Ankenævnet for Forsikring

919/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 83.190:

xxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xxxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række anmeldte forhold. Hun er endvidere utilfreds med størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en skade på tagkonstruktionen, herunder at selskabet har afvist at yde dækning for en lunke i tagfladen.

Selskabet henviser til, at skaden på taget er dækket i overensstemmelse med den metode, som skønsmanden har anvist og gør gældende, at eventuelle mindre nedbøjninger i tagfladen efter udbedringen ikke udgør en skade. For så vidt angår de øvrige forhold, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 2004, og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/10 2006. Sælgeren oplyste heri, at der ikke var dele af bygningen udført som selv- eller medbyg, hvilket i forbindelse med selskabets behandling af forholdene, som nærværende sag vedrører, viste sig ikke at være sandt. Selskabet rejste derfor et regreskrav mod sælgeren vedrørende skaden på taget.

2. 83.190

Klagen for nævnet vedrører nedenstående punkter, som vil blive behandlet separat i det følgende:

1. Tagkonstruktion
2. Terrasse
3. Manglende ventilation ved udvendig beklædning
4. Manglende radonsikring

1. Tagkonstruktion:

Klageren anmeldte, at det den 15/4 2010 i forbindelse med en stormskade på taget, var konstateret, at dragerne over dørene var underdimensionerede, at åbningen over alkoven buede, og at tagstenene ikke var bundet i gavlene. Selskabet besigtigede forholdet og sendte brev af 7/5 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Vi erstatter din skade**
Ved gennemgang af huset ses punkter i huset med mangelfuld styrke på bærende konstruktioner omkring tag.
På gavlen i stue er der udført dørparti under bærende limtræsdrager i kip. Forholdet giver nedbøjning af karm i dørparti, idet lasten fra drageren overføres til døren.
Ved terrassedør, og ved alkove syntes der at være mangelfuld styrke i remme. Der ses unormal nedbøjning.
Langs med tagkanter er tegl ikke bundet med bindere, hvilket kan give skader på taget ved storm.

Forsikringen har en selvrisiko.
Ejerskifteforsikringen har en selvrisiko på 11.000 kr. der fratrækkes erstatningen.

Sådan dækker vi skaden
Vi erstatter udgiften til følgende.

- Statisk beregning af tagkonstruktion, remme og bjælker.

Når jeg har den statiske rapport skriver jeg til dig igen. Jeg vil bruge informationen til at omfangsbestemme hele skaden, samt udarbejde et udbedringsforslag."

På selskabets foranledning blev tagkonstruktionen den 13/7 2010 besigtiget af en rådgivende ingeniør, AC, som konstaterede, at der var nedbøjning af taget, navnlig over den overdækkede terrasse. Han foretog desuden beregning af tagkonstruktionen og udfærdigede et besigtigelsesnotat, hvoraf bl.a. fremgår:

"**BJÆLKESPÆR:**

...
Spærenes bæreevne er overskredet styrke kan ikke og holde nedbøjningsmæssigt giver det for store nedbøjninger.

Udbedring:
Det foreslås at der oplægges ekstra 45x195mm spær således at lasten halveres på bjælkerne. Det ekstra spær kan skrues på siden af de eksisterende spær.

BJÆLKE OVER TERRASSEDØR OG ALKOVE I FACADEN.
...
Beregningen viser at der ikke er problemer med bjælken.

KIPDRAGER
Reaktion fra tagkonstruktion på drageren
Last som ovenfor med en lastbredde på 3,5 m

I dag ligger en 140x400 mm bjælke.
Der er regnet 2 situationer
1: bjælken har en spændvidde på 6,7 m + 2,8 m terrasse = 9,5 m
2: hvor drageren er mellemunderstøtte på stolpen i gavlvæggen
...
Resultat bilag 4 og 5
Bjælken har for stor udbøjning i tilfælde 1. Og vil aflevere sin last til stolpen mellem vinduerne. Udbøjningen i gavlen i tilfælde 1 er ca. 30 mm for egenlasten. I stedet for at få den store udbøjning afleveres reaktionen til søjlen mellem vinduerne. Søjlen står på bjælken over terrassedøren, tilfælde 2. Herved bliver kipdrageren spændvidde mindre og drageren kan bærer, der kommer så en reaktion på 44,7 kN ned i søjlen.

Bjælke over terrassedør i gavlen.
...
I dag ligger en 45x150 mm bjælke på fladen hvilket er utilstrækkelig. Bjælken har da også en synlig nedbøjning.
...
Udbedring:
Der oplægge en HE 120B."

Som omtalt ovenfor gjorde selskabet et regreskrav gældende over for sælgeren af ejendommen og sendte ham i forbindelse hermed brev af 3/8 2010. Selskabet anførte heri, at omkostningerne til udbedring på baggrund af oplysningerne i ingeniørrapporten var estimeret til minimum 300.000 kr.

I forbindelse med retssagen mod sælgeren blev der foretaget syn og skøn. Af skønserklæring af 12/5 2011 fremgår bl.a.:

"*SPØRGSMÅL 1:*

Skønsmanden bedes oplyse *om sommerhusets tagkonstruktion opfylder kravene i det på opførelsesåret (2004) gældende bygningsreglement: herunder særligt om belastningen på ta-*

gets bærende konstruktioner (herunder bjælkespær og kipdrager) er inden for de gældende normer samt om disse er tilstrækkeligt dimensioneret.

...

SVAR AD 1:

Sommerhusets konstruktioner vurderes ikke at opfylde kravene i det på opførelses årets gældende bygningsreglement/ingeniørnormer.
En beregning viser at bjælkespær er tilstrækkeligt dimensioneret.
Med hensyn til den gennemgående kipdrager kan denne betragtes på 2 måder. Enten som en bjælke hvilende på søjle på terrasse, på skillevæg mellem stueværelse og på østgavl eller som bjælke hvilende på søjle på terrasse, på vestgavl, på skillevæg mellem stue/værelse og på østgavl.
I førstnævnte tilfælde er kipdragerens dimension utilstrækkelig
I det andet tilfælde er kipdragerens dimension tilstrækkelig, men vestgavlens opbygning er for spinkel. idet der er oplyst at ligge en bjælke (100 • 125 mm) inde i væggen hen over terrassedøren.
...

SPØRGSMÅL 3:

Såfremt spørgsmål 1 og/eller 2 besvares benægtende bedes skønsmanden beskrive hvorledes tagkonstruktionen kan udbedres således, at den opfylder henholdsvis faglige og regulatoriske krav, samt anslå omkostningerne hertil.

SVAR AD 3:

Konstruktionen vurderes udbedret ved at indlægge en stålbjælke (skønsmæssigt IPE-160) hen over terrassedøren. Bjælken skal hvile på en stolpe i hver side hvorfor det skønnes nødvendigt at forstærke eksisterende stolper ved dørfalse. I forbindelse med arbejdet presses kipbjælken de nødvendige antal mm op, så terrassedøren kan fungere.
Udbedringen regnes udført indefra, hvor der er lodret bræddebeklædning.
Omkostningerne skønnes til kr. 18.000 incl. moms.

SPØRGSMÅL 4:

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres nedbøjninger, herunder særligt ved bjælken over terrassedør, taget over terrassedøren, og endvidere over resten af taget. I bekræftende fald bedes skønsmanden redegøre for årsagen til de konstaterede nedbøjninger.

SVAR AD 4:

Der kan konstateres nedbøjning af konstruktionen over terrassedøren i sydfacaden samt på tagfladen ovenfor. Årsagen vurderes at skyldes utilstrækkelig bæreevne af væg over terrassedør.
Af udleverede faktura fra ... Trælasthandel ses der ikke at være leveret en bjælke som dør-overligger. Såfremt der er anvendt en 100 • 125 mm bjælke som i gavl, da er denne utilstrækkelig. En nedbøjning af væggen over døren medfører også nedbøjning på taget.

SPØRGSMÅL 5 :

Såfremt spørgsmål 4 besvares bekræftende bedes *skønsmanden beskrive, hvorledes nedbøjninger kan udbedres samt anslå udgifterne hertil for så vidt omkostningerne ikke er indeholdt i besvarelsen af spørgsmål 3.*

SVAR AD 5:

Nedbøjningen vurderes udbedret ved at indbygge en lamineret træbjælke ca. 90 • 200 mm over døren. Alternativt - hvis der ikke er plads i højden - et vinkeljerns- profil. Forinden foretages der understøtning og oppresning af tag/loft.
Omkostningerne skønnes til kr. 12.000 incl. moms."

Der forelå den 18/5 2011 et revideret besigtigelsesnotat fra rådgivende ingeniør AC på grund af fejl i det oprindelige. Det reviderede notat indeholdt nye beregninger på bjælkespær, som ifølge selskabet betød, at en udskiftning af taget ikke var nødvendig.

Ved brev af 20/6 2011 meddelte selskabet tilsagn om dækning i henhold til skønserklæringen af 12/5 2011 og anførte, at forholdet kunne udbedres ved indlægning af en stålbjælke og en træbjælke.

Klagerens advokat var utilfreds med selskabets afgørelse og gjorde i brev af 22/8 2011 gældende, at selskabet skulle yde dækning i henhold til tilsagn af 7/5 2010 og 3/8 2011 (breve omtalt ovenfor). Selskabet henviste til det reviderede notat af 18/5 2011 fra rådgivende ingeniør AC og fastholdt, at en udskiftning af taget ikke var nødvendig, men tilbød derimod at dække, at klageren fik en uvildig ingeniør til at gennemgå skønserklæringen og besigtigelsesnotatet fra ingeniøren. Selskabet afsatte 2-5 timer á 700 kr. med tillæg af moms hertil.

Klagerens advokat indhentede et tilbud på udbedringen. Af tilbud af 24/11 2011 fremgår bl.a.:

"Forslag til udbedring vedr. tømrerarbejder:
Vestgavl:
Del af indvendig beklædning, lister samt folie og isolering demonteres.
Dobbeltdør samt 2 stk. faconvinduer demonteres for genbrug.
Opretning af gavlvæg (buer udaf) samt forstærkning af gavl. Forstærkning ved påskruning af jernsøjle på hver side af vægregler ved dobbeltdør.
Ny jerndrager ilægges over dobbeltdør, fastgøres til søjler.
Søjle mellem kipdrager og vandretliggende rem over dør, monteres.
Vægge reetableres med nye profilbrædder, tilsvarende eksisterende. Dør og faconvinduer monteres.
Pris kr. 36.500,00 + afsat kr. 3.000,00 for tilknyttet el-arbejder

Overdækket terrasse:
De 3 søjler opklodses, så overliggende limtræsdrager ligger vandret.

6. 83.190

Samling i kipdrager til søjle, ændres til Larsen bolt.
Pris kr. 3.200,00

Kipdrager:
Der foretages kontrol af understøtninger for kipdrager, kontrol foretages fra taget, ved demontering af tegl og isolering. Eventuel udbedring er ikke indeholdt, det er udelukkende kontrol.
Pris kr. 3.000,00

Sydfacade:
Indvendig vægbeklædning, lister samt folie og isolering demonteres. (fra alkove til gavlvæg vest) Terrassedør demonteres for genbrug.
Ilægning af ny rem fra alkove til gavl. Det påregnes at denne kan ligges ind, Uden at der skal skæres saddelhakker op i spærene.
Vægge reetableres med nye profilbrædder, tilsvarende eksisterende. Terrassedør genmonteres.
Pris kr. 23.500,00 + afsat kr. 3.000,00 for tilknyttet el-arbejder.

Tag (begge tagflader):
Tegl gennemgås for korrekt fastgørelser iht. Leverandør forskrifter, manglende fastgørelser vil blive udbedret.
(prisen er udelukkende for gennemgang og fastgørelse, *ikke* for demontering og genmontering af alle tegl)
Pris kr. 6.000,00

Manglende vindspærre ved tagfod:
Vindspærre ved tagfod etableres ved; Nederste ca. 3 rækker tegl demonteres på begge tagflader, der leveres og monteres 12 mm asfaltimprægneret plader mellem plankespær, der fuges tæt mellem plankespær og plade med blød fuge.
Pris kr. 20.500,00

Afdækning:
Gulve afdækkes med pap og masonitplader, inkl. efterfølgende fjernelse.
Pris kr. 6.000,00

FORBEHOLD/ FORUDSÆTNINGER.
1. ... Byg A-S er blevet spurgt til at anvende ingeniørberegninger fra Ingeniør ... Rådgivende ingeniører Aps, beregninger er udført 13. juli 2010 af ... Disse beregninger er dog ikke fyldestgørende og vil ikke kunne anvendes for udbedring. ... byg A-S fastholder tilbuddet fra ingeniør ... Aps, af den 14.09-2011. Og er derfor gældende.
...
7. Vi forudsætter at lunken på taget forsvinder, når der lægges tilstrækkelig rem ind i væg og spærene herved hæves."

Selskabet afviste en udbedring i henhold til det indhentede tilbud og indhentede på baggrund af en fælles besigtigelse den 7/12 2011 et andet tilbud. Af dette tilbud fremgår følgende:

"Hermed fremsendes pris vedr. udbedring af forsikrings skade.
Prisen omhandler:

7. 83.190

Eftergå cement tegl for bindere langs kanter i gavle - ca. 3 rækker tegl fra vindskeder.
Nedtagning af beklædning udv. på facade ved dobbelt terrassedør.

Nedtagning af beklædning udv. på facade ved gavl inkl. dobbelt terrassedør og 2 stk. vinduer oven over.
Levering af forstærkningsstolper langs partier inkl. nye overlæggere. Overlæggere udføres ifølge ingeniør tegning og beregning fra rapporten. Montering af partier og beklædning igen.
Samlet tilbudspris ex. moms kr. 58.500,00
Forbehold:
I tilbuddet er ikke medregnet arbejder vedr. indv. beklædninger vi forventer opgaven kan udføres fra udv. side.
Arbejdet forventes udført efter aftalt og delvis rapport fra ingeniør.
Efter nedtagning og beklædning kan gl. konstruktion besigtiges og hvis der er tvivl. vedr. konstruktionen og udførelse efter det aftalte kontaktes Ingeniør igen.
Der er ikke medtaget udgifter til skurforhold/toilet vi forventer at huset må bruges i den periode vi udfører arbejdet."

Klagerens advokat sendte brev af 10/1 2012 til selskabet. Af brevet fremgår bl.a.:

"**1. Lunke i taget**
Under besigtigelsen den 7. december 2011 blev det oplyst, at lunken ikke er omfattet af Topdanmarks dækningstilsagn, og at lunken ikke ville blive rettet op ved en udbedring i overensstemmelse med ...s tilbud, hvilket ikke kan accepteres.

Endvidere stod det klart, at hverken De eller ... kunne forklare årsagen til lunken i taget, hvilket alt i alt er utilfredsstillende for min klient.

Det må lægges til grund, at der er en stor lunke på husets tag, hvorfor der foreligger en deformering af taget, dvs. en skade. Der er tale om et sommerhus fra 2004, dvs. et næsten nyt sommerhus, hvorfor en lunke nedsætter sommerhusets værdi, ikke mindst henset til, at vi ikke kender forklaringen / årsagen til lunken. Det er svært at forestille sig, at en mulig køber ikke vil kræve hhv. et nedslag i prisen og en forklaring på, at taget har en lunke.

Min klient har indhentet et tilbud fra Codan på en fritidshusforsikring mhp. at afdække, om det var muligt at tegne en forsikring - med lunken - på ordinære vilkår. Codan har meddelt, jf. vedlagte kopi af korrespondance, at man Ikke kan tilbyde en særlig klausul ifht. taget, og at Codan vil tage tagets tilstand i betragtning ved en evt. erstatningsudmåling. Codan opfordrer endvidere til, at min klient får taget gennemgået og repareret.

Det har med andre ord ikke været muligt at forsikre huset med lunken / konstruktionsfejlen, uden forbehold, hvilket understøtter, at lunken / fejlen har indvirkning på ejendommens værdi.

På ovennævnte baggrund skal jeg derfor fastholde, at lunken i taget er en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Udbedringen og Topdanmarks dækningstilsagn skal indeholde én fuldstændig opretning af taget, hvilket min klient blev stillet i udsigt i forbindelse med sagens opstart.

Der henvises til bl.a. AKN 64.858 (vedlagt i kopi), der faktuelt modsvarer nærværende sag, hvoraf følger, at der ved vurderingen af, hvorvidt der foreligge en skade, må tages hensyn til ejendommens alder. Er der tale om en ny ejendom er det forståeligt, at en køber ønsker forholdet udbedret.

Der henvises endvidere til vedlagte udskrift fra Ankenævnets hjemmeside, hvoraf fremgår, at problemer med at få en ejendom bygningskaskoforsikret - uden forbehold - taler for, at konstruktionsfejlen har indvirkning på ejendommens værdi, dvs. at der foreligger en dækningsberettiget skade.

2. Opretning af gavl
Min klient ønsker sikkerhed for, at gavlen mod vest rettes op i forbindelse med udbedringen. Status er, at gavlen pga. vægten fra kipdrageren buer voldsomt.

Det er ikke muligt at vurdere, hvorvidt dette er omfattet af ...s tilbud.

3. Skævhed i terrassedøre
De to dobbeltdøre (terrassedøre) buer som følge af vægten fra taget. Såfremt terrassedørene som følge af vægten har taget varigt skade, dvs. er blevet skæve, skal dørene udskiftes.

Forholdet er ikke nævnt i ...s tilbud af 7. december 2011.

4. Gennemgang af tegl
Fsva. tagstenene må det lægges til grund, at tagstenene ikke er bundet forskriftsmæssigt hvilket efterlader risiko for skader på huset. Dækningstilsagnet skal omfatte en gennemgang af hele taget og ikke begrænses til de 3 yderste rækker tagsten, jf. ...s tilbud.

Dækning svarende til / begrænset til ...s tilbud kan derfor ikke accepteres.

5. Drager over alkove etableres
Min klient fastholder, at dækningstilsagnet skal omfatte etablering af drager over alkoven, jf. Topdanmarks tilsagn af 7. maj 2010 (vedlagt i kopi).

De bestred ved besigtigelsen den 7. december 2011, at nedbøjningen ved alkoven var anmeldt til Topdanmark, hvilket er i strid med vedlagte tilsagn. Endvidere fremgår det tydeligt af vedlagte kopi af tilsagn, at De tidligere har konstateret en unormal nedbøjning ved alkoven.

...s tilbud indeholder ikke en udbedring af dette forhold.

6. Etablering at vindspærre
På baggrund af besigtigelsen den 7. december 2011 må det lægges til grund, at der ikke er etableret vindspærre i form af vindbræt ved tagfod, hvilket udgør en konstruktionsfejl.

Forholdet har sammenholdt med alle øvrige konstaterede konstruktionsfejl ved taget / tagkonstruktionen betydning for / indvirkning på ejendommens værdi.

På den baggrund fastholdes, at dækningstilsagnet skal omfatte udbedring af dette forhold, der ikke er omfattet af ...s tilbud af 7. december 2011.

Afsluttende bemærkninger
Opsummerende skal jeg på vegne min klient afvise at sagen afsluttes i overensstemmelse med ...s tilbud af 7. december 2011.

Min klient ønsker - henset til at huset er næsten nyt - en fuldstændig opretning af tagkonstruktionen, hvilket har betydning for ejendommens værdi ved et eventuelt salg. Der er tale om en skade, og min klint kan ikke acceptere, at der sker en udbedring, uden at årsagen til

lunken afdækkes. Topdanmarks dækningstilsagn efterlader min klient med en lunke i taget, der dels nedsætter ejendommens værdi dels indebærer risiko for kollaps eller lign, hvilket er uacceptabelt.

Der henvises på ny til vedlagte kendelse fra Ankenævnet, hvor der netop lægges vægt på, at der var tale om en ny ejendom, hvorfor det er forståeligt, at forsikringstageren ønsker forholdet udbedret."

Hertil svarede selskabet i mail af 12/3 2012 bl.a.:

"**1. Bygningsforsikring**
Da det fremgår, at Codan ikke tager forbehold ved indtegning af en bygningsforsikring, må jeg stille mig uforstående overfor argumentationen og den medsendte Ankenævnskendelse, da den ikke er til din klients fordel. En forsikring uden særlig klausul er jo netop en forsikring på normale vilkår. Da Codan hverken har set taget, taget stilling dækningsomfang eller til den kommende udbedring, anser dette punkt som værende irrelevant.

2. Opretning af gavl
Opretning af gavl er indeholdt i tilbudet.

3. Skævhed i terrassedøre
Såfremt dørene mod forventning ikke kan genbruges, vil de blive udskiftet.

4. Gennemgang af tegl
Tegl var ved besigtigelsen umiddelbart lagt forskriftsmæssigt, men det gennemgås naturligvis igen. Såfremt de ikke er oplagt forskriftsmæssigt rettes dette. Jeg vil gerne høre den håndværksmæssige vurdering af, hvorfor en gennemgang af ca. 3 rækker, hvilket er normal fremgangsmåde, ikke kan godkendes.

5. Nedbøjning i alkove
Som oplyst ved besigtigelsen ved vores taksator, hvor du selv deltog, blev der ikke konstateret nedbøjninger i alkoven. Såfremt der måtte kunne konstateres nedbøjninger, vil disse være af så begrænset karakter, at de ikke i selv vil udgøre skader. Tagets bærerevne er omfattet af dækningstilsagnet, og vores kunde vil efter endt udbedring stå med en ingeniørrapport, som kan bruges som dokumentation for stabilitet er korrekt forudsat korrekt udbedring - en korrekt udbedring, der er fremsendt til tilbud på til i alt 73.125 kr.

6. Etablering af vindspærre
Der er hverken fundet skader, nærliggende risiko for skade ved husets overtagelse eller ulovlige forhold omkring vindspærre. Det ville naturligvis være en bedre konstruktion, hvis der var anvendt vindspærre, men forsikringen dækker ikke, at der ved husets opførelse er valgt en anden konstruktion. Bristede forventninger, hvis vores kunde havde en forventning om, at konstruktionen var udført med vindspærrer, er ikke dækket af forsikringen.

7. Afsluttende bemærkninger
I henhold til vilkårene forudsætter udbetaling af erstatningen udbedring af de dækkede forhold. Vi vil derfor ikke være i stand til at udbetale erstatningen, før arbejdet er udført, eller som a conto udbetaling til udførende håndværker efter arbejdet er påbegyndt. Jeg forudsætter, at du har læst vilkårene for den tegnede forsikring.

Såfremt der efter udbedring fortsat vil være visse nedbøjninger i tagkonstruktion vil disse udelukkede være af kosmetisk karakter, da udbedringen består af en udbedring af tagets

bæreevne. Kosmetisk forhold som mindre ujævnheder i taget er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, og det er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, at en potentiel køber i en hypotetisk hushandel muligvis vil kræve et afslag i købesummen.

Til orientering medsendes Ankenævnskendelserne 68.244, hvor der er taget stilling til nedbøjning i et tag, hvor bærerevnen ikke er berørt samt 72.083, hvor der er taget stilling til et hypotetisk afslag i købesummen, Ingen af delene er dækningsberettigende ejerskifteskader."

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 28/8 2012. I brev af 3/9 2012 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**2. Ad 'Hvad vil de konkret opnå hos selskabet?'**

a) Lunke i tagkonstruktion
Topdanmarks dækningstilsagn skal omfatte en fuldstændig opretning af lunken i tagkonstruktionen.

Topdanmarks dækningstilsagn skal tillige omfatte udgiften til etablering af vindbræt ved tagfod samt gennemgang og forskriftsmæssig binding af samtlige tagsten.

Topdanmark skal endvidere tilpligtes at foranledige et udbedringsprojekt udarbejdet, idet Topdanmark ikke kan forklare årsagen til lunken i taget, der kan danne baggrund for indhentelse af tilbud.

Udbedringsprojektet skal omfatte nedbøjningen i alkoven, manglende vindbræt, ikke bundne tagsten og følgeskader.
...
Der er tilsvarende enighed om, at der er en betydelig lunke i tagkonstruktionen, hvilket kan konstateres med det blotte øje, hvorfor det må lægges til grund, at der er tale om en 'deformering', der er omfattet af skadedefinitionen. [Klageren] skal derfor ikke acceptere én udbedring, hvor lunken ikke rettes op. Dertil kommer, at Topdanmark ikke kan forklare årsagen til lunken, hvilket selvsagt efterlader [klageren] med en utryg fornemmelse. Kan Topdanmark garantere, at der ikke er nærliggende risiko for skade, når Topdanmark ikke kan forklare årsagen til lunken? En lunke udgør en 'deformering' og har selvsagt betydning for ejendommens værdi, når huset er næsten helt nyt.
...
Endvidere ser Topdanmark helt bort fra det forhold, at der er tale om en hel ny ejendom, og at skaderne nedsætter ejendommens værdi, hvorfor det er forståeligt, at [klageren] vil have udbedret forholdene.
...
Sælger har i tilstandsrapporten afvist, at huset er opført som selvbyg eller medbyg, hvilket var en relevant oplysning for [klageren], der ikke havde grund til at tro andet end, at huset var opført fagmæssigt korrekt, og at huset var uden nævneværdige fejl og mangler. Dette har vist sig ikke at være tilfældet.

Huset er opført af en selvbygger, der åbenlyst ikke havde de fornødne faglige forudsætninger for at opføre et sommerhus, hvilket efterlader [klageren] med et hus, der har betydelige skader mv. Det gøres gældende, at der er tale om skader, der dels har medført skader, dels indebærer risiko for yderligere skader, og at forholdene har en værdiforringende betydning for ejendommen, hvorfor der - henset til at der er tale om et helt nyt hus - er tale om skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

11. 83.190

...
Der henvises til **AKN 64.858,** der ligeledes omfatter et kosmetisk forhold, hvoraf følger, at der ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en skade, må tages hensyn til ejendommens alder. Er der tale om en ny ejendom, er det forståeligt, at en køber ønsker forholdet udbedret."

Selskabet har i brev af 2/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Tagkonstruktionen er dækket som anvist af skønsmanden**
Vores kundes advokat er uenig i vores dækning af tagkonstruktionen.

Skaden på tagkonstruktionen er dækket i overensstemmelse med den af skønsmanden anviste metode.

Det er skønsmandens vurdering, at sommerhusets tagkonstruktion ikke opfylder det i 2004 gældende bygningsreglement fra 1998.

Han oplyser i syns og skønsrapporten, at beregningerne viser, at bjælkespærene er tilstrækkeligt dimensioneret.

Han oplyser desuden, at han vurderer tagkonstruktionen udført og projekteret i overensstemmelse med god skik inden for branchen, idet man dog ikke har taget højde for dragerens tryk på gavlvæggen.

Konstruktionen vurderes udbedret ved at indlægge en stålbjælke(skønsmæssigt IPE-160) hen over terrassedøren. Det bliver i den forbindelse nødvendigt at forstærke de eksisterende stolper ved dørfalse.

Udbedringen regnes udført indefra, hvor der er lodret bræddebeklædning og er skønnet til 18.000,- kr.

Skønsmanden har desuden konstateret nedbøjning over terrassedøren i sydfacaden samt på tagfladen ovenfor. Dette skyldes utilstrækkelig bæreevne af væg ved terrassedør.

Denne nedbøjning vurderes udbedret ved at indbygge en lamineret træbjælke ca 90x200 mm over døren - alternativt ved vinkeljernsprofil. I samme forbindelse foretages der understøtning og oppresning af tag/loft. Skønsmanden har anslået denne udgift til 12.000,- kr.

Herved opnår tagkonstruktionen tilstrækkelig bæreevne og udbedring af nedbøjninger. Udbedringen vil ligeledes medføre frigang for døre og fritage belastning, så der ikke opstår skade på døre og vinduer heri.

Vores kundes advokat anser ikke denne udbedring for tilstrækkelig.

Det er vores opfattelse, at skønsmandens vurdering er valid, og vi har ikke modtaget anden dokumentation, som skulle kunne afkræfte dette.

Vi bemærker desuden, at vores kunde ved os har deltaget i syns og skønssagen og således ikke opkræves selvrisiko for skaden på taget.

Vi må som sagen er oplyst fastholde, at der herved er tale om en tilstrækkelig udbedringsmetode.

Vores kundes advokat er af den opfattelse, at vi også bør dække mindre nedbøjninger, såfremt udbedringen måtte efterlade kosmetiske nedbøjninger i tagbelægningen.

Eventuelle mindre kosmetiske nedbøjninger, som måske efter udbedringen vil kunne anes på tagfladen kan vi ikke tilbyde at dække en udbedring af.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.B.

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.

Er der tale om en mindre nedbøjning, som ikke har betydning for bæreevnen realiserer dette ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, da der således ikke er tale om en aktuel bygningsskade. Vi henviser blandt andre til AK 68.244, som vi også har gjort vores kundes advokat bekendt med ved flere lejligheder.

At sommerhuset er opført i 2004 ændrer ikke derved, at rene kosmetiske forhold ikke i sig selv realiserer forsikringens skadebegreb.

Der har ikke været godkendt dækningsbeløb i større størrelsesorden
Vores kundes advokat er af den opfattelse, at vi bør dække tagkonstruktionen med 300.000,- kr., da skaden i første omgang ved beregning i værste fald blev estimeret til 300.000,- kr, såfremt udbedring måtte kræve en udskiftning af taget.

Under syn og skønssagen fastsættes beløbet reelt til 30.000,- kr., da det konstateres, at forholdet kan udbedres ved reparation.

Vi har for god ordens skyld ladet syn og skønsrapporten gennemgå af ingeniør ...

Ingeniør ... har i den forbindelse foretaget beregninger og erklæret sig enig i syns og skønsrapportens anvisninger og oplyser, at disse tiltag vil give den fornødne bæreevne.

Der er således ikke medgivet dækning med et særligt beløb før end efter syns og skønsrapporten, som vi naturligvis retter os efter.

Vi kan således ikke tilbyde at dække med et beløb, som går udover den reelle skadesudbedring, og bemærker, at der ikke i forbindelse med skadessagen er givet vores kunde tilsagn om dækning for 300.000,- kr.

Vi har godkendt at dække yderligere kontrolberegninger
Vi har 1. september 2011 overfor vores kunde godkendt, at vores kunde lader beregningerne gennemgå af en tredje uvildig ingeniør, såfremt vores kunde er utryg ved syns og skønsmandens udbedringsmetode, selvom både Ingeniørfirmaet ... og syns og skønsmand ... indestår for den dækkede udbedringsmetode.

Vi har i samme forbindelse godkendt at dække rimelige advokatomkostninger for 10-20 timer til vores kundes bistand og har betalt vores kundes advokat 47.500,- kr.

Vi har fortsat ikke modtaget dokumentation fra vores kunde på, at beregningerne på den af skønsmanden anviste udbedringsmetode ikke er korrekte. Vi finder derfor ikke anledning til at ændre i den tilbudte erstatning.

Vi har godkendt tilbud på 73.125,- kr.
Der er i sagen godkendt tilbud på 73.125,- kr.

Vores kunde opkræves ikke selvrisiko, da vi på vores kundes vegne som sagsøger 2 har medtaget dette krav i det verserende syn og skøn. Vi anser i den forbindelse ikke skønserklæringen for vores kunde uvedkommende, som angivet af vores kundes advokat.

Det er vores opfattelse, at dækningen med 73.125,- kr. må anses som en tilstrækkelig erstatning henset til den afgivne syn og skøns-erklæring og beregning."

Hertil bemærker klagerens advokat i brev af 12/11 2012 til nævnet bl.a.:

"a) Lunke på tagkonstruktion:
På baggrund af Topdanmarks svar må det lægges til grund, at uenigheden vedrører, hvorvidt [klageren] skal accepterer en udbedring, hvor lunken i taget ikke udbedres.

Som det fremgår af de fremlagte fotos er der tale om en betydelig lunke i taget, der nemt kan ses med det blotte øje, og det fastholdes, at en sådan lunke udgør en bygningsskade, der er omfattet af skadebegrebet. En betydelig lunke i taget må sidestilles med 'deformering' og nedsætter husets værdi i forhold til et tilsvarende sommerhus opført i 2004.

Fsva. skønserklæringen udarbejdet af ... (bilag ...) bemærkes, at han ikke havde adgang til sommerhuset. Det bestrides endvidere, at det kan udledes af skønserklæringen, at lunken i taget vil blive rettet op ved en udbedring som skitseret i erklæringen.

Det må på baggrund af Topdanmarks svar lægges til grund, at en lunke i taget ikke er omfattet af Topdanmarks dækningstilsagn, idet en 'mindre nedbøjning' / 'mindre kosmetisk nedbøjning' efter Topdanmarks opfattelse ikke udgør en skade, hvilket bestrides.

Denne del af sagen vedrører således spørgsmålet, om [klageren] skal acceptere en lunke i taget, efter udbedring, uanset at sommerhuset er opført i 2004?

Det fremhæves, at Topdanmarks taksator / Topdanmarks tømrer (...) under besigtigelsen den 7. december 2011 oplyste, at lunken ikke ville blive rettet op ved en udbedring svarende til ...s tilbud (bilag ...), hvilket derfor kan lægges til grund som ubestridt. Under besigtigelsen blev det endvidere drøftet, hvad der var årsagen til lunken i taget, hvilket Topdanmark ikke kunne forklare.
På den baggrund fastholdes det, at Topdanmark skal tilpligtes at foranledige, at der udarbejdes et udbedringsprojekt, hvor årsagen til lunke identificeres, således at forholdet kan udbedres fagmæssigt korrekt. Årsagen hertil er, at det ikke på baggrund af ovennævnte kan lægges til grund, at lunken alene er af kosmetisk karakter, men at der kan være en fysisk årsag til lunken, der ikke er omfattet af den tilbudte udbedring.
...
Udbedring af forholdet ved alkoven er ikke omfattet af Topdanmarks endelige tilbud, ligesom årsagen hertil ikke er afklaret ved de tilvejebragte skønserklæringer / vurderinger, hvilket ikke kan accepteres.

Endvidere fastholdes det, at dækningstilsagnet skal omfatte en fuldstændig opretning af lunken i taget.

Der henvises på ny til AKN 64.858, der ligeledes omfatter et kosmetisk forhold, hvoraf følger, at der ved vurderingen af, om der foreligger en skade, må tages hensyn til ejendommens alder. I den konkrete sag var ejendommen fra 1990, dvs. ældre end [klagerens] hus, der er opført i 2004. Så meget desto mere er det forståeligt, at [klageren] ønsker lunken i taget rettet op / årsagen fuldt afklaret.

Fsva Topdanmarks henvisning til AKN 68.244 bemærkes, at der i den sag var tale om et hus, der var opført i 1961, dvs. et 45 år gammelt hus, hvorfor kendelsen ikke kan anvendes i forhold til nærværende sag, hvor der er tale om et næsten helt nyt hus, jf. ANK 64.858, hvilket er meddelt Topdanmark.

Det er korrekt, at Topdanmark har accepteret at betale for, at [klageren] lader beregningerne gennemgå af en tredje uvildig ingeniør. Tilsagnet er / var dog begrænset til 2-5 timer a kr. 700,00 ekskl. moms. Topdanmark har afvist det tilbud, som [klageren] indhentede (bilag ...), der omfattede en beregning / vurdering af ingeniør ... Det bemærkes dog, at tvisten overordnede vedrører spørgsmålet, om [klageren] skal acceptere en udbedring, hvor lunken i taget ikke rettes op, og hvor Topdanmark ikke kan forklare årsagen til lunken. Disse spørgsmål vil ikke lade sig besvare ved, at [klageren] lader konstruktionen beregne på ny, hvorfor dette forhold er uden betydning for sagen.

Det gøres opsummerende gældende, at der bør udarbejdes et udbedringsprojekt, og at Topdanmarks tilsagn skal omfatte en fuldstændig opretning af lunken i taget / udbedring af nedbøjningen i alkoven.

Hvis forholdet, dvs. årsagen til lunken, ikke kan afdækkes nu, må forholdet afdækkes under udbedringen, hvilket ikke er noget problem, hvis Topdanmark på forkant meddeler / tilpligtes at anerkende, at dækningstilsagnet skal omfatte en fuldstændig opretning af taget."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos af taget, herunder de fotos som fremgår af ingeniørens besigtigelsesnotat af 13/7 2010 (revideret den 18/5 2011).

2. Terrasse:

I forbindelse med anmeldelse af skaden på tagkonstruktionen, anmeldte klageren desuden følgende:

"Terrassen er meget spinkelt bygget, brædderne fjedrer, visse steder kan jeg være bange for, at de snart knækker. Gelænder rundt om terrassen, har jeg måtte skrue fast, da det løsnede sig, hvis man lænede sig op af det. Sikkert er det stadig ikke. Træsøjlerne der bærer terrassen, står direkte på beton, med en vis risiko for hurtig nedbrydning.
Den overdækkede terrasses loft, er indendørs profilbrædder, disse har fået fugtskader, formentlig p.g.a. utilstrækkelig udluftning. Særlig slemt er det, der hvor tagsten har været blæst af."

15. 83.190

Selskabet besigtigede forholdet og meddelte ved brev af 7/5 2010 klageren afslag på dækning. Af selskabets brev af 29/9 2010 fremgår, at taksator ved besigtigelsen konstaterede, at der var lidt længere mellem understøtningen end normalt, men at der ikke var fare for at terrassen styrtede sammen, eller at gulvbrædderne knækkede ved almindeligt brug.

Klageren indhentede ved et tømrerfirma vurdering og tilbud på en ny terrasse. Heraf fremgår bl.a.:

> "Efter inspektion af terrasse på adr. ... af tømrerfirmaet ..., kan det konstateres at opbygningen af denne på ingen måde lever op til hverken krav eller håndværksmæssig udførelse.
> Der er alt for langt mellem strøer og opklodsning, således at det hele gir efter når man bevæger sig på den.
> Terrassen ligger på kuperet grund og dermed stor forskel på opklodsningen. Dvs.i den ene ende er terrassen opbygget på stolper som flere steder ikke når ned til jorden og andre steder opstået råd pga. for dårlig fugtsikring.
> Det må derfor anbefales at den eksisterende terrasse fjernes og en ny opbygges efter gældende regler."

Klageren forelagde herefter spørgsmålet vedrørende terrassen og den manglende ventilation i facaden for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Der blev i den forbindelse udfærdiget skønserklæring på baggrund af en besigtigelse foretaget den 17/6 2011. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

"

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1. 1. Adgangen til huset ligger 5 trin over niveau, som derfor er bygget på søjler. Søjlerne står direkte på beton uden fugtspærre.	Der er tale om et sommerhus opført i trækonstruktioner og med træbeklædte facader. Huset er opført i 2004, og køber overtager ejendommen 1. marts 2006. For enden af gavlen mod vest er der opført en overdækket terrasse på ca. 20 kvm, og derudover er der terrassedækket arealer på ca. 30 kvm, anlagt som adgangsvej langs nordsiden og som åben terrasse mod syd. Huset ligger på skrånende terræn hvor terrassen mod syd ligger ca. 15 cm over terræn og adgangsvejen mod nord ligger ca. 1 m over terræn. Adgangsvejens konstruktion er udført med strøer på 50 x 120 mm og oplagt med en afstand på ca. 110 cm. Kantbjælken er 50 x 200 mm der er oplagt på ø 150 mm trykimp. stolper monteret på muffeenden af et nedgravet betonrør. Dog er adgangsvejens trappe monteret på et fundament af lecablokke. Mod husets fundament er strøerne fastgjort med beslag. Gulv-

	plankernes dimension er 26 x 115 mm.
Ad 1. Konklusion	Ved almindelig gang hen over adgangsvejen var belægningen stabil og uden nedbøjning. Hvor træstolpen er monteret 'ned' i betonrørets muffe giver dette nærliggende risiko for fugtskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er tale om en skade der skal registreres og karakteriseres med K2. Note: Søjlefoden er sat ned i betonmuffen og er ikke beskyttet mod fugt, men efter nedbør 'sopper' i fugt, da muffen virker som en tragt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Søjlefoden afkortes og der monteres et betondæksel i muffen, der etableres en fugtspærre under søjlen samlet udgift for 6 stk. kr. 7.000,00.
...	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 2. Rækværket er meget spinkelt.	Der er udført rækværk langs terrassen mod nord og vest, i alt ca. 18 m i en højde på ca. 90 cm. Rækværket er udført med 50 x 50 mm stolper, en håndliste og en knæliste, begge på 25 x 125 mm. Afstanden mellem stolperne er ca. 170 cm.
Ad 2. Konklusion:	Rækværket virker meget spinkelt og eftergivende, og det vurderes, at det ikke kan danne et forsvarligt værn mod fald. Forholdet kunne registreres ved huseftersynet.
	Forholdet burde være registreret og karakteriseret med K3, da der er tale om risiko for personskade.
	Det vurderes, at rækværket kan forstærkes ved at montere flere stolper mellem de nuværende, og af lidt større dim. f.eks. 50 x 100 mm. Ligeledes bør der monteres flere vandrette planker således at lovgivningens bestemmelser om afstand mellem balustre overholdes. Samlet udgift til ovenstående skønnes til kr. 12.500,00.
...	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende*
Ad 3. Terrassen er bygget i lærketræ. Terrasseplankerne er monteret på strøer med en af-	Der er ikke taget stilling til om konstruktionerne er udført i lærketræ, da det er vanskeligt at vurdere ved en visuel besigtigelse. Strøerne er 50 x 125 mm, oplagt med en afstand på ca. 96 cm,

stand på op til 1.05 m. Strøerne er underdimensionerede og terrasseplankerne er eftergivende.	dog er der i yderste fag en afstand på 107 cm. Og i adgangsvejen er afstanden ca, 110 cm. Afstanden mellem understøtningen af strøerne er op til 130 cm, dog er der ca. det dobbelte i et fag ved kantstrøen mod vest. Kantstrøen i dim. 50 x 200 mm. Ved almindelig gangbelastning var terrassen stabil og uden nedbøjning af strøer og planker ud over det normale. Dog ved to terrasseplanker ud for nedløbsrøret mod nordvest var plankerne eftergivende og ved en planke ca. midt for og i yderste fag mod vest var planken eftergivende på grund af svækkelse omkring en knast. Planker med råd er opstået efter huseftersynet.
Ad 3. Konklusion	Plankerne ud for nedløbsrøret er svækkede, fordi de er skåret over på dette sted. Et forhold der kunne registreres ved huseftersynet. Skaden ved knasten kunne være stabil ved huseftersynet, men svækket over tid.
	Skaden ved nedløbsrøret skulle være registreret og karakteriseret med K2.
	Der monteres en laske under plankerne med fordeling til naboplankerne, kr. 1.000,00
...	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 4. Understøtningen af strøerne er utilstrækkelig	Strøerne er monteret på piller af betonrør, afstanden mellem pillerne er ca. 130 cm. En pille er skråtstillet og understøtter ikke strøen. Et sted under kantstrøen mod vest, er afstanden mellem pillerne ca. 250 cm, og strøen 50 x 200 mm.
Ad 4. Konklusion	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere om den skråtstillede pille også var i den position ved huseftersynet. Den store afstand mellem to piller under kantstrøen skønnes konstaterbar ved huseftersynet. Ud over ovennævnte forhold kunne der ikke konstateres skader, konstruktionen virkede stabil.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Udenfor Huseftersynet falder bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter. Huseftersynet tager kun sigte på registrering af forhold som skader, tegn på skader og/eller indikationer på skader. Skønsmanden mener derfor ikke, det ligger indenfor ordningen,

	at foretage en beregning over de anvendte konstruktionsdele, men alene konstatere om der er skader eller nærliggende risiko herfor, hvilket skønsmanden vurderer generelt ikke er tilfældet. Den store afstand under kantstrøen burde dog være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K2.
	Udbedring af den skråtstillede betonpille vurderes at koste Kr. 2.000,00 Etablering af en ekstra pille under kantstrøen vurderes at koste Kr. 3.500,00.

"

På klagerens foranledning blev terrassen gennemgået af en rådgivende ingeniør, OL, der udarbejdede notat af 17/7 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"Ved gennemgangen af skønserklæringen fra ..., har jeg følgende bemærkninger.

1. Terrassebrædderne er ikke dimensioneret korrekt efter, norm for last på konstruktioner, DS 410.

   Jeg har vedhæftet en beregning der viser at kravet til styrke/bøjning ikke er opfyldt."

Selskabet afviste fortsat at yde dækning.

I brev af 3/9 2012 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"b) Terrasse
Store dele af sommerhuset er omgivet af en træterrasse, der på forsiden af huset er hævet mere end 1 meter fra jorden. Terrassen er ustabil og eftergivende, hvilket især skyldtes, at der er for lang afstand mellem de bærende strøer, hvilket der er enighed om. Dette må betegnes som en fejlkonstruktion.

Dertil kommer, at de valgte terrassebrædder er underdimensioneret, hvilket bidrager til det indtryk, at hele terrassen er spinkel, eftergivende og ustabil.

Det må derfor lægges til grund, at terrassen er 'svækket', hvorfor der foreligger en skade omfattet af ejerskifteforsikringen. Dertil kommer, at nogle af brædderne er så spinkle, at der er nærliggende risiko for, at personer ved almindelig brug kan falde igennem.

Topdanmark har anført, at en terrasse som den 'denne' har en forholdsvis tung vedligeholdelsesbyrde, og at terrassen i sin helhed og bæreevne ikke adskiller sig fra et tilsvarende sommerhus med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dertil bemærkes, at den bærende konstruktion på et tilsvarende sommerhus, opført i 2004, som hovedregel må antages at være konstrueret korrekt, med en korrekt afstand mellem de bærende strøer.

Der er enighed om, at afstanden mellem de bærende strøer er for stor, dvs. at terrassen er fejlkonstrueret. Den bærende konstruktion skal holde i mange år, flere år end terrassebræderne, og en spinkel / fejlkonstrueret konstruktion nedsætter selvsagt bygningens værdi.

Der henvises supplerende til brev af 18. april 2012, udtalelse af 17. juli 2011 fra rådgivende ingeniør ..., og tilbud af 30. april 2011 fra Tømrerfirmaet ..., der fremlægges som bilag **...**, der understøtter, at terrassen er fejldimensioneret og ustabil.

Topdanmarks afgørelse af 22. maj 2012 fremlægges som **bilag ...**

...

2. Ad 'Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?'

...

b) Terrasse

Topdanmark skal tilpligtes at anerkende, at terrassen er hhv. fejlkonstrueret, spinkel og eftergivende, og at der er tale om en dækningsberettiget skade.

I forlængelse heraf skal Topdanmark tilpligtes at erstatte udgiften til etablering af en hel ny terrasse inklusiv opbygning af en ny bærende konstruktion."

Over for nævnet gør klagerens advokat gældende, at klagen vedrørende terrassen vedrører samtlige de forhold, som er omtalt i skønserklæringen.

Selskabet har i brev af 2/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Vi kan ikke tilbyde en helt ny terrasse**

Vores kundes advokat oplyser, at de ønsker dækning for opførelse af en helt ny terrasse, da de anser denne for svækket.

Vores taksator og skadebehandler har besigtiget terrassen og kunne ikke konstatere skader på denne.

Det er desuden vores vurdering, at konstruktionen ikke medfører en nærliggende risiko for skade sammenlignet med en tilsvarende terrasse.

Vores kunde har haft indklaget flere forhold ved Disciplinær — og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige.

Skønsmanden har i den forbindelse oplyst : "Ved almindelig gangbelastning var terrassen stabil og uden nedbøjning af strøer og planker ud over det normale."

Ved to planker ved nedløbsrøret er konstateret svækkelse, da de her er skåret. En svækkelse, som vil koste 1.000,- kr. at udbedre.

At to planker er skåret ved et afløbsrør, hvilket giver en lokal svækkelse ved røret for at give plads til dette, som vil koste 1.000,- kr. at forstærke, anser vi ikke for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende bygning.

Der er ikke konstateret ulovlige konstruktioner i forbindelse med terrassen. Vi bemærker, at terrasser efter bygningsreglementet fra 1998 punkt 1.1.2 ikke kræver byggetilladelse.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde at dække en helt ny terrasse."

Hertil bemærker klagerens advokat i brev af 12/11 2012 til nævnet bl.a.:

"Ad
b) Terrasse
Baseret på Topdanmarks svar af 2. oktober 2012 må det lægges til grund, at terrassebræddерne ikke er dimensioneret korrekt, jf. norm for last på konstruktioner, DS 410, jf. ingeniør ...s notat af 17. juli 2011, pkt. 1 (bilag ..., side 5).

Det kan endvidere lægges til grund, at afstanden mellem de bærende strøer, selve konstruktionen, er for stor, hvilket der er enighed om (se bilag ..., side 7).

Det fastholdes på den baggrund, at terrassen er fejlkonstrueret og ustabil, og at der er tale om en skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der henvises supplerende til tilbud af 30. april 2011 (bilag ..., side 7) fra tømrerfirmaet ..., hvor fra følgende skal fremhæves:

'Der er alt for langt mellem strøer og opklodsning, således at det hele gir efter når man bevæger sig på den.'

Det må på den baggrund lægges til grund, at konstruktionen / terrassen er 'svækket', særligt i forhold til tilsvarende huse fra 2004, der er opført i overensstemmelse med gældende regler / normer, hvorfor det gøres gældende, at der er tale om en skade omfattet af skadedefinitionen.

Endvidere fremhæves, at en fejlkonstrueret terrassekonstruktion, hvor denne, som i nærværende sag, udgør en væsentlig del af sommerhusets opholdsareal, selvsagt nedsætter sommerhusets værdi, set i forhold til et tilsvarende sommerhus, hvor terrassekonstruktionen er opført efter gældende regler / er stabil, hvorfor det fastholdes, at der også af den grund er tale om en skade, der er omfattet af skadedefinitionen.

En ny terrassekonstruktion koster ca. kr. 100.000,00, jf. tilbud fra Tømrerfirmaet ... (bilag ..., side 7), og repræsenterer således en betydelig værdi, hvorfor det er forståeligt, at [klageren] ønsker en helt ny terrasse / konstruktion, jf. præmisserne i ANK 64.858.

Det gøres gældende, at forholdet er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og at Topdanmark forlods må dække skaden / fejlkonstruktionen. Topdanmark henvises til at rette et evt. regreskrav mod sælger eller den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten."

På opfordring af nævnets sekretariat har klagerens advokat fremlagt Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse af 12/10 2011, og han har oplyst, at klageren ikke har fået udbetalt den tilkendte erstatning, idet han ikke kan tiltræde erstatningens størrelse.

21. 83.190

Af afgørelsen, hvorefter klageren er tilkendt 19.500 kr. i erstatning fra den bygningssagkyndige, fremgår bl.a.:

"Indledningsvis skal nævnet bemærke, at tilstandsrapporten er udarbejdet i 2005, og klagen først er indgivet i februar 2011.

Klagenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

Vedrørende klagepunkt 1, finder nævnet, at forholdet var konstaterbart ved huseftersynet i 2005, og at den bygningssagkyndige skulle have registreret skaden med karakteren K2 i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 7.000 kr.

Vedrørende klagepunkt 2, finder nævnet, at forholdet var konstaterbart ved huseftersynet i 2005, og at det skulle registreres med karakteren K3 i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 12.500 kr.

Vedrørende klagepunkt 3 og 6 finder nævnet, at der ikke kan pålægges den bygningssagkyndige nogen erstatningspligt, allerede fordi forholdet falder under den mindstegrænse, nævnet anvender. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningspligtig.

Vedrørende klagepunkt 4, finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet omkring terrassens lovlighed og den skråtstillede pille var af et sådan omfang, at den bygningssagkyndige skulle registrere forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold. Vedrørende den store afstand mellem kantstrøen, finder nævnet, at der ikke kan pålægges den bygningssagkyndige nogen erstatningspligt allerede fordi forholdet falder under den mindstegrænse nævnet anvender. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningspligtig vedrørende dette forhold."

Efter modtagelse af afgørelsen har selskabet i brev af 19/3 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Vi kan fortsat ikke tilbyde en helt ny terrasse**
Vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde at dække en nyopførelse af vores kundes terrasse og henviser til argumentationen i vores tidligere breve.

Afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige bekræfter vores vurdering, idet nævnet ej heller har fundet det godtgjort, at forholdet omkring terrassens lovlighed og den skråtstående pille og afstanden mellem kantstrøen skulle registreres i tilstandsrapporten.

Ej heller afstanden mellem strøerne eller terrasseplankernes eftergivenhed anses for forhold, der burde have været registreret i tilstandsrapporten.

Det er herved fortsat vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at terrassens opbygning realiserer forsikringens skadebegreb.
...
Vores kunde er tilkendt erstatning for rækværk
Vi har noteret os, at vores kunde ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige er tilkendt erstatning for rækværket på 12.500,kr.

Vi har ikke betragtet rækværket som en del af denne klage, men har ej heller været bekendt med at vores kunde har opnået erstatning fra anden side.

Da vores kunde ses at være tilkendt erstatning for rækværket med 12.500,- kr., foretager vi ikke yderligere behandling af dette punkt, som en del af klagen, idet beløbet i al væsentlighed er lavere end forsikringens selvrisikobeløb og vores kunde ved den tilkendte erstatning, ikke har lidt yderligere tab i forbindelse med rækværket til dækning af forsikringen. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 39.

Vores kundes advokats betragtning om, at vi bør dække en nyetablering og føre regres mod den bygningssagkyndige, ses ikke at være muligt, allerede fordi den bygningssagkyndige jo ikke er kendt ansvarlig for ikke at have noteret forholdene om terrassens konstruktion i tilstandsrapporten.

Således er den bygningssagkyndige alene kendt erstatningsansvarlig for rækværket.

En dækning af rækværket ville have medført en nedskrivning af vores kundes selvrisiko med 11.000,- kr. og en erstatningsudbetaling på 1.500,- kr. Da vores kunde nu er tilkendt det fulde beløb til erstatning af den bygningssagkyndige, kan vi ikke tilbyde også at dække beløbet på forsikringen, idet vi bemærker, at vores kunde også stilles bedre ved en fuld erstatningsudbetaling af den bygningssagkyndige uden selvrisiko.

Herved havde vores kunde alligevel måtte kræve dækning for selvrisikobeløbet hos den bygningssagkyndige, da vi grundet regresfrafaldsaftalen ikke fører regres for beløb under selvrisiko.

Vi anser således ikke vores kunde for at have lidt yderligere tab end allerede dækket ved tilkendt erstatning fra den bygningssagkyndige.

Vores kunde er tilkendt erstatning for adgangen til ejendommen
Vi har noteret os, at vores kunde er tilkendt erstatning på 7.000,- kr. for adgangen til ejendommen.

Adgangen til ejendommen ses dog ikke at være indklaget under nærværende sag, og vi foretager derfor ikke yderligere behandling heraf.

Såfremt vores kundes advokat ønsker dette forhold behandlet for Ankenævnet også, må vi tilføje, at der er tale om et beløb lavere end forsikringens selvrisikobeløb, og vi ikke kan tilbyde at dække et forhold, som der allerede er opnået erstatning for ved anden side. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 39."

Nævnet har set de forelagte foto af terrassen.

3. Manglende ventilation:

Klagerens advokat henviser i brev af 3/9 2012 til nævnet til skønserklæringen udarbejdet i forbindelse med Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndi-

ges behandling af sagen samt udtalelsen fra rådgivende ingeniør, OL, hvilke omtales nedenfor. Af brevet til nævnet fremgår bl.a.:

"c) Manglende ventilation ved udvendig beklædning
Det har endvidere vist sig, at der mangler ventilation bag ejendommens udvendige træbeklædning, hvilket dels udgør en fejlkonstruktion dels indebærer risiko for fugtskader.

Skaden er anmeldt til Topdanmark, der har afvist dækning. Afvisningen begrundes blandt andet med, at der ikke er direkte skade på beklædningen eller husets facader som følge af den manglende ventilation, samt at det er Topdanmarks vurdering, at den manglende ventilation ikke giver nærliggende risiko for skade. Sagen har været forelagt for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkedes Bygningssagkyndige,
...
AL har i forbindelse med den videre undersøgelse modtaget udtalelse fra Rådgivende Ingeniør ...,
...
På baggrund af ovenstående må det lægges til grund, at den manglende ventilation udgør en fejlkonstruktion, og at facaden ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Det står ydermere klart, at det på ingen måde kan afvises, at den manglende ventilering bag beklædningen indebærer risiko for fugtskade i træbeklædningen.

Opsummerende foreligger der en konstruktionsfejl, der indebærer nærliggende risiko for fugtskader, hvorfor der foreligger en skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der henvises supplerende til brev af 18. april 2012, skønserklæring, og udtalelse fra Rådgivende ingeniør ..., der fremlægges som **bilag ...**
...
c) Manglende ventilation
Topdanmark skal tilpligtes at anerkende, at manglende ventilation dels udgør en fejlkonstruktion dels indebærer risiko for fugtskader, der har betydning for ejendommens værdi.

I forlængelse heraf skal Topdanmark tilpligtes at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade omfattet af den tegnede forsikring.

[Klageren] - henset til huset er næsten helt nyt - en fuldstændig udbedring af forholdet, således at der etableres ventilationsspalte bag facadebeklædningen."

Af skønserklæringen, som klagerens advokat henviser til, udarbejdet på baggrund af besigtigelse foretaget den 17/6 2011, fremgår bl.a.:

"

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 5. Der er ikke ventilation bag udvendig træbeklædning på huset	Sommerhuset er beklædt med vandretliggende træpanel udført på klink, Ved soklen er beklædningen afsluttet med en liste der slutter tæt ind mod sokkelpudsen, og det vurderes at der ikke er ventileret hulrum bag beklædningen.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet kunne konstateres ved huseftersynet. Det er korrekt, som anført af XX, at jf. SBI-anvisning 189 skal

	der være udført ventilationsspalte bag en træbaseret facadebeklædning. Der er senere i perioden 2005-2009 udført forsøg hos SBI med ventilerede og uventilerede træfacader. Målingerne vist, at det ikke var muligt entydigt at anbefale en ventileret konstruktion frem for en uventileret. Hvorvidt den ene er at foretrække frem for den anden afhænger af facadebeklædningens tæthed, typen af vindspærre og orientering af facaden. På denne baggrund vil det kræve en nærmere undersøgelse herunder et destruktivt indgreb for at fastlægge beklædningens opbygning og egnethed. Det kunne konstateres, at facadebeklædningen visuelt set var tæt og uden skader eller nærliggende risiko herfor.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er udført den 14.10.2005 og ligger tidsmæssigt før ovennævnte forskningsresultat er kendt, 'Fugt i træfacader II'. Det ville derfor have været rigtigt, at registrere forholdet og med en note om potentiel risiko for fugtskader. Set i lyset af de nyeste forskningsresultater, mener jeg ikke, der er nærliggende risiko for skader, og det ville ikke være økonomisk rimeligt, at foretage en ændring af konstruktionen og udføre ventileret hulrum. Der nødvendigvis ikke giver større sikkerhed for facadens langtidsholdbarhed.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er kompliceret at etablere en udluftningsspalte bag beklædningen, fordi det medfører en ændring af alle inddækninger omkring døre og vinduer m.m. Udgiften vurderes til Kr. 80.000 - 100.000.

"

Af udtalelse af 17/7 2011 fra rådgivende ingeniør OL fremgår bl.a.:

"Ved gennemgangen af skønserklæringen fra ..., har jeg følgende bemærkninger:

...

2. Vedr. Ventilation under beklædningsbrædder, var der på opførelsestidspunktet i alle vejledninger foreskrevet ventilation under beklædningsbrædder.

   Seneste forskning har dog vist at, ved 1 på 2 beklædning er der ikke den store forskel, da der naturligt er luft under yderste bræt.
   Der er dog endnu ikke lavet nye vejledninger vedrørende ventilation under beklædningsbrædder, 1 på 2 beklædning.

   For en god ordens skyld skal det nævnes at der på ..., er tale om en anden type beklædning nemlig vandret klink-Beklædning, hvor der kræves ventilation under alle forhold."

25. 83.190

Selskabet har i brev af 2/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Der er ikke konstateret skade i forbindelse med facadebeklædningen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.B.

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.

Der er ikke konstateret aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i forbindelse med facadebeklædningen, og vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at konstruktionen i sig selv realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Således har også skønsmanden hos Disciplinær - og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige i sin rapport oplyst: 'Det kunne konstateres, at facadebeklædningen visuelt set var tæt og uden skader eller nærliggende risiko herfor.'

Herefter oplyser han: 'Set i lyset af de nyeste forskningsresultater, mener jeg ikke, der er nærliggende risiko for skader, og det ville ikke være økonomisk rimeligt at foretage en ændring af konstruktionen og udføre ventileret hulrum. Der ikke nødvendigvis giver større sikkerhed for facadens langtidsholdbarhed.'

Vi må på denne baggrund fastholde, at vi ikke kan tilbyde at dække en ændring af facadekonstruktionen, når der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader eller sandsynliggjort nærliggende risiko for skade."

Hertil bemærker klagerens advokat i brev af 12/11 2012 til nævnet bl.a.:

"Ad
c) <u>Manglende ventilation ved udvendig beklædning</u>
Det fremgår af notat af 17. juni 2011, udarbejdet af rådgivende ingeniør ... (bilag ..., side 17), at der på [klagerens] hus er tale om en helt anden beklædning, end 1 på 2 beklædning, der indebærer en naturlig ventilation, hvorfor SBI's seneste forskning ikke har betydning for sagen.

Topdanmark har i forbindelse med skadebehandlingen ikke forholdt sig til dette synspunkt, men alene, at der ikke umiddelbart kan konstateres en fysisk skade, hvilket på ny viser, at Topdanmark opererer med en alt for snæver skadedefinition. Topdanmark burde som minimum, baseret på udtalelsen fra rådgivende ingeniør ..., have lade forholdet afdække af en sagkyndig, inden Topdanmark fastholdt deres afgørelse.

Det må lægges til grund, at facadebeklædningen ikke er ventileret, og at dette er i strid med gældende vejledninger / normer. Endvidere må det lægges til grund, at den manglende ventilation medfører risiko for fugtskader, og at forholdet i forhold til lignende huse fra 2004, der ikke er fejlkonstrueret, har en værdiforringende betydning.

I det lys er der intet at sige til, at [klageren] ønsker forholdet 100% udbedret, og det bør komme Topdanmark processuelt / bevismæssigt til skade, at Topdanmark ikke har forholdt sig til notatet / vurderingen fra rådgivende ingeniør ... således, at det lægges til grund, at SBI's seneste forskning ikke har betydning for bedømmelsen af sagen."

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fandt ved sin afgørelse af 12/10 2011, at det ikke var en fejl, at forholdet vedrørende ventilation ikke var omtalt i tilstandsrapporten og henviste til, at der ikke var konstateret nogen skader, selvom der var gået 5 år fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Nævnet har set det forelagte foto af facadebeklædningen.

4. Manglende radonsikring:

Klagerens advokat har i brev af 3/9 2012 til nævnet bl.a. anført:

> "d) Manglende radonsikring
> ... Byg A/S har gennemgået ejendommen og konstateret, at huset ikke er radonsikret, hvilket der er enighed om. Det fremgår af BR-S98, pkt. 6.5.2, at huset skal radonsikres.
>
> Ifølge AL er der stor radonudstråling i netop det område, hvor huset er beliggende, hvilket ikke er bestridt af Topdanmark.
>
> Topdanmark har afvist dels at betale for radonmålinger dels at der er tale om en skade, der er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
> ...
> d) Manglende radonsikring
> Topdanmark skal tilpligtes at anerkende, at manglende radonsikring dels udgør en fejlkonstruktion dels indebærer risiko for dårligt indeklima, der har betydning for ejendommens værdi.
>
> I forlængelse heraf skal Topdanmark tilpligtes at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade omfattet af den tegnede forsikring.
>
> [Klageren] ønsker - henset til huset er næsten helt nyt - en fuldstændig udbedring af forholdet, således at huset overholder vilkårene i BRS 98.
> ...
> Den manglende radonsikring bevirker, at der er mere stråling i [klagerens] sommerhus end i et tilsvarende sommerhus af samme alder, hvorfor der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed ift. tilsvarende sommerhuse af samme alder. Radonstråling er kræftfremkaldende, hvorfor forholdet selvsagt har betydning for ejendommens værdi."

I brev af 2/10 2012 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "**Der er ikke konstateret skader som følge af manglende radonsikring**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.B.

27. 83.190

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.

Vi anser ikke manglende radonsikring for en skade i sig selv. Vi henviser til AK 66.707 og AK 77.209.
...
Det fremgår af Bygningsreglement fra 1998 punkt 10.1.1, jf. bestemmelse 6.5.2, at bygningskonstruktioner mod undergrunden skal udføres lufttætte.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at konstruktionen ikke skulle leve op hertil.

Der er ingen indikationer på, at bygningen ikke skulle være udført tilstrækkelig lufttæt, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække en udbedring af dette forhold, som sagen er oplyst.

Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi henviser til vilkårenes punkt 21.A.

Vi bemærker, at der i den forbindelse ikke er søgt dispensation."

Hertil bemærker klageren i brev af 12/11 2012 til nævnet bl.a.:

"d) Manglende radonsikring
Det bestrides, at det kan udledes af AK 66.707 og AK 77.209, at manglende radonsikring ikke udgør en skade omfattet af definitionen, men derimod det modsatte.

F.s.v.a. AK 77.209 var der tale om et hus, opført i 1997 i overensstemmelse med almindelig byggeskik, hvorfor denne kendelse ikke kan tillægges betydning ved sagens afgørelse. Det fremgår dog af denne kendelse, at manglende radonsikring kan have alvorlige helbredsmæssige konsekvenser, hvor radonpåvirkningen er høj, hvilket er årsagen til, at kravet om radonsikring, jf. BR-S98.

Det er velkendt, at der er en dokumenteret sammenhæng mellem radon og kræft.

[Klageren] har anmeldt den manglende radonsikring til Topdanmark, der har afvist forholdet telefonisk 'grundet forholdets karakter', jf. afgørelse af 31. august 2011, der fremlægges som **bilag ...** Det fremgår heraf, at manglende radonsikring ikke er et forhold, der ifølge Topdanmark er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, hvilket bestrides. Forholdet er afvist telefonisk, hvorfor det må undre, at Topdanmark kan konkludere, at der ikke er noget, 'der indikerer', at [klagerens] hus er tilstrækkelig lufttæt.

Meget taler for, at Topdanmark kategorisk afviser manglende radonsikring som værende en skade, jf. afgørelsen af 31. august 2011 (bilag ...), og at dette var forklaringen på, at forholdet med det samme - uden undersøgelser / besigtigelser - blev afvist telefonisk.

Baseret på Topdanmarks svar må det lægges til grund, at der er enighed om, at bygningskonstruktioner skal udføres lufttætte, dvs. radonsikres, jf. BR-S98 pkt. 6.5.2, og at manglende radonsikring kan udgøre en skade omfattet af forsikringen.

[Klageren] har ladet huset undersøge af ... Byg A/S, der har meddelt, at huset ikke er radonsikret, hvilket blev meddelt Topdanmark med anmodning om, at der blev foretaget en radonmåling. Foretagelse af radonmåling blev afvist af Topdanmark, der ikke har kontrolleret dette forhold.

Det må komme Topdanmark processuelt / bevismæssigt til skade, at forholdet ikke er undersøgt således, at det lægges til grund, at huset ikke er radonsikret. Subsidiært skal Topdanmark tilpligtes at undersøge forholdet, herunder tilpligtes hhv. at anerkende at manglende radonsikring er en skade, omfattet af forsikringen, samt tilpligtes at foranledige radonmåling foretaget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
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.

7 Hvilke skader dækkes ikke
...
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 6, dækkes skaden.
...
Vilkårenes punkt 1-20 gælder tillige for den udvidede dækning.
Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

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

29. 83.190

Nævnet udtaler:

1. Tagkonstruktion

Nævnet finder, at der efter det foreliggende ikke er grundlag for at antage, at den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt, ikke er tilstrækkelig til at sikre tagkonstruktionens bæreevne. Nævnet kan på denne baggrund ikke pålægge selskabet at foranledige et udbedringsprojekt udarbejdet. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet inden for en økonomisk ramme har tilbudt klageren at få foretaget en kontrolberegning, men at klageren ikke ses at have taget initiativ hertil.

Nævnet finder det i øvrigt ikke bevist, at en eventuel nedbøjning i taget efter udbedringen udgør en skade eller giver nærliggende risiko herfor. På baggrund af oplysningerne i den reviderede ingeniørrapport af 18/5 2011 og skønserklæringen af 12/5 2011 finder nævnet det heller ikke bevist, at dette gør sig gældende for så vidt angår nedbøjningen ved alkoven.

På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere, at manglende vindbræt ikke udgør en skade eller giver nærliggende risiko herfor.

Tilbuddet på udbedring, som er indhentet af selskabet, indeholder en gennemgang af 3 rækker tegl fra vindskeder for bindere. Nævnet lægger i den forbindelse til grund, at tilbuddet tillige omfatter en udbedring, hvor det måtte vise sig, at bindere mangler. På denne baggrund kan nævnet ikke pålægge selskabet at foretage sig yderligere i anledning heraf.

2. Terrasse

Af skønserklæringen udarbejdet på baggrund af besigtigelse foretaget den 17/6 2011 fremgår, at plankerne ud for nedløbsrøret er svækkede, hvilket burde være omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Det fremgår endvidere, at den store afstand under kantstrøerne også burde være omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Skønsmanden har opgjort de samlede udbedringsomkostninger for disse forhold til 4.500 kr.,

og klageren er grundet kravets størrelse ikke tilkendt erstatning fra den bygningssagkyndige. Nævnet finder, at der er tale om forhold, der udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Da erstatningen ikke overstiger selvrisikoen pr. skade, skal selskabet nedskrive selvrisikoen med 4.500 kr.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet med forbehold for ovenstående, at klageren ikke har krav på yderligere erstatning end allerede tilkendt af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

3. Manglende ventilation

Nævnet lægger til grund, at der er tale om et sommerhus med udvendig træbeklædning udført på klink.

Det fremgår af skønserklæringen udarbejdet på baggrund af besigtigelse foretaget den 17/6 2011, at manglende ventilation bag beklædningen ikke har ført til, at skønsmanden kunne konstatere skader eller nærliggende risiko herfor, mens rådgivende ingeniør OL ved sin udtalelse af 17/7 2011 anfører, at der ved klinkbeklædning kræves ventilation under alle forhold.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende ventilation bag træbeklædningen udgør en dækningsberettigende skade.

4. Manglende radonsikring

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke på det foreliggende grundlag er bevist, at der er forhold ved bygningens fysiske tilstand, der udgør en skade eller at bygningens konstruktion ikke lever op til bygningsreglementet fra 1998. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det anmeldte forhold vedrørende manglende radonsikring.

Nævnet finder, at selskabets brev af 7/5 2010 ikke indeholder tilsagn om yderligere dækning.

31. 83.190

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at svækkelsen af plankerne ved nedløbsrøret og afstanden under kantstrøerne udgør skader og skal nedskrive selvrisikoen med 4.500 kr.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand