speciale inden for det pågældende monteringsarbejde.

Vores kunde kan med rette forvente, at sælgers selvbygger-arbejde er almindeligt og pænt udført, hvilket arbejdet med beklædningen er i henhold til begge vores taksatorers opfattelse. Der er ikke sket fejlmontering.

At arbejdet er rimeligt udført bekræftes af, at der alene er tale om fortrinsvis kosmetiske skader ved facadebeklædningen uden særlig konstruktiv betydning, da der ikke vil ske en opfugtning af hverken afstandsliste, vindpap eller resten af væggene.

Vi har nu fået dokumentation fra advokaten for, at vores kunde i løbet af september 2006 fik monteret tagrender af et VVS-firma formentlig for at sikre sig, at den bygningssagkyndiges oplysninger/advarsel ikke i stedet effektuerede sig i faktiske skader på fx træbeklædningen.

Vi er ikke klar over, hvorvidt der er nået at opstå skader i perioden fra 29. juni 2006 og frem til en gang i september 2006, hvor der erfaringsmæssigt ofte sker skybrud i sensommerperioder. Vi taler om en periode på 2-3 måneder.

Det er for os at se et faktum, at vores kunde fik oplysninger i tilstandsrapporten om et forhold, der kunne/ville - og måske også nåede at gøre det - give fugttilførsel til træbeklædningen på ydervæggene.

Vi gør opmærksom på FAL § 22 om vores kundes pligt til at dokumentere sit krav og en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Endelig mener vi, at vores kundes egen ingeniørudtalelse baserer sig på et noget løst grundlag *med formodninger og muligheder i stedet for reelle fakta.*

Vi mener, at vi også gennem vores nye besigtigelse har forklaret og undersøgt i relativ stor udstrækning om forholdet med lærkebeklædningen og betydningen for ejendommen.

Her kan I se, hvilke punkter i vilkårene, som vi mener er aktuelle
Vi mener faktisk ikke, at de konstaterede af fortrinsvis kosmetisk karakter opfylder forsikringens skadebegreb. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4.

Forholdet med lærketræsbeklædningen var tilstede ved overtagelsen, men at lærketræsbrædderne vrider sig og at en mørk behandling af brædderne har anden holdbarhed end en lys, er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod helt almindeligt for henholdsvis lærke brædder og mørk overfladebehandling.

Brædderne er *ikke* fejlmonterede. Selvbyggerarbejde er ikke i sig selv en skade på ejerskifteforsikringen, hvis det udførte arbejde ikke viser sig som en skade i forsikringens forstand eller giver nærliggende risiko for skade.

At lærkebrædderne opfører sig, som vores kunder med rette kan forvente, at lærketræ gør det, er ikke en skade i forsikringens forstand. Det samme gælder overfladebehandlingen.

Der er ikke noget galt med det arbejde, som sælger har udført. Lærketræsbrædderne gør som sædvanligt for lærketræ, og den mørke overfladebehandling gør som sædvanligt for den type overfladebehandling.

Opmærksomheden henledes fortsat på vores kundes mulige manglende vedligeholdelse gennem to år, hvor vores kunders løbende vedligeholdelse efter tagrender er monteret, ikke er dokumenteret over for os.

Når der i forvejen er behandlet med en overfladebehandling i en mørk farve, som er i en ganske almindelig at bruge til trods for at malingen ikke er så holdbar - på steder, hvor den er udsat for sollys - kan vores kunde ikke med rette forvente en bedre holdbarhed end andre træhuse med lærketræ malet med tilsvarende og mørkt produkt, der åbenbart kræver større vedligehold i henhold til vores kundes egen ingeniørudtalelse.

Der ses generelt her i landet ofte huse med træbeklædning, der er overfladebehandlet med en mørk farve. Der er derfor ikke noget usædvanligt ved det.

Den bygningssagkyndige har ikke nævnt facadebeklædningen i tilstandsrapporten. Derimod har han nævnt, at der er et manglende tagrendesystem, og at det er alvorligt. Det må naturligvis være af den grund, at det i sig selv kan give fugtskader på blandt andet facadebeklædningen, blandt andet vand fra taget.

I den forbindelse henleder vi også opmærksomheden på vilkårenes punkt 5 I om skader, der er forårsaget af forhold, som vores kunde på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået. Tagrendesystemet er monteret i løbet af september 2006 og altså 2-3 måneder efter tilstandsrapporten blev udarbejdet, hvilke måneder i øvrigt er i sæsonen for skybrud.

Hvorvidt der har været fugtophobning i sensommeren 2006 fra tilstandsrapporten blev udarbejdet og frem til tagrenderne blev monteret er uvist, men bestemt en mulighed, som i givet fald måske kan have bidraget til udviklingen."

Klagerens advokat har i brev af 29/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

> "Sælgers oplysninger om selv at have monteret facadebeklædningen af lærkebrædder er ikke givet til min klient, som derimod har fået oplyst, at tømrermester … har monteret de pågældende brædder. Det er naturligvis på denne baggrund, at tømrermester … er blevet indvarslet til skønsforretningen.
>
> Ingeniørrapporten fra … A/S er bestilt af min klient for at få en objektiv vurdering af mulighederne for at gennemføre kravet på dækning i henhold til forsikringen.
>
> Det bemærkes at det i rapporten er anført, at malede overflader på beklædninger fremstår ikke umiddelbart med manglende vedligeholdelse med svindrevner og matte overflader til følge. Det bemærkes at rapporten er udfærdiget efter en besigtigelse den 28. januar 2009."

Selskabet er kommet med yderligere kommentarer i brev dateret 20/4 2010.

Herefter har selskabet i brev af 28/6 2010 til nævnet bl.a. anført, at udbedringen vurderes at koste 40-50.000 kr. med moms, og at selskabet er indstillet på at forlige sagen mod betaling af halvdelen af prisen.

Klagerens advokat har i brev af 15/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har gentagne gange henvist til, at ejendommen er solgt til en meget høj pris på baggrund af materialevalg, udførelse m.m. og at det aldrig har været anført overfor mine klienter, at der skulle være tale om en ejendom opført som selv/medbyg.
>
> For god ordens skyld vedlægger jeg på ny kopi af ejendomsmæglerfirmaets beskrivelse af ejendommen i forbindelse med købet.
>
> Jeg henviser til argumentationen i skrivelse af 29. marts til ankenævnet, hvoraf fremgår, at tømrermester … havde monteret de pågældende facadebrædder.
>
> Til yderligere orientering vedlægger jeg kopi af min skrivelse af 10. juni 2009 til tømrermester ..., som blev indvarslet til syn og skønsforretning uden for retssag.
>
> Idet vi stadig håber på, at sagen bliver forligt, er den pågældende syn og skønsforretning sat i bero.
>
> Herudover bemærkes det fra Topdanmarks side at manglerne først har kunnet konstateres 2 år efter overtagelsen.
>
> Dette er netop begrundelsen for, at ejerskifteforsikringen skal betale, da der er tale om skjulte mangler, som først viser sig efter at ejendommen er taget i brug.
>
> Ved selvsyn har jeg konstateret, at facadebrædderne er uens og med store revner og ikke som anført alene 'er gået lidt fra hinanden'.

Vi stiller os meget tvivlende overfor, om reparationen kan foretages indenfor kr. 50.000 incl. moms.

Idet mine klienter alene ønsker at få den ejendom i den stand, som den er indkøbt, ønsker de naturligvis at erstatningen svarer til udbedringsomkostningerne.

Et tilbud om betaling af kr. 25.000 er ikke relevant. På baggrund af den meget lange sagsbehandling, indhentelse af sagkyndig erklæring samt omfattende advokatarbejde, er omkostningerne på nuværende tidspunkt langt højere end det tilbudte beløb.

Vi opfordrer Topdanmark dels at fremsende det indhentede tilbud fra en tømrermester om reparation af skaderne og dels en revurdering af erstatningspligten."

Af selskabets brev af 27/7 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vores taksator har indhentet et tilbud. Jeg havde desværre ikke tilbuddet eller oplysning om, at vi var ved at indhente tilbuddet i vores skadesag, da jeg skrev brevet til jer dateret den 28. juni 2010.

Af tilbuddet fremgår det, at det vil koste 91.200 kroner inklusive moms at udskifte relevante facader. Tilbuddet omhandler brædder med træbeskyttelse. Da vores kunde i forvejen skulle træbeskytte brædderne gennem almindelig vedligehold, mener jeg, at det er ubehandlede brædder, som bør danne grundlag i tilbuddet. Der bør derfor ske et fradrag på skønnet 3.000 kroner eksklusive moms. Det er derfor et tilbud på 87.390 inklusive moms, der er det faktiske tilbud.

Vi er fortsat indstillet på at tilbyde vores kunde en pragmatisk løsning af uenigheden sådan, at vi erstatter 50% af prisen på udbedringen af forholdet eller 43.700 kroner med fradrag af selvrisiko. Det er et kulant tilbud, som vores kunde naturligvis kan fravælge, hvis han ikke kan acceptere tilbuddet.

Alternativt må vi fastholde, at forholdet med at brædderne nogen steder er gået lidt fra hinanden ikke var tilstede ved overtagelsen og i stort omfang kan tilskrives at beklædningen er af lærketræ og dermed med de egenskaber - ønskede som u-ønskede - som lærketræ nu en gang har.

Hertil kommer så, at den håndværksmæssige kvalitet ved det selvbyggerarbejde, *som vores kunde blev oplyst om fra sælger,* er uhensigtsmæssigt formentlig fordi sælger ikke er egentlig fagmand på området, og at forholdet ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved alternativet fastholder vi fortsat vores tidligere svar på klagen.
…
Advokaten inddrager ejendommens købspris og henviser til salgsopstillingen. Her må vi desværre blot henvise til jeres kendelser og praksis, fx kendelserne 70287 og 68708."

Klagerens advokat har ved brev af 6/8 2010 afvist selskabets forligstilbud. I stedet har han på klagerens vegne fremsat nyt forligstilbud, hvorefter klageren er villig til at forlige sagen mod betaling af 75.000 kr.

Selskabet har ved brev af 17/8 2010 til nævnet igen fastholdt sin afgørelse.

Klagerens advokat har ved brev af 26/8 2010 til byretten tilbagekaldt anmodningen om isoleret bevisførelse/syn og skøn. Tilbagekaldelsen skyldes ifølge advokaten, at selskabet nu har anerkendt, at det vil koste ca. 91.000 kr. at udbedre facaderne.

Efterfølgende er klagerens advokat og selskabet kommet med yderligere kommentarer i flere breve til nævnet. I forbindelse hermed har selskabet i brev af 22/9 2010 til nævnet anført, at selskabets tilbud om at forlige sagen mod betaling af 43.700 kr. i princippet er bortfaldet. Selskabet har dog valgt at vedstå tilbuddet i den form, som fremgår af brevet fra den 27/7 2010. Ifølge selskabet gælder tilbuddet indtil 5 hverdage efter, at selskabet har modtaget nævnets afgørelse.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…

F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

…

I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at det ikke på baggrund af sagens oplysninger er muligt at vurdere, om der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom det ikke er muligt at fastslå omfanget af en eventuel skade. Dette vil kræve en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen foregå ved domstolene. Det følger af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, at nævnet derfor må afvise sagen.

Afslutningsvis skal nævnet henlede parternes opmærksomhed på, at selskabets forligstilbud i brev af 27/7 2010 er gældende indtil 5 hverdage efter, at selskabet har modtaget nævnets afgørelse, jf. selskabets brev af 22/9 2010 til nævnet.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen