Den 2. august 2017 blev i sag nr. 90019:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets udbedringsforslag til et anerkendt ulovligt forhold ved en bærende rem over den forsikrede bygnings svalegang.

Selskabet har tilbudt at lovliggøre ved at etablere yderligere to søjler til understøtning af tagkonstruktionen. Klageren kræver en udbedring, således at huset fremstår arkitektonisk med kun tre søjler, som da han købte det, og at selskabet opretter en lunke i taget og skævheder ved skotrende. Endvidere kræver han dækning for advokatomkostninger.

Det forsikrede hus er opført i 1970. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/9 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Flere mindre revnedannelser i facademurværk fordelt over husets overflader. Note: Dette er almindelig forekommen ved bygninger opført med kalksandsten.
	K2	Revne i facademurværk på pool-bygning mod vest.
	K1	Løse og defekte fuger i facademurværk fordelt over husets overflader.
3.3 Læmure	K1	Revnet murværk og løse fuger på læmur mod nord.
3.4 Altaner	K2	2 stk. bærende stolper ved terrasse er nedbrudt i bund mod terræn.
	K2	Terrassebrædder nedbrudte i ender mod vest.

…

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Flere revnet og afskallet tagsten (type K21)
	K1	Mos/alger på tagfalden. Note: Kan danne grundlag for utætheder i samlinger på tagsten.
	K2	Revnet og defekt rygningsmørtel.
…		
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrender er opfugtet og begyndende nedbrydning pga.utætheder ved skotrendeinddækninger.
8.4 Hætter/aftræk	K1	Aftrækskanaler ikke kondensisoleret.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternplader på udhæng mod syd ved pool-bygning defekte og begynd nedbrydning.
	K1	gavlbeklædningsplader buler og er ujævne.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender er utætte og tilstoppet. Note: Disse skønnes at være oprindelige derfor må løbende reparationer og evt. udskiftning påregnes.
8.8 Spær og lægter	K1	Fugttegn på spær og lægter. Note: Almindelig for tagsten type k21 som danner kondens på undersiden men der skønnes tilstrækkelig ventilation af tagrum således opfugtning utørres.

I klage af 26/10 2016 har klageren bl.a. anført:

"* Der er konstateret en underdimensioneret rem, underdimensionerede fundamenter og råd i en skjult rem ende. Anmeldt i 2012.

* Topdanmark har efter gentagne henvendelser medgivet en første dækningsberettigelse 19/11-2014
…
* Topdanmark har i retorikken trukket sig baglæns fra at omtale de anmeldte forhold i sagen som 'skader', og flyttet imod at dække ulovlighed og vægrer sig fra skadesbegrebet. Se email besvarelse 10/12-2014, hvor der tydeligt benyttes retorik 'skader' af taksator selv: 'Ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til at få stabiliseret sætningerne, sådan at der ikke sker yderligere skader.'

Jurist … , 18/10-2016:
'At der mangler en søjle er ikke en skade, da konstruktionen ikke har medført skade siden opførslen'

* Vi blev bedt om at agere bygherre og accepterede og entrerede med en sagkyndig til at lave en omfangsbeskrivelse og udbud, hvilket blev fremlagt på et møde med forsikringen. Initielle opmålinger og opskrivninger på grundig form var iværksat.

* Topdanmark lukkede for den fremgang og sagde at de overtog arbejdet med at lave udbudsmateriale og en licitation. Vi blev lovet at vi så kunne kommentere på dette og som vi forstod også revidere på det

* Udbud var mangelfuldt og med formuleringer som 'om muligt' og 'om nødvendigt' på de dyre erstatningsområder, hvilket vi påklagede. Klagerne blev generelt behandlet og de fleste afvist. Gentagne henvendelser om mangel på kvalitetskrav til hvad der skal opnås, hvis håndværkeren skal have metode frihed.
- de to indkomne tilbud er klart forskellige i omfanget af arbejdet.

* To indkomne tilbud. Et hvor det er forudsat at tegl nedtages og genoplægges for at. Et hvor det ikke er nævnt.

* Omfang og omfangsbeskrivelse
Der er ikke leveret en selvstændig og fuldstændig omfangsbeskrivelse. Der er henvist til udbudsmaterialet, men heri har alt ingeniør materiale ikke været vedlagt. Vi har protesteret imod dette. Det går også imod taksators lovning om at yderligere udbedring evt, kan komme på tale efter opretningsforsøg med donkrafte og stabilisering af konstruktionen, dog ikke en 100% opretning. En lovning vi har meget lav tillid til, da yderligere efterspørgsel og Topdanmarks manglende velvilje til at lave en fuldstændig opmåling og konstatering af skadernes samlede omfang INDEN opretningsforsøg med donkrafte. Alt sammen til stor forvirring.

* Opretningsforsøg med donkrafte jf. udbud
Vi har protesteret over at vi anser det som en dårlig metode og løsning, da det er uvist om konstruktionen påføres skader i den proces. Også delvist erkendt af taksator jf. svar fra taksator 10/12-2014.

* Den fuldstændige metode
Nedtagning af tegl for at fjerne alt vægt fra taget. Grundig opretning af spær og lægter. Oplægning af tegl igen. Det vil svare til nedbrydning til det niveau det er at bygge baglæns. Vi er med på at det kan gøres smartere og billigere, men ingen forståelse eller kompensation for at en smartere og billigere løsning efterlader kunden med mulige skjulte fejl eller svækkelser af konstruktionerne eller samlingerne. Ingen svar eller løsning på hvordan det så dokumenteres at være i orden.

* Modsigende argumenter og signaler
Topdanmark har presset imod hurtige løsninger med argument om at vi er ansvarlige hvis der kommer skader i en evt. mellem periode hvis en udbedring ikke udføres. Det er for os samtidigt en erkendelse af at der er tale om nærliggende risiko for en skades udvikling. Alt sammen til stor forvirring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
* En bedømmelse om Topdanmark har trukket sig fra allerede at have erkendt at der er tale om en 'skade'. Tagkonstruktionen er skadet pga. store sætninger (se billede af tagryg sammenlignet med tilsvarende bygning) og deformationer pga. for dårlige understøtningsforhold. (se ingeniør notat vedrørende ikke ubetydelige deformationer af skotrende planker).

* En bedømmelse om der er tale om skader i skade begrebets forstand enten direkte, indirekte eller som følgeskade til en dækningsberettiget skade og ikke blot at der skal laves en 'lovliggørelse'. I den forbindelse henvises til de vedhæftede ingeniør rapporter og billede dokumentation.

* Vi synes det er en dækningsberettiget skade samlet set og at Topdanmark vægrer sig delvist ved at forsøge at underopdele frem for erkendelse af erstatningspligt totalt set. At have et tag der er tydeligt, synligt og konstruktivt deformeret og det er for øvrigt underbygget med billeder, beregninger og dispensationsafslag hos kommunen må være bevis førelse nok.

* En opretning af skiftespær eller opretning af tagfladen henover skiftespær udvendigt fra til de fremsatte krav Jf. notat fra ingeniør … , så har han sat afklarende krav til hvilken op-

retning der bør udføres i forhold til skiftespær. Topdanmark har henvist til tidligere fremsendte postulater om at det er et 'kosmetisk forhold'.

* Undgåelse af placering af ekstra søjle ud for 1 sal køkken alrum og grundplan pejsestue.
-til gene for fri anvendelse af arealerne omkring stolpen
-til gene for udsigt, da det er en udsigtsejendom, højt placeret i [by]

Vi har udbedt en forskels pris på dette, så vi har det inden udbudt opretningsforsøg med donkrafte udføres.

* En erkendelse af fortsat dækningsberettigelse
Hvis yderligere forhold eller skjulte forhold skulle vise sig relaterende til skaden eller de udbedringer Topdanmark vil foretage. Til imødekommelse af at udbedring foretages på en ikke fuldstændig metode."

Selskabet har i brev af 2/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunder anmelder den 21. september 2012, at det under renovering med ændringer i gavl er erfaret, at renoveringen vil fordyres, idet det er konstateret, at tagkonstruktionen ved svalegang er med manglende bæreevne.

Taksator besigtiger den 27. september 2012 konstruktionen og kunne ikke konstatere aktuelle skader som følge at konstruktionen, som ses at have bestået siden opførelsen i 1970 og herved i over 40 år. Således afvises ved rapport den 4. oktober 2012, at der er tale om en aktuel skade på tidspunktet for ejendommens overtagelse i 2007.

Da der er tegnet udvidet dækning beder taksator om dokumentation for, at der er tale om en på udførelsestidspunktet ulovlig konstruktion, som der ikke kan opnås dispensation for.

Vi modtager efterfølgende beregninger på konstruktionen, som vores kunders rådgiver oplyser som ulovligt, og vi modtager afslag på dispensation fra kommunen fra den 2. juni 2014.

Det viser sig her ved gennemgang af den oprindelige byggetilladelse, at bygningen langs svalegangen er projekteret med 5 søjler, men der alene er udført 3, hvorfor kommunen anser konstruktionen for ulovlig.

Taksator dækker derfor en lovliggørelse ved etablering af de to manglende søjler inklusiv forstærkning af de eksisterende søjlefundamenter. I forbindelse med dette arbejde skal remmen hæves netop så meget, at muren aflastes. Udgifter til vores kunders rådgiver erstattes også, ligesom vi dækker udfærdigelse af projekt for etablering af søjler fra vores kunders rådgiver. Vi dækker i den forbindelse også en rådskadet søjle og murværksskader over vinduer og ved skydedør.

Vores kunder er ikke enige i, at de manglende søjler skal etableres, men ønsker en ændring af tagkonstruktionen således at søjler undgås.

Der pågår efterfølgende en længere korrespondance omkring vores kunders ønske om en ændring af konstruktionen og forsikringens dækning af de manglende søjler, og vi afholder derfor et møde med vores kunder på ejendommen den 18. marts 2015, hvor endnu en rådgiver for vores kunde deltager. Her gennemgås dækning og hvorfor forsikringen ikke

dækker en ændring af den oprindelig konstruktion, men lovliggørelse ved etablering af de manglende søjler.

Vi dækker på mødet udover udgifterne til den projekterende ingeniør, yderligere rådgivning af 18 timer til 750,- kr. plus moms til bistand for vores kunder forinden og under udbedring. Det aftales, at vi afventer den projekterende ingeniørs projekt således, at der kan laves udbudsmateriale på baggrund heraf til indhentning af tilbud til fastsættelse af erstatning. Vi bekræfter overfor vores kunder at erstatningen herefter kan anvendes til en anden løsning med ændring af den oprindelige konstruktion og planlagte renovering. Dette bekræftes på mail fra den 26. marts 2015.

Efter modtagelse af rådgivende ingeniørs projekt på lovliggørelse sender taksator den 26. juni 2015 ingeniørprojektet med udbudsbrev, fagbeskrivelse og tilbudsliste til vores kunder og ingeniør som aftalt.

Efter modtagelse af vores kunders kommentarer revideres materialet og fremsendes den 8. juli 2015 igen til vores kunder.

Efter gennemgang af tilbud og kalkulation af rådskadet stolpe fra den rådgivende ingeniør opgøres erstatning med tillæg på 10 pct til udforudsete udgifter samt rådgiverudgifter på i alt 139.456,25 kr. efter fradrag af selvrisiko på 12.000,- kr.. Der trækkes alene en enkelt selvrisiko, selvom der er tale om to skader. Vi henviser til mail fra den 27. oktober 2015 til vores kunders advokat, som i mellemtiden er antaget grundet uenighed om søjleløsning.

I januar 2016 kontaktes vi af en ny advokat, som beder om alle sagens akter. Vi bekræfter igen på mail fra den 13. januar 2016, at vi afventer fakturering på minimum det godkendte beløb til udbetaling af erstatning uanset om vores kunder vælger at følge sin ingeniørs projekt eller udføre en anden løsning i forbindelse med deres renovering.

Vores kunder er herefter fortsat ikke enige i udbedringsløsningen og mener, at Topdanmark skal udpege den håndværker de skal vælge og spørger til, om håndværkerne er klar over, at der skal demonteres tegl, desuden fastholdes, at tagfladen skal efterlades helt plan. Til trods herfor har vores kunder dog sendt en mail til en af de tilbudsgivende håndværkere, hvor bekræftes, at en anden løsning ligger udenfor forsikringsdækning og beder om forskelspriser på ingeniørprojektets løsning og en ændring af konstruktionen uden søjler.

Vi oplyser på mail fra den 18. oktober, at vi ikke blander os i deres valg af håndværkere eller udbedringsmetode og bekræfter, at der i udbudsmaterialet er taget højde for, at der skal demonteres tegl.

Det er desværre ikke lykkedes os at blive enig med vores kunder om, at lovliggørelsen vil bestå i en etablering af de to manglende søjler som godkendt i byggetilladelsen, udskiftning af rådskadet søjle og understøtning af spær med hertil hørende udgifter, idet vores kunder ønsker ny tagkonstruktion og ændring således at etablering af de manglende søjler undgås.

Der er ikke konstateret aktuelle bygningsskader

…

Der er ikke i forbindelse med ejendommens tagkonstruktion konstateret skade udover de i tilstandsrapporten beskrevne skader. Tagkonstruktion og svalegang har således også be-

stået i over 46 år uden, at der er indtrådt aktuelle skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vores kunde er udover de manglende søjler i forbindelse med planlægning af renovering ved en tømrer gjort opmærksom på en mindre lunke på tagbelægningen. Forholdet er alene af kosmetisk karakter og henset til, at konstruktionen nu har bestået i en meget lang årrække på 46 år, anser vi ikke forholdet for at medføre nærliggende risiko for skade på bygningen. Ingeniøren har heller ej fundet, at lunken i sig selv er af konstruktiv betydning eller med nærliggende risiko for at medføre skade på bygningen, og en opretning af spær er medtaget i projektet omkring etablering af manglende søjler.

Vi bemærker i den forbindelse, at vores kunder ej heller til trods for at have boet i ejendommen siden 2007 har lagt vægt på forholdet forinden igangsættelse af deres renovering.

Vi har til trods herfor tilbudt vores kunde, at vi i forbindelse med etablering af ulovligt manglende søjler i så vidt muligt omfang også vil hæve tagkonstruktionen det pågældende sted, således at lunken også minimeres yderligere og dette er medtaget i vores kunders rådgivers projekt.

Mindre lunker, som ikke har konstruktiv betydning opfylder ikke i sig selv forsikringens skadebegreb, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi henviser til AK 80.466. Som det fremgår af billeder, er lunken i mindre størrelsesorden.

At den samlede tagkonstruktion heller ikke efter etablering af søjler og opretning vil fremstå 100 procent vandret, som vores kunder ønsker, kan vi desværre ikke ændre ved, idet afgørende er, at konstruktionen efter etablering af manglende søjler opfylder lovkravene til korrekt bæreevne, som kommunen stiller krav om. Vi henviser til AK 87.278 og AK 83.190.

Etableringen af søjler er beregnet af vores kunders ingeniør, som vi har afholdt omkostningerne til, hvorfor vi ikke anser det sandsynliggjort, at denne løsning ikke skulle være tilstrækkelig til at lovliggøre forholdet.

Det forhold, at lovliggørelsen består i en etablering af manglende søjler, som bygningen er godkendt med og hvis manglende tilstedeværelse udgør den ulovlige indretning, kan vi ej heller ændre på. Vores kunder finder, at søjlen er i vejen for udsigten, og at dette i sig selv er en skade i forsikringens forstand.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt) samt æstetiske eller arkitektoniske forhold er ikke dækket. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.C.

Forhold som udsigt fra ejendommen kan vi derfor ikke tilbyde at dække en ændring af den oprindelige konstruktion for.

Vi henviser i den forbindelse også til AK 84.345 om skuffede forventninger til en ejendoms konstruktion og materialer.

Forhold beskrevet i tilstandsrapporten er ikke dækket

…

Vi gør derfor for god ordens skyld opmærksom på, at forsikringen ikke dækker de her anførte skader i tagkonstruktionen, og at der i det omfang bygningsdelene berøres af forsikringsbegivenheden vil skulle ske fradrag for de omkostninger vores kunder under alle omstændigheder måtte afholde til udbedring af disse skader.

Vi har ikke i forbindelse med dækningen af etableringen af søjler foretaget fradrag for beskadigede tegl, selvom tegl berøres af udbedringen og er benævnt med karakteren K2 i tilstandsrapporten.

Vi gør også særligt opmærksom på, at området omkring skotrenden, som vores kunder har indsendt billeder af også er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Vi har dækket en lovliggørelse

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning og vi har således dækket en lovliggørelse ved etablering de manglende søjler, som bygningen er godkendt med. Vi henviser til de oprindelige bygningstegninger, hvor det af tegningen fremgår, hvilke søjler bygningen er godkendt med.

Etableringen af søjler er der udført beregninger på og på baggrund af ingeniørprojektet er arbejdet sendt i udbud.

Vores kunder har indsendt billeder af tagbelægning og vinduer. Vi gør opmærksom på, at der i henhold til fagbeskrivelsen er medtaget reparation af rådskadet søjle, reparation af fuger ved skydedør og reparation af murværk over vinduer, udskiftning af rem under svalegang, understøtning af spær som også hæves.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke ved dækning af lovliggørelse dækker eventuelle følger heraf, men det der skal til for at den pågældende konstruktion bliver lovlig. Vi henviser til AK 85.582.

De forhold som vores kunder påpeger som følger, er ikke desto mindre indeholdt i projektet blot ikke på en vis som medfører en ændring af bygningens oprindelige konstruktion med nyt tag.

Der er ikke sandsynliggjort yderligere forsikringsbegivenheder

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der udover de dækkede forhold, er tale om aktuelle skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt på tidspunktet for overtagelsen.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at ejerskifteforsikringen dækker en lovliggørelse ved etablering af de manglende søjler inklusiv udskiftning af rem og understøtning i tagkonstruktion og reparation af murværk.

Vi anser os for at have foretaget en velvillig opgørelse af forholdene henset til vores kunders situation med et tillæg af 10 procent og yderligere rådgivning af 18 timer til bistand.

Vi må således fastholde, at vi ikke kan dække en ændring af konstruktionen."

8. 90019

Klageren har i mail af 17/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"1. Topdanmark påstår, side 1. 2. sætning, at konstruktionen har bestået i 46 år uden at det har medført skade på ejendommen. Det er uforklarligt hvorfor denne påstand kommer. Det er faktuelt forkert, idet der jo er konstateret skade som har givet anledning til denne sag. Skaderne er klart dokumenteret i sagen, herunder mursten der løsner sig under remmens vægt. Se fx bilag '[adresse]_skadet tagkonstruktion bevis.pdf'.

2. Side 3. 3. sætning. Her postuleres følgende dækning 'løftning i videst mulige omfang' men den er ikke medgivet i udbudsmaterialet og med i hvad det billigste indkomne tilbud dækker over. Se vores bilag 'to tilbud' og tilhørende uklarheder Ingeniøren forgæves har forsøgt at få afklaring på jf vores bilag … Bilaget vedrører udbudsmaterialets uklare omfang 'hæves om muligt' m.v. hvori ingeniøren kommenterer 'ovennævnte forhold bør præciseres for den lavest bydende', 'anmode lavestbydende om en pris på den nye hjørnestolpe på vestfacaden, som ikke har været med i udbudsmaterialet'. Her henvises til manglende velvilje fra Topdanmarks side fra start af sagen til at få udført fuldstændige beskrivelser af alle skader og følgeskader. Og der henvises generelt tilbage til vores klagepunkt vedrørende omfang og omfangsbeskrivelse og de 9 foranstående klagepunkter. Vedhæftede bilag … understøtter disse punkter. Dækningen er kompleks og problematisk i alle henseender fordi hele taget skal løftes, inklusiv tegl og foreslås understøttet med nye søjler. Samtidigt bliver dækningsomfang søgt begrænset via ordlyd 'mulige omfang', hvilket viser at metoden med løft med donkrafte til stadighed implicerer ukendte risici og ukendt opnåelse af resultat. Se vores klagepunkt vedrørende 'Den fuldstændige metode'. En løsning vi som forsikrede vil være trygge ved og sikre på at vi kan få dokumenteret som fuldstændig og skånsom, således vi ikke skal påtage os risiko for skader pga. der vælges billigste mulige udbedringsmetoder.

3. Der er ikke tale om retablering af to søjler som Topdanmark taler om side 1. 4. sætning. Dette er faktuelt forkert, idet der aldrig har været 5 søjler men 3, og vi har købt et hus med 3 søjler, som ikke var opført med, eller på noget tidspunkt har haft 5.

4. Side 1. Sidste afsnit. Uforståeligt og spekulativt på vores vegne. Forholdene er i sin væsentlighed konstateret af Ingeniør … . Vi har ikke en planlagt ændring af de bærende konstruktioner. Vi har ændringer af kosmetisk og funktionsmæssig karakter vi drømmer om (ønsker os).

5. Side 2. 1. sætning. Kommunen har givet afslag på lovliggørelse af den eksisterende rem. Dette er korrekt og ikke relevant. Vi mener vi skal have lovliggjort huset som opført, idet omfang dette kan lade sig gore. Huset kan lovliggøres med 3 søjler, men dette kræver forstærkning af konstruktionen. Det er det, der efter vores opfattelse i vores situation må være den rimelige løsning om lovliggørelse. Omkostningerne hertil er langt fra prohibitive.

6. Side 3. 2. sætning. Det er faktuelt forkert, at vi ønsker at ændre konstruktion som sådan. Topdanmark mener vi skal tælle en forstærkning af konstruktionen fordi den er dyrere end at indsætte to ekstra søjler. Søjler som vil være til væsentlig ulempe for os.

7. side 4. 2. sætning. Vi ønsker ikke en ændring i udseende eller konstruktion, men en udbedring og hermed lovliggørelse. Essensen er, at opførelsen af (den del af) taget og med 3 fremfor 5 søjler som er husets design, og som vi vil bibeholde, kan lade sig gøre og kræver nedtagning, opretning og forstærkning for at kunne være holdbart og lovligt. Det er forhold vi mener er indeholdt som dækket i vores udvidede ejerskifteforsikring.

Fakta er at Topdanmark har nægtet at dække de forhold vi mener indeholdt i vores udvidede ejerskifteforsikring, så vi selv må tælle en forstærkning for at bevare konstruktionen som opført med 3 søjler og som overtaget. Vi har bedt den tilbudsgivende håndværker om forskelspris, således den del af arbejdet kan prisfastsættes, som bevis for at omkostningerne til den del er langt fra prohibitive. Hvis Topdanmark ikke pålægges at dække udgiften via nævnsafgørelse, så må vi gøre det selv, da Topdanmarks løsning vil være til væsentlig ulempe for os. Vi har ikke økonomi til selv at bære mere end det ene tillæg og derfor kan vi ikke selv bære det valg vi vil foretrække, beskrevet som 'Den fuldstændige metode' i klagen.

8. side 4. 7. sætning. Den optalte lunke, er en følgeskade af mangelfuld og fejlagtig udført konstruktion. Der er ikke tale om ren kosmetisk skade, men en fysisk sætningsskade som hænger sammen med hovedskaden. Remmene og tagenderne er nedbøjede som en del af skaden. Muren har revner som følge af forkert vægtdistribution. Tagryggens sætning (lunken) er en del af skaden, og skal derfor være en del af reparationen. Ligeledes udbedring af beskadiget tagrende jf bilag …, når konstruktionen er hævet. Vi ønsker opretning til byggemæssig standard. Der er tale om en nyværdierstatning i en ejerskifteforsikring. Den af Topdanmarks refererede kendelse AK 87.278 var skaden hele huset sank, og der var revner i fundamenter. I den kendelse var det, at huset stod dybere i den ene ende end den anden - altså ikke i sig selv en skade."

Selskabet har i brev af 7/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for en ny tagkonstruktion og tagbelægning, men dækker en lovliggørelse ved etablering af de to manglende søjler, således at bygningen opfylder lovkravene til bæreevne i henhold til den oprindelige byggetilladelse, hvor bygningen er godkendt med 5 søjler.

Vi fastholder desuden, at der ikke er konstateret skader på bygningen som følge af konstruktionen, som går udover tilstandsrapportens bemærkninger og de øvrige poster i erstatningsopgørelsen.

Remmen, som vores kunder henviser til et billede af, er jo indeholdt i projektet, idet vi dog gør opmærksom på, at vi også har billeder fra besigtigelsen fra 2012, hvor remmen ikke på den vis ses med nævneværdige skævheder. På samme vis med billedet af den enkelte løse sten på rulleskiftet, er en reparation heraf også medtaget i dækningen til trods for at der er tale om omfang i en vedligeholdelsesmæssig størrelsesorden, som forekommer på selv korrekt dimensionerede bygninger, og således er helt sædvanlig på denne type ejendom.

Uenigheden ses alene at angå, at lovliggørelsen består i etablering af de to manglende søjler, som bygningen er projekteret og godkendt med, men som man ved opførslen har undladt til trods for, at tagkonstruktionen fortsat er dimensioneret efter tilstedeværelsen af 5 søjler.

Ud fra bygningens oprindelige konstruktion må vi fastholde, at lovliggørelsen består i etablering af de to manglende søjler, som vil medføre korrekt bæreevne og lovlighed i overensstemmelse med bygningens oprindelige godkendelse.

Vi har som tidligere oplyst efter vores opfattelse set velvilligt på erstatningsopgørelsen til en lovliggørelse ved at tillægge erstatningen 10 pct til uforudsete udgifter for at imødekomme vores kunders situation, rådgiveromkostninger ikke blot til projektering og tilsyn,

men også 18 timer til faglig bistand under projektet. Hertil kommer udskiftning af rem, reparation af murværk og understøtning og hævning af spær.

Vi fastholder, at den af ingeniøren beregnede løsning med etablering af de to manglende søjler er en tilstrækkelig reparation til lovliggørelse og kan udbetale erstatning til spærret byggekonto til valgfri løsning på i alt 139.456,25 kr. efter fradrag af selvrisiko. Den projekterende ingeniørs honorar for arbejdet med beregninger er ikke medtaget heri og afregnes særskilt."

Klagerens advokat har i brev af 23/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Bistand til sagen**
Topdanmarks første indlæg var på 8 sider, med ca. 100 siders bilag, og der har været efterfølgende indlæg. Det har således været nødvendigt, at forsikringstager har søgt advokatbistand til sagen. Nævnet bedes tage stilling til dækning af advokatomkostninger til sagen jf. forsikringsaftalelovens 5 32, stk. 3, og naturligvis udgifter til teknisk bistand."

Selskabet har i brev af 18/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har herudover afholdt 20.850,- kr. til vores kundes ingeniør, som har projekteret lovliggørelsen.

I forhold til rådgiverbistand, har vi således erstattet ingeniøromkostningerne til både projektering og bistand under sagen. For at imødekomme vores kunders behov for ekstra rådgivning også under udbedringen har vi desuden anerkendt dækning for i alt 18 timer til vores kundes anden rådgiver.

Vi fastholder, at der ikke i forbindelse med dækningstilsagnet og udbedringen af skaden er behov for advokatbistand, jf. FAL § 32, stk. 3, idet rådgivningsbehovet er af teknisk karakter.

At vores kunder har valgt at lade sagen gennemgå af flere advokater grundet uenighed i, at der ikke erstattes en ny tagkonstruktion medfører ikke, at vi kan tilbyde advokatbistand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets taksators mail af 19/11 2014 til klageren fremgår bl.a.:

"Min kollega … har vurderet, at der ikke er sket skade - som følge af at spærene er aflastet på muren – der nedsætter værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
Det vil jeg give [kollegaen] ret i. Jeg vil også medgive [kollegaen], at det derfor er en lidt akademisk diskussion om tingene kan holde, også fordi den regningsmæssige fordeling af lasterne fra spærene på hhv mur og rem/stolper beror på et skøn.

[Ingeniøren] har udført beregninger der viser at remmen ikke kan holde til den fulde last, som det fremgår af de tegninger og beskrivelser der er søgt byggetilladelse efter.
Iht. samme tegningsmateriale skulle remmen ved den smalle altan være mellemunderstøttet med en søjle og på den anden side skulle der have været to søjler i stedet for en.

[Ingeniøren] har søgt og fået afslag på en bibeholdelsesdispensation vedr, disse remme, som ikke vil kunne holde til den fulde belastning fra tagkonstruktionen, hvis der ses bort fra mellemunderstøtningen på muren.

Du har tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos os, som dækker for ulovlige Indretninger i bygningen, som er i strid med de på opførselstidspunktet gældende bygningsreglement.
Vi dækker derfor udgiften til at få retableret de manglende søjler inkl forstærkning af eksist. søjlefundamenter."

Af selskabets taksators mail af 10/12 2014 til klageren fremgår bl.a.:

"*I forbindelse med at vi retablerer de manglende søjler inkl, fundamenter og de eksist. søjlefundamenter, vil vi få tømrerne til at hæve hele konstruktionen netop så meget at muren og remmen over dørpartiet bliver aflastet. Det er ikke sikkert at hele konstruktionen derved bliver rettet fuldstændig op til vandret, eller at den lille forskel der er i underbeklædningen ved sammenbygningen forsvinder. Ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til at få stabiliseret sætningerne, sådan at der ikke sker yderligere skader. Vi dækker desværre ikke for at oprette mindre skævheder, der ingen betydning har for brugen af ejendommen.*
Såfremt det viser sig at samlingen mellem spærene det pågældende sted ikke er stabilt, vil vi betale for at få det bragt i orden. Fx ved at lægge en forstærkende bjælke ind i kværken (det sted hvor gitterspærets skrå og vandrette planke mødes)."

Af selskabets taksators mail af 6/1 2015 til klageren fremgår bl.a.:

"Såfremt der opstår følgeskader efter reparationsarbejdet dækker vi naturligvis disse."

Af udbudsmaterialet af 23/3 2015, revideret 8/7 2015, fremgår bl.a.:

"**1. GENERELT**

1.1. Byggesag
Nærværende byggesag omhandler forstærkning og delvis opretning af svalegang og tagkonstruktion inkl. etablering af nye søjler med støbte fundamenter, understøbning af eksist, søjlefundamenter og udskiftning af nedbrudt rem under svalegangen samt forstærkning af skiftespær med limtræsrem.
…
Topdanmark tegner entrepriseforsikring hvor hovedentreprenøren og underentreprenører er medsikret.

Byggesagen omfatter i hovedtræk følgende arbejder inklusive alle naturlige tillægsarbejder.

- Etablering og drift af byggeplads inkl, nødv. afstivninger og afdækninger.
- Oprydning og retablering af byggepladsen ved afleveringen.
- Der oplægges en limtræsrem på søjler til understøtning af skiftesær iht. ingeniør.
- Skiftespærene forstærkes med x-finér og aflastes på hovedspærene med kiler og sømbeslag.
- Remme under og over svalegangen hæves på interims. søjler.
- På vestfacaden monteres en ny træsøjle inkl. fundament.
- På sydfacaden fjernes midterste eksist søjle og der monteres to nye træsøjler.
- Der udføres nye beton fundamenter ved alle nye søjler.

- Eksist. søjlefundamenter udskiftes til samme som projekteret ved nye søjler.
- På sydfacaden udskiftes den nedbrudte rem under svalegangen.
- På sydfacaden udskiftes søjlen ved hjørnet af pool-bygningen.
- Alle brædder på værnet ved altangangen udskiftes med tilsvarende.
- Murede overliggere over to vinduer i sydfacaden under svalegangen udskiftes
- Revner i fuger på begge sider af vinduesparti i vestfacade under svalegangen repareres.
- Malerbehandling af alt nyt synlig træværk i/ ved svalegangen.
- Retablering af belægninger ved nye og eksist. søjler.

…

2. Fagbeskrivelse

…

Skiftespærene hæves om muligt og aflastes på hovedspærene med tilpassede kiler…
Om nødvendigt demonteres teglene i det berørte område…"

Af brev af 17/9 2016 fra klagerens ingeniør til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"I forbindelse med bygherrens ønske om nu, at få udbedringsarbejderne i.h.t. ovenstående udbudsmateriale startet op, er der nogle forholdsvis få afklaringer vi meget gerne skal have besvaret.

Der er tvivl om, hvad der menes med som angivet i udbudsmaterialet *'hæves om muligt'*

Efter mine vurderinger er det til **max.** +/- 10 mm, som er det normale rimelige krav til tagkonstruktionen af nærværende art.

…

Endvidere har vi i tagrummet målt nedbøjninger / forskydninger for skiftespær mod den aktuelle skotrende mod altansiden ved, at holde en retholdt op under spærhoved på de gennemgående spær og skiftespærene i omfang, som vist med rødt på vedlagte 'Plan af spær med forankring' Detalje D1, dateret den 22.06.15, og her med de angivne forskelle.

Med en forskel på 10 til 20 mm, skal der ske en hævning af de aktuelle spær således, at tolerancen **max.** må være +/- 10 mm, der henvises i denne sammenhæng til udbudsmaterialet af 26. juni 2015, hvori det anføres *'skiftespær hæves om muligt'* …. og *'om nødvendigt demonteres teglen i det berørte område'*.

I samme forbindelse er der i modsat side konstateret højdeforskelle på skiftespær på fra 5 - 20 mm for samme skiftespær, som ovenfor angivet.

En understøtning og hævning som for skiftespærender mod altanen vil kunne gøres ved, at monterer en understøtning direkte mellem hovedspærets spærhoved og skiftespær, der fremsendes gerne en detalje af dette."

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 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.

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.
…
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. 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 4, dækkes skaden.
…
7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
…
Udvidet dækning

Vilkårenes punkt 1 til 19 gælder tillige for den udvidede dækning.
Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

20 Forsikringen er udvidet til at dække

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2007 og anmeldte den 21/9 2012, at det i forbindelse med planlagte ændringer i gavlen var konstateret, at tagkonstruktionen ved svalegangen var med manglende bæreevne.

Det fremgår af byggetegningerne, at svalegangen oprindeligt var projekteret med fem bærende træsøjler. Svalegangen blev udført med alene tre bærende søjler.

Selskabet har anerkendt at dække forholdet over ejerskifteforsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Selskabet har tilbudt at lovliggøre ved at etablere to yderligere søjler inklusiv forstærkning af de eksisterende søjlefundamenter og at udføre understøtning og forstærkning af skiftespær i tagkonstruktionen. Samtidig hæves remmen så meget, at muren aflastes, og skiftespærene rettes op i det omfang, det er muligt. Selskabet har afvist at dække fuldstændig opretning af konstaterede skævheder, da skævhederne ikke har konstruktiv betydning.

Selskabet har desuden anerkendt at dække rådskadet søjle og rem samt under svalegangen at dække udskiftning af murede overliggere over to vinduer i sydfacaden og reparation af revner i fuger ved vinduesparti i vestfacaden.

Klageren har krævet en udbedring, således at huset fremstår arkitektonisk, som da han købte det. Han henviser til, at bygningen kan lovliggøres med tre søjler, hvis konstruktionen forstærkes. Han kræver endvidere, at der kan foretages en opretning af en lunke i taget, opretning af taget ved skiftespær samt opretning af tagrende. Dette arbejde indebærer, at tagsten skal nedtages og oplægges igen.

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos, finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at den store spændvidde på remmen har medført skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skævhederne ikke er af størrelse, der efter nævnets opfattelse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har endvidere lagt vægt på bygningens alder, og at der også i korrekt dimensionerede bygninger vil kunne opstå mindre sætninger og skævheder i bygningsdele.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække remmen over forsikringens basisdækning, og at selskabet har afvist at dække opretning af lunke og sætninger i taget ved skiftespær og ved tagrende.

Nævnet finder, at selskabets taksator i sin mail af 19/11 2014 tydeligt har tilkendegivet, at remmen dækkes over forsikringens udvidede dækning som en ulovlig indretning i bygningen i strid med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Spørgsmålet er herefter, hvordan erstatningen skal opgøres.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 7 opgøres skaden til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Nævnet har i sag 86309, der vedrører erstatningsopgørelsen af en dækningsberettigende skade, udtalt om bestemmelsen, at det er nævnets opfattelse, at forsikringstageren efter omstændighederne må tåle udbedringsmetoder, der medfører en vis ændring af den oprindelige konstruktion – herunder ændringer i bygningens udseende. Det er endvidere nævnets opfattelse, at bestemmelsen ikke er direkte anvendelig på lovliggørelsesdækningen, idet en lovliggørelse ofte vil indebære en ændring i byggemåden.

I denne sag er der to måder at lovliggøre på, og nævnet finder, at der må ske en afvejning af, hvilken udbedringsmetode klageren må tåle.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at selskabets udbedringsforslag med at etablere to ekstra søjler ikke går ud over, hvad klageren må tåle.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningen er konstrueret med søjler, og at en etablering af to ekstra og tilsvarende søjler ikke forringer helhedsindtrykket af bygningen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at placeringen af søjlerne ikke forringer bygningens brugbarhed, og at de ekstra søjler ikke medfører en forringelse af udsigten, der overstiger, hvad klageren må tåle. Nævnet har endelig lagt vægt på, at bygningen op-

rindeligt er projekteret med fem søjler til at understøtte tagkonstruktionen, og at selskabet vil lovliggøre forholdet ved at etablere de to søjler, der mangler i forhold til de oprindelige bygningstegninger.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere den udbedringsmetode, som selskabet har anvist. Nævnet har noteret sig, at selskabets taksator i en mail af 6/1 2015 til klageren har skrevet: "Såfremt der opstår følgeskader efter reparationsarbejdet dækker vi naturligvis tillige dette". Nævnet har også noteret sig, at selskabet har stillet erstatningen med et tillæg på 10 procent for uforudsete udgifter til rådighed for klageren, hvis han i stedet for ekstra søjler vælger at udføre en forstærkning af remmen.

Selskabet har dækket udgifter til teknisk bistand. Klageren har krævet, at selskabet tillige dækker advokatomkostninger.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at advokatudgifter har været rimelige og nødvendige at afholde i sagen som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, sagens kompleksitet eller lignende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale dækning til rådgivning. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af nævnets vedtægter, at hver part bærer egne advokatomkostninger i forbindelse med behandlingen af sagen i nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings