Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. april 2018 blev i sag nr. 90325:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager ved sin advokat over selskabets afslag på dækning og over erstatningsopgørelsen i forbindelse med en række anmeldte forhold på den forsikrede ejendom. Herudover kræver klageren dækning for omkostninger til advokatbistand.

Topdanmark Forsikring A/S har som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anført, at flere af de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. For så vidt angår forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende, er der mellem klageren og selskabet uenighed om erstatningsopgørelsen, herunder selskabets ret

til at foretage afskrivning. Selskabet har for et enkelt forholds vedkommende henvist til, at udbedringsomkostningerne ikke overstiger bagatelgrænsen. Endvidere har selskabet afvist at yde erstatning for omkostninger til advokatbistand under henvisning til, at selskabet ikke er "af den opfattelse, at klagerens advokats medvirken i sagen har afstedkommet udvidelse af dækningsomfanget".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i 2-plan med stue og førstesal opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 17/1 2016 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/7 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af relevans for sagen.

I klage af 3/1 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Jeg skal ved nærværende på vegne min ovennævnte klient indbringe afgørelse fra Husejernes Forsikring Assurance Agentur (herefter forkortet Husejernes forsikring) for Ankenævnet for Forsikring.
>
> Nærværende klage vedrører forsikringsselskabets afslag, som blev meddelt ved e-mail af den 26. oktober 2016. E-mailen vedlægges for god ordens skyld som sagens **bilag 1**, idet denne dokumenterer, at afslaget er givet den 26.oktober 2016 og dermed inden for den fristen for behandling ved Ankenævnet for Forsikring.
>
> Vedrørende sagens materielle dele, er forholdet det, at min klient købte ovennævnte ejendom ved købsaftale underskrevet den 27. december 2015. Min klient fik nøgler til ejendommen den 17. januar 2016.
>
> I forbindelse med handlen, modtog min klient tilstandsrapport udarbejdet den 2. januar 2016, **bilag 2**. Det vil fremgå af det nedenfor anførte, at tilstandsrapporten ikke indeholdt oplysninger omkring de skader, som er konstateret og anmeldt under ejerskifteforsikringen, og som for en dels vedkommende er blevet afvist af Husejernes Forsikring. Jeg bemærker i den forbindelse, at det ikke er korrekt, når Husejernes forsikring gør gældende, at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om de mangler, der påberåbes vedrørende dæklister omkring vinduespartierne.
>
> Som sagens **bilag 3** fremlægges police vedrørende den tegnede ejerskifteforsikring, og som **bilag 4** fremlægges forsikringsbetingelserne. Det fremgår af forsikringspolicen, at der blev indgået aftale om standarddækning i en periode af 5 år.
>
> Allerede den 23. januar 2016 – og dermed 6 dage efter overtagelsen – blev klager ved gennemgang af ejendommen opmærksom på en konstruktionsfejl ved inddækning på svalegangen, som afstedkommer vandindtrængning, en fugtskade ved skorstenen og mangler ved isoleringen på loftet.

Klager anmeldte skaderne ved anmeldelser af den 1. og den 11. februar 2016, hvilke fremlægges samlet som sagens **bilag 5**. Kort efter overtagelsen, anmeldte klager tre skader til forsikringen, nemlig en konstruktionsfejl ved inddækning på svalegangen, som afstedkommer vandindtrængning, en fugtskade ved skorstenen og mangler ved isoleringen på loftet.

Som sagens **bilag 6** fremlægges forsikringsselskabets skadesrapport af den 23. marts 2016. Det fremgår deraf, at forsikringsselskabet anerkendte, at inddækningen ved svalegangen var fejlkonstrueret og måtte omgøres og udføres fagmæssigt korrekt, herunder således, at inddækningen skulle føres op bagom træbeklædningen og på en sådan måde, at regn og slagregn kunne ledes bort fra ejendommen. Herudover accepteredes skaderne på loft og vægge i soveværelset som dækningsberettigede skader.

Forsikringsselskabet afviste samtidig skaden vedrørende skorstenen, under henvisning til, at forholdet, efter forsikringsselskabets opfattelse, faldt under bagatelgrænsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 4, mens skaderne på isoleringen afvistes under henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet.

Idet det ikke lykkedes at opnå en tilfredsstillende stillingtagen fra forsikringsselskabets side, lod klager ejendommen gennemgå af arkitekt & bygningskonstruktør [rådgiver1] (herefter …). Denne udarbejdede den 28. juli 2016 på baggrund af bygningsgennemgangen en rapport, som fremlægges som sagens **bilag 7**.

Af rapporten fremgår det, at konstruktionen ved altangangen er fejlkonstrueret, idet gulvkonstruktionen er udført med bagfald, således at konstruktionen har fald ind mod bygningen, hertil kommer, at altandøren er placeret ganske lavt i forhold til altangangens niveau, hvilket af selvforklarende årsager giver nærliggende fare for skader på øvrige bygningsbestanddele.

Yderligere konstaterede [rådgiver1], at der er manglede fugetætning omkring dæklisten ved vinduespartiet ved altanen, hvilket afstedkommer risiko for vandindtrængning og dermed skader på øvrige bygningsbestanddele.

Endvidere konstaterede [rådgiver1], at krydsfinerbeklædningen under vinduespartierne ud mod altanen var monteret uden på bundkarmen i stedet for bagved denne. Det afstedkommer i kombination med bagfaldet risiko for opfugtning af krydsfineren.

Endvidere er det en bygningsmæssig fejl, at zinkbeklædningen på altangangen er ført op på ydersiden af fineren i stedet for bag denne. Tilsvarende fejludførelse gør sig ligeledes gældende ved skunken mod nordsiden på altangangen.

Alle ovennævnte mangler er af [rådgiver1] vurderet til at være så alvorlige, at de burde være givet vurderingen K3 i tilstandsrapporten.

---o0o---

Vedrørende isoleringen bemærkes det, at denne er mangelfuldt udført, idet der ikke er udført dampspærre i hverken de lodrette skunkvægge eller langs skråvæggene over skunklemmen. Yderligere er isoleringen ikke fastgjort korrekt. Begge dele udgør bygningsmæssige fejl og er derfor dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

Endvidere er isoleringen ødelagt af indtrængende mår, dels ved, at isoleringen i skunkene er ødelagt af mårene, dels ved, at mår ligeledes har ødelagt isoleringen på hanebåndsloftet i form af mekanisk ødelæggelse og ved ekskrementer.

Disse forhold er uomtalt i tilstandsrapporten.

---o0o---

Yderligere er skunklemmene udført ukorrekt, idet der mangler ramme og tætning. Også disse forhold, er uomtalt i tilstandsrapporten og i energimærkerapporten.

Yderligere har [rådgiver1] konstateret tydelige tegn på vandindtrængning fra tagplade eller fra kippen. Også dette forhold, er uomtalt i tilstandsrapporten.

---o0o---

Vedrørende tagkonstruktionen har [rådgiver1] endvidere konstateret, at der er utilstrækkelig og forkert tætning ved rygningspladerne. Korrekt udførelse af tætningen/sikringen ved rygningspladerne fordrer montering af de af tagpladeleverandøren foreskrevne skumbølgeklodser, men det har desværre kunnet konstateres, at de steder, hvor sikring er forsøgt udført, er det udført ved anvendelse af mineraluld og skumgummi, hvilket er fagmæssigt ukorrekt. Denne manglende montering af skumbølgeklodser har allerede medført skader på øvrige bygningsbestanddele, hvorfor [rådgiver1] har vurderet, at forholdet er en K3'er.

---o0o---

I forbindelse med undersøgelsen af bygningen, kunne [rådgiver1] endvidere konstatere, at remmen ved bygningens nordøstlige hjørne er ubeskyttet, og at der er en betydelig rådskade derpå.

Ved samme bygningsdetalje har [rådgiver1] konstateret, at der er åben forbindelse mellem de to dragere, der udgør remmen og skunkrummet. Dette afstedkommer, at der er uhindret adgang til loftsrummet for skadedyr, herunder mår, som tydeligvis har ødelagt isoleringen.

Også nede ved tagfoden og ved tagpladerne ved carporttaget mangler der sikring mod indtrængning af skadedyr.

---o0o---

Ved brev af den 25. august 2016, **bilag 8**, reklamerede jeg på vegne af [klageren], i hvilken forbindelse samtlige fejl konstateret i forbindelse med [rådgiver1s] gennemgang af ejendommen skulle anerkendes som dækningsberettigede under forsikringen.

Det er dette brev, som forsikringsselskabet – efter fornyet besigtigelse af ejendommen – besvarede den 26. oktober 2016.

---o0o---

For systematikkens skyld, skal jeg ved nærværende indledningsvis kommentere på de forhold, som forsikringsselskabet ved afgørelsen meddelt den 26. oktober 2016 har afvist som dækningsberettigede under forsikringen.

I det følgende henviser nummerangivelserne til de numre, som forsikringsselskabet har anvendt i bilag 1.

Ad forhold 1A: Forkert udført zinkinddækning på østligste del af altangangen

Det fremgår af såvel [rådgiver1s] rapport som af forsikringsselskabets erklæring, at krydsfinerbeklædningen også på dette sted er udført forkert, idet zinkinddækningen ikke er ført ind bagom krydsfineren.

Det forhold, at altandækket på dette sted ikke er en vandtæt konstruktion, ændrer efter klagers vurdering ikke på, at krydsfinerinddækningen er udført fagmæssigt ukorrekt og at dette afstedkommer nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsbestanddele, hvorfor der er tale om en skade, som skal anerkendes under ejerskifteforsikringen.

Den manglende inddækning risikerer bl.a. at afstedkomme opfugtning af gavlen bag krydsfinerpladen, ligesom der er sket vandnedsivning til underliggende udestue. Det bestrides i den forbindelse, at de spor, der er efter vandnedsivning til udestuen skyldes manglende renholdelse af udestuetaget.

Ad forhold 2: Gulvkonstruktion over soveværelse

Det fastholdes, at gulvkonstruktionen er udført ukorrekt, idet den har fald ind mod ejendommen. Bagfaldet er dokumenteret ved de 4 fotografier øverst på side tre i [rådgiver1s] rapport. Det bestrides, at der alene er enkelte ubetydelige områder med bagfald. Forsikringsselskabets standpunkt synes på dette punkt inkongruent, allerede fordi forsikringsselskabet anerkender, at der har samlet sig vandpytter på konstruktionen langs gavlen. Sådanne vandpytter samler sig ikke, hvis gulvet/dækket var givet fald bort fra facaden.

Som følge af ovennævnte, gøres det under nærværende klagesag gældende, at forsikringsselskabet skal anerkende, at også det forhold, at gulvet på altanen har bagfald mod ejendommen, er en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

At forkert udført fald opfylder skadesbegrebet i relation til ejerskifteforsikringen, fremgår forudsætningsvis af ankenævnets afgørelse af 21. oktober 2015 i sag 87.834, ankenævnets afgørelse af den 17. december 2012 i sag 82.134 og af ankenævnets afgørelse af den 28. marts 2011 i sag 77.862.

Ad forhold 3: Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti ved terrasse øst

Når der foreskrives elastiske fuger bag sådanne inddækninger, er det for at sikre mod vandindtrængning. Vand, der måtte løbe ned af væggene, vil som følge af den manglende fuge have uhindret adgang til gavlkonstruktionen, hvorfor det fastholdes, at forholdet afstedkommer nærliggende risiko for skade, og derfor opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.[1]. Det bemærkes i den forbindelse, at taksatoren har konstateret, at

'... afslutningen ind mod gavlbeklædningen er ikke afsluttet med elastisk fuge og er derfor forholdsvis åben'.

Når forsikringsselskabet har konstateret, at denne bygningsdetalje, som har som funktion at sikre mod vandindtrængning er '… forholdsvis åben…', giver det anledning til undren, at forsikringsselskabet ikke anerkender forholdet som dækningsberettiget under forsikringen.

Ad forhold 4: Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti

Når der foreskrives elastiske fuger ved sådanne inddækninger, er det for at sikre mod vandindtrængning. Vand der måtte løbe ned ad væggene vil som følge af den manglende fuge have uhindret adgang til gavlkonstruktionen, hvorfor det fastholdes, at forholdet afstedkommer nærliggende risiko for skade, og derfor opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.[1].

Ad forhold 5: Gulvkonstruktionen på den nordligste del af altangangen

Som anført under pkt. 2, er der udover de af forsikringsselskabet anerkendte skader ligeledes bagfald mod ejendommen på denne del, hvilket bør anerkendes som dækningsberettiget skader under forsikringen.

Ad forhold 6: Skunklem mod syd

Denne skunklem er monteret uden tætning mod skunkvæggen og i øvrigt uden ramme, hvilket medfører betydeligt kuldenedfald og risiko for, at lemmen frigør sig fra skunkvæggen og forvolder skade på gulv m.v. Hertil kommer, at der mangler dampspærre på den varme side af isoleringen, hvilket afstedkommer nærliggende risiko for, at varm indeklimaluft kondenserer og afstedkommer skader på bl.a. isoleringsmaterialet.

Ad forhold 6a, 7a og 8a: Ødelagt isolering i skunkrum og på loft

Isoleringen er antagelig ikke udlagt forkert, men er beskadiget i et sådant omfang, at isoleringsevnen er ødelagt. Der er således tale om en 'skade på' bygningen i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 3.1, 1. pkt.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker '… deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre forhold i bygningen…'.

Skaden på isoleringen opfylder skadesbegrebet, i hvilken forbindelse jeg henviser til ankenævnets afgørelse af den 11. oktober 2004 i sag nr. 63.009, som er fuldt parallel til nærværende sag.

Hertil kommer, at skaden utvivlsomt skyldes angreb fra skadedyr, hvorfor der er tale om følgeskader af i øvrigt dækningsberettigede skader, nemlig fejlkonstruktion med manglende skadedyrssikring ved remme, tagrygning og tagfod. Også af den grund, er forsikringsselskabet forpligtet til at anerkende skaden under den tegnede forsikring.

At skaden var til stede på overtagelsestidspunktet underbygges af, at den konstateredes 6 dage efter overtagelsen, ligesom undersøgelserne af loftsrummet har vist, at tidligere ejere har udlagt

plastik oven på isoleringen – antagelig i et forsøg på at begrænse skadevirkningerne af skadedyrsangrebet.

Ad forhold 6b og 7b: Isolering mod lodrette skunkvægge og skråvæggene på 1. salen

Isoleringen er her udført uden membran/dampspærre, hvilket afstedkommer nærliggende risiko for skader på tilstødende bygningsbestanddele som følge af kondensering. Det bemærkes i den forbindelse, at vægkonstruktionen på omhandlede steder er udført af træ og gips og dermed af materialer, der ikke tåler gentagen fugtbelastning.

Det forbeholdes at iværksætte supplerende undersøgelser for at dokumentere, at den manglende dampspærre konkret har afstedkommet skader på øvrige bygningsbestanddele. Klager er ved at indhente dokumentation derfor, hvorfor det henstilles, at nærværende klagesag ikke afgøres førend klager har haft mulighed for at færdiggøre disse undersøgelser.

Ad forhold 6c og 7c: Skunkrum syd og nord – plast

Klager har reklameret over, at der er synlige tegn på vandindtrængning, hvorfor forsikringsselskabets bemærkninger omkring plast giver anledning undren. Det er utætheden i tagfladen og/eller ved rygningen, der skal anerkendes under forsikringen.

Ad forhold 7: Skunklem mod nord

Det forhold, at skunklemmen er uisoleret og uden tætning afstedkommer, at varm indeklimaluft får adgang til den kolde loftskonstruktion med nærliggende risiko for kondensering til følge. Dette afstedkommer nærliggende risiko for skade, hvorfor det forsikringsretlige skadesbegreb er opfyldt.

Hertil kommer, at den manglende tætning og isolering afstedkommer stort kuldeindfald og deraf følgende nedsat brugbarhed.

Ad forhold 8d: Tagbelægning rygning

Forsikringsselskabet har anerkendt skaden, hvorfor det for ankenævnet vedrørende dette punkt alene gøres gældende, at erstatningen vedrørende dette punkt skal sættes til kr. 10.300 med tillæg af moms, jf. tilbud fremlagt som sagens **bilag 9**.

Ad forhold 9: Tagbelægning ved tagfod

Tagfoden er ikke sikret mod skadedyrsindtrængning, hvilket efter klagers opfattelse udgør en dækningsberettiget skade.

Det følger af forsikringsvilkårene, at også 'manglende bygningsdele kan være en skade…'. I denne sag har den manglende sikring mod skadedyrsindtrængning afstedkommet, at der på overtagelsestidspunktet var endog meget betydelig skade på isoleringen på loftet, hvorfor den manglende sikring mod skadedyrsindtrængning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad forhold 11: Nedbrudt remende

Dette forhold skal dækkes under ejerskifteforsikringen, idet omhandlede bygningsbestanddele var beskadiget på overtagelsestidspunktet. Jeg henviser i den forbindelse til ankenævnets afgørelse af den 7. april 2014 i sag nr. 84.987, som er præjudicerende for nærværende sag.

---o0o---

Det fremgår af afgørelsen meddelt den 26. oktober 2016, at forsikringsselskabet har anført, at der vil være afskrivning på udvalgte bygningsdele i forhold til de retvisende tabeller. Det er klagers opfattelse, at forsikringsselskabet i den forbindelse henviser til forsikringsselskabets bemærkninger derom i brevet af den 23. marts 2016, bilag 6.

Det gøres under nærværende sag gældende, at der ikke skal ske afskrivning efter forsikringsbetingelsernes tabel F. Denne afskrivningstabel vedrører skader på aftrækshætter og inddækninger mv. Tabellen er undtagelse til hovedreglen om fuld dækning (vilkårenes pkt. 19) og skal derfor fortolkes indskrænkende, hvilket betyder, at den tabel alene finder anvendelse på skader på selve inddækningerne. I nærværende sag er der ikke tale om skader på inddækningsmaterialet, men derimod om egentlige udførelsesfejl, idet inddækningen ikke er ført om bag beklædningen.

Endelig gøres det gældende, at forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at erstatte rimelige udgifter til advokatbistand i forbindelse med skaderne, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Selskabet har i mail af 12/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi, Topdanmark Administration, har følgende bemærkninger til ovennævnte sag. Vi henviser til klageskemaet, samt de af klagerens advokats vedlagte bilag.

Det fremgår af klagerens advokats skriv til Ankenævnet, at klageren er utilfreds med afgørelsen fra Husejernes Forsikring, fremsendt til klageren af henholdsvis den 23/3 2016 samt 26/10 2016. Vi lægger herunder til grund, at klagerens advokat kræver dækning for en lang række forhold.

På baggrund af klagerens advokats brev af 3/1 2017 til Ankenævnet, ses klagen at vedrøre følgende forhold, der er nummeret af klagerens advokat:

1a. Forkert udført zinkinddækning på østligste del af altangangen
2. Gulvkonstruktion [over] soveværelse
3. Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti ved terrasse øst
4. Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti
5. Gulvkonstruktion på den nordligste del af altangangen
6. Skunklem mod syd
6a, 7a, og 8a. Ødelagt isolering i skunkrum og på loft
6b og 7b. Isolering mod lodrette skunkvægge og skråvæggene på 1. salen
6c og 7c. Skunkrum syd og nord-plast
7. Skunklem mod nord

8d. Tagbelægning rygning
9. Tagbelægning ved tagfod
11. Nedbrudt remende

Udover ovenfor oplistet forhold, kræver klagerens advokat, at der ikke skal ske afskrivninger i henhold til tabel F i forsikringsbetingelserne, for forhold 1, som tidligere anført af Husejernes Forsikring ved skadebrev af 23/3 2016. Vi lægger herunder til grund, at klagerens advokat i sit brev af 3/1 2017 bl.a. anfører:

> *'Det fremgår af afgørelsen meddelt den 26. oktober 2016, at forsikringsselskabet har anført, at der vil være afskrivning på udvalgte bygningsdele i forhold til de retvisende tabeller. Det er klagers opfattelse, at forsikringsselskabet i den forbindelse henviser til forsikringsselskabets bemærkninger derom i brevet af den 23. marts 2016, bilag 6.'*

Endvidere, kræver klagerens advokat dækning for udgifter af advokatbistand.

Rids af sagsforløb

Ved mail af 1/2 2016 fremsender klageren en skadeanmeldelse til Husejernes Forsikring, hvori klageren bl.a. har anført:

> *'Skade*
> *Skaden er konstateret i …: Beboelse*
> *Hvad er beskadiget og i hvilke rum?...: Konstruktionsfejl i inddækning på svalegang mod facade.*
> *Vand trænger ind i huset og ned i stueplan (soveværelse), hvor loft og væg er beskadiget.*
> *Hvordan blev skaden opdaget?...: Gennemgang af hus – håndværker, inden ibrugtagning af bolig.'*

Herefter fremsender klageren endnu en skadeanmeldelse til Husejernes Forsikring ved mail af 11/2 2016, hvori han bl.a. anfører:

> *'Skade nr. 1*
> *Skaden er konstateret i…: Beboelse.*
> *Hvad er beskadiget og i hvilke rum?...: Mangelfuld/ikke eksisterende isolering loft-skunk.*
> *Hvordan blev skaden opdaget?... Ved gennemgang – håndværker.*
> *Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: 23/1-16, kl. 12.*
> *Hvilken bygningsdel er beskadiget? Lofter/etageadskillelse.*
>
> _____
>
> *Skade nr. 2*
> *Skaden er konstateret i…: Beboelse*
> *Hvad er beskadiget og i hvilke rum?... Fugt fra skorsten trænger gennem væg til entre.*
> *Hvordan blev skaden opdaget?... Ved gennemgang af håndværker.*
> *Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: 23/1-16 kl. 12.*
> *Hvilken bygningsdel er beskadiget?... Indervægge/skillevægge.'*

10. 90325

Husejernes Forsikring fremsender skadebrev til klageren ved mail af 23/3 2016. I rapporten til klageren har Husejernes Forsikring bl.a. anført:

> *'**Forhold/skader, der dækkes af din ejerskifteforsikring:***
>
> *1. Forholdet omkring defekt inddækning og skade på loft, dækkes af din ejerskifteforsikring.*
>
> *Zinkinddækningen er lavet forkert. Forholdet opfylder derfor skadesbegrebet, om nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.*
> *Forholdet er anerkendt som en skade.*
>
> ***Omfang af forsikringsskaden:***
>
> *Der skal etableres tæt inddækning, der føres op bag træbeklædning i gavlen.*
>
> *Gerikter omkring vinduer m. m. skal udføres byggeteknisk korrekt, således regn/slagregn ledes bort fra konstruktionen. Loftet og væggen i soveværelset skal repareres og males.*
>
> *Forholdet opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng. Se venligst betingelserne for din ejerskifteforsikring afsnit 3.1.'*
> *…*
> *'**Afskrivning***
>
> *Som følge af bygningsdelens alder 40 år afskrives beløbet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5, 2. afsnit. Det pågældende forhold afskrives i overensstemmelse med tabel F og udbedringsomkostningerne afskrives herefter med 48 % af nyprisen.'*
> *…*
> *'**Forhold/skader, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:***
>
> *2. Det anmeldte forhold vedr. skade ved skorsten dækkes ikke af din ejerskifteforsikring. Forholdet afvises med henvisning til bagatelgrænsen, da det skønnes, at forholdet kan udbedres for under kr. 5.000, jf. betingelserne punkt 4.*
>
> *3. Det anmeldte forhold vedr. manglende isolering dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.*
>
> *Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.*
> *Forholdet er herefter afvist.*
> *Se venligst, betingelserne afsnit 4.'*

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance vedrørende spørgsmålet om dækning af de anmeldte forhold. Herefter fremsender klageren en mail til Husejernes Forsikring, hvori han anfører, at han er utilfreds med Husejernes Forsikrings afgørelse. Husejernes Forsikring besvarer ved mail af 6/5 2016, hvori de bl.a. anfører:

> *'2:*
> *Da dette er en følgeskade af konstruktionsfejlen i inddækningen er det selvfølgelig med i dækningsomfanget, men der vil ikke være afskrivninger på denne del. Det er derfor du er blevet bedt om at indhente et tilbud der er udspecificeret.*

> *3:*
> *Den manglende isolering opfylder ikke skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke nærliggende risiko for skade, jf. punkt 3.1.6.*
>
> *Som forsikringstager er det din pligt at bevise at der er sket en dækningsberettiget skade.'*

Ved mail af 26/8 2016 fremsender klageren en besigtigelsesrapport udarbejdet af [virksomhed1] til Husejernes Forsikring. Klageren anmelder i denne forbindelse yderligere 22 forhold, hvoraf flere af forholdene omhandler det allerede afviste forhold vedrørende mangelfuldt isolering i loftskunk.

Husejernes Forsikring fremsender ved mail af 26/10 2016, skaderapport dateret 15/9 2016, med genbesigtigelse af allerede behandlede forhold, samt besigtigelse af ny anmeldte forhold, i denne skaderapport fastholdes afvisning af de allerede afviste forhold.

Herefter ses der ikke yderligere korrespondance mellem klageren og Husejernes Forsikring.

Klagerens advokat indbringer klagen for Ankenævnet for Forsikring den 5/1 2017.

Stillingtagen til sagen
Klageren har tegnet basis ejerskifteforsikring hos Gable Insurance AG (under konkurs) v. Husejernes Forsikring. Forsikringen trådte i kraft den 15/1 2016. Ejendommen er opført i 1977 med en tilbygning fra 1984.
…
I forbindelse med klagesagen, har taksator fra Topdanmark Administration besigtiget de indklagede forhold. Herunder ses vores stillingtagen til sagen.

For Garantifonden gælder bl.a. ændringsloven nr. 1505 af 8/12 2016. Af § 5 a stk. 2 fremgår:

> *'Stk. 2. For ejerskifteforsikringer dækker Fonden de i stk. 1 nævnte krav, som var til stede, da forsikringstageren overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen, og som konstateres efter overtagelsen af ejendommen og i øvrigt er dækningsberettiget efter vilkårene i forsikringsaftalen. Krav i henhold til en ejerskifteforsikring fratrækkes en selvrisiko på 20.000 kr., for så vidt angår den første dækningsberettigede skade i Fonden. For efterfølgende dækningsberettigede skader i Fonden fratrækkes krav den selvrisiko, der fremgår af vilkårene i forsikringsaftalen. Den fastsatte selvrisiko på 20.000 kr. indregnes kun med et beløb svarende til den i policen fastsatte selvrisiko i beregningen af, om forsikringstagerens samlede selvrisikobetaling holdes inden for et eventuelt loft for den samlede selvrisiko, der fremgår af forsikringsaftalen.'*

For forsikringen gælder forsikringsbetingelserne version 8, hvoraf det bl.a. fremgår:
…
Afgørende for, om en sag kan behandles af Garantifonden, er om de særlige frister der følger ændringsloven 1505 af 8/12 2016 er overholdt. Af ændringslovens § 6 a, stk. 2 fremgår:

> *'Stk. 2. Krav, der følger af en klage over en afgørelse truffet af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance*

AG's konkurs den 19. november 2016, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden. Tilsvarende anses klager over krav, der er blevet afvist af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS inden for de seneste 4 uger inden Gable Insurance AG's konkurs den 19. november 2016, og som er indbragt for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, som rettidigt anmeldt til Fonden.

Stk. 3. Klager over Fondens afgørelser om udbetalinger, der indbringes for Ankenævnet for Forsikring i medfør af § 17, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden.'

For så vidt angår forholdene 3, 5, 6, 6c, 7, 7c, 9 og 11, mener vi, at klagen til Ankenævnet for Forsikring er indbragt rettidigt, idet klageren modtager Husejernes Forsikrings afgørelse ved mail af 26/10 2016. Klageren indbringer sagen for ankenævnet ved mail af 5/1 2017.

Ved skaderapport af 15/9 2016, har Husejernes Forsikring anført, at forhold 1a, 2, 5 og 8d, er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Hvad angår forhold forholdene 6a, 7a, 8a, 6b og 7b, omhandlende ødelagt isolering, mener vi, at klagen til nævnet ikke er indbragt rettidigt. I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at klageren modtager afvisning af forholdet vedrørende manglende isolering den 23/3 2016, herefter modtager klageren en fastholdelse af afvisningen den 26/10 2016. Vi mener, at klageren skulle have indklaget sagen for nævnet inden den 19/11 2016 i henhold til ændringslovens § 6 a stk. 2.

Vi ser Husejernes Forsikrings første afvisning af forholdet, som værende deres endelige afgørelse. Det fremgår ikke af de foreliggende bilag, at Husejernes Forsikring har været imødekommende overfor en eventuel genbehandling/revurdering af forholdet, tværtimod fremsender Husejernes Forsikring mail til klageren af den 6/5 2016, hvori de fastholder deres afvisning af forholdet. På dette grundlag, ser vi kun at kunne konkludere deres andet skadebrev af 15/9 2016, som værende endnu en fastholdelse af deres endelige afgørelse.

Husejernes Forsikring genbesigtiger ejendommen på klagerens foranledning, på baggrund af rapporten fra [virksomhed1], hvilken klageren har fået udarbejdet i forbindelse med indsigelsen samt ny anmeldelse af en række forhold. Det ses ikke på sagen, at Husejernes Forsikring skulle have haft intentioner om, at revurdere deres afgørelse, efter fremsendte brev af 23/3 2016.

Vores stillingtagen til forhold rettidigt anmeldt, nummeret af klagerens advokat:

1a. Forkert udført zinkinddækning på østligste del af altangangen
Vi mener at dette forhold er dækket af ejerskifteforsikringen. I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at taksator ved besigtigelsen kunne konstatere, at det samme forhold som ved forhold 1 gør sig gældende for dette forhold, dog at der under dette forhold er en udestue og ikke et soveværelse.

Endvidere mener vi, at forholdet er anerkendt af Husejernes Forsikring ved brev af 23/3 2016, hvori de bl.a. anfører at *'Forholdet omkring defekt inddækning og skade på loft, dækkes af din ejerskifteforsikring'*. Taksator har vurderet omfanget til at være udskiftning af ca. 4 lbm zinkinddækning på den sydlige del af altangangen mod øst. Inddækningen skal føres op bag træbeklædningen.

For så vidt angår afskrivninger vedrørende dette forhold, kræver klagerens advokat, at afskrivningen ikke skal ske i henhold til tabel F i forsikringsbetingelserne, da der er tale om en konstruktionsfejl.

Vi mener, at der skal foretages afskrivninger efter tabel F, da der er tale om en dækningsberettiget skade, hvoraf den beskadigede bygningsdel findes i af skrivningstabellerne, da skaden omhandler en defekt inddækning, vi henviser til ovenfor gengivet forsikringsbetingelser punkt 19.

Ved mail af 6/5 2016 anfører Husejernes Forsikring, i forbindelse med en korrespondance omhandlende inddækningerne som ovenfor gengivet, at afskrivninger ikke gøres gældende for følgeskaderne. Der vil herefter foretages afskrivninger på selve konstruktionsfejlen, herunder den defekte inddækning, med udgangspunkt i tabel F, da forholdet omhandler inddækninger (Metal) tabel F med udgangspunkt i alderen på tilbygningen fra 1984. I henhold til denne tabel, erstattes der med 63 % af nyprisen, når man tager udgangspunkt i en bygning med alderen på 32 år.

Vi skal gøre opmærksom på, at der gøres en selvrisiko på 20.000 kr. gældende for første dækningsberettiget skade behandlet af Fonden, herefter gælder selvrisikoen i henhold til klagerens forsikringsbetingelser, her henvises til § 5 [a], stk. 2, hvori det bl.a. fremgår:
…
2. Gulvkonstruktion over soveværelse
Vi mener, at dette forhold også gør sig gældende for forhold 5, omhandlende 'gulvkonstruktionen på den nordligste del af altangangen'.

Det fremgår af skaderapporten af 15/9 2016 fra Husejernes Forsikring, at forhold 2 og 5 vedrørende gulvkonstruktioner i soveværelse over henholdsvis soveværelse og terrasse, er anerkendt som værende dækket på ejerskifteforsikringen. Taksator har ved besigtigelsen vurderet, at skaden for så vidt angår bagfald, er dækket på ejerskifteforsikringen, og vi vurderer omfanget af skaden, som følger: Udskiftning af 8 m2 zinktag inkl. etablering af fald på den nordlige del af altangangen mod øst. Vi vurderer, at afskrivninger gør sig gældende for dette forhold, hvoraf der afskrives efter tabel F, grundet zinktag, der afskrives i henhold til tagets alder på 32 år, og erstatningen udgør 63 % af nyprisen.

3. Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti ved terrasse øst
4. Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti
Vi mener ikke, at forholdene er dækket på ejerskifteforsikringen. I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at der ved besigtigelsen af Topdanmarks Administrations taksator ikke kunne konstateres nogen aktuel skade, samt at der ved Husejernes Forsikrings besigtigelse af forholdet den 6/9 2016 ej kunne konstateres en skade. På dette grundlag finder vi ikke, at forholdene udgør en aktuel skade der opfylder skadebegrebet, vi finder ligeledes at klageren ikke har sandsynliggjort en aktuel skade på overtagelsestidspunktet, vi henviser til forsikringsbetingelserne punkt 3.1.

6. og 7. Skunklem mod syd og nord.
Ved disse forhold, har klagerens advokat anført at klagen omhandler uisoleret og manglende tætning ved skunklemme.

Vi mener ikke, at forholdene er dækket på ejerskifteforsikringen. I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at vores taksator ved besigtigelsen ikke har kunnet konstatere en skade. Yderligere har Hus-

ejernes Forsikrings taksator ved deres besigtigelse den 6/9 2016, ej kunne konstatere en aktuel skade. Herefter mener vi, at klageren ikke har sandsynliggjort en aktuel skade på overtagelsestidspunktet, vi henviser til forsikringsbetingelserne punkt 3.1.

6c og 7c. Skunkrum syd og nord-plast
Klagerens advokat, har under dette forhold anført, at forholdet omhandler synlige tegn på vandindtrængning ved tagflade og/eller ved rygningen, ikke plast som undertag, som beskrevet i skaderapporten fra Husejernes Forsikring. Vi mener, at dette forhold som klagerens advokat anfører vedrørende vandindtrængning, bliver udbedret under forholdet omhandlende tagbelægning/rygning, anført som 8d. Vi henviser herefter til nedenstående punkt.

8d. Tagbelægning rygning
Ved skaderapport af 15/9 2016, vurderer Husejernes Forsikring, forholdet som værende dækket på ejerskifteforsikringen. Klageren har indhentet et tilbud på 10.300 kr. eks. moms. Dette tilbud godkendes og klageren bedes fremsende faktura for udbedring mod udbetaling af erstatning. Vi vurderer, at der gøres afskrivninger gældende for denne skade, og den dækkes i henhold til tabel D, med afskrivning på eternitbølgeplader med asbest, i henhold til alderen indtil 40 år, andrager erstatningen 78 % af nyprisen.

9. Tagbelægning ved tagfod
Herunder kræver klagerens advokat dækning for sikring af skadedyrsindtrængning. Vi mener ikke, at forholdet er dækket på ejerskifteforsikringen. I vores stillingtagen, har vi lagt vægt på, at der ved taksators besigtigelse, ikke kunne konstateres en dækningsberettiget skade i forbindelse med tagfoden. Manglende skadedyrssikring, vurderes ikke som værende en skade, i ejerskifteforsikringens forstand, idet skadebegrebet ikke er opfyldt. Vi mener ikke, at klageren har sandsynliggjort en aktuel skade på tidspunktet for overtagelsen. Ved kendelse 89.056, fremgår det, at forebyggelse af fremtidige husmårangreb ligger uden for forsikringens dækningsområde, og at selskabet ikke er pålagt at yde dækning for etablering af ny tagfod.

11. Nedbrudt remende
Vi mener, at forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelserne punkt 4.14, at forholdet ikke overstiger, den lovgivningsmæssige fastsatte bagatelgrænse, hvorfor forholdet ikke er dækket på ejerskifteforsikringen. Taksator har vurderet, at forholdet kan udbedres ved bortskæring af nedbrudt remende, samt afdækning af remende og mur ved hushjørne mod nordøst. Vi vurderer, at forholdet kan udbedres af en mand på under en dag (max kr.4.100) + materialer. Det fremgår endvidere, af tilbuddet af 29.12.2016, fra [virksomhed2], indhentet af klageren, at reparation af remende i gavl kan udføres for kr. 1.600,- + moms (kr. 2.000,- inkl. moms).

<u>Advokatbistand</u>
Vi mener ikke, på det foreliggende grundlag, at klagerens advokats krav om advokatbistand kan imødekommes. I vores afgørelse har vi lagt vægt på, som klagerens advokat ligeledes anfører, at klageren har fået dækket udgifter til byggesagkyndiges rapport, som danner grundlag for en lang liste af anmeldte forhold, samt indsigelse vedrørende allerede afviste forhold. Vi mener således at klageren har fået dækket sit tab i forbindelse med udarbejdelse af indsigelsen, samt anmeldelse af yderligere forhold.

Allerede fordi advokatens indtræden i sagen ikke har medført en væsentlig bedre dækning for klageren i sagen, end allerede anerkendt af Husejernes Forsikring, kan udgiften til advokatbistand

efter vores opfattelse, ikke anses for rimelige eller nødvendige i henhold til Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Af forsikringsbetingelserne punkt 3.3.3 fremgår det, at ejerskifteforsikringen tillige omfatter rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Vi mener, at klageren har fået dækket sine rimelige og nødvendige udgifter til den skriftlige bygningsgennemgang udarbejdet af [virksomhed1], i forbindelse med konstatering og anmeldelse af en række forhold, herunder forhold hvoraf nogle ikke ses som værende dækket på ejerskifteforsikringen.

Ved skadeanmeldelsen den 1/2 2016, oplyser klageren, at klageren i forbindelse med gennemgang af hus, inden ibrugtagning af boligen, har haft en håndværker til at gennemgå ejendommen i forbindelse med handlen. Der ses ikke noget skriv desangående. Vi anmoder om fremsendelse af eventuelle besigtigelsesgennemgang, tilbud eller andet der må foreligge på baggrund af denne gennemgang.

På baggrund af vores ovenfor anførte, afventer vi at klageren fremsender tilbud på udbedring af forhold 1, 1a, 2 og 5, til validering og accept inden udbedring."

Klagerens advokat har i mail af 28/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at forholdet benævnt 6A, 7A, 8A, 6B og 7B ikke kan afvises på grund af ikke rettidig indbringelse.

Det er ikke korrekt, når Topdanmark Administration i brevet af den 12. juli vedrørende dette forhold anfører, at Husejernes Forsikring ikke har været imødekommende over for en eventuel genbehandling/revurdering af netop disse forhold vedrørende isoleringen. Som sagens **bilag 10**, fremlægges e-mail af den 1. september 2016, hvoraf det fremgår, at Husejernes Forsikring, efter modtagelse af rapportarbejdet af [virksomhed1], tilkendegav, at forsikringsselskabets taksator … ville foretage:

> *'… en genbesigtigelse, at de allerede anmeldte forhold, samt de forhold som er benævnt i besigtigelsesrapporten...'*

Det blev således på daværende tidspunkt tilkendegivet, at Husejernes Forsikring ville foretage en genbesigtigelse, også af de allerede anmeldte forhold, hvorfor forsikringsselskabet på daværende tidspunkt efter klagers vurdering utvetydigt tilkendegav, at der ville blive foretaget en egentlig revurdering, også af tidligere anmeldte forhold.

Såfremt forsikringsselskabet ikke ville foretage en egentlig materiel revurdering, var der ingen grund til at meddele, at også tidligere anmeldte forhold ville blive genbesigtiget.

Vedrørende skaderne på isoleringen, fastholdes det, at disse var til stede på overtagelsesdagen. [Klageren] fik ejendommen gennemgået af tømrer den 23. januar 2016. Gennemgangen blev foretaget af … Som **bilag 11** fremlægges mailbekræftelse fra nævnte tømrer. Skaden anmeldtes umiddelbart derefter.

Omkring 1-2 uger efter anmeldelsen, meddelte sagsbehandler [medarbejder1] fra Husejernes Forsikring, at hun alene havde modtaget anmeldelse af skaden vedrørende altan/løbegang, men at dette skyldtes problemer med Husejernes Forsikrings hjemmeside, hvorfor hun bad [klageren] om at anmelde skader på isolering og skorsten på ny, hvilket [klageren] gjorde den 11. februar 2016, **bilag 12**.

Det fastholdes, at beskadigelsen af isoleringen var sket før overtagelse, og dermed er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende spørgsmålet om dækning af advokatomkostninger, bemærkes for god ordens skyld, at rapport fra [virksomhed1] er indhentet efter rådgivning fra undertegnede, hvorfor undertegnedes bistand har afstedkommet udvidelse af dækningstilsagnet. Ligeledes bemærkes det, at det fremgår af Topdanmark Administrations brev, at der nu foreløbig tilkendegives dækningstilsagn vedrørende yderligere 4 punkter, hvilket også er sket efter undertegnedes bistand.

Herunder er dækningsomfanget udvidet med en ikke ubetydelig post ved det, at bagfald på løbegang nu også omfattes af dækningstilsagnet, hvilket først er blevet omfattet efter undertegnedes indbringelse for Ankenævnet for Forsikring.

Klager vil snarest fremsende samlet tilbud på de anerkendte skader."

Selskabet har i mail af 27/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Her er vores, Topdanmark Administrations, bemærkninger til klagerens advokats mail af 28/8 2017. Vi vedlægger fotos.

På baggrund af en fornyet gennemgang af sagen – herunder mailen af 1/9 2016 – som klagerens advokat har fremlagt, kan vi anerkende, at klagen over forholdene 6a, 7a, 8a, 6b og 7b er rettidigt indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Vi fastholder det øvrige vi har anført i vores forrige brev.

Vi vil i det følgende fremkomme med vores stillingtagen til punkterne 6a, 7a, og 8a om isolering i skunkrum og på loft, samt 6b og 7b om isolering mod lodrette skunkvægge og skråvæggene på 1. salen i henhold til § 5a i loven for Garantifonden.

Som gengivet i vores forrige brev, anmeldte klageren ved mail af 11/2 2016, at han havde konstateret:

'Mangelfuld/ ikke eksisterende isolering loft-skunk.

Hvordan blev skaden opdaget?...: Ved gennemgang – håndværker.

Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt): 23/1-16, kl. 12.'

Husejernes Forsikring har i sit brev af 23/3 2016 til klageren bl.a. anført:

'I skunke ses efterladenskaber efter mår, ligesom isolering er delvist manglende og beskadiget.'

Vores taksator har besigtiget klagerens bygnings ene skunkrum og tagrum. Se fotos. Han har om besigtigelsen oplyst, at der forefindes isolering i rummene, og at det er hans vurdering, at isoleringen ikke har mistet sin isoleringsevne i nævneværdig grad. Hvad angår efterladenskaberne fra mår/skadedyr bemærker han, at disse ikke så gamle ud – de var hverken indtørrede eller forstenede. Han har ikke mulighed for at vurdere, hvornår skadedyrene er trængt ind i rummene. Han mener desuden, at man kan udjævne eventuelle fordybninger med isoleringsgranulat, samt relativt enkelt fastgøre – og eventuelt supplere enkelte steder – den nuværende isolering på skunkvægge.

Vi mener, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold i skunkene og tagrum, der udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for, at der vil indtræde en skade.

Vi har lagt vægt på, at mår kan trænge ind i skunke/tagrum fra dag til dag, og at klageren i sin skadeanmeldelse af 11/2 2016 alene har anmeldt 'Mangelfuld/ikke eksisterende isolering loft-skunk'. Klageren overtog bygningen den 15/1 2016.

Derudover har vi lagt vægt på, at forholdene ved isoleringen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, idet isoleringen tilsyneladende ikke har fået en nævneværdig nedsat isoleringsevne.

Det er desuden vores opfattelse, at en eventuel fastgørelse af isolering, samt jævning med eksempelvis isoleringsgranulat ikke beløber sig til mere end 5.000 kr., der er forsikringens bagatelgrænse. Det tilbud af 29/12 2016 klagerens tømrer har fremsat på 26.500 kr. for udbedring af isolering i skunk og luftrum efter mår, må efter vores opfattelse bestå i en fuldstændig udskiftning af isoleringen, hvilket der ikke er behov for.

Vi kan herefter ikke tilbyde klageren dækning for forholdene ved isoleringen i skunke og tagrum."

Til dette har klagerens advokatfremsendt mail af 17/11 2017, hvori det bl.a. er anført:

"I forlængelse af seneste skrivelser i sagen, skal jeg ved nærværende på ny vende tilbage til sagen.

Det er noteret, at Topdanmark Administration anerkender, at der ikke er sket for sen anmeldelse vedrørende forhold 6A, 7A, 8A, 6B og 7B.

Det fastholdes, at skaden på isolering i skunkvægge og på loftet, forårsaget af mår, var tilstede på overtagelsestidspunktet, og derfor er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes i den forbindelse, at huset havde stået tomt i 1 ½ år forud for [klagerens] overtagelse deraf. Ligeledes fremlægges erklæring fra …, fra [virksomhed2], som har besigtiget tagrummet samt skunkene.

Det bemærkes, at tømreren, der har besigtiget ejendommen, erklærer, at der efter hans vurdering er tale om en ældre skade, hvilket styrkes af objektive konstateringer. Han har således noteret sig, at remenden bar præg af spor efter mår, der havde anvendt denne som adgangsvej i en længere periode. Han har ligeledes udtalt, at de ekskrementer fra mår, der er fundet på loftet var indtørrede, og indikerer, at der er tale om skader af ældre dato.

Når dette sammenholdes med, at ejendommen har stået tom forud for [klagerens] erhvervelse deraf i 1 ½ år, og at skaden opdagedes umiddelbart efter overtagelsen og i forbindelse med gennemgang af ejendommen, er det ubetænkeligt at lægge til grund, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, hvorfor betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er opfyldt.

Vedrørende afhjælpning af problemstillingerne omkring isolering ødelagt af måren/mårene, bemærkes i øvrigt, at ejendommen, som det fremgår af fotografierne på sagen, var isoleret ved hjælp af rockwool i batts, hvorfor det ikke er fagmæssigt korrekt afhjælpning i stedet at indblæse granulat eller lign.

Det er nødvendigt, at afhjælpning udføres ved afmontering af et beskadiget, ødelagt isoleringsmateriale, og min klient har krav på, at erstatning udregnes på baggrund af erstatning med tilsvarende materialer, hvorfor det gøres gældende, at der ikke kan foretages erstatningsudmåling på baggrund af indblæsning af isoleringsgranulat. Isoleringsgranulat har en ringere anvendelighed end isolering med faste batts, allerede fordi, fremtidige arbejder på ejendommens loft vanskeliggøres, hvis tagrummene – herunder skunkrum – isoleres med granulatmateriale.

Som sagens **bilag 13**, er vedlagt redigeret udgave af tidligere fremlagt bilag 9, hvorpå der i margen er anført, hvilke skader – nummereret efter tidligere korrespondance – beløbsansættelserne ude til højre vedrører. Det fastholdes, at skade nr. 1, 2 og 5, som nu er anerkendt som dækningsberettigede skader og som rettidig anmeldte skader, ikke skal afskrives efter tabellen F.

Der er blandt andet tale om forkert udført bagfald med skade til følge, hvorfor det ikke er indiceret eller retligt relevant, at afskrive denne samlede skade efter afskrivningstabellen vedrørende zinkinddækninger. Forsikringsbestemmelsernes tabel 1 vedrører alene 'tagdækning og inddækning' og afstedkommer, at et zinktag afskrives efter tabel F (såfremt selve zinklaget er defekt).

I nærværende sag består skaden ikke i, at zinklaget er egentlig defekt, idet skaden skyldes dels at zinklaget er udført forkert, men dels, at der ikke er et tilstrækkeligt fald på den løbegang, hvorpå zinklaget er monteret.

Skadens karakteristika gør herefter, at der ikke skal ske afskrivning efter tabel F for så vidt angår skade 1, 2 og 5, men derimod er krav på fuld dækning på udbedringsomkostningerne, som er anført i vedlagte bilag 13.

Idet det nu kan konstateres, at undertegnedes bistand har afstedkommet udvidelse af dækningsomfanget, skal det endnu engang anføres, at min klient er berettiget til at få advokatomkostninger dækket under forsikringen, idet advokatbistand har været nødvendig for at gennemføre berettiget krav."

Hertil har selskabet i mail af 11/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi, Topdanmark Administration fastholder vores brev af 27/9 2017.

Det klagerens advokat har anført i hans brev af 17/11 2017, ændrer ikke vores opfattelse af sagen, vi har dog følgende bemærkninger til klagerens advokats brev.

Klagerens advokat fastholder, at forholdet vedrørende isolering skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Klagerens advokat anfører desuden, at en eventuel erstatning skal udregnes på baggrund af erstatning af tilsvarende materialer.

Det klagerens advokat har fremlagt fra Tømrer- og Snedkerfirmaet [virksomhed2], ændrer ikke vores opfattelse af sagen. Vi er fortsat af den opfattelse, at forholdet vedrørende isoleringen ikke opfylder skadebegrebet, at klageren ikke har bevist en aktuel skade ved skunkene og tagrummet på overtagelsestidspunktet, og at forholdene ved isoleringen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

I vores brev af 27/9 2017, har vi alene anerkendt at forholdene vedrørende isolering i skunke og tagrummet er rettidigt anmeldt til Ankenævnet. Vi har i denne forbindelse bemærket at det er vores opfattelse, at udbedringsomkostningerne desuden ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. vi har således ikke anerkendt et dækningsberettiget forhold ved isoleringen.

Vi fastholder herefter vores opfattelse af, at forholdene vedrørende isolering i skunke og tagrummet, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagerens advokat har i hans brev af 17/11 2017, fastholdt, at forholdet vedrørende afskrivningerne for så vidt angår forhold 1, 2 og 5, ikke kan gøres gældende. Til dette har klagerens advokat bl.a. anført:

> *'I nærværende sag består skaden ikke i, at zinklaget er egentlig defekt, idet skaden skyldes dels at zinklaget er udført forkert, men dels, at der ikke er et tilstrækkeligt fald på den løbe gang, hvorpå zinklaget er monteret.'*

I vores brev af 12/7 2017, har vi bl.a. har anført at:

> *'… der skal foretages afskrivninger efter tabel F, da der er tale om en dækningsberettiget skade, hvoraf den beskadigede bygningsdel findes i afskrivningstabellerne, da skaden omhandler en defekt inddækning, vi henviser til ovenfor gengivet forsikringsbetingelser punkt 19.'*
> *…*
> *'Der vil herefter foretages afskrivninger på selve konstruktionsfejlen, herunder den defekte inddækning, med udgangspunkt i tabel F, da forholdet omhandler inddækninger (Metal) tabel F med udgangspunkt i alderen på tilbygningen fra 1984. I henhold til denne tabel, erstattes der med 63 % af nyprisen, når man tager udgangspunkt i en bygning med alderen på 32 år.'*

Vi må desuden bemærke, at det er vores opfattelse at praksis fra Nævnet er, at en eventuel afskrivning skal tage udgangspunkt i de berørte bygningsdele, og at afskrivningen skal foretages bygningsdel for bygningsdel i overensstemmelse med tabellerne.

Vi fastholder herefter, at der skal ske afskrivninger i henhold til afskrivningstabellerne, hvorefter vi afskriver i henhold til tabel F med udgangspunkt i alderen på bygningen fra 1984.

Klagerens advokat kræver herefter, dækning for advokatudgifter i forbindelse med sagen i Ankenævnet.

Vi er ikke af den opfattelse, at klagerens advokats medvirken i sagen har afstedkommet udvidelse af dækningsomfanget, idet vi ikke er enige i klagerens advokats bemærkninger til dækningsomfanget. Vi må herefter fastholde hvad vi har anført i vores brev af 12/7 2017, for så vidt angår klagerens krav om dækningen til advokat udgifter.

Yderligere må vi gøre opmærksom på, at det af Nævnets vedtægter fremgår, at hver part bærer sine egne omkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen og at man herefter ikke er forpligtet til at benytte advokat eller anden juridisk rådgiver.

Vi kan herefter fortsat ikke imødekomme klagerens krav om dækning af isolering i skunk og tagrummet, større erstatning for så vidt angår forhold 1, 2 og 5, eller dækning for advokat udgifter."

Af skaderapport af 24/2 2016 udarbejdet af selskabets bygningstaksator til brug for selskabets vurdering af sagen fremgår bl.a.:

"**Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikring:**
Efter overtagelse af ejendommen har du 23-01-2016 konstateret og anmeldt følgende forhold:

1. Konstruktionsfejl i inddækning på svalegang mod facade.
Vand trænger ind i huset og ned i stueplan (soveværelse), hvor loft og væg er beskadiget.
2. Fugtskade ved skorsten.
3. Manglende isolering

Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:

Ved besigtigelsen så vi sammen på skorstenen, hvor der nederst er et mindre områder der er skadet, jeg skønner det er grundet kondensering i skorstenspiben, dette da huset har stået uopvarmet i længere tid.

Fra svalegang ses det tydeligt at inddækning er udført forkert, ligesom gerikter omkring vinduer er udført på en måde, der øger risikoen for vandindtrængen i konstruktionen.

Der er flere utætheder mellem ydervæg og svalegang, hvilket har givet en vandskade på loftet i stueplan. I skunke ses efterladenskaber efter mår, ligesom isolering er delvist manglende og beskadiget.

Bygningsdelene er fra husets opførelse i 1977.
…
Min konklusion af de anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold:

Forhold/skader, der dækkes af din ejerskifteforsikring:

1. Forholdet omkring defekt inddækning og skade på loft, dækkes af din ejerskifteforsikring. Forholdet er anerkendt som en skade.
…

Forhold/skader, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:
Det anmeldte forhold vedr. manglende isolering dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.

Forholdet er herefter afvist.

Se venligst, betingelserne afsnit 4.

Det anmeldte forhold vedr. skade ved skorsten dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

Forholdet afvises med henvisning til bagatelgrænsen, da det skønnes, at forholdet kan udbedres for Under kr. 5.000,-."

Af skriftlig bygningsgennemgang af 28/7 2016 udarbejdet af virksomhed1 og indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"[Foto]
Husgavlen med altangang mod øst.

[Foto]
Altangangen. Zinktag hen over det tilbyggede soveværelse og tremmegulv hen over havestuen med plasttaget nedenunder.

[Foto]
Hele konstruktionen ved altangangen er udført forkert, idet der er bagfald på gulvet hen mod altandøren som er meget lavt placeret. Der ses tydeligt med kalkaflejringer hvor regnvandet plejer at ligge, nemlig helt ind mod døren. (K3)

[Foto]
Konstruktionen falder 2 cm ned mod terrassedøren set over en bredde på 2,0 m., dvs. fald indad efter på 1 cm pr. lbm. Der burde have være et minimumsfald udad efter på ca. 2,5 cm pr. lbm. (K3)

[Foto]
Ved kraftig slagregn kan der trænge vand ind over dæklisten over vinduespartiet. Der er ikke fugetætnet korrekt og listen sidder ej heller helt fastmonteret. (K3)

[Foto]
Krydsfinerbeklædningen og dæklisten er monteret uden på bundkarmen i stedet for inde under. Fare for vandnedtrængen bag beklædningen, da dæklisten ikke kan holde tæt. (K3)

[Foto]
Zinkbeklædningen skulle have været monteret inde under krydsfineren og gået min. 10 cm op bag beklædningen. Her ses det, at zinken er monteret uden på krydsfineren med en fuge. Sådan en fuge vil næsten altid blive utæt. (K3)

[Foto]
Zinkafdækningen hen langs med krydsfineren og ud over tremmegulvet. Hele vejen hen er der mulighed for at regnvandet kan trænge ned. (K3)

[Foto]
Undersiden af dørens bundkarm er faktisk monteret så den ligger under zinkoverfladen. Der er fugetætnet med klar silikone, som oftest mørnes af solen og bliver utæt.

[Foto]
Mod nordsiden ved den krydsfinerbeklædte skunkvæg er zinken ligeledes monteret udenpå i stedet for under bekl. (K3)

[Foto]
Det kan ikke ses at der er placeret dampspærre i hverken de lodrette skunkvægge eller op langs skråvæggene over skunklemmen. Væggen består kun af en 9 mm gipsplade uden ramme rundt i kanten ved skunklemmen. Isoleringen er ikke korrekt fastholdt flere steder ved de lodrette skunke. (K2)

[Foto]
Der er ingen tætning og ingen ramme rundt i kanten ved skunklemmene. Desuden er lemmene uisolerede, hvilket giver et stort kuldeindfald. Der er ingen forslag til udskiftning af skunklemme i EM og ej benævnt i TR.(K2)

[Foto]
Dele af isoleringen er helt molesteret og ødelagt af en mår ude i skunkene. Ej noteret i TR. (K2)

[Foto]
På hanebåndloftet er der fyldt med ekskrementer fra mår. De har også rodet i isoleringen. (K2)

[Foto]
Synlig vandindtrængen på oversiden af et spær. Kan evt. stamme fra utæthed ved en tagplade eller fra kippen. (K3)

[Foto]
Der er ikke anvendt skumbølgeklodser ved rygningspladerne. Nogle steder er der direkte åbent ud mod det fri. Der er delvist tilstoppet med mineraluld og skumgummi. Tegn på opfugtning af 'tætningsmaterialet'. (K3) Ej noteret i TR. Vindtræksbånd er ej spændte og har derfor ingen funktion. Ej noteret. (K1).

[Foto]
Ved det nordøstlige hjørne ses de ubeskyttede udragende dobbelt-dragere, Der er rådskader i toppen af dragerne. (K2)

[Foto]
Som det ses kan man stikke tommestokken langt ind mellem de to dragere. Der er direkte åbent ind så måren kan komme ind imellem og videre op i skunke og skråvægge. Ej noteret i TR. (E2)

[Foto]
Nede ved tagfoden er der ikke monteret spærre mod fugle, mus, mår osv. Normalt monteres enten skumbølgeklodser, træklodser eller plastklodser, men her er der åbent hele vejen op, hvilket også kan ses oppe fra skunkene. Måren har også mulighed for at komme ind under tagpladerne oppe fra carporttaget. (K2) Ej noteret i TR.

Konklusion:
Der er ingen skade sket på zinkbeklædningen, så der kan derfor ikke laves afskrivning på denne, da zinken er helt intakt. Alle lodninger er helt intakte. Der er tale om at hele altankonstruktionen samt inddækninger er fejlkonstruerede. Men det vil være nødvendigt at skifte hele zinkbeklædningen for at kunne ændre konstruktionen. Ligeledes skal ydervægsbeklædningerne afmonteres, så de kan monteres uden på zinkbeklædningen. Der skal være afstand på facadebeklædningen ned mod altanbunden, så denne ikke står og sopper i vand. Det vil også være nødvendigt at skifte terrassedøren så den nye dør kommer højere op, men stadig flugter overkanten af vinduespartiet.

Altanbunden skal brækkes op og der skal etableres en ny bund som har fald udad. Sandsynligvis bliver den nye bund højere inde ved ydervæggen, men det skal der tages højde for. En ny altanbund bør have et fald på 2,5 cm udad efter.

Der er sket skader i form af vandindtrængen ned i soveværelset med deformation af pladelofterne. Man skal være opmærksom på, at skaderne kan være sket over tid med vandindtrængen i etagedækket. Det kan have givet anledning til råd- eller skimmelskader inde i konstruktionen. Loftet i soveværelset skal også udskiftes, da der ses nedbøjning og vandskjolder flere steder.

Der er flere andre forhold som den Bygningssagkyndige ikke har beskrevet i TR, bl.a. at der ikke er monteret dampspærre, de utætte skunklemme er ikke benævnt, ødelagt isolering pga. af en indtrængende mår, manglende korrekt tætning ved rygningspladerne, utilstrækkelig fastgørelse af isoleringen i de lodrette skunke, hul ind mellem dragerne samt manglende tætning mellem tagpladernes bølger og lægterne/tagfoden.

Disse forhold skal også anmeldes til forsikringen, da skadebegrebet er opfyldt. Mulighed for regressag mod den Bygningssagkyndige fra…"

Af tilbud af 29/12 2016 fra virksomhed2 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud på udbedring af hus ifølge besigtigelsesrapport.

Arbejdet omfatter:

– Demontering af gavl, gulv og terrassedør ved altan	
– Opretning af gulve samt påsvejsning af 2 lag tagpap	
– Montering af ny terrassedør samt ny beklædning og inddækninger	54.500,-
– Omlægning af rygning med nye asfaltklodser, skruer og tætningsbånd	10.300,-
– Montering af nye vindkryds i loftrum	1.600,-
– Reparation af remende i gavl	1.600,-
– Udbedring af isolering i skunk og loftrum efter mår	26.500,-
– Montering af fuglegitter ved tagfod	5.300,-
– Demontering af loft i soveværelse efter vandskade	

– Opsætning af nyt gipsloft samt spartel og malerarbejde	19.500,-
– Demontering af gips på skunk og skråvæg, for montering af dampspærre	
– Montering af ny dampspærre mod loft i stueplan samt på skunk og skråvæg	
– Montering af dampspærre på loft fra loftrum	
– Montering af gips på skunk og skråvæg samt spartel og malerarbejde	58.500,-
– Samlet pris	177.800,-
– 25% moms	44.450,-
– Pris i alt	222.250,-"

Af forsikringsbetingelserne (version 8) fremgår det bl.a.:

"**Hvad dækker forsikringen?**

3.1 Forsikringen dækker.

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

3.3 Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:

…

- Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring.

…

4 Hvad dækker forsikringen ikke?

…

- Forhold som både er under den lovgivningsmæssige fastsatte bagatelgrænse på 5.100 kr. og under den af Husejernes Forsikring fastsatte bagatelgrænse på 5.000 kr.

…

5 Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele' jf. pkt. 19.

…

25. 90325

19 Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre), finder nedenstående tabeller alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.
…
Tabel 1 – Bygningsdel:

Tagdækning og inddækning	Afskrivningstabel
Aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (metal)	Tabel F
Aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast)	Tabel F
Betontagsten	Tabel D
Betontagsten med fugesystem	Tabel F
Eternitbølgeplader med asbest	Tabel D
Eternitbølgeplader uden asbest	Tabel I
Eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader)	Tabel G
Eternitskifer med asbest (ved taghældning på mere end 35 grader)	Tabel D
Eternitskifer uden asbest	Tabel I
Kobbertag	Tabel C
Naturskifer	Tabel A
Plastplader, 1 lag (UV-stabiliseret)	Tabel L
Plastplader, flere lag (UV-stabiliseret)	Tabel J
Stråtag	Tabel G
Stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning under 10 grader)	Tabel H
Stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning på mere end 10 grader)	Tabel F
Tagdækning med stenlag	Tabel H
Tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I
Tagpap (ved taghældning over 10 grader)	Tabel H
Tegl, glaserede teglsten	Tabel B
Tegl, falstagsten	Tabel B
Tegl, vingetagsten, gule og brune	Tabel F
Tegl, vingetagsten, røde	Tabel B
Tegltagsten med fugesystem	Tabel F
Træspån (ubehandlet)	Tabel G
Zinktag	Tabel F

…

Tabel D	
Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

…

26. 90325

Tabel F	
Alder indtil	**Erstatning**
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct.

Aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct. "

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 17/1 2016. Han anmeldte den 1/2 og den 11/2 2016 i alt tre forhold, og efter en gennemgang af ejendommen foretaget af klagerens rådgiver den 28/7 2016 anmeldte han en række yderligere forhold. Herudover kræver klageren dækning for omkostninger til advokatbistand.

Det fremgår af klagerens advokats klage til nævnet, at klagen vedrører følgende forhold:

1 og 1a. Afskrivning og forkert udført zinkinddækning på østligste del af altangangen.

2. Gulvkonstruktion over soveværelse.

3. Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti ved terrasse øst.

4. Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti.

5. Gulvkonstruktion på den nordligste del af altangangen.

6. Skunklem mod syd.

6a, 7a, og 8a. Ødelagt isolering i skunkrum og på loft.

6b og 7b. Isolering mod lodrette skunkvægge og skråvæggene på 1. salen.

6c og 7c. Skunkrum syd og nord-plast.

7. Skunklem mod nord.

8d. Tagbelægning rygning.

9. Tagbelægning ved tagfod.

11. Nedbrudt remende.

12. Advokatomkostninger

27. 90325

Selskabet har anerkendt at forhold 1, 1a, 2, 5, 8d er omfattet af forsikringsdækningen. Selskabet har også anset forhold 11 for omfattet af ejerskifteforsikringen, men har afvist at yde dækning, da udbedring ifølge selskabet ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. For så vidt angår forhold 1, 1a, 2, 5 og 8d vedrører tvisten for nævnet, om der kan ske afskrivning ved beregning af erstatningen.

De øvrige påklagede forhold, herunder klagerens krav på dækning af advokatomkostninger, har selskabet afvist er omfattet af forsikringens dækning.

Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet.

Forhold 1 og 1a. Afskrivning og Forkert udført zinkinddækning på østligste del af altangangen; 2. Gulvkonstruktion over soveværelse. 5. Gulvkonstruktion på den nordligste del af altangangen.

Klageren har anført, at ikke bare "gulvkonstruktionen er udført ukorrekt", men også "at krydsfinerbeklædningen også på dette sted [forhold 1a] er udført forkert, idet zinkinddækningen ikke er ført ind bagom krydsfineren".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at zinkinddækningen på taget/altanen er omfattet af afskrivningstabellen i tabel 1, og at erstatningen herefter alene udgør 63 % efter tabel F. Nævnet bemærker – som også anført af selskabet – at afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på den måde, hvorpå altangangen er konstrueret efter tilbygningen af soveværelset i 1984, hvor halvdelen af altangangen udgør taget for tilbygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens egen rådgiver i gennemgang af 28/7 2016 kalder det for et zinktag.

Nævnet bemærker, at nævnet anser opretning af tagets bagfald mod ejendommen som en del af udbedringen, jf. selskabets bemærkning i brev af 12/7 2017 til nævnet, hvoraf det fremgår, at "taksator har ved besigtigelsen vurderet, at skaden for så vidt angår bagfald, er dækket på ejerskifteforsikringen".

Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Forhold 3. Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti ved terrasse øst og 4. Manglende fugning bag dækliste over vinduesparti.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at "Topdanmarks Administrations taksator ikke kunne konstatere nogen aktuel skade, samt at der ved Husejernes Forsikrings besigtigelse af forholdet den 6/9 2016 ej kunne konstateres en skade. På dette grundlag finder vi ikke, at forholdene udgør en aktuel skade der opfylder skadebegrebet, vi finder ligeledes at klageren ikke har sandsynliggjort en aktuel skade på overtagelsestidspunktet".

Klageren har anført, at "når der foreskrives elastiske fuger bag sådanne inddækninger, er det for at sikre mod vandindtrængning. Vand, der måtte løbe ned af væggene, vil som følge af den manglende fuge have uhindret adgang til gavlkonstruktionen, hvorfor det fastholdes, at forholdet afstedkommer nærliggende risiko for skade, og derfor opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved fugningerne bag dæklisterne over vinduespartierne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikrin-

gens forstand eller indebar nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på husets alder, og at der endnu ikke har vist sig skader som følge af manglende fugning bag dæklisterne over vinduespartierne, og at forholdet normalt ikke har nogen nævneværdig betydning for bygningsdelens funktion/brugbarhed.

Forhold 6 og 7 – skunklemme mod syd og nord.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, "at vores taksator ved besigtigelsen ikke har kunnet konstatere en skade. Yderligere har Husejernes Forsikrings taksator ved deres besigtigelse den 6/9 2016, ej kunne konstatere en aktuel skade. Herefter mener vi, at klageren ikke har sandsynliggjort en aktuel skade på overtagelsestidspunktet".

Klageren har anført, at skunklemmene er "monteret uden tætning mod skunkvæggen og i øvrigt uden ramme, hvilket medfører betydeligt kuldenedfald og risiko for, at lemmen frigør sig fra skunkvæggen og forvolder skade på gulv m.v. Hertil kommer, at der mangler dampspærre på den varme side af isoleringen, hvilket afstedkommer nærliggende risiko for, at varm indeklimaluft kondenserer og afstedkommer skader på bl.a. isoleringsmaterialet".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved skunklemmene, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller indebar nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på husets alder og at der endnu ikke har vist sig skader som følge af manglende isolering af skunklemmene.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

30. 90325

Forhold 6a, 7a og 8a. Ødelagt isolering i skunkrum og på loft og 6b og 7b. Isolering mod lodrette skunkvægge og skråvæggene på 1. salen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, "at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold i skunkene og tagrum, der udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for, at der vil indtræde en skade".

Klageren har anført, at isoleringen antagelig ikke er "udlagt forkert, men er beskadiget i et sådant omfang, at isoleringsevnen er ødelagt" og "at skaden utvivlsomt skyldes angreb fra skadedyr, hvorfor der er tale om følgeskader af i øvrigt dækningsberettigede skader, nemlig fejlkonstruktion med manglende skadedyrssikring ved remme, tagrygning og tagfod". Klageren har også anført, at isolering mod lodrette skunkvægge og skråvæggene på 1. salen er "udført uden membran/dampspærre, hvilket afstedkommer nærliggende risiko for skader på tilstødende bygningsbestanddele som følge af kondensering".

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag har godtgjort, at skaderne på isoleringen, der må antages at være forårsaget af dyr – formentligt en mår – er sket forud for klagerens overtagelse af ejendommen og har et sådant omfang, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår de lodrette skunkvægge og skråvæggene på 1 sal, der er udført uden membran/dampspærre, finder nævnet på det foreliggende grundlag, hvor der ikke er oplysninger om følgeskader, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

6c og 7c. Skunkrum syd og nord-plast

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, "at dette forhold som klagerens advokat anfører vedrører vandindtrængning, bliver udbedret under forholdet omhandlende tagbelægning/rygning, anført som forhold 8d".

31. 90325

Klageren har anført, "at der er synlige tegn på vandindtrængning, hvorfor forsikringsselskabets bemærkninger omkring plast giver anledning undren. Det er utætheden i tagfladen og/eller ved rygningen, der skal anerkendes under forsikringen".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udbedring af tagbelægningens rygning ikke vil udbedre forholdet.

8d. Tagbelægning rygning

Husejernes Forsikring har vurderet, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Klageren har indhentet et tilbud på 10.300 kr. eks. moms, hvilket selskabet har anerkendt at dække. Selskabet har anført, "at der gøres afskrivninger gældende for denne skade, og den dækkes i henhold til tabel D, med afskrivning på eternitbølgeplader med asbest, i henhold til alderen indtil 40 år, andrager erstatningen 78 % af nyprisen".

Klageren har anført, "at erstatningen vedrørende dette punkt skal sættes til kr. 10.300 med tillæg af moms, jf. tilbud fremlagt som sagens bilag 9".

Af Intern skaderapport fra Husejernes Forsikring af 15/9 2016 fremgår, at forholdet vedrører: "Indersiden af rygningsplader (eternit) er delvis lukket med almindelig isolering og der er til dels lagt alm. plast ud over isoleringen, som kan betyde, at der ved lejligheder er kommet vand eller fygesne ind" Af det af klageren fremlagte reparationstilbud af 29/12 2016 fremgår om reparationsomfanget: " Omlægning af rygning med nye asfaltklodser, skruer og tætningsbånd".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at reparationen af rygningen ikke kan antages at give en sådan levetidsforøgelse, at der kan ske afskrivning i erstatningen.

Selskabet skal derfor anerkende, at det er uberettiget til at foretage afskrivning.

32. 90325

9. Tagbelægning ved tagfod

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, "at der ved taksators besigtigelse, ikke kunne konstateres en dækningsberettiget skade i forbindelse med tagfoden. Manglende skadedyrssikring, vurderes ikke som værende en skade, i ejerskifteforsikringens forstand, idet skadebegrebet ikke er opfyldt. Vi mener ikke, at klageren har sandsynliggjort en aktuel skade på tidspunktet for overtagelsen. Ved kendelse 89.056, fremgår det, at forebyggelse af fremtidige husmårangreb ligger uden for forsikringens dækningsområde, og at selskabet ikke er pålagt at yde dækning for etablering af ny tagfod".

Klageren har anført, at "tagfoden er ikke sikret mod skadedyrsindtrængning, hvilket efter klagers opfattelse udgør en dækningsberettiget skade".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at der ikke ydes dækning for udgifter til forebyggelse af skadedyrsindtrængning. Nævnet har som følge heraf ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning til etablering af ny tagfod.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

11. Nedbrudt remende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, "at forholdet ikke overstiger, den lovgivningsmæssige fastsatte bagatelgrænse, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen".

Klageren har anført, at "dette forhold skal dækkes under ejerskifteforsikringen, idet omhandlede bygningsbestanddele var beskadiget på overtagelsestidspunktet. Jeg henviser i den forbindelse til ankenævnets afgørelse af den 7. april 2014 i sag nr. 84.987, som er præjudicerende for nærværende sag".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at udbedring af den nedbrudte remende vil overstige ejerskrifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilbud af 29/12 2016 fra virksomhed2, at reparation af remende i gavl vil koste 1.600 kr. + moms.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder henvisningen til nævnets afgørelse i sag 84.987, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Advokatbistand

Det følger af nævnets vedtægter § 23, stk. 3, at hver part efter sagens indbringelse for nævnet bærer egne sagsomkostninger.

Det fremgår af endvidere af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede, i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav, kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen og henset til sagens udfald, finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens advokatomkostninger forud for indbringelsen for nævnet med 8.000 kr. inkl. moms.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

34. 90325

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Topdanmark Forsikring A/S skal som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anerkende, at skaderne på isoleringen, forholdene 6a, 7a og 8a, der må antages at være forårsaget af dyr, har et sådant omfang, at det udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere skal selskabet anerkende, at det for så vidt angår forhold 8d er uberettiget til at foretage afskrivning i erstatningen, og dække klagerens advokatomkostninger delvist med 8.000 kr. inklusive moms.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings