

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. juni 2020 blev i sag nr. 93766:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Det forsikrede sommerhus er opført i 1990 og tilbygget i 2005-2006. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/12 2014. I klageskema af 17/5 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I januar 2015 overtager vi sommerhuset beliggende ...

Der er tale om et [bjælkehus] opført af [husfirma] med stentag bestående af HDPE tag folie/dug nederst, trædefast isoleringsplade, polystyren isolering, geotextil samt sten øverst. Ejendommen (Bilag 1) er opført i to forskellige perioder; den oprindelige bygningsdel fra 1990 samt nyere tilbygning fra 2005/2006.

Kort efter overtagelse af vores sommerhus, erfarer vi, at der er en utæthed i taget omkring taghætten, som ligeledes forårsager følgeskader på væg og gulv i spisestuen. Vi anmelder første gang skaden til Topdanmark d. 5. august 2015 (Sagsnr.: ...4). Topdanmark anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade og beder os om, at få en håndværker til, at udbedre utætheden.

Det viser sig imidlertid, at der er flere utætheder i taget. Ingen af disse anmeldte utætheder er anført i tilstandsrapporten og der er således tale om skjulte skader, der har eksisteret ved overtagelse af ejendommen. Den 19. juli 2016 anmelder vi en ny skade (Sagsnr.: ...8). Denne gang observeres vandindtrængning ikke blot i spisestuen, men ligeledes i køkken samt gæstetoilet. For yderligere information, henvises der til følgende bilag:

Bilag 2 – Bygningstegning med angivelse af vandindtrængning

Bilag 3 – Fotodokumentation for vandindtrængning og tagkonstruktion (Foto 1-25)

Topdanmarks taksator besigtiger skaderne, men afviser d. 5. august 2016, at de er dækningsberettiget under henvisning til, at der blot er tale om kondens og slagregn og, at de er under selvrisikogrænsen. Taksator skriver i øvrigt i tilbagemeldingen (Bilag 4):

'I bor ikke i Danmark og benytter kun sommerhuset i sommerperioden. I den periode har i ikke oplevet at der kommer vand ind selv om det har regnet. De udtørret fugtskjolder oplevede da i kom til sommerhuset i begyndelsen af sommeren. Der er derfor ingen som har oplevet at det konkret drypper ned.'

Det er ikke korrekt, idet vi under taksators besøg klart giver udtryk for, at vi har oplevet vandindtrængningen og, at der gentagne gange har været synlige plamager af vand på flere vandrette flader og, at gulvtæppet i køkkenet var opfugtet. Desuden blev det påpeget, at øvrige vidner ligeledes har set vand trænge ind gennem ejendommens tag. Vi klager således over afslaget og gør opmærksom på, at vi har yderligere foto/video dokumentation, som tydeligt beviser vandindtrængningen. Der henvises til nedenstående bilag fra perioden 2. - 4. august 2016:

Bilag 3 – Fotodokumentation for vandindtrængning (Foto 10-13)

Bilag 5 – Videodokumentation for vandindtrængning

Det er i relation til vandindtrængningerne værd at bemærke, at der er tale om et sommerhus, hvor vi opholder os sammenlagt 2 måneder om året – primært sommerperioden. Den vedlagte fotodokumentation dækker derfor en forholdsvis kort periode, hvor der normalt ikke er store mængder nedbør. Vandindtrængningen er derfor utvivlsomt større hen over efteråret og vinteren. Som reaktion på vores klage, oplyser Topdanmark, at der er behov for, at kende årsagen til utæthederne for at vurdere om der er tale om en dækningsberettiget skade. Topdanmark anbefaler os, at rette henvendelse til en håndværker, der kan undersøge taget. Den 25. august 2016, fremsender vi et teknisk notat (Bilag 6) fra en uvildig byggesagkyndig, der angiver årsagen til utæthederne i taget:

'Den oplevede vandindtrængning vurderes at skyldes utætte samlinger i HDPE dug'

Vi oplyser desuden, at tre forskellige håndværkere har besigtiget taget med henblik på at vurdere årsagen til utæthederne samt løsningsmuligheder. Uafhængigt af hinanden informerer de mundtligt, at der er tale om utætte samlinger i HDPE tagdugen og, at denne type materiale ikke kan lappes på forsvarlig vis. De anbefaler således en total udskiftning af taget med tagpap og vi modtager 3 udbedringstilbud. Vi rykker gentagende gange Topdanmark. Da vi ikke hører noget om hvorvidt de vil dække skaden, vælger vi d. 5. september 2016, at fremsende kontaktoplysninger på den uvildige byggesagkyndig og [tagfirma 4], som begge har besigtiget taget. Vi håber, at disse oplysninger kan hjælpe Topdanmark med at afgøre om anmeldelsen er dækningsberettiget. Os bekendt, har Topdanmark dog aldrig rettet henvendelse til specialisterne, som vi har rådført os med. Det til trods for, at Topdanmark bad os om, at tage kontakt til en håndværker og få undersøgt årsagen til utæthederne.

Som forsikringstager har vi jf. foto og videodokumentation, byggetekniske udtalelser og notater sandsynliggjort tidligt i sagsforløbet, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Til trods herfor, udvikler sagen sig til et langstrakt forløb med omfattende korrespondance, besigtigelser af ejendommen, flere destruktive tagundersøgelser, fagteknisk og juridisk bistand, håndværker dialog, indhentelse af renoveringstilbud og forligsforhandling.

Den 9. september 2016 (Bilag 4, side 15) meddeler Topdanmark, at de atter ønsker, at besigtige sommerhuset. Det er således 3. gang at Topdanmark foretager en besigtigelse af taget og skaderne. Besøget finder sted den 13. september 2016, og den 18. september 2016 rykker vi Topdanmark for en afgørelse. Den 20. september 2016 (Bilag 4, side 9) meddeler Topdanmark, at der skal laves flere undersøgelser af taget for, at kortlægge årsagen til utætheden og dermed vurdere om der er tale om en dækningsberettiget skade. Topdanmark vælger således stadig, at tilsidesætte den byggetekniske gennemgang foretaget af den byggesagkyndige. I de følgende måneder rykker vi Topdanmark i sagen, da der endnu ikke foreligger klarhed om skadesdækning. Fra Topdanmarks side tilkendegiver man den 4. november 2016 (Bilag 4, side 9):

'Vi har haft en håndværker til at kigge på taget og han havde ikke en løsning på problemet. Vi har derfor bedt et andet firma om at undersøge taget. Det skulle ske i næste uge.'

I december 2016 tager vi sommerhuset i brug over juleferien. Efter 7 uger har Topdanmark stadig ikke fået en håndværker til, at besigtige ejendommen og vurdere taget. Den 21. december foreligger vi overfor Topdanmark, at der er nye synlige tegn på vandindtrængning. Denne gang er der større vandskjolder på køkkenbordet til højre for køkkenvasken, i den ende af køkkenet, der er tættest på tilbygningen. Her har det tidligere regnet ind i en sådan grad, at gulvtæppet foran køkkenvasken var vådt.

Dokumentationen nedenfor viser vandindtrængningen:

Bilag 3 – Fotodokumentation for vandindtrængning (Foto 14-17)

Det undrer os imidlertid, at Topdanmark i denne periode har behov for, at iværksætte flere undersøgelser af taget for at kortlægge årsagen til utætheden, når vi allerede har fremsendt et byggetekniske notat og indhentet udtalelser fra flere fagprofessionelle, der alle oplyser at vandindtrængningen skyldes utætte samlinger i tagdugen generelt på hele taget.

Topdanmark vælger dog, at gå imod tagspecialisternes anbefalinger (Se bilag 6-7) om at udskifte tagdugen, idet en reparation/lappeløsning ikke kan sikre et tæt og funktionsdygtigt tag. I februar 2017 (Bilag 4, side 3), oplyser Topdanmark pludseligt, at de har haft en håndværker ude på ejendommen for, at udbedre de anmeldte skader.

Vi undrer os over, at Topdanmark igangsætter en reparation uden vores orientering, idet vi oprindeligt blev informeret om, at Topdanmarks håndværker skulle foretage en undersøgelse og kortlægge årsagen til utæthederne, således at der kunne træffes en endelig afgørelse om dækningstil-sagn. Dette er den 4. gang at Topdanmark foretager en undersøgelse af taget. Med reparationerne anser Topdanmark forsikrings-sagen som afsluttet jf. mail fra Topdanmark 13. februar 2017 (Bilag 4, side 3 og Bilag 8). Heraf fremgår det, at Topdanmarks håndværker har konstateret en sandsynlig utæthed omkring udluftningshætte og ved vinkeljern over gæstetoilet. Begge dele er tæt-net og der er ikke fundet andre utætheder. Vi må dog påpege, at Topdanmarks håndværker kun har blotlagt en meget lille del af taget og, at deres undersøgelse dermed ikke giver et retvisende billede af tagets stand (jf. Bilag 56 om instruks til Topdanmarks håndværker). Vi har med vores foto og video dokumentation påvist, at der er andre utætheder i taget og vi stiller således spørgsmålstegn ved, Topdanmarks håndværkers angivelse af (Bilag 4, side 3), at der ikke er fundet andre utætheder. Allerede 14. februar 2017 (Bilag 4, side 1), gør vi Topdanmark opmærksom på, at der fortsat er vandindtrængning og, at håndværkeren ikke har udbedret alle anmeldte skader. Bilag 2 og Bilag 3 (foto 14-17 og foto 21-24) viser hvor vandindtrængning har fundet sted og hvor Top-

danmarks håndværker har foretaget en udbedring. De anmeldte skader, der ikke er udbedret vedrører tagområdet over køkkenvask (Bilag 12) samt udskiftning af udhængsbrædder, hvor der er tydelige tegn på råd. Topdanmarks reparationer løser imidlertid heller ikke problemet, men forværrer derimod vandindtrængningen i spisestuen. I køkkenet fortsætter vandindtrængningen i samme omfang.

Ovenstående bekræfter tagspecialisternes udtalelser om, at en tagdug af denne type ikke kan lappes. Samtidig informerer Topdanmark os om, at vi skal fordele håndværksudgifterne. Det kommer som en stor overraskelse, idet vi aldrig er blevet forelagt et løsningsforslag, pris på samme eller givet vores accept, af det udførte arbejde. Vi har sidenhen fået indsigt i Topdanmarks instruks til den udsendte håndværker, hvor der lægges vægt på, at der er utætheder ved skorstenen (Bilag 56). Endvidere hævder Topdanmark, at vi aldrig har gennemført en udbedring af denne.

Dette er ikke korrekt. Vi har fra overtagelse af huset været klar over, at der i tilstandsrapporten er angivet en K3 omkring skorstensinddækningen og, at dette i sig selv ikke er en dækningsberettiget skade. Netop derfor indhentede vi forud for hushandlen tilbud på udbedring af skaden. I henhold til Bilag 3 (foto 31-34) og Bilag 9-10 blev skaden udbedret kort efter vores overtagelse af boligen i sommeren 2015 og vi har aldrig siden oplevet problemer med vandindtrængning i dette område. Af Bilag 11, side 2, fremgår det øvrigt, at Topdanmark af korrespondance d. 28. august 2015 er orienteret om, at forholdet omkring skorstenen er udbedret. Vi undrer os derfor over, at Topdanmark inddrager og problematiserer skorstenen, eftersom vi på daværende tidspunkt ikke har anmeldt den som en skade. Vi ønsker derfor at slå fast, at den oplevede vandindtrængning i boligen på ingen måde har relation til placeringen af den ovennævnte K3. Til gengæld vælger Topdanmark ikke at udbedre alle øvrige anmeldte skader og vi står fortsat tilbage med et utæt tag samt følgeskader. På baggrund heraf, gør vi Topdanmark opmærksom på, det mangelfulde reparationsarbejde, men Topdanmark afviser at foretage sig yderligere under henvisning til, at vi blot bør afvente og se om reparationerne har stoppet vandindtrængningen. Det på trods af, at flere tagskader endnu ikke er udbedret. I Topdanmarks svar på vores henvendelse den 20. februar 2017 skriver de blandt andet, at håndværkeren har en god formodning om at vandindtrængningen skyldes utæthed omkring taghætten (Bilag 4, side 2). En formodning er ikke en konstatering og det er således meget vage formuleringer Topdanmark gør brug af. Endvidere skal det påpeges, at det er usandsynligt at vand kan løbe fra tagehætten til de pågældende områder i køkkenet hvor der fortsat opleves vandindtrængning (se Bilag 12). Givet afstanden fra taghætten og de forskellige rettede hældninger på taget er det fysisk umuligt for vandet, at løbe over til området omkring køkkenvasken. Det viser, at utæthederne ved køkkenvasken ikke kun stammer fra taghætten, men skyldes utætte samlinger generelt på taget jf. Byggeteknisk gennemgang af byggesagkyndig (Bilag 6).

Topdanmark har gennemført adskillige besøg på ejendommen, foretaget undersøgelser af taget samt udført mangelfulde reparationer, der ikke har løst problematikken omkring vandindtrængningen. Samtidig har Topdanmark gang på gang bagatelliseret vores konkrete beviser på vandindtrængningen samt afvist, at følge tageksperternes anbefalinger om at udskifte tagdugen. Vi forsøger selv gentagende gange jf. vores e-mail fra den 14. februar 2017 og 22. marts 2017 (Bilag 4, side 2 og Bilag 13), at gøre Topdanmark opmærksom på, at reparationerne ikke har afhjulpet problemet med vandindtrængningen. Som følge af Topdanmarks manglende imødekommenhed og fejl i sagsbehandlingen ser vi os nødsaget til, at gøre brug af juridisk bistand og inddrager således [klagerens advokatfirma] i sagen.

Den 10. april 2017, gør [klagerens advokatfirma] Topdanmark opmærksom på, at der fortsat er vandindtrængning i boligen (Bilag 14). [Klagerens advokatfirma] beder Topdanmark om, at foretage en udskiftning af tagdugen grundet den fortsatte vandindtrængning. For at dokumenterer nødvendigheden af en fuldstændig udskiftning af tagdugen, har [klagerens advokatfirma] indhentet en allonge fra byggesagkyndig (Bilag 15), der udtaler;

...

Til trods for de klare byggetekniske anbefalinger afviser Topdanmark af korrespondance den 26. april 2017 (Bilag 16) endnu engang, at udskifte tagdugen, der ellers kunne have sikret os et tæt tag. Topdanmark påstår nu, at der har været utætheder omkring den udbedret skorsten. Dette er observeret af Topdanmarks håndværker i januar 2017. Det skal dog bemærkes, at der ikke foreligger dokumentation for denne påstand. Håndværkers notat beskriver heller ikke forholdet.

Såfremt der har vist sig, at være synlige brud på inddækningen, er det som følge af Topdanmarks håndværkers egen destruktive undersøgelse. Vi fremlægger fotodokumentation (Bilag 3, foto 31-34) der viser, at vi tilbage i sommeren 2015 har blotlagt et areal på ca. 20 m², således at ... ovenpå den eksisterende tagdug kunne installere en ny og foretage en korrekt inddækning af skorstenen. Det er vigtigt at understrege, at vi siden udbedringen ikke har oplevet problemer med vandindtrængning eller kondens omkring skorstenen. Af Bilag 11, side 2 fremgår det i øvrigt, at Topdanmark blev informeret om udbedringen, men at de ikke ønskede at modtaget dokumentation for det udførte arbejde. Topdanmark angiver fejlagtigt, at den uvildige byggesagkyndige skulle have konstateret utætheder omkring skorstenen. Dette er ukorrekt, idet det byggetekniske notat (Bilag 6) påpeger:

'Der har over en periode været utætheder omkring skorstenen. Utætheden er angiveligt stoppet'

Samtidig skriver Topdanmark i afvisningen (Bilag 16, side 2) overfor [klagerens advokatfirma] at; 'Deres [byggerådgivningsfirmas] undersøgelse er således ikke repræsentativ i forhold til at konkludere, at der er utætte samlinger på alle tagflader. Jeres [klagerens advokatfirmas] nyindhentede bemærkninger fra [byggerådgivningsfirma] [allonge der anbefaler en udskiftning af tagdug] giver ingen værdi'

Det skal pointeres, at det var Topdanmark selv der bad os om, at få kortlagt årsagen til vandindtrængningen. I den forbindelse valgte vi, at involvere en uvildig byggesagkyndig og ikke blot en håndværker, der kunne have personlig interesse i, at foretage en udbedring af taget. Byggesagkyndig leverede en objektiv vurdering af hele taget. Topdanmark har ikke tidligere stillet spørgsmålstegn ved den byggesagkyndiges undersøgelse, men har i forløbet heller ikke tillagt dokumentationen nogen betydning.

Af brevet fremgår det ligeledes, at Topdanmark afviser at dække omkostningerne til byggesagkyndig med følgende begrundelse;

'Vi [Topdanmark] dækker heller ikke omkostningerne til byggesagkyndige nu, da de blot har konstateret de forhold, der allerede var konstateret forinden deres [klagerens advokatfirmas] indblanding.'

Denne argumentation er ikke korrekt eftersom byggesagkyndig var den første til, at kortlægge årsagen til utæthederne, som fandt sted helt tilbage i august 2016.

Sammenholdt med vores omfattende foto og videodokumentation, har vi tidligt i forløbet bevist, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Topdanmarks afvisning er ubegrundet og behovet for [klagerens advokatfirma] i sagen nødvendig, idet der fortsat består en konkret og aktuel tvist.

På baggrund af Topdanmarks mangelfulde sagsbehandling indgiver [klagerens advokatfirma] en klage til Topdanmarks klageafdeling den 24. maj 2017 (Bilag 17). Topdanmarks klageafdeling indvilliger i, at undersøge sagen nærmere med deres ejerskifteafdeling.

Efter at [klagerens advokatfirma] rykker Topdanmark for en tilbagemelding i sagen, hører vi fra Topdanmark d. 29. juni 2017 (Bilag 18). Det fremgår af Topdanmarks brev, at de pludseligt har ændret holdning i sagen og, at de tilbyder, at udskifte tagdugen over den oprindelige del af bygningen samt tagudhæng. Topdanmark påpeger, at det fremgår af forsikringsvilkårenes pkt. 19, at en tagdækning med stenlag afskrives i henhold til afskrivningstabel H. Ifølge denne tabel, skal et tag med en alder på indtil 28 år, erstattes af Topdanmark med 48% og de resterende 52% afholdes af os som forsikringstager. Endvidere indvilliger de i, at dække omkostningerne til den byggesagkyndige og 5.000 kr. inkl. moms til afholdelse af advokatombudsninger, der dog skal betragtes som en mindelig løsning, idet Topdanmark stadig ikke ser advokatens indtræden i sagen som rimelig eller nødvendig. Således skriver Topdanmark;

'Vi mener dog ikke, at det har været rimeligt eller nødvendigt for vores kunde at antage advokatbistand i sagen jf. vilkårenes pkt. 18 C, da årsagen til vores tilbud om dækning af en udskiftning af tagdugen primært skyldes, at der kan konstateres vandindtrængning i køkken. Det bemærkes i den forbindelse, at taksator før din [klagerens advokatfirmas] indtræden i sagen ved e-mail 13. februar 2017 oplyste til vores kunde, at han var velkommen til at kontakte os, såfremt der fortsat måtte vise sig vandindtrængning efter den foretagne tætning ved taghætten og ved rendejern vinkeljern. (Fremhævnings vores korrektion. Viser igen, at Topdanmark ikke har styr på de tekniske forhold i sagen.)

Ligeledes har vi ved besvarelse af 26. april 2017 af din [klagerens advokatfirmas] oprindelige henvendelse henstillet til, at man afventer og ser, om de udførte tætninger foretaget i januar 2017 har standset utæthederne, og vi har ligeledes i den forbindelse oplyst, at vores kunde er velkommen til at vende tilbage til os, hvis reparationerne ikke holder tæt.'

Vi har som tidligere nævnt rettet henvendelse til Topdanmark flere gange for at gøre opmærksom på, at deres reparation har været mangelfuld og at denne ikke har afhjulpet problemet med vandindtrængningen jf. vores e-mail fra den 14. februar 2017, 22. marts 2017 og brev af [klagerens advokatfirma] d. 10. april 2017 (Bilag 4, side 2, Bilag 13 og Bilag 14). Det fremgår tydeligt af korrespondancen, at Topdanmark ikke har styr på de tekniske detaljer, sagsforløbet og at argumentationen begynder at køre i ring. På den baggrund finder vi det ikke rimeligt, at Topdanmark ikke anerkender [klagerens advokatfirmas] involvering i sagen. Det er dog bemærkelsesværdigt, at Topdanmark kort tid efter [klagerens advokatfirmas] indtræden i sagen ændrer standpunkt med hensyn til udskiftning af tagdugen og dækning af omkostninger til byggesagkyndig. Disse forhold bekræfter tydeligt, at [klagerens advokatfirma] har skabt fremdrift i sagen.

På opfordring af [klagerens advokatfirma] rettes der over sommeren 2017 henvendelse til [husfirma], for at få yderligere teknisk indsigt i tagkonstruktionen, herunder udbedringsmuligheder. Idet Topdanmarks forligstilbud kun omfatter udskiftning af tagdugen på den oprindelige del af bygningen, ønsker vi at få vished om, at Topdanmarks løsning fremadrettet vil sikre os et tæt tag.

Grunden til dette er, at tagdugens eksisterende samlinger på hele taget – ifølge byggesagkyndig – har vist sig at være årsagen til tagets utætheder. Såfremt samme monteringsmetode anvendes, er der reelt set mulighed for, at tagdugens samlinger på sigt svigter og forbliver utætte. Der aftales en besigtigelse med ..., der er ekspert i ... bjælkehuse og har omfattende erfaring med, at føre byggetilsyn på [bjælkehus]e. Under besøget får vi oplyst, at hele taget er udskiftet i perioden 2005/2006 i forbindelse med etablering af tilbygningen. Det vil sige, at tagets alder ikke er 28 år som Topdanmark angiver i brev d. 29. juni 2017, men på skadesanmeldelsestidspunktet kun 10 år gammelt. Af forsikringsvilkårenes pkt. 19 fremgår det af afskrivningstabel H, at udgiften til udskiftning af tagdugen skal dækkes af Topdanmark med 100%. Under samme besigtigelse, gør [ekspert i bjælkehuse] os opmærksom på, at rendejern anvendt til opsætning af tagrender rundt om terrassen på oprindelig såvel som ny tilbygning, er opsat forkert og ikke efter gældende vejledning fra [husfirma] (Bilag 19, side 2-3). Rendejernene er opsat med skruer direkte op i udhængsbrædderne. Idet udhængsbrædderne er 21mm og de anvendte skruer har en længde på ca. 25-30mm, er der nærliggende risiko for, at tagdugen er punkteret da den ligger direkte ovenpå på udhængsbrædderne. Dette kan foruden utætte samlinger i tagdugen, bidrage til vandindtrængning foran køkkenvinduet som derved forårsager den aktuelle trænedbrydning. Denne nærliggende risiko for skade er gældende for både den oprindelig bygning og tilbygningen (Bilag 20).

I løbet af sommeren 2017 oplever vi konstant vandindtrængning i boligen, blandt andet under skybrud i periode 3.-4. august. For foto/video dokumentation henvises til Bilag 3 og Bilag 57. Sidstnævnte bilag viser en videooptagelse af området i spisestuen, der forgæves er forsøgt udbedret af Topdanmarks håndværker. Vi kontakter Topdanmark for, at få assistance fra skadesservice til afdekning af taget. Topdanmark afviser kategorisk, at assistere os, under henvisning til, at vi endnu ikke har accepteret deres forligstilbud jf. brev af 29. juni 2017 (Bilag 18). Til trods for, at vi selv gennem årene har forsøgt, at begrænse vandindtrængningen herunder følgeskader, stod vi magtesløse overfor de voldsomme skybrud. Det er kritisabelt, at man som forsikringstager, bliver taget som gidsel på denne måde og bliver presset til, at acceptere et forlig, der kun delvist dækker skaden og en lille andel af de på os påførte advokatomkostninger.

Den 1. november 2017 (Bilag 21), fremsender [klagerens advokatfirma] endnu et brev i et forsøg på at præcisere de tekniske forhold i sagen, som Topdanmark ikke har forstået. Det påpeges, at der ligeledes er risiko for vandindtrængning over tilbygning. Taget er i sig selv utæt og da hele tagdugen er udskiftet i 2005/2006 er forholdet gældende både på oprindelig bygning såvel som tilbygning. Topdanmark bør derfor meddele dækning til udbedring af skaden på hele tagdugen, idet forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Vi er således ikke oplyst om de generelle utætheder på taget, der løbende har vist sig og fremadrettet kan opstå, som følge af de utætte samlinger over hele ejendommen. Ydermere har vi og den uvildige byggesagkyndige konstateret, at tagdugens utætheder skyldes skruers perforering af tagdugen samt utætte samlinger (Bilag 3, foto 28 og 33, Bilag 6 og Bilag 15). Vi foreslår således, at der iværksættes yderligere undersøgelser af skaderne for, at dokumentere skadernes omfang. Dette kan efter vores opfattelse være med til at identificere rette udbedringsmetode, der kan sikre os et tæt tag. Desuden gøres der igen opmærksom på, at [klagerens advokatfirmas] involvering i sagen har været både rimelig og nødvendig, samt medvirket til en fremdrift i sagen og ændret Topdanmarks standpunkt ifht. at tilbyde en delvis udskiftning af tagdugen over oprindelig bygning. Topdanmarks mange afvisninger igennem det langstrakte sagsforløb samt det forhold, at vi kan dokumentere, at utæthederne i dele af køkkenet og tagudhænget aldrig er forsøgt udbedret har givet begrundet anledning til at involvere [klagerens advokatfirma]. For en mere detaljeret beskrivelse, af Topdanmarks urimelige afvisninger, se Bilag 21, side 4.

Topdanmark vender tilbage d. 24. november 2017 (Bilag 22) efter at [klagerens advokatfirma] rykker for svar. Igen afviser Topdanmark, at igangsætte yderligere undersøgelser af tagdugen under henvisning til, at taget over tilbygningen allerede har været delvist blotlagt. Det skal påpeges, at Topdanmarks argumentation er ukorrekt. Vores beslutning om, at blotlægge taget over tilbygning i 2015, var ikke at undersøge for generelle utætheder i tagdugen, men alene at løse K3 forholdet omkring skorstensinddækningen. Som tidligere nævnt har vi siden udbedring ikke oplevet nogen vandindtrængning i området omkring skorstenen. Topdanmarks gentagende påstande om, at skorstensinddækningen er utilstrækkelig er fortsat udokumenteret. Vi undrer os samtidig over, at Topdanmark gang på gang problematiserer skorstenen, da den ikke har nogen relation til den aktuelle vandindtrængning der observeret og anmeldt. Samtidig nedtoner Topdanmark uretmæssigt problemets omfang med de forkert opsatte rendejern. Selvom disse er opsat på en mindre del af tilbygningen, er de trods alt opsat forkert med nærliggende risiko for skade på tagdugen og dermed følgeskader på bygningen. Det er korrekt, at Topdanmark skriver, at der er meldt tilsagn om en udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af bygningen.

Problemet er imidlertid, at de utætte samlinger i tagdugen ikke er afgrænset til kun at omhandle den oprindelige del af huset, men gør sig gældende for hele taget herunder den nye tilbygning. Der forestår således stadig en tvist om årsagen og omfanget af skaden. Topdanmark angiver desuden i brevet, at de er villige til, at forhøje dækningstilsagnet til advokatomkostninger fra 5.000 til 10.000 kr. inkl. moms. Det er positivt, at Topdanmark går med til at forøge dækningstilsagnet og selvom [klagerens advokatfirma] bidrager til en fremdrift i sagen, der gradvist får Topdanmark til at ændre standpunkt, harmonerer beløbet langt fra vores påførte advokatomkostninger.

Den 17. december 2017 fremsender [klagerens advokatfirma] et brev (Bilag 23) til Topdanmark, hvori der vedlægges foto/videodokumentation (Se Bilag 3 & Bilag 58) som fortsat vandindtrængning og skriftlig dokumentation der angiver tagdugens alder iht. de nye oplysninger, der fremkom efter samtale med [husfirma] og [ekspert i bjælkehuse] (Bilag 19, side 1 og Bilag 24). Idet tagdugen blot er 10 år gammel, skal der således ikke ske afskrivning ved udskiftning af tagdugen.

I forhold til skadernes årsag og omfang, påpeger [klagerens advokatfirma] desuden;

'Henset til de nye oplysninger om tagets alder på det oprindelige tag, til oplysninger om den forkerte montering af rendejern og endelig de utætte samlinger, er det min [klagerens advokats] opfattelse, at hele tagdugen i sig selv er utæt, således at der løbende vil opstå nye problemer med vandindtrængningen.

Jeg [klagerens advokat] skal i den forbindelse præcisere, at ovenstående bevirker, at der er tale om en nærliggende risiko for yderligere skade, hvilket i henhold til forsikringsbetingelserne hører under skadebegrebet. Det er således ikke en forudsætning for, at få dækning for dette forhold, at der rent faktisk er indtrådt en skade, men alene en forudsætning, at der er fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader.

Jeg [klagerens advokat] vil derfor foreslå, at der iværksættes yderligere undersøgelser af skaderne ved taget, således at der kan opnås en fælles enighed om den egentlige årsag til vandindtrængningen og dermed et fyldestgørende grundlag for at vurderes skadernes omfang.'

Som respons herpå stiller Topdanmark jf. e-mail dateret 18. januar 2018 (Bilag 25) spørgsmålstegn ved dokumentationen, der reelt set beviser at tagdugens alder er 10 år. Topdanmark angiver lige-

ledes, at forsikringsselskabet ikke er bekendt med [ekspert i bjælkehuse] rolle i sagen, men det fremsendte dokument (Bilag 19) angiver, at han er ekspert i ... Bjælkehuse og har været involveret i opførelsen af tilbygning herunder udskiftning af tag.

Topdanmark angiver desuden, at forsikringsselskabet nu vil iværksætte deres egen undersøgelse, for at fastslå om der er tale om samme tagdug over den oprindelige og nye tilbygning herunder alder. Vi finder det påfaldende, at Topdanmark iværksætter nye undersøgelser af taget, når de samtidig afviser at igangsætte isoleret bevisoptagelse, der ellers kunne føre til en enighed om de egentlige årsager til vandindtrængningen.

Det har været meget karakteristisk for sagsforløbet, at Topdanmark har forsøgt, at nedtone graden af den oplevet vandindtrængning og samtidig stillet spørgsmålstegn ved vores dokumentation eller helt undladt, at tillægge den nogen værdi – eksempelvis notater fra byggesagkyndig (Bilag 6 og 15) og udtalelse fra [ekspert i bjælkehuse] (Bilag 19). I stedet for, at acceptere dokumentationen tvinger Topdanmark os til, at bruge yderligere teknisk og juridisk bistand på, at fastholde Topdanmark i erstatningskravet. Topdanmark medvirker til, at sagen er trukket i langdrag og nødvendiggjort en inddragelse af [klagerens advokatfirma].

Topdanmark har som bekendt argumenteret imod [klagerens advokatfirmas] involvering i sagen. Det er sket under henvisning til, at vi efter reparationen omkring taghætten blot kunne vende tilbage til Topdanmark i tilfælde af, at der fortsat blev observeret vandindtrængning. Vi har dog fremlagt håndsfaste beviser for, at Topdanmark har ignoreret vores utallige henvendelser jf. vores breve 14. februar 2017, 22. marts 2017 og brev af [klagerens advokatfirma] d. 10. april 2017 (Bilag 4, side 2, Bilag 13 og Bilag 14) og i Topdanmarks e-mail d. 18. januar 2018 (Bilag 25) fremstår dette endnu tydeligere:

'Der er efter min [Topdanmark] opfattelse ikke noget usædvanlig i, at vi [Topdanmark] trods af vores kundes oplysninger valgte at afvente, om den foretagne reparation/tætning omkring taghætten i nærheden af køkkenet havde afhjulpet problemerne med vandindtrængningerne, da håndværkerens formodning var, at vandindtrængningen i køkkenet netop kom derfra.' (vores fremhævning)

Ovenstående udtalelse viser, at Topdanmark har været velvidende om den fortsatte vandindtrængning i vores bolig, men at de bevidst undlod, at reagere på vores henvendelser. Dette retfærdiggør [klagerens advokatfirmas] involvering i sagen. Samtidig viser udtalelsen, at Topdanmark kun tillægger taghætten årsagen til vandindtrængning. Dette forklarer dog ikke hvorledes vand trænger ind i køkkenet ved køkkenvasken, der er placeret 4-5 meter fra taghætten i horisontal retning. Derfor må det konstateres, at der andre årsager til utæthederne, som medvirker til den fortsatte vandindtrængning. Der foreligger tilstrækkelig dokumentation som beviser, at der er utætte samlinger og huller i tagdugen generelt på taget. Uanset mængden af vand der har eller måtte vise sig fremadrettet at trænge ind i boligen, er det naturligvis ikke rimeligt, at vi som forsikringstager skal stå tilbage med et utæt tag, hvor der er direkte eller nærliggende risiko for skade.

Den 27. januar 2018 oplyser [klagerens advokatfirma] (Bilag 26), at vi accepterer Topdanmarks tilbud om at få foretaget en blotlægning af tagdugen for at bekræfte tagdugens alder og undersøge forholdet nærmere omkring de forkert opsatte rendejern. I den forbindelse oplyser [klagerens advokatfirma], at vi grundet fundamentale uenigheder om skadernes omfang ser os nødsaget til at

anmode retshjælpsdækning til iværksættelse af isoleret bevisoptagelse forud for en eventuel afgørelse ved Ankenævnet for Forsikring. Denne anmodning fremsendes d. 5. februar 2018 (Bilag 27, Sagsnr.: 581 325 008), men afvises af Topdanmark d. 28. februar 2018 (Bilag 28), der skriver:

'Endvidere påpeger Topdanmark, at der ikke foreligger en konkret og aktuel konflikt...'

Dette er ikke korrekt, idet sagens parter ikke er enige om årsagen og omfanget af vandindtrængningen herunder dækningstilsagn. Med reference til Topdanmarks forsikringsvilkår for retshjælpsdækning pkt. 3.1 står der:

'Ved tvist forstås en konkret, aktuel konflikt, som partner ikke selv har kunnet løse...'

Topdanmark begrundes jf. e-mail d. 28. februar 2018 (Bilag 28) bl.a. afvisningen med:

'....det fremgår af e-mail fra d. 18. januar 2018, at Topdanmark ejerskifte har tilbudt at blotlægge et mindre område af tagdugen.[...]Det fremgår ikke af sagens bilag, hvorledes I har forholdt jer til ovennævnte tilbud [iværksættelse af undersøgelse] fra vores klageansvarlige ud fra hendes e-mail fra d. 18. januar 2018. Da der ikke er taget stilling til ovennævnte, foreligger der i retshjælpsforsikringens forstand ikke en konkret og aktuel konflikt, og jeg [Topdanmark] må også af den grund oplyse, at der ikke kan ydes retshjælpsdækning.'

Ovenstående udtalelse, viser igen, at Topdanmark ikke har styr på sagsforløbet og korrespondancen. Det er ikke korrekt fremstillet, at vi ikke har taget stilling til tilbud om iværksættelse af undersøgelse for at fastslå tagets alder. [Klagerens advokatfirma] accepterede undersøgelsen allerede d. 27. januar 2018 jf. brev (Bilag 26). Sammenholdt med, at der foreligger en konkret og aktuel tvist om skadernes årsag og omfang, er Topdanmarks argumentation og afvisning om retshjælpsdækning ubegrundet og ikke rimelig.

Mens vi afventer, at der aftales en dato for Topdanmarks destruktive undersøgelse, fremsender [klagerens advokatfirma] d. 20. marts 2018 (Bilag 29) den første klage til Topdanmark over deres afvisning af retshjælpsdækning. Af brevet beskrives der blandt andet hvad der kan udledes af de tekniske rapporter og argumenteres for, at der stadig består en konkret og aktuel tvist. Det kan ved en gennemgang, af sagens tekniske rapporter (Bilag 6, 8 og 15) konstateres, at der fortsat hersker meget stor uenighed omkring de faktiske forhold i sagen, herunder særligt skadernes årsag og omfang.

Den 23. marts 2018 afviser Topdanmark igen at yde retshjælpsdækning (Bilag 30). Ligesom i første afvisning, begrundes de det blandt andet med, at den forestående destruktive undersøgelse har til formål, at fastslå tagdugens alder herunder erstatningsgraden og samtidig tage stilling til skadesårsagen. Topdanmarks argumentation er usandfærdig, idet undersøgelsen ikke har til formål at afklare partners uenighed om skadernes årsag og omfang. Det følger direkte af e-mail fra Topdanmark d. 24. november 2017 (Bilag 22), at de ikke mener der er grundlag for, at igangsætte yderligere undersøgelser af tagkonstruktionen fra deres side. Topdanmarks tilbudte undersøgelse sker således kun for, at fastslå tagdugens alder og definere afskrivningsgrad for den oprindelige del af bygningen. Dette forhold bekræftes ligeledes af e-mail fra Topdanmark 18. januar 2018 (Bilag 25). På baggrund af ovenstående må vi konkludere, at der i sagen fortsat består en konkret og aktuel tvist særlig set i lyset af, at Topdanmark endnu ikke har givet dækningstilsagn over tilbyg-

ningen, hvor der ligeledes er konstateret utætte samlinger. Topdanmarks argument for at afvise retshjælpsdækning er derfor ikke rimelig, da det ikke er baseret på et korrekt grundlag.

Topdanmarks 5. tagundersøgelse finder sted d. 3. maj 2018. Ved den destruktive undersøgelse deltager Topdanmarks taksator og håndværker, samt vores repræsentant fra [byggerådgivningsfirma]. Topdanmark angiver, at de i forbindelse med undersøgelsen har åbnet op to steder på taget over henholdsvis den oprindelige bygningsdel og nye tilbygning. For fotodokumentation forelagt af Topdanmark se Bilag 31. Som allerede dokumenteret af [klagerens advokatfirma] 4 1/2 måned forud for undersøgelsen, må Topdanmark erkende at tagdugen er den samme på hele bygningen. Topdanmark ændrer således standpunkt og meddeler, at en udskiftning af tagdugen ikke skal afskrives i henhold til afskrivningstabel H ved opgørelse af erstatning. Topdanmark angiver, at de i øvrigt ikke kan konstatere skader på hverken tagdug eller udhængsbrædder på grund af skruer fra rendejern, og de således ikke kan tilbyde at udvide deres dækningstilsagn til også at omfatte tilbygningen. På baggrund af [ekspert i bjælkehus] fagtekniske udtalelse, mener vi dog stadigvæk, at rendejernene er installeret forkert og, at deres fastgørelse til udhængsbrædderne giver en nærliggende risiko for skade. Vi henviser i øvrigt til Bilag 19, der viser hvorledes rendejernene er forkert opsat på vores ejendom sammenholdt med en korrekte opsætning på et andet [bjælkehus]. Topdanmarks destruktive undersøgelse, der blot omfatter et område på 1,5 meter kan ikke vurderes at være repræsentativ med mindre at hele taget blotlægges omkring terrassen, hvor der over 12 meter er installeret rendejern. Der er stadig en reel tvist mellem Topdanmark og os som forsikringstager om årsagen til og omfanget af skaderne på ejendommen herunder rendejernenes opsætning. Set i lyset heraf, er det ikke rimeligt, at Topdanmark gentagende gange afviser vores anmodning om retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse.

Samtidig med, at Topdanmarks håndværker foretager den destruktive undersøgelse - der i øvrigt, er samme håndværker, som forsøgte at udbedre utætheden omkring taghætten med yderligere vandindtrængning til følge - konstaterer vores repræsentant imidlertid et andet skjult forhold, der giver anledning til fugtskader på hele bygningen. Dette forhold er ej omtalt i Topdanmarks e-mail dateret 17. maj 2018 (Bilag 32), der ligeledes beskriver undersøgelsesforløbet og konklusionerne. Af det tekniske notat (Se Bilag 33) udarbejdet af vores repræsentant fra [byggerådgivningsfirma], som deltog i Topdanmarks destruktive undersøgelse fremgår:

'Der er ved konstruktions jern, sket en gennemsløbning, hvor jern er sømmed fast. Dette kan give utætheder og er ikke udført korrekt. Sømmet er placeret ca. 48 cm fra yderkanten af den rem, som holder isoleringen på plads. Dette betyder, at sømmet er placeret hvor ydermuren (bjælkevæggen) er placeret. Dette vil give fugtskader.'

Der således tale om en skjult og dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Idet remmen holder tagets isolering på plads rundt om hele bygningen er forholdet ikke kun gældende over den oprindelige bygning, men også tilbygningen (Bilag 34). Skaden er ikke angivet i tilstandsrapporten, men forholdet omkring de forkert installeret vinkeljern har forårsaget vandindtrængning på badeværelset, der var forsøgt stoppet af Topdanmark. Det er ikke usandsynligt, at forholdet også bidrager til trænedbrydningen af udhængsbrædderne foran køkkenet, som Topdanmark endnu ikke har udbedret. [Klagerens advokatfirma] informerer Topdanmark om forholdet af brev d. 12. juni 2018 (Bilag 35) og beder samtidig selskabet om en konkret udtalelse om/ vurdering af skadesårsagen i henhold til den observerede vandindtrængning. Vi har som forsikringstager løftet bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettiget skader, men vi savner fortsat, at Topdanmark undersøger og afklarer, hvad der er det reelle problem bag vandindtrængningen, således at

utæthedernes årsag og omfang er velbelyst på hele ejendommen. Det skal særligt ses i lyset af den forestående udbedring, hvor det utvivlsomt er vigtigt, at den pågældende håndværker er fuldt oplyst om sagens omstændigheder, herunder risici forbundet med udbedring af taget. Af vores brev fremgår det endvidere, at vi accepter Topdanmarks dækningstilsagn for skader på oprindelig bygning, således at Topdanmark kan påbegynde indhentning af tilbud på tagrenoveringen.

Sideløbende med Topdanmarks undersøgelse af tagdugen, indsender [klagerens advokatfirma] på baggrund af Topdanmarks afvisning af retshjælpsdækning den anden opfølgende klage d. 16. maj 2018 (Bilag 36). Brevet indeholder flere argumenter for hvorfor, der er behov for at iværksætte isoleret bevisoptagelse forud for en afgørelse i Ankenævnet for Forsikring. Topdanmark vælger dog, af e-mail d. 18. juni 2018 (Bilag 37) at give afslag på retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke foreligger en konkret og aktuel konflikt. Senere i forløbet gør [klagerens advokatfirma] et sidste forsøg på, at få iværksat isoleret bevisoptagelse og sender den tredje kundeklage til Topdanmark d. 28. august 2018 (Bilag 38). Os bekendt, har Topdanmark aldrig givet nogen tilbage-melding på klagen.

[Klagerens advokatfirma] rykker Topdanmark for en tilbagemelding på vores brev fra 12. juni 2018 og den 29. juni 2018 hører vi nærmere fra forsikringsselskabet (Bilag 39). Topdanmark prøver imidlertid, at modargumentere [klagerens advokatfirmas] involvering i sagen. Som vi tidligere har påpeget, har Topdanmark aldrig reageret på vores adskillige henvendelser, hvor vi jf. e-mail fra den 14. februar 2017, 22. marts 2017 og 10. april 2017 (Bilag 4, side 2, Bilag 13 og Bilag 14) gjorde Topdanmark opmærksom på den mangelfulde reparation og fortsatte vandindtrængning. Topdanmarks formodning om, at det kun er taghætten der er i skyld i den fortsatte vandindtrængning er ukorrekt og de egentlige årsager til vandindtrængningen skyldes et generelt problem med utætte samlinger og perforering af tagdug. Topdanmark har aldrig forelagt konkrete beviser, der støtter deres påstand om at taghætten kun er årsag til vandindtrængningen. Dette gælder tillige forholdet omkring de forkert opsatte vinkeljern, der holder på tagisoleringen. Topdanmark udtaler i denne forbindelse:

'Ved jeres e-mail [klagerens advokatfirma] af 12. juni 2018 påpeges der nu også, at de vinkelbeslag, som holder sternbrædderne og dermed isoleringen på plads ikke skulle være udført korrekt, dog uden, at der er konstateret fugtskader herved. Rådgiveren fra [byggerådgivningsfirma] oplyser dog, at forholdet fremadrettet vil give fugtskader.

Vores [Topdanmarks] taksator oplyser derimod, at det ikke er usædvanligt, at man i sommerhusbyggerier med den aktuelle type tagkonstruktion bl.a. af kosmetiske årsager vælger at montere vinkelbeslag ovenpå tagdugen i stedet for at fastsætte vinkelbeslag synligt på undersiden af tagudhæng.

Vi [Topdanmark] mener derfor ikke, at konstruktionen adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende sommerhusbyggerier med samme type tagkonstruktion. Ligeledes ses forholdet ikke, at have medført skade på tilbygningen her ca. 3,5 år efter overtagelse, og 12-13 år efter vinkelbeslagernes montering, hvorfor vi heller ikke kan se, hvorfor konstruktionen af vinkelbeslagene på tilbygningen ikke også fremadrettet skulle holde tæt.

Vi [Topdanmark] må derfor afvise, at den aktuelle montering af vinkelbeslag udgør en aktuel bygningsskade eller medfører nærliggende risiko herfor i henhold til vilkårenes pkt. 15 C, hvorfor vi

[Topdanmark] ikke kan tilbyde at dække en udskiftning af tagdugen over tilbygningen på denne baggrund.

Det bemærkes for god ordens skyld, at monteringen af vinkelbeslag heller ikke kan være årsag til den indvendige vandindtrængning i den oprindelige bygning...' (Vores fremhævning)

Topdanmarks ovenstående argumentation omkring vinkeljernene er ikke korrekt idet vi kan bevise, at der er tale om a) en forkert installation, b) forholdet har resulteret i vandindtrængning i oprindelig bygning og c) at der fortsat er risiko for yderligere vandindtrængning på hele bygningen herunder tilbygning. I det følgende præsenteres vores argumenter, der bekræfter at forholdet omkring vinkeljernene er en skade i ejerskifteforsikringens forstand:

Forkert installation; Topdanmarks påstand om, at der er tale om en almindelig monteringsmetode for vores hustype ikke korrekt. Med henvisning til Bilag 33 har vi dokumenteret, at vinkeljernene er monteret forkert, idet disse er installeret oven på tagdugen og ikke mellem tagdugen og udhængsbrædderne. Installerer vinkeljernene oven på tagdugen perforeres tagkonstruktionens vandtættelag rundt om taget på hele bygningen (Bilag 34). En perforering af tagdugen for at fastgøre vinkeljernene giver dermed nærliggende risiko for vandindtrængning herunder synlige/usynlige følgeskader.

Forholdet har resulteret i vandindtrængning; Topdanmarks påstand om, at vinkeljernene ikke har været årsag til indvendig vandindtrængning i den oprindelige del af boligen er ikke korrekt. Topdanmarks håndværker har lappet et tilsvarende forhold, der var direkte årsag til vandindtrængning på gæstetoilettet. Der henvises til [tømmerfirma 1s] tekniske notat (Bilag 8) hvorefter det fremgår:

'Ved tagfod er jernvinkler [vinkeljern] som holder øverste del af stern fastgjort ned igennem tagdug og der er benyttet tætningsmasse omkring skruehuller og langs jern. I zone t.v. for hoveddør hvor der har været vandgennemtrængning i lille toiletrum [gæstetoilet] har vi tætnet lille utæthed omkring vinkelbeslag'.

Risiko for fortsat vandindtrængning i bl.a. tilbygning; Topdanmarks påstand om, at vinkeljernenes konstruktion fremadrettet vil holde tæt, er ikke korrekt. Eftersom monteringen allerede har resulteret i vandindtrængning på den oprindelige bygning, er det nærliggende at skadesforholdet ligeledes kan opstå på tilbygningen. Der er således tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I forlængelse af ovenstående, fremsender [klagerens advokatfirma] d. 24. juli 2018 et brev (Bilag 40) til Topdanmark, hvori det konstateres, at der fortsat hersker uenighed om spørgsmålet vedrørende nødvendigheden og berettigelsen af involvering af [klagerens advokatfirma]. Vores egen henvendelse til Topdanmark afstedkom ikke en løsning, der sikrede os et tæt tag. Samtidig har Topdanmark igennem hele forløbet stillet spørgsmålstegn ved alt hvad vi har sagt og den forelagte dokumentation. Havde vi ikke involveret [klagerens advokatfirma] til, at bistå med rådgivning og forestå den direkte kontakt til Topdanmark, er det vores klare opfattelse, at sagsforløbet ville have fortsat med at køre i ring. [Klagerens advokatfirma] har formået, at skabe en fremdrift i sagen, der har sikret os at Topdanmark gradvist har ændret standpunkt. Topdanmarks udsagn om, at de har givet dækningstilsagn for at komme os tvivlen til gode, er efter vores opfattelse ikke rimelig. Deres manglende velvillighed, til at anerkender, at de har ændret standpunkt i sagen, er

udelukkende et forsøg på, at undgå, at skulle dække sagens advokatomkostninger. Vi oplyser til Topdanmark, at vi er utilfredse med, at de ikke vil dække advokatomkostningerne og angiver samtidig, at vi agter at indbringe en klage til Ankenævnet for Forsikring. Sagsforløbet viser endnu engang, at Topdanmark ikke har styr på korrespondancen, idet de igen beder om vores accept af dækningstilsagn for, at kunne indhente tilbud på udskiftning af tagdug over oprindelig bygning. Denne accept blev allerede fremsendt til Topdanmark den 12. juni 2018 (Bilag 35) og vi må desværre konstatere, at Topdanmark i den mellemliggende periode ikke har foretaget sig yderligere i sagen.

Den 28. juli 2018 oplever vi et skybrud, mens vi opholder os i sommerhuset. Vand trænger ind igennem skruenhuller på et nedtaget lampeudtag på badeværelset i tilbygningen. Det viser sig, at forhenværende ejer har benyttet for lange skruer (længde ca. 31 mm). Idet skruerne er ført op igennem loftet (tykkelse ca. 21 mm) har de således perforeret tagdugen, der er installeret direkte oven på loftsbrædderne. Dette forhold er ligesom de andre tilsvarende lampeudtag i boligen ikke anført i tilstandsrapporten. Idet der er tale om skjulte forhold i oprindelig såvel som tilbygning, bør skaderne dækkes af ejerskifteforsikringen. [Klagerens advokatfirma] gør Topdanmark opmærksom på forholdet jf. e-mail d. 3. august 2018 (Bilag 41) og fremsender desuden fotodokumentation for vandindtrængningen i tilbygningen. Da vandindtrængningen fortsætter i boligen, anmoder vi desuden om at sagen hastebehandles, for at begrænse fremtidige vandindtrængning og følgeskader.

Af e-mail d. 6. august 2018 (Bilag 42), mener Topdanmark imidlertid ikke, at vores oplysninger sandsynliggør, at der på overtagelsestidspunktet har foreligget en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Af Bilag 3, foto 38-39 kan vi dog dokumentere, at lampeudtagene var opsat inden vores overtagelse af boligen. Topdanmark tilbyder per kulance at lappe tagdugen over badeværelset i tilbygningen, det til trods for, at Topdanmark ikke har været i stand til, at stoppe tidligere vandindtrængning ved hjælp af deres anvendte lappemetode. Topdanmark tilbyder samtidig at refundere 20.000 kr. inkl. moms for advokatudgifter i sagen. Beløbet står imidlertid ikke mål med vores afholdte advokatomkostninger. Topdanmark påpeger i øvrigt, at de stadigvæk afventer vores tilkendegivelse af accept til dækningstilsagn for tagrenoveringen over den oprindelige bygning. Af e-mail 3. september 2018 fra [klagerens advokatfirma] til Topdanmark (Bilag 43), påpeges det, at vi allerede har accepteret dækningstilsagnet jf. fremsendte brev d. 12 juni 2018 (Bilag 35) og e-mail d. 24. juli 2018 (Bilag 40). Det er besynderligt, at Topdanmark trods gentagende påmindelser stadig forholder sig passivt med tilbudsindhentningen. Vi beder samtidig Topdanmark om, at udsende skadeservices for at begrænse den fortsatte vandindtrængning. Dette har Topdanmark tidligere afvist under henvisning til, at vi ikke havde accepteret det fremsatte dækningstilsagn. For at skabe fremdrift i sagen, fremsender vi ligeledes de af [klagerens advokatfirma] og vores indhentede håndværkertilbud samt udtalelser fra tagspecialister, der påpeger betænkeligheden ved at foretage reparationer/lappeløsninger på tagduge. På baggrund af vores dårlige erfaring med lapning af tagdugen over den oprindelige bygning, samt udtalelse fra [byggerådgivningsfirma] og øvrige tagspecialister, tilkendegiver vi, at vi ikke kan acceptere Topdanmarks forslag om, at lappe tagdugen over badeværelset i tilbygningen. Lappeløsningen synes ikke at løse problemstillingen jf. hele debatten om den fortsatte vandindtrængning på den oprindelige bygningsdel. Vi fremsender desuden yderligere foto og videodokumentation (Bilag 3, foto 26-27 og Bilag 44), som synliggør den omfattende vandindtrængning over tilbygningen. For så vidt angår den af Topdanmark anførte afvisningsgrund, skal vi bemærke, at den observerede vandindtrængning utvivlsomt opfylder skadebegrebet i henhold til forsikringsvilkårene, idet vandindtrængningen på den oprindelige bygning blev konstateret på selvsamme vis. Vi undrer os samtidig

over, at Topdanmark uden videre afviser den anmeldte skade i badeværelset, idet Topdanmark ikke har forestået en nærmere undersøgelse af forholdet forud for sin afvisning. Det skal desuden bemærkes, at Topdanmark tidligere har opfordret os til blot, at kontakte forsikringsselskabet såfremt der konstateres nye vandindtrængninger jf. Topdanmarks korrespondance af 13. februar 2017 (Bilag 4), 26. april 2017 (Bilag 16), 29. juni 2017 (Bilag 18) og 24. november 2017 (Bilag 22). Den af Topdanmark erklærede imødekommenhed har således ikke været tilstede, og er det fortsat ikke. Det begrundes samtidig nødvendigheden af [klagerens advokatfirmas] involvering i sagen. Som påpeget af [klagerens advokatfirma], mener vi ikke, at der bør skelnes mellem oprindelig bygning og ny tilbygning, idet taget er opført i samme periode og der er tale om samme skadestype herunder forkert opsatte rendejern og vinkeljern på hele boligen.

Den 7. september 2018 oplyser Topdanmark (Bilag 45), at de arbejder på at indhente håndværkertilbud og foreslår samtidig, at der afholdes et møde på ejendommen med henblik på, at drøfte sidste udeståender i sagen og hvorledes disse kan afsluttes. Af brevet fra Topdanmark fremgår det:

'Jeg [Topdanmark] er klar over, at det måske kan være vanskeligt for jeres klient at deltage i et møde på ejendommen, men om I muligvis kan møde alene på jeres klients vegne?'

Ovenstående citat bekræfter nødvendigheden af [klagerens advokatfirmas] involvering i sagen og, at Topdanmark er velvidende om behovet.

Den 10. september 2018 skriver [klagerens advokatfirma] til Topdanmark (Bilag 46), at vi ser det som en positiv udvikling i sagen, at Topdanmark ønsker, at afholde et møde på ejendommen for at drøfte de tekniske og juridiske uenigheder. Dette særligt i relation til sagens omfang, herunder den omfattende kommunikation, der har været mellem Topdanmark og [klagerens advokatfirma] om sagens forskellige problemstillinger. Vi ønsker dog, at få afklaret, hvilket konkrete forhold der skal danne grundlag for drøftelsen på det pågældende møde. Endnu engang beder vi Topdanmark om, at udsende skadeservice for at begrænse den fortsatte vandindtrængning.

Topdanmark svarer imidlertid d. 11. september 2018 (Bilag 47) uden nærmere at præcisere hvilket forhold, der ønskes drøftet på det personlige møde. Samtidig, har Topdanmark heller ikke afklaret om skadeservice kan udsendes for at iværksætte en midlertidig begrænsning af vandindtrængningen. I den efterfølgende uge oplyser Topdanmark dog, at taget er dækket af.

Af korrespondance jf. 13. september 2018 bliver begge parter enige om, at mødes på ejendommen d. 26 september 2018, men mødet bliver imidlertid udskudt til begyndelsen af oktober 2018. I den mellemliggende periode fremsender [klagerens advokatfirma] d. 25. september 2018 til Topdanmark en e-mail (Bilag 48), hvori vi opfordrer til, at en uvildig tredjemand inddrages på det kommende møde med henblik på, at nå til enighed om de tekniske forhold i sagen herunder udbedringsmuligheder. På den baggrund henstiller vi til, at sagens parter i fællesskab udpeger en sagkyndig. Idet vi ikke selv har mulighed for, at deltage på mødet, men repræsenteres af [klagerens advokatfirma] afstedkommer dette naturligvis ligeledes behovet for at få dækket omkostninger til advokatbistand.

Den 25. september 2018 (Bilag 49), oplyser Topdanmark, at de ikke ser noget grundlag for, at inddrage en uvildig tredjemand på mødet og de vil ikke afholde denne udgift.

Den 3. oktober 2018, fremsender Topdanmark et forligstilbud (Bilag 50) hvor vi tilbydes et samlet beløb på 230.750 kr. inkl. moms før gældende selvrisko på 5.000 kr. fratrækkes. De 205.750 kr. inkl. moms er øremærket udskiftning af tagdugen på hele taget og de resterende 25.000 kr. inkl. moms til dækning af advokatombudsninger. Forliget er baseret på et tilbud udarbejdet af [tømrerfirma 2] (Bilag 50, side 2-3). Eventuelle følgeskader er ikke medregnet i tilbuddet og vil løbende kunne blive anmeldt og blive behandlet af ejerskifteforsikringen. Topdanmark pointerer, at der er tale om et samlet forligsmæssigt tilbud, der ikke kan accepteres delvist.

På baggrund af Topdanmarks fremsendte forligstilbud, retter vi henvendelse til [tømrerfirma 2] vedrørende montering af tagdug på hele taget. Det skal vise sig, at [tømrerfirma 2] er svær at komme i kontakt med og da vi endelige indleder en dialog omkring udbedring af taget, går det hurtigt op for os, at det af Topdanmark indhente tilbud er særdeles mangelfuldt. Dette bevirker, at Topdanmarks forligstilbud jf. e-mail 3. oktober 2018 (Bilag 50) ikke som oplyst udgør 'summen af den fulde udgift for udskiftning af tagdugen på hele taget (inkl. tilbygning)'. Vi henstiller til jf. e-mail 13. november 2018 (Bilag 55), at der tages udgangspunkt i de af [klagerens advokatfirma] og vores indhentede tilbud jf. mail af 3. september 2018 (Bilag 43) eller, at Topdanmark selv indhenter et nyt håndværkertilbud. For så vidt angår afholdelse af omkostninger til teknisk bistand, tager forligstilbuddet ikke højde for dækning af omkostninger til [byggerådgivningsfirma]. Samtidig dækker Topdanmarks tilbud om afholdelse af advokatombudsninger for i alt 25.000 kr. inkl. moms ikke de reelle sagsomkostninger til juridisk bistand. Endeligt, er udgifter til konstaterede følgeskader på vægge og gulve ikke indeholdt i Topdanmarks forligstilbud.

Den 28. november 2018 og 10. december 2018, rykker [klagerens advokatfirma] for svar og den 28. december 2018 (Bilag 51) skriver Topdanmark, at de har problemer med, at få svar fra [tømrerfirma 2]. På den baggrund tilbyder Topdanmark, at justere deres forligstilbud jf. nedenstående:

Kr. 260.000 inkl. moms i henhold til tilbud fra [tagfirma 1]
Kr. 25.000 inkl. moms til dækning af advokatudgifter
- kr. 5.000 svarende til gældende selvrisko

Ud over det samlede forligstilbud på 280.000 kr. inkl. moms, indvilliger Topdanmark jf. brev d. 29. juni 2017 (Bilag 18) at dække byggetekniske udgifter op til 4.000 kr. inkl. moms. Det skal dog bemærkes, at de allerede konstaterede følgeskader på vægge og gulv ikke er inkluderet i Topdanmarks forligstilbud. I stedet referer Topdanmark til, at disse og andre følgeskader løbende kan anmeldes. Det giver dog ingen mening, at de allerede observerede følgeskader ikke indgår som en del af forligstilbuddet. Vi ønsker på ingen måde, at skulle gennemgå flere skadesanmeldelser og sagsforløb med Topdanmarks ejerskifteforsikring eller deres klageafdeling. Ligesom tidligere, er der tale om et forligsmæssigt tilbud, der ikke kan accepteres delvist. Grundet primært uenigheden om afholdelse af advokatombudsninger, er vi ikke i stand til, at acceptere Topdanmarks tilbud.

Den 25. januar 2019, fremsender [klagerens advokatfirma] e-mail til Topdanmark (Bilag 52). Det anføres, at vi er positivt indstillet på, at finde en forligsmæssig løsning af sagen, således at den ikke trækker yderligere ud. Det bemærkes dog, at vi ved at acceptere Topdanmarks forligsmæssige tilbud påtager os risikoen ved udbedringen, herunder risikoen ved at åbne op for tagkonstruktionen. Vi er således ikke sikret fuld dækning af de med udbedringen forbundne omkostninger, som ellers er tiltænkt ved tegning af en ejerskifteforsikring. På den baggrund samt sagens omstændigheder i øvrigt præsenterer vi et nyt bruttotal til fuld og endelig afgørelse af sagen. Dette bruttotal tager udgangspunkt i omkostninger til udbedring, advokat samt overnævnte risiko og svarer til i

alt kr. 490.000 inkl. moms. Vi vedlægger på daværende tidspunkt en kontooversigt over de afholdte advokatomkostninger, der dækker perioden April 2017 til December 2018, for at synliggøre sagens omfang (Bilag 52, side 2). Det skal nævnes, at vi tidligere har fremsendt flere håndværkertilbud til Topdanmark (Bilag 43, side 2-15). Disse tilbud spænder fra 260.000 til 369.750 kr. inkl. moms. For at påtage os udbedringsrisici uden yderligere mulighed for senere at stille krav mod Topdanmark, har vi taget udgangspunkt i tilbuddenes gennemsnit på 331.816 kr. inkl. moms. Vi påpeger ligeledes overfor Topdanmark, at deres skadeservice har beskadiget tagdugen, det de under afdækningsarbejdet har fastgjort en presenning med 7 cm lange skruer, der er ført op igennem de 2 cm tykke udhængsbrædder. Dermed har Topdanmark punkteret tagdugen adskillige steder med yderligere risiko for skade på undertag og udhængsbrædder. For fotodokumentation, se venligst Bilag 3, side 35-37. Det skal i øvrigt bemærkes, at Topdanmarks inddækningsarbejde er utilstrækkeligt udført. Under vores seneste besøg i sommerhuset i januar 2019 kunne vi konstatere fortsat vandindtrængning i oprindelig bygning såvel som tilbygning.

Den 27. februar 2019 oplyser Topdanmark overfor [klagerens advokatfirma] (Bilag 53), at forsikringsselskabet ikke kan tiltræde det af os fremsatte forligstilbud. Topdanmark fastholder derimod deres tidligere tilbud, som efter vores opfattelse ikke tager tilstrækkelig højde for de håndværksmæssige risici der er forbundet ved, at vi selv skal forestå en tagudskiftning. Samtidig harmonerer Topdanmarks tilbud om dækning af advokatudgifter for 25.000 kr. inkl. moms på ingen måde de reelle omkostninger, som vi har haft i det langstrakte sagsforløb. Topdanmarks dækningstilsagn er således ikke tilstrækkeligt og beløbet kan ikke blot opgøres i forhold til det af Topdanmarks anvendte erstatningsinterval. Under henvisning til 'Notat om sagsomkostninger i civile sager' angiver, Topdanmark, at de har strukket sig langt set i forhold til sagsgenstanden størrelse. Vi er imidlertid ikke enige om sagsgenstandens størrelse og med reference til vores indhentede tilbud ligger sagsgenstandens størrelse i et højere interval end det der er anvendt af Topdanmark. Eftersom notatet alene er en vejledning, bør enhver sagsomkostningsafgørelse træffes efter en konkret og nuanceret vurdering under hensyntagen til ikke blot sagsgenstandens størrelse, men ligeledes sagens omfang og karakter. Der er i indeværende sag ikke tale om en enkelt mundtlig forhandling, men et langstrakt forløb med omfattende forberedelse, sagsbehandling, juridisk rådgivning og skriftlig korrespondance. I forhold til sidstnævnte, skal det bemærkes, at vi i nærværende klage blot har valgt at fremhæve sagens hovedkorrespondance, men at der foreligger yderligere dokumentation for den omfattende skriftudveksling. Som det fremgår af Bilag 52, Side 2 har [klagerens advokatfirmas] tidsforbrug været betydeligt. Topdanmark har et klart ansvar for vores afholdte advokatomkostninger, idet de fra skadesanmeldelse og undervejs i sagsforløbet har bagatelliseret skadesomfanget, misforstået væsentlige elementer i sagen, uberettiget afvist dækningstilsagn gentagne gange, tilsidesat fagtekniske anbefalede udbedringsløsninger samt negligeret, at der har været en reel tvist mellem partnere. Topdanmark bør afholde sagens samlede advokatomkostninger, da der foreligger et rimeligt grundlag for, at omkostningsbeløbet fastsættes uden for sagsværdiens gældende interval. Det virker efter vores opfattelse som om, at Topdanmark fra sagens begyndelse har været fast fokuseret på ikke, at ville yde dækningstilsagn grundet den i tilstandsrapporten angivne K3 skade omkring skorstensinddækningen. Det til trods for, at vi har udbedret dette forhold og kan dokumentere, at de generelle utætheder vi har oplevet fra taget ikke har nogen sammenhæng med skorstensinddækningen. Topdanmark har gentagne gange ikke reageret på vores oplysninger om, at vandindtrængningen omkring taghætten og køkken var vedvarende. Først da [klagerens advokatfirma] bliver involveret i sagen, ser vi en fremdrift der medvirker til, at Topdanmark ændre standpunkt. Havde Topdanmark lyttet til os og anerkendt den indhentede tekniske dokumentation tilbage i 2016 er det vores klare opfattelse, at hele dette langstrakte sagsforløb og vores påførte advokatomkostninger kunne være undgået. Topdanmark har gennem

sagsforløbet stået fast ved, at der ikke har været en konkret og aktuel tvist mellem parterne. [Klagerens advokatfirma] har imidlertid argumenteret imod dette, idet vi ikke har været enige om årsagerne til, omfanget af vandindtrængningen og udbedringsmetode. Der har således været modstridende tekniske vurderinger af de faktiske forhold i sagen. Til trods for vores utallige forsøg på, at anmode om isoleret bevisoptagelse og retshjælpsdækning forud for en afgørelse ved Ankenævnet for Forsikring, er det først 3 1/2 år efter at skaden anmeldes til Topdanmark, at forsikringsselskabet jf. brev af 27. februar 2019 erkender at;

'...der nu i flere år alene har været tvist om taget over tilbygningen'.

Topdanmarks ovenstående udsagn er dog ikke dækkende, idet tvisten ikke alene har gået på taget over tilbygningen, men hele ejendommens tag herunder oprindelig bygningsdel. [Klagerens advokatfirma] har fastholdt Topdanmark i erstatningskravet og det har resulteret i, at forsikringsselskabet har ændret standpunkt siden sagens anden skadesanmeldelse den 19. juli 2016, hvorved der gives dækningstilsagn til en udskiftning af tagdugen på hele ejendommen. Vi har samtidig bevist overfor Topdanmark, at der er tale om dækningsberettiget skader.

Idet forsikringssagen ikke kan afsluttes på et forlig grundet uenighed om dækning af påførte advokatomkostninger og sagsgenstandens størrelse, informerer [klagerens advokatfirma] jf. brev d. 12. marts 2019 til Topdanmark (Bilag 54), at sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Topdanmark dækker udbedringsomkostningerne og vi påtager os ansvaret for etablering af et nyt tag på ejendommen herunder udhængsbrædder og forkert opsatte rendejern samt vinkeljern for i alt 331.816 kr. inkl. moms. Dertil kommer, at Topdanmark skal dække synlige følgeskader som følge af vandindtrængning på gulv og væg med i alt 14.500 kr. inkl. moms. Endeligt skal Topdanmark dække klagers påførte advokatomkostninger på i alt 294.027 kr. inkl. moms, der har vist sig rimelige og nødvendige i henhold til FAL §32, stk. 3. Subsidiært skal Ankenævnet for Forsikring fastsætte et erstatningsbeløb, der er højere end Topdanmarks forligstilbud på 285.000 kr. inklusiv moms, som reelt reflekterer summen af den fulde udgift til etablering af nyt tag, ubedring af følgeskader og afholdelse af advokatomkostninger, der grundet sagens omfang og karakter bør fastsættes uden for sagsværdiens gældende interval angivet i 'Notat om sagsomkostninger i civile sager'. På baggrund af nævnets afgørelse skal Topdanmark erstatte klagers udgifter hertil."

Selskabet har i brev af 8/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen ses primært at vedrører vores afslag på dækning af de i sagen voldsomt store advokatudgifter på 294.027 kr. inkl. moms, mens der ligeledes fremsættes et nyt forhøjet økonomisk krav i forbindelse med udskiftning af tagdug på 331.816 kr. inkl. moms samt et præciseret krav for følgeskader på 14.500 kr. inkl. moms.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at vores tilsagn om dækning til udskiftning af tagdug samt advokatudgifter på det foreliggende grundlag er fuldt ud tilstrækkeligt, og at såfremt der løbende konstateres følgeskader fra utætheder i tagdugen, som vi ikke allerede har meddelt dækningstilsagn til, vil skaderne kunne anmeldes og løbende behandles af ejerskifteforsikringen.

Her følger fakta om forsikringen og ejendommen

Der er tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning med vilkår 6617-1. Vores kunde overtog ejendommen d. 1. januar 2015, hvor ejerskifteforsikringen derfor også trådte i kraft.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport ... fra den 12. december 2014.

Det forsikrede sommerhus er opført i 1990, og ca. 1/3 af sommerhusets nuværende areal stammer fra en tilbygning fra 2005. Tagbelægningen består overalt på huset af stenbelægning på trædefast polystyren med underliggende mineraluld, samt underliggende tagdug.

Sådan har sagsforløbet været

Indledningsvist skal det bemærkes, at der ses at være store uoverensstemmelser mellem det af vores kunde oplevede forløb i forsikrings sagen, og den oplevelse vi har af sagsforløbet.

I stedet for at gengive de mange steder, hvor der er uenigheder om forløbet, har vi i stedet valgt selv at beskrive sagsforløbet, som vi ser det herunder:

Før advokatens indtræden i sagen:

Allerede ved mail af 13. august 2015 dækker vores taksator en utæthed omkring taghætte under vores skadesag med skadenummer ...4 (bilag 11, side 3) på baggrund af en anmeldelse om vandindtrængen i spisestue d. 5. august 2015.

Efterfølgende og uden at have fået udbedret den utæthed, der oprindeligt er meddelt dæknings-tilsagn til i sommeren 2015, anmelder vores kunde d. 19. juli 2016 yderligere vandindtrængen i den oprindelige del af sommerhuset fra 1990.

Ved mail af 17. august 2016 oplyser vores taksator på denne baggrund, at vores kunde skal få en håndværker til at undersøge årsagen til utætheden, og at der først kan tages stilling til, om ejerskifteforsikringen dækker forholdet på ejerskifteforsikringen, når vi kender årsagen til utætheden (bilag 4, side 18).

På denne baggrund modtager vi notat (bilag 6) fra [byggerådgivningsfirma] [vores kundes tekniske rådgiver], der uden destruktivt at have besigtiget tagdugen nærmere vurderer, at der generelt er utætheder i tagdugens samlinger. Idet tagdugen ikke er undersøgt i forbindelse med udarbejdelse af notatet, udgør oplysningerne og konklusionen i notatet efter vores opfattelse nærmere et kvalificeret gæt end en reel dokumentation for årsagen til vandindtrængen.

På baggrund af notatet igangsætter vores taksator derfor yderligere undersøgelser på taget, hvilket munder ud i en besigtigelse af taget fra [tømmerfirma 1] d. 19. januar 2017 på baggrund af taksators opdrag (bilag 56).

Ved notat af d. 8. februar 2017 udarbejder Tømmerfirmaets tilbagemelding på det konstaterede forhold (bilag 8).

Af notatet fra tømmerfirmaet fremgår det, at der er lavet destruktive undersøgelser dels ved skorsten på tilbygning, ved taghætte på oprindelig del af sommerhus, omkring ydervæg i køkken i den oprindelige del af sommerhuset og omkring ydervæg ved badeværelse i den oprindelige del af sommerhuset. I forbindelse hermed har tømmerfirmaet foretaget en reparation/tætning af po-

tentielle utætheder, som kunne konstateres i forbindelse med undersøgelsen. Det fremgår af notatet fra Tømrerfirmaet, at Tømmerfirmaet har en forhåbning om, at udbedringen kan have afhjulpet utæthederne, der er konstateret i sommerhuset.

Ved mail fra taksator d. 13. februar 2017 fremsender taksator notatet fra Tømrerfirmaet til vores kunde, og taksator oplyser i den forbindelse bl.a. følgende til vores kunde:

'Vi har modtaget vedhæftet notat fra [tømrerfirma 1] der har undersøgt jeres tag. De har konstateret en sandsynlig utæthed omkring udluftningshætten og ved rendejern. Begge dele er tætnet. De har ikke fundet andre utætheder. Håndværkeren vurderer, at de har fundet årsagen til at der trænger vand ind. Hvis i konstaterer at der igen trænger vand ind er i velkommen til at vende tilbage.' (bilag 4, side 3)

Ved mail af 20. februar 2017 besvarer taksator yderligere af vores kundes spørgsmål, hvor det af taksators besvarelse bl.a. fremgår, at tømrerfirmaet har en god formodning for, at vandindtrængen i køkken kan skyldes utætheder ved omkring taghætte, at mindre nedbrydning i udhæng ved køkkenvindue kan skyldes slagregn, der trænger ind mellem fodblik og tagdug, og at vi afholder udgifterne til tømrerfirmaet (bilag 4, side 1 og 2).

Det fremgår således på dette tidspunkt af sagen helt tydeligt for vores kunde, at tømrerfirmaet har forsøgt at afhjælpe/tætne de konstaterede forhold, og at vi på denne baggrund har oplyst, at vores kunde er velkommen til at vende tilbage, såfremt der fortsat opleves vandindtrængen fremadrettet.

Herefter modtager vi ved mail af 22. marts (bilag 13) en kort varslingsmail fra vores kunde om, at sagen overdrages til advokat.

Fra advokatens indtræden til dækningstilsagn over den oprindelige del af bygningen:

Ved brev af 10. april 2017 (bilag 14) modtager vi klage fra [klagerens advokatfirma], som vi besvarer ved mail af 26. april 2017 (bilag 16).

I klagen fra vores kundes advokat opridses sagshistorikken, men der fremgår ingen oplysninger om, at der efter den udførte reparation i januar 2017 fortsat opleves vandindtrængen i sommerhuset. I stedet bruges klagen delvist til at anmelde et nyt forhold i form af en u hensigtsmæssig placering af skorstenen i tilbygningens skotrende.

Vores primære budskab i klagebesvarelsen af 26. april 2017 (bilag 16) er herefter, at vores kunde bør afvente og se, hvorvidt den foretagne reparation/tætning fra tømrerfirmaet i januar 2017 har medført et tæt tag. Vi oplyser ligeledes, at de foretagne reparationer/tætninger fra januar 2017 netop er udført i de områder, hvor vores kunde tidligere har oplevet vandindtrængen.

Følgende fremgår bl.a. af vores klagebesvarelse til vores kundes advokat:

'Vi er uforstående overfor, at man ikke vælger at afvente for at se, om de udførte tætninger har standset utæthederne. Vores taksator har i den forbindelse oplyst, at vores kunde naturligvis er velkommen til at vende tilbage til os, hvis det ikke holder tæt. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at vores kundes forsikring først udløber 1. januar 2020'.

Vi afviser således på det foreliggende grundlag at dække udgiften til en totaludskiftning af tagdugen, da det på det foreliggende grundlag tyder på, at vandindtrængen er standset efter den udførte reparation/tætning.

Vi giver ligeledes i afgørelsen klagevejledning til Ankenævnet for Forsikring.

På baggrund af disse oplysninger i vores klagebesvarelse, herunder med det kendskab, som vores kundes advokat generelt bør have til ejerskifteforsikringen, burde sagen egentlig være relativ enkel for vores kundes advokat. Vores kundes advokat burde naturligvis herefter lægge vægt på at få undersøgt/konstateret, om der forsat opleves vandindtrængen til konstatering af, om den foretagne reparation i januar 2017 rent faktisk har afhjulpet utæthederne i taget.

Ved mail af 24. maj 2017 klager vores kundes advokat til vores kundeklagefunktion over vores afgørelse om ikke at ville dække en udskiftning af tagdugen (bilag 17). Til klagen er vedlagt en række bilag, herunder en række digitale fotos.

Intet sted i klagen fra vores kundes advokat oplyses det, at der nu igen er konstateret vandindtrængen i sommerhuset efter den tidligere udførte reparation/tætning i januar 2017, selvom dette naturligvis, jf. ovenstående forklaring og besvarelse af 26. april 2017 (bilag 16) er af væsentlig og afgørende betydning for sagen, hvilket vores kundes advokat naturligvis burde være klar over.

Dette viser efter vores opfattelse, at vores kundes advokat ikke har forstået sagen, herunder at det netop er af helt afgørende betydning, hvorvidt taget efter den udførte reparation fortsat er utæt. Til gengæld klager vores kundes advokat over en række andre forhold, herunder bl.a., at skorstenen i tilbygning er placeret i en skotrende.

I forbindelse med vores kundeklagefunktions gennemgang af sagen, gennemgår vi på egen foranledning alderen på de til klagen vedhæftede digitale fotos, da der ikke i klagen fremgår en tidsangivelse på de fremsendte digitale fotos.

Ved denne gennemgang kan vi konstatere, at de fleste fremsendte fotos vedrører perioden fra før, der er udført reparation af taget i januar 2017, hvorfor disse fotos er irrelevante i forhold til at konstatere, hvorvidt taget er utæt efter den udførte reparation i januar 2017. Ved gennemgangen af fotos, kan vi dog konstatere, at et enkelt af de fremsendte fotos viser sig at være dateret d. 28. april 2017, og viser nogle få dråber vand på køkkenbordet i området, hvor der også før reparationen af taget i køkkenområdet i januar 2017 har vist sig vandindtrængen.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at det først er ved vores kundes advokats mail af 24. maj 2019, at det sandsynliggøres, at den foretagne reparation/tætning fra januar 2017 ikke holder tæt. Vores kundes advokat formår i sine omfattende klageskrivelser (bilag 14 og 17) ikke selv at redegøre for dette, men vi konstaterer det ved på egen foranledning at undersøge alderen på de fremsendte digitale fotos.

På dette tidspunkt af sagen, er det således vores klare opfattelse, at vores kundes advokats indtræden i sagen har været ganske unødvendig, og at udgifter til advokatens arbejde heller ikke har været rimelige for skadesagen, da vores kunde blot som oplyst fra taksator d. 13. februar 2017 kunne have vendt tilbage til os, såfremt der efter de udførte reparationer/tætninger fortsat kunne konstateres vandindtrængen.

Det forhold, at vores kundes advokat i sine skrivelser ikke formår at oplyse os om, at der igen opleves vandindtrængen efter de udførte reparationer, viser med al tydelighed overflødigheden af advokatens arbejde, og at advokaten ikke har forstået sagen, hvorfor advokatens klageskrivelser ikke er afgørende betydning for det dækningstilsagn, der senere opnås.

Da det, på baggrund af det ene fremsendte digitale foto dateret d. 28. april 2017, som er medsendt klagen til vores kundeklagefunktion (Bilag 17), er konstateret/ sandsynliggjort, at der i en eller anden grad forsat sker vandindtrængen gennem taget efter den udførte reparation i januar 2017, tilbyder vores kundeklagefunktion derfor d. 29. juni 2017 (bilag 18) dækning til en udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990, da reparationen/tætningen i køkkenområdet tilsyneladende ikke holder helt tæt.

I besvarelsen fra vores kundeklagefunktion oplyses det ligeledes, at der vil blive foretaget afskrivning i henhold til afskrivningstabellerne svarende til en tagdug fra 1990, da der på det daværende foreliggende grundlag ikke fremgår oplysninger om, at tagdugen ikke skulle være den oprindelige fra sommerhusets opførelse i 1990.

Vores kundeklagefunktion oplyser i forbindelse med dækningstilsagnet ligeledes, at vi ikke anser den afholdte advokatbistand for hverken nødvendig eller rimelig i den konkrete sag, men tilbyder dog på advokatens anmodning at dække op til 5.000 kr. inkl. moms for at forsøge at opnå en mindelig løsning på sagen for så vidt angår udgifter til advokat.

I forbindelse med dækningstilsagnet oplyser vores kundeklagefunktion ligeledes, at vi kan tilbyde dækning til vores kundes afholdte udgift til rådgivning fra [byggerådgivningsfirma] på i alt 4.000 kr. inkl. moms mod at der fremsendes fakturadokumentation herpå.

Slutteligt anføres det, at vores kundes advokat bedes bekræfte, når vores taksator kan påbegynde at indhente tilbud på udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset, når han har drøftet dækningstilsagnet med vores kunde.

Der gives ligeledes endnu engang klagevejledning til Ankenævnet for Forsikring.

Idet der på daværende tidspunkt d. 29. juni 2017 ikke er konstateret vandindtrængen over tilbygningen fra 2005 – udover den tidligere vandindtrængen ved skorstenen, som er nævnt i tilstandsrapporten med en kritisk K3-karakter – afviser vi samtidig dækning af en udskiftning af tagdug over tilbygningen, da denne således ud fra sagens oplysninger om vandindtrængen må anses for at være tæt.

Vores afgørelse af 29. juni 2017 (bilag 18) er i modsætning til hvad vores kunde oplyser ikke et forligstilbud, men udgør i stedet et reelt dækningstilsagn til udskiftning af tagdug over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990, hvilket svarer til ca. 2/3 af husets tagareal. Derudover meddeler vi dækning til de af vores kunde afholdte byggetekniske udgifter samt delvis dækning til advokatudgifter.

Hvorfor vores kunde efter d. 29. juni 2017 i relation til advokatudgifter har en opfattelse af, at der forsat verserer en aktuel og konkret tvist vedrørende taget over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990, er vi dybt uforstående over.

Med dækningstilsagnet til en udskiftning af tagdugen med de følgeudgifter, der nu engang er til det, og det er derfor naturligvis ikke af afgørende betydning om vandindtrængen skyldes utætte samlinger, utætheder omkring taghætte eller perforeringer i tagdugen, da alle disse evt. skadeårsager vil blive udbedret i forbindelse med udskiftningen af tagdugen.

Fra dækningstilsagn til den endelige erstatningsopgørelse:

Herefter hører vi først fra vores kundes advokat igen mere end 4 måneder senere i forbindelse med deres henvendelse af 1. november 2017 (bilag 21).

I skrivelsen argumenterer vores kundes advokat for, at vi også bør dække en udskiftning af tagdugen over tilbygningen fra 2005 på trods af, at der ikke kan konstateres vandindtrængen/skader i denne del af bygningen, ligesom det oplyses, at der kan være sket perforering af tagdug i forbindelse med opsætning af rendejern til tagrender på tilbygningen.

Der klages ligeledes forsat over placeringen af skorstenen uhensigtsmæssige placering i skotrenden i tilbygningen samt over vores afslag på dækning af de fulde advokatudgifter i sagen uden at størrelsen på advokatudgiften dog oplyses.

Det foreslås ligeledes, at der udføres destruktive undersøgelser af tagdugen.

Ved mail af 24. november 2017 (bilag 22) oplyser vores kundeklagefunktion, at der os bekendt ikke konstateret utætheder/sket vandindtrængen i tilbygningen fra 2005 heller ikke i udhæng ved rendejern, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning til en ny tagdug over tilbygningen, ligesom vi fastholder, at den uhensigtsmæssige placering af skorstenen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi anser det i den forbindelse ikke nødvendigt at igangsætte destruktive undersøgelser af taget over tilbygningen, men oplyser samtidig, at såfremt vores kundes forestår egne undersøgelser, og der i den forbindelse måtte fremkomme nye oplysninger om taget over tilbygningen, er vores kunde naturligvis velkommen til at vende tilbage.

Vi fastholder ved afgørelsen, at de afholdte advokatudgifter ikke har påvirket sagens udfald, jf. vores tidligere begrundelse i vores dækningstilsagn af 29. juni 2017 (bilag 18), men tilbyder alligevel at forhøje tilbuddet om dækning af advokatudgifter til 10.000 kr. i forsøget på at finde en mindelig løsning på sagen vedrørende advokatudgifter.

Vi oplyser ligeledes, at vi forsat afventer vores kundes advokats accept af, at der kan igangsættes tilbudsindhentning til udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset 1990 med henblik på opgørelse af erstatningen, ligesom klagevejledningen til Ankenævnet for Forsikring gentages.

Herefter modtager vi fornyet henvendelse fra vores kundes advokat d. 17. december 2017 (bilag 23).

I denne skrivelse oplyses det, at tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990 er udskiftet i 2005 i forbindelse med opførelse af tilbygningen, hvorfor der ikke skal afskrives for slid og ælde i henhold til afskrivningstabellerne i vilkårenes pkt. 19.

Ligeledes oplyser vores kundes advokat om fortsat vandindtrængen i den oprindelige del af sommerhuset, ligesom der tales om utætheder over tilbygningen uden vores kundes advokat dog op-

lyser, om der er konstateret vandindtrængen/skader i tilbygningen. Der kræves i den forbindelse bl.a. dækning til udbedring af forkert opsætning af rendejern på hele ejendommen på trods af, at det af tilstandsrapportens pkt. 1.6 ganske tydeligt fremgår, at ejendommen er uden tagrender, hvilket er sædvanligt for en bygning af denne type, og at forholdet ikke har medført skade (Bilag D).

Der er således alene monteret rendejern på ganske få meter af tilbygningen fra 2005 og samt enkelte steder på den oprindelige del af sommerhuset fra 1990. En løsning omkring rendejern dog helt naturligt omfattet af dækningstilsagnet på en udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990, som der er givet tilsagn til i juni 2017 (bilag 18), da man naturligvis ikke kan montere en ny tagdug, hvis de skruer, der er benyttet i udhængsbrædder, er for lange og stikker op gennem udhængsbrædderne, hvor den nye tagdug skal ligge.

Disse forhold viser efter vores opfattelse, at vores kundes advokat ikke har styr på sagens faktiske forhold, ligesom det forhold, at vores kundes advokat bruger meget tid og plads på at beskrive, at der forsat opleves vandindtrængen over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990 må anses for ganske irrelevant for sagen og i øvrigt ikke kan komme som en overraskelse henset til, at vi på daværende tidspunkt i næsten 6 måneder har afventet accept på, at vi kan opstarte tilbudsindhentning på taget over den oprindelige del af sommerhuset, så udbedring af utætheder i tagdugen kan igangsættes, jf. vores dækningstilsagn af 29. juni 2017 (bilag 18).

Ligeledes klages der endnu engang over omfanget af vores dækning af advokatudgifter i sagen.

Ved vores tilbagemelding af 18. januar 2018 (bilag 25) oplyser vi, at vi er enige i, at der ikke skal ske afskrivning for slid og ælde på tagdugen, hvis tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990 er fra 2005. Vi oplyser dog, at vi gerne vil besigtige forholdet med henblik på at foretage en vurdering/sammenligning af tagdugen over den oprindelige del af bygningen fra 1990 og over tilbygningen fra 2005. Vi tilbyder derfor at betale for, at en håndværker blotlægger en mindre del af tagdugen på henholdsvis den oprindelige del af sommerhuset og på tilbygningen til brug for sammenligning af tagdugen, hvorved også øvrige forhold omkring rendejern kan besigtiges på de relativt få meter af bygningen, der er monteret tagrender.

Vi oplyser ligeledes, at vi for længst har meddelt dækningstilsagn til en udskiftning af tagdugen over den oprindelige del på sommerhuset fra 1990, og at vores kunde i den forbindelse selv har en tabsbegrænsningspligt i forhold til at få sat udbedringen i gang hurtigst muligt, så følgeskader i videst muligt omfang undgås, og at vi er uforstående over, hvorfor vi ikke har kunnet påbegynde tilbudsindhentning allerede for ca. et halvt år siden.

Ligeledes forklarer vi, at når tilbygningen er uden vandindtrængen, og når dette har været tilfældet i på daværende tidspunkt ca. 13 år, herunder ca. 3 år i vores kundes ejertid, bortset fra den utæthed ved inddækning på skorstenen, der i tilstandsrapporten pkt. 1.3 er registreret med en kritisk K3 karakter (Bilag D), kan vi ikke på ejerskifteforsikringen dække udskiftning tagdugen over tilbygningen, da tagdugen over tilbygningen har vist sig ikke at medfører nærliggende risiko for skade.

Vi fastholder ligeledes vores tilbud om dækning af 10.000 kr. til advokatudgifter.

Herefter accepterer vores kundes advokat ved mailbrev d. 27. januar 2018 den tilbudte yderligere undersøgelse af tagdugen, men oplyser, at der vil blive søgt retshjælp grundet uenigheder om sagens omfang (bilag 26).

Ved mail af 1. februar 2018 oplyser vores kundeklagefunktion om, at vi igangsætter undersøgelsen af tagdugen, og vejleder samtidig vores kundes advokat i forhold til muligheden for ansøgning om retshjælp i sagen (Bilag E)

Herefter går skadesagen igen i stå, hvilket i høj grad må tilskrives forhold hos vores kundes advokat, da de ønsker at være repræsenteret i forbindelse med undersøgelsen.

I første omgang må undersøgelsen af tagdugen aflyses d. 27. februar 2018 på grund af hårdt frostvejr.

Efterfølgende oplyser vi, at undersøgelsen vil blive foretaget d. 14. marts 2018, hvilket advokaten aflyser, da det ikke passer i deres kalender. Efterfølgende oplyser vi, at undersøgelsen vil blive udført d. 17. april 2018, hvilket vores kundes advokat igen aflyser, hvilket denne gang dog først sker dagen før undersøgelsens foretagelse. Herefter kan undersøgelsen først udføres i begyndelsen af maj 2018. Der henvises til korrespondance om foretagelse af undersøgelse. (bilag F)

Taksators oplysninger fra undersøgelsen d. 3. maj 2018 samt fotos i den forbindelse vedlægges. (bilag G og H)

Sideløbende forsøger vores kundes advokat at opnå retshjælpsdækning til sagen (bilag 27, bilag 29 og bilag 36), hvilket fra vores retshjælpsafdeling afvises med det primære argument, at der ikke består en konkret og aktuel konflikt, der ikke kan behandles af Ankenævnet for Forsikring, og at der ikke er grundlag for retshjælpsdækning, når sagen kan indbringes for et godkendt klagenævn (bilag 28, bilag 30 og bilag 37).

Ved mail af 17. maj 2018 (bilag 32) oplyser vores kundeklagefunktion, at vi på baggrund af resultatet af den af os udførte destruktiv undersøgelse ikke vil foretage afskrivning for slid og ælde i forbindelse med udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset, da tagdugen i dette område formentlig er udført samtidig med tagdugen over tilbygningen fra 2005, som oplyst af vores kundes advokat. Da der i øvrigt ikke ved undersøgelsen kunne konstateres skade på tagdug og/eller udhængsbrædder på tilbygningen på grund af skruer fra rendejern på de få meter, hvor der er monteret rendejern/tagrender på tilbygningen, afviser vi på denne baggrund at udvide vores dækningstilsagn til også at omfatte tagdugen over tilbygningen.

Herefter hører vi fra vores kundes advokat igen ved brev af 12. juni 2018 (bilag 35), hvor vores kundes advokat bruger mere end 2 hele sider på at opsummere sagsforløbet, hvilket efter vores opfattelse er dybt unødvendigt at bruge tid på, når forventningen tilsyneladende er, at forsikringen skal afholde udgiften til advokatudgifter.

I brevet oplyses ligeledes, at det dækningstilsagn, som allerede i juni 2017 (bilag 18) blev givet for så vidt angår udskiftning tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset kan accepteres.

Vi er dybt uforstående over, hvorfor det har taget næsten et år for vores kundes advokat at acceptere vores dækningstilsagn til udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhu-

set, og på denne baggrund forsinke tilbudsindhentning og dermed udbedring af utætheder, hvilket medfører større risiko for følgeskader.

Det fremgår omvendt af brevet, at der stilles en række krav til selve tilbudsindhentningen, og en egentlig accept til igangsætning til tilbudsindhentning, tør vi belært af vores kundes advokats hidtidige fremgangsmåde i sagen ikke udlede af brevet.

Til brevet er der ligeledes vedlagt en ny udtalelse fra Byggesagskyndig.nu vedrørende vinkeljern på bygningen (bilag 33 og 34), der således intet har med de indtil da anmeldte rendejern at gøre. Der anmeldes altså med andre ord igen nye forhold ved taget.

Vores kundeklagefunktion besvarer brevet d. 29. juni 2018 (bilag 39), og oplyser, at forholdet omkring vinkeljern ikke er en usædvanlig monteringsmetode for vinkeljern i tilsvarende sommerhuse ligesom forholdet for så vidt angår tilbygningen ikke har medført skade i 13 år. For så vidt angår vinkeljern på den oprindelige del af sommerhuset, oplyser vi, at der vil blive taget stilling til den specifikke udførelse af tagdug/vinkeljern i forbindelse med tilbudsindhentning, og beder endnu engang vores kundes advokat om at bekræfte om tilbudsindhentning kan opstartes, så vi kan komme videre i det meget langstrakte sagsforløb.

Ved mailbrev af 24. juli 2018 (bilag 40) oplyser vores kundes advokat, at de agter at klage over vores afgørelse om tildeling af advokatudgifter i sagen til Ankenævnet for Forsikring, ligesom det oplyses, at vores kunde selv har indhentet flere tilbud i sagen, som kan fremsendes på forlangende.

Ved mail 3. august 2018 oplyser vores kundes advokat, at der i forbindelse med skybrud igen kan konstateres vandindtrængen (bilag 41). For første gang i sagsforløbet oplyses det nu også, at der kan konstateres vandindtrængen i forbindelse igennem taget over tilbygningen i forbindelse med, at vores kunde selv har fjernet/skruet et lampeudtag ned på tilbygningens toilet.

Vores kundes advokat anmoder os om at hastebehandle sagen for at undgå evt. følgeskader, hvilket efter vores opfattelse virker besynderligt, da vi i mere end et år siden vores afgørelse af 29. juni 2017 (Bilag 18) har afventet vores kundes advokats accept på at kunne igangsætte tilbudsindhentning med henblik på igangsætning af udbedring.

Vi tilbyder på denne baggrund d. 6. august 2018 (Bilag 42) pr. kulance at dække en udbedring af et evt. skruehul/utæthed i tagdugen over tilbygningen, som har vist sig/er opstået i forbindelse med vores kundes egen renovering omkring lampeudtag et enkelt sted i tilbygningen, da vi ikke mener, at vandindtrængen konstateret 3,5 år efter overtagelsen og mere 13 år efter opførelsen af tilbygningen realiserer en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da vi på daværende tidspunkt er klar over, hvilket betydelige ressourcer, vi vil skulle bruge på behandlingen af en evt. ankenævns sag omkring advokatudgifter, tilbyder vi samtidig pr. kulance at dække yderligere 10.000 kr. i advokatudgifter og dermed 20.000 kr. i alt i endnu et forsøg på at afslutte sagen mindeligt for så vidt angår advokatudgifter.

Ved vores kundes advokats mailbrev af 6. september 2018 (bilag 43) gøres det endeligt klart, at vores kunde accepterer igangsætning af tilbudsindhentning, hvilket således først er mere end 1 år og 2 måneder efter vores oprindelige dækningstilsagn på udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset (bilag 18), hvorfor det virker en smule komisk, at vores kundes advokat benytter argumentet om, at vi skal udsende skadeservice for at begrænse følgeskader, når vores

kunde på daværende tidspunkt har ladet 'stå til' i mere end et år, og i den grad ikke har levet op til sin tabsbegrænsningspligt.

Vores kundes advokat stiller sig ligeledes ikke tilfreds med vores kulantet tilbud om dækning af den opståede utæthed i forbindelse med vores kundes eget arbejde/ renovering ved lampeudtag på tilbygningens toilet.

På baggrund oplyser vores kundeklagefunktion ved mail af 7. september 2018 (bilag 45), at taksator har iværksat tilbudsindhentning, og at vi i forsøget på at få afsluttet sagen vil tilbyde et forligsmøde på adressen.

I forbindelse med korrespondancen omkring et evt. forligsmøde på adressen, er det korrekt, at vores kundeklagefunktion i mail af 7. september 2018 (bilag 46) foreslår, at vores kundes advokat kan møde på vores kundes vegne ved et evt. forligsmøde på adressen. Dette skyldes naturligvis alene det forhold, at vores kunde har bopæl i [udlandet], og således almindeligvis ikke kan deltage i et møde uden store rejseomkostninger. Det forhold, at man som forsikringstager bor langt fra Danmark, og på denne baggrund kan have haft et større behov for at have repræsentation i Danmark ved advokat i forbindelse med en forsikrings sag, ud gør efter vores opfattelse ikke en rimelig og nødvendig merudgift til advokat i forsikringsvilkårenes og Forsikringsaftalelovens forstand.

I den videre korrespondance omkring et forligsmøde på adressen (bilag 46-50), kan der ikke opnås enighed om præmissen for forligsmødet, særligt i forhold til, hvorvidt Topdanmark skal afholde udgiften til en byggeteknisk uvidig 3. mand under forligsmødet.

På trods af, at vores kunde i den grad ikke har levet op til sin tabsbegrænsningspligt, vælger vi at iværksætte skadeservice til partiel afdækning af den oprindelige del af sommerhuset d. 12. september 2018, hvilket oplyses fra vores kundeklagefunktion d. 11. september 2018 (bilag 47)

Da der således ikke kan opnås enighed om afholdelsen af forligsmødet på adressen, vælger vi i stedet at fremlægge et forligstilbud til fuld og endelig afgørelse af sagen d. 3. oktober 2018 (bilag 50).

I forligstilbuddet tilbyder vi på baggrund af taksators indhentede tilbud at lukke sagen, så både vores kunde og vi kan komme hurtigt videre og få udbedret for holdene på adressen.

Selvom det er vores opfattelse, at har levet op til vores forpligtelser i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår i sagen, tilbyder vi en forligsmæssig opgjort erstatning, der svarer til et af taksator indhentet tilbud til en udskiftning af tagdugen på hele taget (inkl. tilbygningen fra 2005) på 205.750 kr. inkl. moms (bilag 50, side 3) samt advokatudgifter for 25.000 kr. inkl. moms med fradrag for et beløb svarende til vores kundes selvrisiko på 5.000 kr. Vores forligstilbud lyder derfor i alt på 225.750 kr. Ved siden af dette gælder vores tidligere accept på betaling af byggetekniske udgifter på 4.000 kr. inkl. moms naturligvis stadig ved modtagelse af faktura for den afholdte udgift, jf. oplysninger af 29. juni 2017 (bilag 18). Til vores forligstilbud vedlægger vi ligeledes tilbud på en udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990 (bilag 50, side 2) som dokumentation for, at dette naturligvis kunne lade sig gøre, selvom vores kundes håndværkere ikke har ønsket at medvirke hertil.

Ved mail af 13. november 2018 (bilag 55) svarer vores kundes på vores forligsforslag. Heraf fremgår det, at vores kundes advokat har været i kontakt med den bydende håndværker, og at de ikke mener, at alle nødvendige udgifter er indeholdt i håndværkerens tilbud, hvorfor udgangspunkt for opgørelsen af vores forligsforslag ifølge vores kundes advokat ikke er korrekt. Vores kundes advokat henstiller på baggrund heraf til, at der ved udregningen af erstatningen i den af os tilbudte forligsmæssige løsning i stedet tages udgangspunkt i et af de af vores kunde indhentede tilbud.

Derudover oplyser vores kundes advokat følgende i relation til dækning af advokatudgifter:

'Topdanmark tager heller ikke højde for de omkostninger, vores fælles kunde har afholdt til juridisk bistand og rådgivning i sagen.

Der er ingen tvivl om, at [klagerens advokatfirmas] mellemkomst har indebåret, at vores fælles kunde har fået en juridisk bistand, der har været nødvendig for, at denne har kunnet opnå den foreliggende situation. Dette anerkender Topdanmark også i sit forligstilbud, dog uden at skele til sagens omfang og karakter.

Jeg tillader mig derfor at henvise til praksis fra Ankenævnet for Forsikring, hvor nævnet i lignende sager har fastsat størrelsen af rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand til ca. kr. 80.000 ekskl. moms (kr. 100.000 inkl. moms).

Jeg henstiller derfor til, at Topdanmark lægger sig på linje hermed og således anerkender, at vores fælles kunde har krav på et tilsvarende beløb til dækning af rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand forbundet med nærværende sags behandling'

Vi er desværre ikke klar over, hvad det er for en Ankenævns sag, som vores kundes advokat henviser til, men vi formoder, at der er tale om en sag, hvor selskabets sagsbehandling har været yderst kritisabel.

Det fremgår således også meget tydeligt, at vores kundes advokat er fuldt ud klar over, at det på nuværende voldsomt høje krav på dækning på advokatudgifter for næsten 300.000 kr. aldrig vil udgøre rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i vilkårenes og Forsikringsaftalelovens forstand.

På baggrund af oplysningen om at ikke alle nødvendige udgifter skulle være indeholdt i tilbud vælger vi at stille uddybende spørgsmål til den bydende håndværker bl.a. ved taksators mail af 20. november 2018 (bilag I), hvor det fremgår, at der for så vidt angår en række forhold, er uenighed om, hvorvidt de skal være indeholdt i tilbud, herunder om visse materialer kan genbruges eller skal udskiftes. På trods af flere rykkere på mail og mange ubesvarede telefonopkald lykkes det os desværre ikke at komme i kontakt med den bydende håndværker inden jul 2018.

Ved mail af 28. december 2018 til vores kundes advokat (bilag 51) vælger vores kundeklagefunktion derfor at imødekomme vores kunde og justere forligstilbuddet således, at der i stedet tages udgangspunkt i et af vores kundes indhentede tilbud. Vores justering af forligstilbuddet fremsættes, da vi ikke mener, at sagen bør trække længere ud, mens vi venter på en tilbagemelding fra den billigste af de bydende håndværkere. Der tages derfor i det justerede forligstilbud udgangspunkt i det af vores kunde indhentede billigste tilbud på udskiftning af tagdugen på 260.000 kr. inkl. moms (bilag 43, side 2 og 3), hvorved vores samlede forligstilbud lyder på 280.000 kr.

Det fremgår desuden forligstilbuddet, at tilsagnet om dækning af udgifter til byggeteknisk bistand på 4.000 kr. inkl. moms fortsat er gældende ved siden af forligstilbuddet, ligesom følgeskader fra vandindtrængen løbende kan anmeldes og behandles i forbindelse med udskiftningen af tagdugen.

Ved mail af 25. januar 2019 (bilag 52) afviser vores kundes advokat vores forligstilbud, og stiller i stedet et nyt forligsforslag som lyder på betaling af 490.000 kr. inkl. moms, hvilket således er en forhøjelse af vores tilbud på dækning af 280.000 kr. med 75 %, hvilket helt indlysende skyldes de voldsomme advokatudgifter, der er tilskrevet på sagen.

Ved mail af 27. februar 2019 (bilag 53) afviser vi vores kundes advokats forligsforslag og oplyser at yderligere forligsforhandlinger anses for nyttesløse.

Vi oplyser samtidig, at vores opgørelse på i alt 284.000 kr. inkl. moms og inkl. byggetekniske udgifter står ved magt på trods af vores kundes manglende accept. Opgørelsen består af 260.000 kr. inkl. moms til udskiftning af tagdug, jf. det af vores kunde indhentede tilbud (bilag 43, side 2 og 3), 25.000 kr. inkl. moms til advokatudgifter, 4.000 kr. til dækning af byggetekniske udgifter samt fradrag af 5.000 kr. for selvrisiko.

Det oplyses ligeledes, at vores kunde herudover løbende har mulighed for at få behandlet evt. følgeskader fra vandindtrængen i forbindelse med udbedringen.

Ved mail af 12. marts 2019 (bilag 54) oplyser vores kundes advokat, at sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Udgifter til advokat

Der stilles i klagen krav om betaling af samlede advokatudgifter på 294.027 kr. inkl. moms, hvilket efter vores opfattelse udgør et eksorbitant højt og helt urealistisk krav på advokatudgifter sammenlignet med andre tilsvarende sager.

Det skal i relation til de enorme advokatudgifter i sagen bemærkes, at der er tale om en sag, hvor der undervejs fremkommer nye oplysninger løbende i sagen, hvilket er helt sædvanligt for tilsvarende forsikringssager. De nye oplysninger vedrører bl.a. nye mulige skadeårsager, utæthedernes antal og placering, tagdugens alder mv.

En sådan udvikling af sagsforløbet over tid på grund af konstatering af nye skader og/eller som følge af nye oplysninger kan ikke i sig selv begrunde, at advokatudgifter på sagen anses for rimelig og nødvendige på grund af sagens behandling, eller fordi de nye oplysninger er med til at trække tidsforløbet ud. Vores kundes advokat har derimod efter vores opfattelse pligt til at søge at begrænse sine udgifter på sagen, herunder trække sig ud af sagen, når det vurderes, at der er et misforhold mellem udgiften til advokatens fortsatte involvering i sagen, og vores kundes interesse i de resterende udeståender i sagen.

Når det skal vurderes om, og i hvilket omfang advokatudgifter har været rimelige og nødvendige henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 18 C og Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, skal det efter vores opfattelse ligeledes vurderes, om de nye oplysninger som fremkommer i løbet af sagen ligeså vel kunne være frembragt uden en advokats bistand, herunder om det er sædvanligt at sådanne oplysninger i andre forsikringssager indhentes og fremsendes af forsikringstageren selv.

Som et eksempel på ovenstående kan det nævnes, at der i relation til erstatningsopgørelsen og afskrivningstabellerne i den konkrete klagesag på et tidspunkt i sagsforløbet fremkommer nye oplysninger om, at alderen på tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset fra 1990. På denne baggrund vælger vi at vurdere tagdugens alder ved en destruktiv undersøgelse/besigtigelse, hvorefter vi på baggrund af taksators vurdering straks imødekommer forsikringstager og meddelelser, at vi ikke foretager afskrivning på tagdugen.

Det er efter vores opfattelse ikke rimelige eller nødvendige advokatudgifter i ejerskifteforsikringens forstand, når vores kundes advokat bruger tid og udgifter på at frembringe sådanne oplysninger, som vi ikke tidligere har haft mulighed for at forholde os til, og hvor der således ikke er nogen uenighed om de faktiske forhold. Oplysninger om tagdugens alder kunne efter vores opfattelse ligeså vel være indhentet af vores kunde selv, såfremt vores kunde havde en formodning om, at tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset var af nyere dato.

Dette er blot et af flere eksempler, hvor vores kundes advokat efter vores opfattelse i egen og sælørstørrelsens interesse er gået for vidt og har valgt at bruge tid og omkostninger på unødigt korrespondance bl.a. med [ekspert i bjælkehuse] fra [husfirma] (bilag 17 og 18). Vores kunde kunne sagtens selv fremskaffe disse oplysninger, hvorefter vi naturligvis ville tage stilling til, om de nye oplysninger havde betydning for vores dækningstilsagn og erstatningens størrelse.

Ligeledes fremgår det, at det på trods af vores mange og gentagne spørgsmål i sagsforløbet til evt. vandindtrængen i tilbygningen først er ved mail af 3. august 2018 (bilag 41), at vi orienteres om, at der rent faktisk er konstateret vandindtrængen i tilbygningen fra 2005 i forbindelse med, at vores kunde selv har nedtaget et lampeudtag på toilettet.

Dette er igen en helt ny oplysning i sagen, som vi naturligvis først kan vurdere/behandle, når vi rent faktisk modtager oplysningen. Som det fremgår i beskrivelsen af sagsforløbet, vælger vi da også straks herefter at være imødekommende overfor vores kunde, og tilbyder en udbedring af utætheden på taget over tilbygningen.

Vores kundes advokat har efter vores opfattelse en ganske klar pligt til at udtræde af sagen for så vidt angår unødigt korrespondance, hvor der ingen uenighed/tvist er, men som alene drejer sig om nye byggetekniske og dokumenterbare oplysninger, som ligeså vel kunne være indhentet/fremsendt af vores kunde.

Heller ikke det forhold, at vores kunde til dagligt har bopæl i [udlandet] kan medføre, at det i ejerskifteforsikringens forstand kan være rimeligt eller nødvendigt at lade al korrespondance med ejerskifteforsikringen gå via sin advokat over en periode på ca. 2 år, selvom vi da har forståelse for, at det for vores kunde kan være belejligt at have en repræsentant til at varetage sagen i Danmark, når vores kunde til dagligt opholder sig i [udlandet] langt fra Danmark.

Samtidig fremgår det af sagsforløbet, at der allerede d. 29. juni 2017 (bilag 18) efter andet brev fra advokaten meddeles dækningstilsagn til en udskiftning af tagdugen over den oprindelige del på sommerhuset fra 1990, som udgør ca. 2/3 af sommerhusets samlede areal.

Den resterende del af sagsforløbet på ca. 1 år og 9 måneder fra juli 2017 indtil marts 2019, hvor vores kundes advokat er involveret, vedrører derfor alene forhold omkring taget over tilbygningen fra 2005, der udgør ca. 1/3 del af arealet af sommerhusets samlede tagkonstruktion.

I forhold til prisen i det af vores kunde indhentede tilbud (bilag 43, side 2 og 3), der vedrører udbedring af hele taget inkl. tilbygning, og som vi har taget udgangspunkt i ved seneste erstatningsopgørelse, betyder det således, at tvisten i mere 1 år og 9 måneder af sagsforløbet alene har vedrørt tagdugen over tilbygningen, der forholdsmæssigt ud fra tilbudsprisen kan opgøres til maksimalt 80-100.000 kr. inkl. moms.

Idet vi formoder, at i hvert fald 250.000 kr. inkl. moms af de samlede advokatudgifter er tilskrevet sagen efter vores dækningstilsagn af 29. juni 2017 (bilag 18), medfører dette et meget klart misforhold mellem advokatudgifterne og sagsgenstandens størrelse (tilbygningens tag) i langt størstedelen sagsforløbet.

Også det forhold, at advokatudgifterne i sagen samlet set overstiger prisen på en totaludskiftning af taget, bør efter vores opfattelse føre til kraftig kritik af vores kundes advokats salærberegning i sagen, ligesom det forhold, at der i størstedelen af sagen alene har været uenigheder om tilbygningens tag, der antageligt koster 80-100.000 kr. inkl. moms, medfører efter vores opfattelse, at advokatens salærberegning i sagen er særdeles kritisabel.

Det bemærkes, at en evt. dækning til retshjælp, hvis betingelserne for dækning havde været opfyldt, på baggrund af sagsgenstandens størrelse ville have ligget i nogenlunde i samme niveau, som de tilbudte advokatudgifter på ejerskifteforsikringen på 25.000 kr. inkl. moms, og vi henviser i den forbindelse til notat om sagsomkostninger i civile sager (bilag J)

Vores kundes evt. krav på tilbagebetaling af salær

Det vores opfattelse, at det er ganske usædvanligt, at advokatudgifter på denne måde kan eskalere i en relativ enkel sag, der vedrører et utæt tag, og det må formodes, at udgifterne har udviklet sig til denne størrelsesorden enten fordi vores kundes advokat har rådgivet vores kunde mangelfulgt/forkert i relation til salærets størrelse eller alternativt, fordi vores kunde på trods af behørig rådgivning om salærets udvikling og størrelse har accepteret, at der i sagen bliver tale om højere salær end sædvanligt, fx fordi vores kunde på grund af sin bopæl i [udlandet] har anset det for fordelagtigt at lade sig repræsentere ved advokat igennem hele sagsforløbet på ca. 2 år på trods af, at der allerede i juni 2017 blev givet dækningstilsagn til udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset, hvilket svarer til ca. 2/3 af den samlede tagkonstruktion.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at vores kunde har krav på dækning af advokatudgifter udover de 25.000 kr. inkl. moms, som vi har tilbudt dækket af ejerskifteforsikringen, skal det oplyses, at vi ønsker at afsøge muligheden for at føre et evt. regreskrav i henhold til vilkårenes pkt. 9 mod vores kundes advokat, idet der evt. kan være tale om mangelfuld rådgivning, som giver grundlag for en i hvert fald delvis tilbagebetaling af salær i forbindelse med en sag i Advokatnævnet.

Vi skal derfor opfordre vores kunde til at oplyse, om deres advokat indledningsvist har givet et overslag på salærets størrelse, og om dette salæroverslag løbende er blevet justeret således at vores kunde løbende er holdt orienteret om salærets udvikling og det forventede endelige advokatsalær. Vi skal ligeledes bede vores kunde oplyse om baggrunden for accepten af et salær af

denne størrelsesorden, hvis vores kunde løbende er blevet behørig oplyst om salærets udvikling og derfor selv på forhånd har valgt at acceptere et salær i på nuværende størrelsesorden.

Vi skal ligeledes bede vores kunde indhente og fremsende den detaljerede time/sagsregistrering hos deres advokat til belysning af de til sagen tilskrevne omkostninger.

Hvis det mod forventning måtte blive nødvendigt, skal vi derfor også henstille til, at vores kunde allerede nu tilkendegiver om de er villige til at meddele fuldmagt til Topdanmark til at føre en sag mod deres advokat ved Advokatnævnet, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 9, hvis vi på baggrund af vores kundes oplysninger og besvarelse af ovenstående spørgsmål samt Ankenævnets kendelse finder, at der er grundlag for at føre en sådan sag.

Opgørelse af erstatning til udbedring af tag

Det fremgår af mail fra vores kundes advokat af 13. november 2018 (bilag 55) følgende:

'Det er naturligvis fortsat at foretrække, at sagen finder en mindelig løsning, hvorfor jeg henstiller til, at der til brug for en løsning tages udgangspunkt i de af os indhentede tilbud, jf. mail af 3. september 2018'

Idet vi således har taget udgangspunkt i det af vores kunde indhentede tilbud på 260.000 kr. inkl. moms (bilag 43, side 2 og 3) i forbindelse med erstatningsopgørelsen, undrer det os, at vores kunde nu mener, at erstatningen ikke er tilstrækkelig.

Det bemærkes i den forbindelse, at vi har imødekommet vores kunde i forbindelse med opgørelse af erstatning og benyttet det af vores kunde indhentede tilbud, selvom der forelå et tilbud på sagen, som var mere end 20 % billigere og lød på 205.750 kr. inkl. moms (bilag 50, side 3), og som efter vores opfattelse indeholdt de poster, der var nødvendige til udbedring af taget.

Vi har fraveget dette tilbud alene med henblik på, at vores kunde skulle kunne komme videre hurtigst muligt, og at udbedring ikke skulle forsinkes yderligere, mens vi ventede på svar fra den bydende håndværker, som havde givet det billigste tilbud.

Vi er derfor af den opfattelse, at de 260.000 kr. inkl. moms udgør en tilstrækkelig udgift til udskiftning af taget, og mener derfor også, at vi kan opgøre erstatningen i overensstemmelse hermed.

Vi kan derfor ikke acceptere det af vores kunde opgjorte krav på 331.816 kr. inkl. moms til udbedring af taget.

Opgørelse af følgeskader

Vores kunde stiller krav om, at vi dækker synlige følgeskader på gulv og væg med 14.500 kr. inkl. moms.

Som vi hele tiden har oplyst, behandler vi gerne løbende de evt. konstaterede følgeskader. Vi har dog behov for at kende til omfanget af følgeskaderne, herunder hvordan prisen på 14.500 kr. inkl. moms fremkommer.

Vores kunde er velkommen til at fremsende et tilbud, der lyder på udbedring af de synlige følgeskader til vores vurdering, men vi kan ikke på det foreliggende grundlag acceptere den udokumenterede opgørelse over følgeudgifter og henviser til, at ejerskifteforsikringen alene har pligt til at udbetale erstatning, når forholdet er udbedret, jf. vilkårenes pkt. 17 B.

Vi afventer nærmere præcisering/dokumentation for posten på 14.500 kr. inkl. moms til opgørelse af synlige følgeskader.

Sammenfattende:

På denne baggrund skal vi sammenfattende oplyse følgende:

- Vi har i relation til advokatudgifter dækket 25.000 kr. inkl. moms, hvilket vi på baggrund af sagsforløbet, jf. ovenstående beskrivelse, kan anse som rimelig og nødvendige udgifter til advokatudgifter i sagen, jf. vilkårenes pkt. 18 C og Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.
- Vi har først mulighed for at reagere på oplysninger om sagens faktiske forhold, når vi modtager disse oplysninger, og det ses af sagsforløbet i relation til oplysninger om vandindtrængen efter den foretagne reparation i den oprindelige del af sommerhuset fra 1990, oplysninger om tagdugens alder og vandindtrængen i tilbygningen fra 2005, at vi har reageret på disse nye oplysninger og været imødekommende overfor vores kunde med det samme, når vi er blevet gjort opmærksom på de nye oplysninger i sagen.
- Vi mener ikke, at vi på noget tidspunkt i sagsforløbet har truffet en forkert afgørelse, når man tager udgangspunkt i de på et hvert tidspunkt tilgængelige oplysninger i sagen samt det forhold, at sagen løbende har udviklet sig.
- Vores kundes advokat har flere gange jf. vores beskrivelse af sagsforløbet, misforstået faktiske forhold i sagen, brugt unødigt tid på at opsummere/ beskrive sagsforløbet, og trukket sagen i langdrag, hvorved advokaten efter vores opfattelse har været medvirkende til, at der ikke blev fundet en løsning på sagen tidligere i forløbet.
- Vi har i de første tre svar til vores kundes advokat (bilag 16, 18 og 22) henvist til at de kan klage over vores afgørelse til Ankenævnet for Forsikring, hvilket ville have forhindret påløb af yderligere advokatudgifter i sagen.
- Det forhold, at vores kunde har bopæl uden for Danmark og på denne baggrund muligvis har set det hensigtsmæssigt at lade sig repræsentere ved advokat udover det sædvanlige, kan ikke i sig selv medføre, at advokatudgifterne kan anses som rimelige og nødvendige i ejerskifteforsikringens forstand.
- Vi dækkede en udskiftning af tagdugen over den oprindelige del sommerhuset fra 1990, så snart vi blev opmærksomme på, at den udførte reparation af taget foretaget i januar 2017, ikke var tilstrækkelig, og at der således fortsat oplevedes vandindtrængen.
- Siden dækningstilsagnet d. 29. juni 2017 (bilag 18) og dermed i størstedelen af sagsforløbet, hvor der har været advokat på sagen, har vi alene afvist dækning af tagdugen over tilbygningen fra 2005.

- Sagsgenstandens størrelse i relation til dækning af advokatudgifter kan derfor alene opgøres som en forholdsmæssig del af tilbud svarende til tilbygningens tag, som udgør 70-100.000 kr. inkl. moms afhængigt af, hvilket tilbud, der vælges. Det bemærkes i den forbindelse, at vi tilbød vores kunde en løsning, så snart vi modtog oplysninger om vandindtrængen i tilbygningen.
- Vores kundes advokat har derfor siden juni 2017 tilskrevet advokatsalær på sagen for langt over 200.000 kr. inkl. moms, selvom der reelt kun var tvist omkring tilbygningens tag svarende til 70-100.000 kr. inkl. moms.
- Hvis betingelserne for dækning til retshjælp havde været opfyldt i sagen, ville retshjælpsdækningen på grund af sagsgenstanden størrelse være endt i ca. samme niveau, som vores tilbud om dækning af advokatudgifter på ejerskifteforsikringen på 25.000 kr., jf. notat om sagsomkostninger i civile sager (bilag J)
- Vores dækning af advokatudgifter harmonerer efter vores opfattelse med den hidtidige praksis, som foreligger i Ankenævnet for sammenlignelige sager, og såfremt der skal tildeles væsentlig højere advokatudgifter end 25.000 kr. inkl. moms, er det vores opfattelse, at der skal være væsentlige kritikpunkter i selskabets sagsbehandling, hvilket efter vores opfattelse ikke er tilfældet i den aktuelle sag.
- Vores kundes advokat er helt klar over, at de aldrig vil kunne opnå dækning til advokatomkostninger i det omfang, som det fremsatte krav udgør. Dette fremgår meget tydeligt af deres mailbrev af 13. november. (bilag 55)"

Klageren har i brev af 28/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af Topdanmarks første høringssvar, mener vi, at der er behov for, at præcisere visse forhold i sagsforløbet. Vi har i det følgende valgt, at trække enkelte sags elementer frem, som vi mener er afgørende for, at ankenævnet er tilstrækkeligt oplyst og kan træffe en retfærdig afgørelse.

1. Konkret og aktuel tvist

Det skal slås klart fast, at der igennem hele sagsforløbet har været en konkret og aktuel tvist mellem Topdanmark og Klager. Allerede i august 2016 har vi overfor Topdanmark forelagt tekniske udtalelser og anbefalinger (Bilag 6 og Bilag 7), der vurderer, at en lapning af tagdugen ikke sikrer et tæt tag. Forud for vores advokats involvering i sagen, er Topdanmark gentagende gange gjort opmærksom på dette forhold. Dette ses eksempelvis af korrespondancen fra 6. november 2016 (Bilag 4, Side 8), hvor der henvises til den tekniske rådgivning foretaget af 7 forskellige tagspecialister, der alle har besigtiget taget, vurderet årsagen til vandindtrængning og bidraget med tekniske løsningsforslag. Samtlige tagspecialister oplyser, at det ikke er muligt at lappe den pågældende tagdug, men at tagdugen på hele huset skal udskiftes. Der skelnes ikke mellem oprindelig bygning og ny tilbygning. At der er tale om én tagdug opført i samme år, bliver yderligere bekræftet, af en af [husfirmas] specialister.

Det skal slås fast, at det grundlæggende problem omkring utætte samlinger i tagdugen er gældende for hele taget. Vi har tillige dokumenteret, at der tidligt i sagsforløbet er observeret utætte samlinger over den nye tilbygning. Der henvises til Bilag 3, Foto 33 der stammer fra blotlægningen af tagdugen den 21. august 2015. Dette materiale er blandt andet gjort tilgængeligt overfor [byg-

gerådgivningsfirma] og andre tagspecialister, og medvirker naturligvis til, at de har anbefalet en total udskiftning af tagdugen. Såfremt Topdanmarks bygningstaksator havde lyttet til os, ville forsikringsselskabet også have været opmærksom på, at forholdet omkring utætte samlinger omfatter hele huset – og ikke blot den oprindelige bygning.

Trods vores opfordring, er det bemærkelsesværdigt, at Topdanmark på intet tidspunkt retter henvendelse til uvildig tredjepart såsom [byggerådgivningsfirma] eller de 7 tagspecialister for at få deres uddybende vurdering af skadesomfanget herunder udbedringsmuligheder. I stedet vælger Topdanmark, at gå imod alle specialisternes anbefalinger og påbegynder uden vores tilsagn en lapning på en mindre del af taget, som overraskende ikke omfattede alle anmeldte skadesområder og forhold (se Bilag 12). Deres udsendte tømre - der i øvrigt ikke kan sidestilles med, at være tagspecialist - havde egentlig til opgave at kortlægge årsagen til vandindtrængningen og dermed vurdere om der kunne ydes dækningstilsagn. Det resulterer dog aldrig i en fyldestgørende kortlægning fra Topdanmarks side. På baggrund af tømrers tekniske notat der beskriver arbejdets omfang, estimeres det at blot 3% af det samlede tagareal er blotlagt og undersøgt. Sammenholdt med, at tømre heller ikke garanterede for tætheden af udført arbejde bør det ikke komme som en overraskelse for Topdanmark, at en lapning er utilstrækkelig og mangelfuld set i forhold til, at løse de generelle utætheder i tagdugen.

Topdanmark har svigtet sit ansvar i sagen, idet forsikringsselskabet gang på gang har bagatelliseret skadesomfanget og unødigt trukket sagen i langdrag. Det bør heller ikke være muligt for Topdanmark at frasige sig sit ansvar under henvisning til at der, løbende anmeldes nye utætheder og fremkommer nye informationer. Helt konkret har Topdanmark ignoreret behovet for, at udskifte tagdugen på hele taget. Et forhold, som Topdanmark var bekendt med forud for vores advokats indtræden i sagen. Vedrørende taget består der således en konkret og aktuel konflikt mellem Topdanmark og Klager fra august 2016 hvor Topdanmark først gang afviser at give dækningstilsagn til en total udskiftning af tagdugen og frem til, at sagen indsendes til Ankenævnet for Forsikring i maj 2019.

2. Begrundet involvering af advokat

Eftersom der består en konkret og aktuel konflikt i sagen jf. nedenstående opsummering har det været rimeligt og nødvendigt, at søge advokatbistand.

Forhold	Topdanmarks argument	Klagers argument
Årsag til vandindtrængning	Kondens grundet temperaturudsving. Slagregn årsag til trænedbrydning i tagudhæng	Vandindtrængning skyldes utætte samlinger i tagdug, forkert opsætning af vinkeljern, rendejern og lampeudtag der har perforeret tagdugen.
Dokumentation for årsag til utætheder	• Ingen	• 2 tekniske rapporter og allonge fra [byggerådgivningsfirma] • Udtalelser fra mere end 7 tagspecialister • 1 teknisk notat for bygherrer • Omfattende foto-/videodokumentation
Løsning på generelle utæthed i taget	Lapning af tagdugen over oprindelig bygning – foretaget på	Total udskiftning af tagdugen på hele taget, dvs. oprindelig såvel

	nogle af de anmeldte skadesområder	som tilbygning
Resultat af Topdanmarks udbedring af tagutæthed	Vandindtrængning stoppede med tømrers udbedring jf. mail 13. februar 2017	Vandindtrængning forværres og fortsætter, idet udbedring var utilstrækkelig, omfattede ikke alle skadesområder og forhold eks. Udskiftning af nedbrudt træ i tagudhæng. Topdanmark orienteret om forholdet 14. februar og 22. marts 2017
Antal af tilbud indhentet med henblik på udskiftning af hele taget	• 1 tilbud, oktober 2012 (Ufuldstændigt)	• 4 tilbud, august 2016 • 4 tilbud, juni/juli

I høringsvaret fra Topdanmark, lægges der stor vægt på vores advokats manglende forståelse for sagsforløbet. Vi mener imidlertid, at det er Topdanmarks byggetaksator der har misforstået væsentlige og afgørende elementer i sagen. Det har u hensigtsmæssigt påvirket sagsfremstillingen internt i Topdanmark herunder selskabets generelle standpunkt og deres manglende imødekomment i sagen. Det gælder bl.a. forholdet om de anmeldte skadesområder, der ikke blev forsøgt udbedret af Topdanmarks tømrer. I forlængelse af det udførte arbejde, informerede vi Topdanmark om disse mangler. Det er dog vores klare opfattelse, at byggetaksator ikke har benyttet tilstrækkelig tid på, at sætte sig ind i skadesanmeldelsen, den tekniske rapport, de fagprofessionelle anbefalinger og fremsendte bygningstegninger (se Bilag 2, Bilag 12) hvoraf vandindtrængningen tydeligt fremgår. Det bør samtidig bemærkes, at Topdanmark i deres høringsvar fejlagtigt angiver, der er foretaget reparationer/tætninger i de områder, hvor Klager tidligere har oplevet vandindtrængning.

Samtidig er vi forundret over, at Topdanmark angiver, at vandindtrængningen var standset efter den udførte reparation/tætning. Fra Topdanmarks side foreligger der ingen håndfast dokumentation herfor. Deres udsagn er udelukkende baseret på vage formodninger fra en tømrer, der ikke kan sidestilles med, at være tagspecialist i HDPE tagduge (se evt. afsnit 3 vedr. tagets opbygning). Desuden har tømrer ikke ønsket, at give garantier for, at lapningen ville holde tæt og der er heller ikke foretaget nogen tætningstest af tagdugen, der er en standardiseret kvalitetssikringsproces ved arbejde med HDPE tagduge. Topdanmarks oplysningen om, at der ikke er fundet andre utætheder i taget er ligeledes udokumenteret. I stedet for, at afvise vores bemærkninger til det udførte tømrerarbejde, burde Topdanmark have indgået i en konstruktiv dialog med os i et forsøg på, at få en reel forståelse for hvad der fortsat var problemet.

Det er naturligvis kun muligt, at kortlægge generelle utætheder i tagdugen, hvis hele taget blotlægges for sten, polystyren og mineraluld. Topdanmarks undersøgelse af tagdugen udgør blot 3% af det samlede tagareal, hvorfor der fremadrettet stadig er betydelig risiko eller nærliggende risiko for skade på de resterende 97% af tagarealet. Det skal slås fast, at vi på dette tidspunkt har bevist, at problemet med vandindtrængningen skyldes utætte samlinger generelt i tagdugen – på oprindelig såvel som ny tilbygning. Til trods for, at der er udarbejdet flere centrale tekniske rapporter/notater kan begge parter stadig ikke nå til enighed om skadernes årsag og omfang. Derfor foreligger der en konkret og aktuel tvist, som på daværende grundlag ikke ville kunne behandles af ankenævnet for forsikring. Derfor burde Topdanmark have accepteret vores anmodning om retshjælpsdækning med henblik på, at få bistand til isoleret bevisoptagelse.

Topdanmark angiver i høringssvaret, at de ikke er blevet informeret om, at vandindtrængning fortsatte. Topdanmark skriver:

'...det vores [Topdanmark] opfattelse, at det først er ved vores kundes advokats mail af 24. maj 2019, at det sandsynliggøres, at den foretagne reparation/tætning fra januar 2017 ikke holder tæt'.

Vi er meget uforstående overfor Topdanmarks synspunkt, idet vi mere end 2 år tidligere med henvendelsen til Topdanmark d. 14. februar og 22. marts 2017 (Bilag 4 og Bilag 13) gav udtryk for at problemet ikke var løst og taget stadig utæt. Vi oplyser bl.a. følgende til Topdanmark:

'Vi er ikke tilfredse med Topdanmarks håndtering af sagen idet vores sommerhustag stadig er utæt. På den baggrund, har vi valgt, at inddrage [klagerens advokatfirma], der repræsenteres af ... og ...'

Endvidere får man indtryk af Topdanmarks høringssvar, at vores advokat ikke har styr på sagsforløbet. Vores advokat er naturligvis fuldt ud oplyst om sagsforløbet, herunder det forhold at vandindtrængningen fortsatte. Topdanmark burde jo også jævnfør ovenstående oplysning fra os være klar over, at deres lappeløsning er mangelfuld og taget utæt. Af advokats besvarelse af 10. april 2017 (Bilag 14) klages der over, at Topdanmark ikke udskifter tagdugen på hele ejendommen. Dette gøres naturligvis fordi der fortsat er generelle utætheder i taget. Baggrunden for, at søge advokat bistand skal også ses i lyset af at Topdanmarks byggetaksator ignorerede tagspecialisternes anbefalinger (Bilag 7 og Bilag 15) om, at taget ikke kan lappes, men at tagdugen på hele taget kræves udskiftet. Dette bekræftes yderligere som tiden går, ved at der opdages nye utætheder over oprindelig og ny tilbygning.

At vi vælger, at inddrage en advokat skal ikke tilskrives det forhold, at vi til dagligt er bosiddende i [udlandet]. Tværtimod skyldtes det Topdanmarks bygningstaksator mistillid til os som forsikringskunde og konstante afvisninger. Vi følte ikke der var en konstruktiv dialog med Topdanmark. Sagen begyndte at køre i ring og dermed var der et behov for professionel assistance. Det har været nødvendigt for vores advokat at opsummere sagsforløbet, idet vi fra Topdanmarks tilbagemeldinger erfarer, at selskabet ikke har forstået sagen.

Vi skal bemærke, at vi har udbedt os en oversigt fra vores advokat for, at dokumentere timeforbruget på sagen. Grundet ferie har vi endnu ikke modtaget disse oplysninger, men agter at dele materialet så snart det er tilgængeligt.

Set i forhold til Topdanmarks spørgsmål om hvorvidt vores advokat indledningsvist har givet os et overslag på salærets størrelse, er vi blevet oplyst om Advokatens timesatser. Vi har dog ikke modtaget et samlet prisoverslag.

Grundet Topdanmarks klare ansvar og det faktum, at der efter advokatens indtræden i sagen er skabt fremdrift – fra oprindeligt ingen dækning, til delvist dækningstilsagn og endelig dækning af skade på hele ejendommens tagdug – har vi en forventning om, at Ankenævnet for Forsikring vurderer, at vi har krav på dækning af vores afholdte advokatudgifter. Jf. forsikringsvilkårenes pkt. 9 vil Topdanmark i det omfang de udbetaler erstatning, indtræde i sikredes ret.

3. Tagets opbygning som grundlag for tilbudsindhentning

Taget på sommerhuset, er ikke en standardløsning i Danmark. Idet der er tale om et ... bjælkehus adskiller tagkonstruktionen sig væsentligt fra andre sommerhustage, der typisk anvendes i Danmark. Når benævnelsen tagdug anvendes, bør vi præcisere, at der ikke er tale om gængs tagpap, der relativt nemt kan lappes og gøres vandtæt ved, at montere et nyt stykke tagpap oven på det eksisterende materiale. Tagdugen er i stedet en ca. 2mm tyk plastfolie af typen High Density Poly Ethylene (HDPE).

I Danmark er denne tagtype meget sjælden anvendt. Trods adskillige henvendelser til forskellige tagspecialister er der ingen der ønsker, at foretage en udbedring af taghætten herunder de generelt oplevede utætheder. Det forklarer hvorfor vi ikke formår, at få udbedret den først anmeldte skade fra august 2015. Af Bilag 11 har vi også gjort Topdanmark opmærksom på dette forhold.

På baggrund af den anvendte tagtype, er det vores klare opfattelse at hverken Topdanmarks bygningstaksator eller deres tømrer besidder den fornødne tekniske viden, kompetence og erfaring med at vurdere, identificere og udbedre de anmeldte utætheder i taget. Dette synliggøres endvidere af Topdanmarks tømrers mangelfulde tagudbedring og af selskabets eget Bilag I, hvor deres byggetaksator stiller spørgsmålstegn ved tagrenoveringens art og omfang. Som beskrevet i vores klage, havde [tømrerfirma 2] heller ikke forstået tagrenoveringens omfang. Dette hænger sammen med, at Topdanmark ikke har videregivet tilstrækkelig information om tagets konstruktion og skadesomfanget. Vores samtale med [tømrerfirma 2] bar da også tydeligt præg af, at han var overrasket over, at Topdanmark ikke havde informeret om:

- Nødvendigheden af at levere og opsætte ny trædefast isoleringsmateriale, idet den ødelægges ved nedtagning grundet opfugtning. Dette forhold har vi selv erfaret, da 20m² af taget omkring skorstenen blev blotlagt tilbage i 2015
- Taget inkluderer en geotextil udlagt ovenpå polystyrenen henover tagryggen. Visse steder har denne vist sig, at være nedbrudt og ikke umiddelbar synlig
- Installation af tagdug er ikke mulig uden, at vinkeljern og sternbrædder/tagfoden demonteres, idet disse på nuværende tidspunkt er fastgjort ned igennem tagdugen.
- Rendejernene bør nedtages og opsættes på anden vis, idet de stadig udgør en risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand
- Udhængsbrædderne skal udskiftes, idet de er rådne grundet vandindtrængning fra utætte samlinger.

Den manglende tilbagemelding fra [tømrer 2], må imidlertid tilskrives det forhold, at hans tilbud til Topdanmark har været utilstrækkeligt. Det er naturligvis klart, at vi ikke kan acceptere Topdanmarks indhentede renoveringstilbud, der viser sig at være mangelfuldt. Til trods for, at vi på sigt accepterer, at tage imod et dækningstilsagn, der omfatter en udskiftning af vores tagdug over hele ejendommen, består der således stadigvæk en aktuel og konkret tvist med Topdanmark set i forhold til tagrenoveringens art, omfang og økonomiske risici forbundet med hermed. Eftersom vi har det fulde ansvar for en renovering bør dækningstilsagnet tage udgangspunkt i en gennemsnitlig opgørelse, af de indhentede renoveringstilbud.

4. Observerede utætheder

Klager har fremsendt omfattende foto samt videodokumentation, der tydeligt beviser generelle utæthederne i taget (Bilag 3, 5, 57 & 58). Dette gælder på såvel oprindelig som ny tilbygning. Topdanmark nævner i deres høringsvar, at der ikke er fremsendt fotos som viser vandindtrængning efter deres håndværker har udbedret skaden i januar 2017. Først d. 28. april 2017 foreligger vi fo-

todokumentation der synliggør vandindtrængning fra køkkenområdet. Vi skal atter påpege, at der er tale om et sommerhus, der ikke bebos hele året og der er således perioder, hvor det ikke har været muligt at fotodokumentere vandindtrængningen. Det er dog værd, at bemærke at:

- Topdanmarks tømre har aldrig besigtiget eller udbedret utæthederne omkring køkkenområdet herunder udskiftet de rådne udhængsbrædder foran køkkenvinduet. Der er heller ikke forelagt dokumentation fra Topdanmarks side, om at der er tale om skade som følge af slagregn. Med Bilag 12 har vi bevist, at det ikke er utætheden omkring taghætten, der har skabt vandindtrængning i køkkenområdet. Grundet tagets hældning, afstand til køkkenområdet og mængden af vand, er det fysisk umuligt at der er en sammenhæng mellem disse to områder
- Sommerhuset besigtiges jævnligt, af tredje part og i den forbindelse er der adskillige gange observeret opfugtet tæpper i køkkenet. Det beviser, at vand er trængt ind i boligen selv efter at Topdanmarks håndværker har forsøgt at lappe utætheden.

Der har dermed aldrig været noget grundlag for, at afvente og se om Topdanmarks håndværkers udbedring ville afhjælpe problemet, idet vandindtrængningen fortsatte. Vi har gentagende gange gjort Topdanmarks bygningstaksator opmærksom på dette forhold (Se Bilag 4, Side 1-2, Note: Besvarelse fra Topdanmark angivet med rødt). Nedenstående er et uddrag af vores e-mail fra 14. februar 2017:

Derudover, kan vi fra notatet (Udarbejdet af Topdanmarks håndværker) forstå, at følgende skade-forhold endnu ikke er udbedret:

- *Utætheder i tag – fra tagryg og ned til køkkenbord, i den del af køkkenet hvor håndvask er installeret. Her har vi tidligere gjort opmærksom på, at gulvtæppe har været sjask vådt. Samtidig har vi jf. e-mail fra 21. december 2016, gjort opmærksom på ny utæthed i taget, hvor vand er konstateret på køkkenbordet til venstre for håndvasken.*
- *Trænedbrydning af tagudhæng, der er en følgeskade af hvor taget har været utæt.*

Det skal i øvrigt pointeres, at vandindtrængningen er så omfattende, at det er bemærkelsesværdigt, at sælger i tilstandsrapporten ikke oplyser om forholdene. Tagspecialister der har besigtiget taget, vurderer at utæthederne har stået på i en længere periode forud for vores overtagelse af ejendommen.

5. Skadesdækning

Som Bilag A, har Topdanmark vedlagt forretningsbetingelserne for Home Køberforsikring. Af dette dokument frem går det hvilket skader der er dækket af forsikringen jf. Sektion 15, Punkt C:

...

I vores situation, er der først og fremmest tale om svækkelse og revnedannelse af tagdugen generelt på hele taget. Der er tillige opsat vinkeljern, der har skabt brud og lækage på tagdugen. Vi mener også, at forholdet omkring de forkert opsatte rendejern, udgør en nærliggende risiko for skade. Alt sammen forhold som har nedsat boligens værdi betragteligt. På den baggrund, er vi således uforstående overfor, at Topdanmark ikke tidligere i forløbet har givet dækningstilsagn til at udskifte hele tagdugen, da der er tale om én tagdug på ét tag. Dette skal særligt ses i lyset af, at Topdanmarks lappeløsninger ikke har været tilstrækkelige. Selv ved vores advokats indtræden i april 2017, hvor vi igen gør opmærksom på den fortsatte vandindtrængning (Bilag 13) og behovet for en total udskiftning af tagdugen (Bilag 14) afviser bygningstaksator at give dækningstilsagn. På daværende tidspunkt forelå der tilstrækkelig fotodokumentation og tekniske udtalelser der fastslog, at der var tale om et generelt problem på taget. Topdanmark angiver i deres høringsvar, at [byggerådgivningsfirma] er klagers rådgiver. Dette er efter vores mening ikke korrekt – han har

været vores fælles rådgiver. Vi har lagt vægt på, at konsultere en uvildig teknisk rådgiver og har præsenteret [byggerådgivningsfirma] for samme oplysninger som Topdanmark har modtaget. Heriblandt, har vi vist fotodokumentationen Bilag 3, Foto 33 der tydeligt viser en utæt samling i tagdugen over tilbygningen. Topdanmarks afvisning af udtalelsen fra [byggerådgivningsfirma] tilbage i august 2016 (Bilag 6) og allonge (Bilag 15) er således ubegrundet. Topdanmark burde på den baggrund have givet dækningstilsagn til at udskifte tagdugen over hele bygningen og ikke blot på den oprindelige bygning. Såfremt Topdanmark på daværende tidspunkt havde anerkendt de fremsendte tekniske beviser, lyttet til fagspecialisternes anbefalinger og dermed givet dæknings-tilsagn til total udskiftning af tagdugen ville det ikke have været nødvendigt, at søge advokatbi-stand.

Topdanmark angiver i sit høringssvar, at det er normalt for ejendommens type, at der ikke er op-ført tagrender. Der er imidlertid opført tagrender langs terrassen, som dækker et område over oprindelig bygning samt et mindre område af tilbygningen. Til trods herfor, er der stadig tale om en forkert opsætning af rendejern med nærliggende risiko for skade på tagdug grundet længden af de anvendte skruer. Vi har med Bilag 19 dokumenteret, at den anvendte installationsmetode er forkert med nærliggende risiko for skade. Det er dog bemærkelsesværdigt, at Topdanmark på side 8 i deres høringssvar angiver at ny montering af rendejern naturligvis indgår i dækningstilsagnet i forbindelse med udskiftning af tagdug over oprindelig bygning, men senere på side 10 afviser, at selv samme forhold ikke er dækket over tilbygningen. Igen ser vi det nødvendigt, at understrege, at der er tale om ét tag.

Det skal i øvrigt bemærkes, at lignede skadesforhold er observeret i forbindelse med de af sælger forkert opsatte lampeudtag i den oprindelige bygning (køkken og gæsteværelse) samt ny tilbygning (stue og badeværelse). Der er således ikke blot tale om et enkelt sted i bygningen, som Topdanmark angiver i deres høringssvar. Desuden er skaderne sket forud for overtagelsen af huset, idet sælger har været ansvarlig for den anvendte monteringsmetode hvor lange skruer er ført op igennem tagbrædderne med perforering af tagdug til følge. Til trods for, at Topdanmark afviser skadesforholdet, er der uden tvivl tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Vi observerer først forholdet i køkkenet i december 2017 hvor en defekt lampe afmonteres og vand synligt trænger ind gennem skruehullerne. Skruerne er rustne i spidsen, hvilket ligeledes beviser, at skadesforholdet ikke er nyt og forårsaget før overtagelse af huset. Vandindtrængningen opleves i en sådan grad, at det er nødvendigt, at blokere skruehullerne for at begrænse risikoen for følgeskader. På baggrund af denne oplevelse, har vi en formodning om, at det samme forhold gør sig gældende andre steder i boligen. Næste gang vi opholder os i sommerhuset i august 2018, undersøger vi således de øvrige lampeinstallationer og resultatet er tydeligt. Der er anvendt for lange skruer ved alle installationer og det har medført skade på tagdug med synlige tegn på vandindtrængning og risiko for følgeskader.

6. Tabsbegrænsningspligt

Topdanmark angiver i deres høringssvar (side 11) at:

'det virker en smule komisk, at vores kundes advokat benytter argumentet om, at vi skal udsende skadeservice for at begrænse følgeskader, når vores kunde på daværende tidspunkt har ladet 'stå til' i mere end et år, og i den grad ikke har levet op til sin tabsbegrænsningspligt.'

Vi finder Topdanmarks påstand om, at vi har ladet 'stå til' for værende ganske upassende, idet påstanden er usand. Vi har i den grad levet op til vores tabsbegrænsningspligt. Vi har først og frem-

mest selv foretaget en udvendig afdækning af taget omkring badeværelset i tilbygningen og taghætten hvor vandindtrængningen var størst, som følge af Topdanmarks mangelfulde lapning. Derudover har vi begrænset de indvendige følgeskader ved, at opstille spande og udlægge håndklæder langs vægge, gulve og ovenpå vitrineskab.

Topdanmark glemmer imidlertid baggrunden for, at vores advokat i september 2018 beder om at få udsendt skadeservice. Et forhold der igen viser, at Topdanmark internt ikke har styr på sagsfremstillingen.

Et år tidligere ved det voldsomme skybrud d. 3. august 2017, kontakter vi Topdanmark telefonisk med henblik på, at få udsendt skadeservice for at begrænse den massive vandindtrængning. Til vores store frustration, afviste Topdanmark at bistå med assistance under henvisning til, at vi først måtte acceptere deres, efter vores mening, mangelfulde dækningstilsagn om udskiftning af tagdug over oprindelig bygning.

Det er ikke acceptabelt, at et forsikringsselskab som Topdanmark anvender sådanne trusler og afpresningsmetoder. Det grænser til, at Topdanmark overtræder straffelovens §266, idet episoden har været med til, at fremkalde alvorlig frygt i vores psykiske helbred, der i forvejen har været under signifikant pres grundet Topdanmarks bagatellisering af skadesomfanget, konstante afvisninger og ubegrundet anklager.

Foruden, at ødelægge tagdugen under afdækningsarbejdet, så lader det til, at Topdanmarks skadeservice team kun er blevet instrueret i, at foretage en afdækning på dele af taget over den oprindelige bygning. Set i relation til de generelle utætheder i taget er vi uforstående overfor, at Topdanmark ikke iværksætter en total afdækning af tagarealet. Så sent som juli 2019 har der vist sig, at være yderligere vandindtrængning i tilbygningen. Vi fremsender ny dokumentation (Bilag 59, Bilag 60 & Bilag 61) som illustrerer dette forhold. Naturligvis har vi levet op til vores tabsbegrænsningspligt ved at udlægge en presenning for, at afhjælpe Topdanmarks mangelfulde afdækning.

7. Utilstrækkeligt dækningstilsagn

Topdanmark skriver i høringssvaret, at der undervejs fremkommer nye oplysninger og skadesanmeldelser i sagen. Problemet er imidlertid, at Topdanmark ikke fra sagens begyndelse, har anerkendt at der er tale om generelle utætheder på hele taget og, at det derfor er naturligt, at der vil opstå 'nye' anmeldelser. Det viser samtidig, at Topdanmarks tilgang til, at løse problemet med vandindtrængningen ved at foretage pletvise lapninger af tagdugen er utilstrækkelig. Vi undrer os således over, at Topdanmark fortsat skelner mellem to forskellige tagdele jf. oprindelig bygning og tilbygning, idet der er tale om ét tag med samme type skader. I høringssvaret angiver Topdanmark at sagsgenstandens størrelse i relation til dækning af afholdte advokatudgifter kun skal baseres på taget over tilbygningen dvs. 70-100.000 kr. Vi er til gengæld af den opfattelse, at sagsgenstandens størrelse som minimum udgør værdien af en total udskiftning af taget dvs. 331.816 kr. inkl. moms, idet tvisten ikke kun er baseret på tilbygningen og taget er opført på samme tidspunkt med samme materialer. Havde Topdanmark lyttet til os og tagspecialisterne forud for advokatens involvering i april 2016, stod vi ikke i denne situation.

Topdanmark angiver desuden usande oplysninger i opsummeringen af høringssvaret (s. 20), idet selskabet ikke gav dækningstilsagn, da de blev gjort opmærksom på den fortsatte vandindtrængning. Vi havde forsøgt, at gøre Topdanmark opmærksom på den mangelfulde reparation af utæt-

heder og følgeskader. Et delvist dækningstilsagn blev først fremsat af Topdanmark efter klager havde antaget advokatbistand. Dækningstilsagnet var dog utilstrækkeligt og der har således ikke været noget grundlag for, at acceptere dette, da det kun omfattede en udskiftning af tagdugen over oprindelig bygning. Igen skal det bemærkes, at vi allerede i august 2016 fremsender vores indhentede renoveringstilbud til Topdanmark og af disse fremgår det, at hele tagdugen skal udskiftes.

8. Følgeskader

Topdanmark beder om dokumentation der opgør omkostninger for udbedring af følgeskader. Vi har tidligere modtaget mundtlige prisoverslag fra forskellige håndværkere til udbedring af vægge samt gulve som opgør følgeskader til 19.575 kr. inkl. moms. Vi fremsender som Bilag 62 skriftlig tilbud for udbedring af følgeskader på gulve i køkken og spisestue. Dertil kommer malearbejde på vægge, hvor vi endnu ikke har modtaget skriftligt tilbud.

9. Afsluttende bemærkninger

Hele sagsforløbet med Topdanmark har været mentalt og økonomisk opslidende. Havde vi på forhånd vidst, at vi skulle gennemgå dette kunne vi ligeså godt selv have dækket omkostningerne til en udskiftning af tagdugen over ejendommen. Som huskøber har vi taget udgangspunkt i at informationerne i tilstandsrapporten var sandfærdige. Endvidere antog vi, at vi med købet af en ejerskifteforsikring var sikret mod skjulte fejl og mangler. Desværre lader det ikke til, at ejerskifteforsikringen sikre os som forbruger medmindre man vælger, at bruge mange ressourcer på at kæmpe for ens ret. Derfor har det ikke været rimeligt, at Topdanmark har trukket os gennem dette langstrakte sagsforløb. Selskabet har forvoldt os unødige omkostninger og må være deres ansvar bevidst overfor os som kunde og i forhold til det produkt de har solgt os."

Nævnet har fået forelagt den af klageren udarbejdede tidslinje over sagsforløbet.

Nævnet har herudover fået forelagt klagerens og selskabets breve af henholdsvis 2/8 2019, 15/8 2019, 20/9 2019, 11/10 2019, 5/11 2019, 24/11 2019, 13/12 2019, 12/1 2020, 31/1 2020, 16/2 2020, 6/3 2020 og 22/3 2020. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilbud af 29/6 2018 fra tagfirma 1 på 260.000 kr. inklusive moms, tilbud af 11/7 2018 fra tagfirma 5 på 369.750 kr. inklusive moms, tilbud af 16/7 2018 fra tagfirma 4 på 365.700 kr. inklusive moms og tilbud af 5/9 2019 fra tagfirma 2 på 332.125 kr. inklusive moms indhentet af klageren samt tilbud af 22/9 2018 fra tømrerfirma 2 på 205.750 kr. inklusive moms indhentet af selskabet. Et uddrag gengives nedenfor.

Af rapport af 23/8 2016 fra et byggerådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"Ejer har oplevet utætheder i ca. et års tid. Utæthed er meldt til forsikring. Der er oplevet utætheder fra loft i køkken. Husejer har billedokumentation på dette. Der ses aftegninger fra fugtskjolder. Ved fugtmåling ses der et fugtindhold på ca. 17%. Der er ligeledes observeret fugtskjolder langs bjælke i loft i køkken. Ved bjælke i loft er der målt ca. 15% fugt i loftsbeklædning. I Spisestue, ved sammenbygning er der også observeret fugtskjolder. I Spisestue er der målt et fugtindhold på ca. 17%. På badeværelse er der ligeledes oplevet utætheder. Der er på badeværelse målt et fugtindhold på ca. 18% i loftbeklædningen. Udvendigt – mod vest – er udhængsbrædder under nedbrydning. Tagkonstruktion er opbygget med HPDE dug, hvorefter der er ca. 25mm mineraluld ovenpå. Herefter er der udlagt polystyrenplader der er afsluttet med løst stenmateriale. Der måles forhøjet fugt i udhængsbrædder. Der har over en periode været utætheder omkring skorsten. Utætheden er angiveligt stoppet. Ved nærmere undersøgelse af nederste lag isolering, kan det konstateres at dette lag er meget vådt. Når isoleringen trykkes ned, ses det at der driver vand væk fra isoleringen. Ved taghætte ses der samme problematik med nederste lag isolering. Der ses større sprækker i polystyrensamlingerne, hvorved regn kan trænge ned og opfugte mineraluldisoleringen. Samtidig fungerer polystyrenen som fugtbremse, hvorved udtørring af mineraluld besværliggøres. Mineraluld bliver på et tidspunkt så vansmættet, at vand vil drive fra det. Er der samlinger i HPDE dug der ikke er tætte, vil der kunne trænge vand ind i konstruktionen, disse steder. Hvor udhængsbrædder er under nedbrydning, ses der ved tagfod en afslutning på dug, der kan give anledning til at vand nedbryder udhængsbrædderne. Ved tagfod, under belægning, ses der opfugtning.

Konklusion

Det vurderes at nærværende problematik ikke skyldes kondens, da der i fritidshuse ikke er den store temperaturforskel på inde og ude.

Den oplevede vandindtrængning vurderes at skyldes utætte samlinger i HDPE dug. Den pågældende tagkonstruktion fordrer til at mineraluld kan blive voldsomt opfugtet, hvorved der til sidst vil drive vand fra dette. Er HPDE dug ikke tæt i samlingerne, kan vand trænge ind disse steder."

Af brev af 8/2 2017 fra tømrerfirma 1 fremgår bl.a.:

"Tagkonstruktion besigtiget 19.januar 2017

Tagflader er blevet blotlagt ned til dug i zoner omkring henholdsvis skorsten, tagudluftningshætte, ved tagfod foran køkkenvindue samt i zone omkring tagfod tv for hoveddør.

Generelt er både polysteren samt underliggende trædefast isolering gennemvåd og partielt har rodnet fra diverse græsmateriale på tag forplantet sig til isolering.

Dette forhold i sig selv burde ikke medføre vandgennemtrængning igennem dug.

Omkring skorsten og taghætte er hætte flancher fæstnet til dug med tag tætningsmasse samt bitumentape og gaffatape (eksisterende forhold).

Forhold omkring vandgennemtrængning omkring skorsten er vi blevet orienteret om er oplyst i tilstandsrapport

Primært omkring skorstens flanche konstateres der utætheder i samlinger som vi på besigtigelses tidspunktet tætnede med ... tagtægningsmasse. Der kan ikke gives garanti for, at dette på sigt vil medføre en fuldkommen tæthed.

Vi har ligeledes tætnet dug omkring taghætte flanche med tætningsmasse og har en forhåbning om, at denne udbedring vil have afhjulpet problemet, dog kan der ligeledes ikke på sigt gives garanti for reparationen.

Ved tagfod er jernvinkler som holder øverste del af stern fastgjort ned igennem tagdug og der er benyttet tætningsmasse omkring skruehuller og langs jern.

I zone t.v. for hoveddør hvor der har været vandgennemtrængning i lille toiletrum har vi tætnet lille utæthed omkring vinkelbeslag

Bagside af stern er generelt meget opfugtet og det vurderes, at stern har en begrænset levetid.

Vi har den 19.januar retableret de optagede tagzoner med ny isolering samt gennedlagt den eksisterende polysteren."

Af allonge af 4/4 2017 til rapport af 23/8 2016 fra et byggerådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"I forbindelse med den byggetekniske gennemgang på ovenstående sag, blev det konstateret at der er problemer med den underliggende tagdug. På selve gennemgangen blev der kun taget stikprøver, der klan viste at der er problemer med samlingerne. Ud fra en byggeteknisk vurdering vil det være mest hensigtsmæssigt at udskifte hele dugen, da det ikke kan udelukkes at forholdet optræder andre steder. Mig bekendt er der heller ikke en håndværksmester der vil give en garanti på udført reparationsarbejde. Desuden kunne bygherre udpege flere steder, hvor der har været problemer med vandindtrængning. Skjolder på lofter, indendørs kunne bekræfte dette

Derfor lyder anbefalingen herfra at man udskifter hele tagdugen, således man sikrer tætte samlinger og således at bygherre har en fuld garanti på tagkonstruktionen"

Af mail af 9/12 2017 fra en ekspert i bjælkehuse fremgår bl.a.:

"Kan bekræfte at der blev lagt ny tagfolie på gl.hus i forlængelse af ny tilbygning i 2005/2006. Rendejern til tagrender er efter mit syn mont. forkert da der er stor mulighed for at skruer til befæstelse af jern er for lange da tagbrædder er 21mm, har set dette problem før, det er bekostelig da alle huller i tagfolie må lappes og tagrender demonteres nye rendejern befæster og tagrender monteres igen"

Af rapport af 3/5 2018 fra et byggerådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"Vurdering

Efter gennemgangen af ejendommen, er det min klare holdning, at den udførte tagfolie er den samme på alle bygninger.

Der ses ikke nogen tegn på at tagkonstruktionen har forskellig opbygning.

Derfor er det min vurdering af hele taget er udført /renoveret med de samme materialer i 2004, som entreprenør også bekræfter

Der er ved konstruktions jern, sket en gennemsløbning, hvor jern er sømmet fast – dette kan give utætheder og er ikke udført korrekt.

Sømmet er placeret ca. 48 cm fra yderkanten af den rem, som holder isolering på plads.

Dette betyder, at sømmet er placeret hvor ydermuren (bjælke væggen) er placeret.

Dette vil give fugt skader."

Af mail af 4/5 2018 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg besøgte skaden i går sammen med vore håndværker og kundens rådgiver fra [byggerådgivningsfirma].

Vi åbnede op 2 steder – i tilbygningen og i det oprindelige hus. Ud fra det vi kunne se tyder meget på, at det er den samme dug og at alt er skiftet i forbindelse med opførelse af tilbygningen. Det er de samme vinkeljern, skruer, isolering og samme måde at løse detaljerne på.

Jeg vurderer at det er samme dug på hele huset.

Jeg vurderer ikke at skruer fra rendejern har medført nogen skader. Der er ingen synlige skader på bygningen hverken på dug eller udhængsbrædder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

17. Erstatningsregler

A Erstatningen bliver som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt, med samme byggemåde på samme sted, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabeloversigten i punkt 19.

For de bygningsdele, der er nævnt i punkt 19, bliver erstatningen dog beregnet i overensstemmelse med afskrivningstabellerne. Afskrivningen bliver foretaget på den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv.

B Topdanmark har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold bliver udbedret, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Er du skyld i, at udbedringen bliver forsinket, erstatter vi ikke de merudgifter, der er forbundet med forsinkelsen.

...

18. Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, dækker forsikringen også:

...

C Juridisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til juridisk bistand.

Det bliver afgjort efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed, om det er rimeligt og nødvendigt, at du søger juridisk bistand.

Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen."

Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videooptagelser af utætheder fra taget. Nævnet har endvidere fået forelagt bygningstegninger samt fotos.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede sommerhus er opført i 1990 og tilbygget i 2005-2006. Tagbelægningen består af stenbelægning på trædefast polystyren med underliggende mineraluld og underliggende HDPE tagdug. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2015. Han har anmeldt, at der er konstateret vandindtrængning som følge af utætheder i taget.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Han har henstillet til, at der tages udgangspunkt i tilbud af 5/9 2019 fra tømrerfirma 2 på 332.125 kr. inklusive moms. Han har anført, at erstatningsopgørelsen ikke kan tage udgangspunkt i tilbud af 29/6 2018 fra tagfirma 1 på 260.000 kr. inklusive moms, idet det har vist sig at være mangelfuldt på en række områder. F.eks. er tagarealet opgjort forkert, og der er ikke taget højde for udskiftning af vindskeder, stern eller malerarbejde. Klageren kræver endvidere, at selskabet dækker følgeskader på vægge, gulve og lofter samt advokatomkostninger med 294.027 kr. Han har blandt andet anført, at advokatomkostningerne har været rimelige og nødvendige, at der er blevet skabt tydelig fremdrift i sagen efter advokatens indtræden, at selskabet har ændret standpunkt og først indvilliget

i delvis udskiftning af tagdugen for i sidste ende at give tilsagn til en fuldstændig udskiftning af taget, og at selskabet gang på gang har bagatelliseret skadeomfanget og unødigt trukket sagen i langdrag. Han har endvidere anført, at selvom der løbende er fremkommet nye oplysninger i sagen, er de utætte samlinger generelt i tagdugen dokumenteret forud for advokatens indtræden, og hvis selskabet ved den opfølgende skadeanmeldelse i 2016 havde anerkendt skadeomfanget og behovet for en total udskiftning af hele taget, ville han ikke stå tilbage med de pågældende advokatomkostninger.

Efter at sagen er indbragt for nævnet, har klageren fremlagt tilbud på udbedring af følgeskader på vægge, gulve og lofter. Selskabet har anerkendt dækning i overensstemmelse hermed.

Selskabet har tilbudt at dække 260.000 kr. inklusive moms for udskiftning af tagdug, jf. tilbud af 29/6 2018 fra tagfirma 1. Selskabet har anført, at klageren selv har indhentet tilbuddet, og at hans advokat selv har henstillet til, at selskabet tog udgangspunkt i dette tilbud ved opgørelsen af erstatningen, jf. advokatens mail af 13/11 2018. Selskabet har også anført, at "Det konkrete tilbud [tagfirma 1] ses ikke at være udspecificeret i forhold til vindskeder/sternbrædder og malerarbejde, men der er ligeledes ikke taget forbehold i tilbuddet for, at disse forhold ikke er omfattet af tilbuddet. Der fremgår ikke specifikke oplysninger om antal m2 i tilbuddet, men der er heller ikke taget et forbehold for antallet af m2. Det er vores opfattelse, at når en håndværker ikke tager forbehold, indeholder tilbuddet det nødvendige og påregnelige arbejde til udskiftning af taget, som der er givet tilbud på. Det nødvendige arbejde med vindskeder/sternbrædder samt evt. malerbehandling er således også omfattet af tilbud, ligesom hele taget er omfattet af tilbuddet, uanset antal m2. Vores taksator oplyser dog, at vindskeder/sternbrædder formentlig kan genbruges i forbindelse med tagrenoveringen, hvorfor bl.a. malerarbejde ikke vurderes nødvendigt". Selskabet har endvidere tilbudt at dække advokatomkostninger med 25.000 kr. inklusive moms, hvilket selskabet på baggrund af sagsforløbet anser som rimelige og nødvendige udgifter til advokat i sagen, jf. vilkårenes punkt 18 C og forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Nævnet bemærker, at selskabet har været berettiget til at afvise retshjælpsdækning under henvisning til, at tvisten kan behandles ved et klagenævn.

Erstatningsopgørelsen

Klageren har indhentet tilbud af 29/6 2018 fra tagfirma 1 på 260.000 kr. inklusive moms, tilbud af 11/7 2018 fra tagfirma 5 på 369.750 kr. inklusive moms og tilbud af 16/7 2018 fra tagfirma 4 på 365.700 kr. inklusive moms. Efter sagen er indbragt for nævnet, har han endvidere indhentet tilbud af 5/9 2019 fra tagfirma 2 på 332.125 kr. inklusive moms. Selskabet har indhentet tilbud af 22/9 2018 fra tømrerfirma 2 på 205.750 kr. inklusive moms.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets tilbudte erstatning på 260.000 kr. inklusive moms er utilstrækkelig til udbedring af skaderne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at erstatningsbeløbet er opgjort på baggrund af et konkret tilbud indhentet af klageren selv, at hans advokat har henstillet til at selskabet tog udgangspunkt i de af klageren indhentede tilbud ved opgørelsen af erstatningen, jf. advokatens mail af 13/11 2018, og at tilbuddet er ca. 55.000 kr. højere end det af selskabet indhentede tilbud. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet ikke hæfter for eventuelle fordyrelser af udbedringsarbejdet, som kan henføres til, at arbejdet ikke blev udført i forlængelse af selskabets anerkendelse af tilbuddet den 28/12 2018.

Advokatomkostningerne

Det fremgår af sagen, at klageren har været bistået ved advokat i perioden fra april 2017 til marts 2019, forinden sagen indbringes for nævnet.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har haft behov for advokatbistand til at varetage sagen. Nævnet finder, at rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand efter en samlet skønsmæssig vurdering skal fastsættes til 40.000 kr. inklusive moms, hvorefter selskabet skal betale yderligere 15.000 kr. til klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at advokaten allerede den 10/4 2017 klagede over, at selskabet ikke ville udskifte det utætte tag på hele ejendommen, og at advokaten havde indhentet udtalelse af 4/4 2017 fra et byggerådgivningsfirma, som fandt det mest hensigtsmæssigt at udskifte hele tagdugen, da det ikke kunne udelukkes, at forholdet ville optræde andre steder. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren forinden advokatens indtræden også havde gjort selskabet opmærksom på, at han havde været i kontakt med adskillige håndværkere, som havde undersøgt taget og tilkendegivet, at det ikke var muligt at "lappe" den utætte tagmembran, og at et af klageren antaget byggerådgivningsfirma havde besigtiget taget den 23/8 2016 og på baggrund heraf vurderet, at vandindtrængningen skyldtes utætte samlinger i HDPE dug.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at advokaten den 24/5 2017 fremsendte fotodokumentation, der viste fortsat vandindtrængning, og at selskabet den 29/6 2017 tilbød at dække en udskiftning af tagdugen over den oprindelige del af sommerhuset og i forbindelse hermed udbedre eventuelle utætheder omkring udhængsbrædder ud for køkkenvinduet. Selskabet tilbød også at dække udgifter til sagkyndig rapport med 4.000 kr.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens advokat den 17/12 2017 fremsendte nye oplysninger vedrørende tagdugens alder, og at selskabet på baggrund heraf iværksatte undersøgelse af tagets alder og den 17/5 2018 meddelte, at der ikke ville blive foretaget afskrivning. Nævnet finder herved, at advokatens indsats har bidraget væsentligt til at fremskaffe de nødvendige bevisligheder. Nævnet bemærker, at det både skyldes forhold hos selskabet og klagerens advo-

Ankenævnet for Forsikring

50.

93766

kat, at besigtigelsen først blev foretaget i maj 2018, selv om selskabet allerede den 18/1 2018 tilbød at foretage en undersøgelse af tagdugens alder. Nævnet finder, at advokaten også af denne grund først den 12/6 2018 accepterede dækningstilsagnet vedrørende den oprindelige bygning.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at advokaten den 3/8 2018 anmeldte, at der nu var observeret vandindtrængning gennem skruehuller efter et nedtaget lampeudhæng på toilettet i tilbygningen, at selskabet den 6/8 2018 pr. kulance tilbød at betale for en reparation/lapning af eventuelle skruehuller, at selskabet den 3/10 2018 som en forligsmæssig løsning tilbød at dække den fulde udgift til udskiftning af tagdugen på hele taget med 205.750 kr. inklusive moms, jf. tilbud af 22/9 2018 fra tømrerfirma 2, og at selskabet den 28/12 2018 tilbød at dække udgifter hertil med 260.000 kr. inklusive moms, jf. tilbud af 29/6 2018 fra tagfirma 1 indhentet af klageren.

Nævnet finder herefter efter en samlet konkret vurdering og under hensyntagen til sagens omfang og karakter, at advokatens indsats i sagen har bidraget til at afdække eksistens og omfanget af dækningsberettigende skader og bidraget til, at selskabet løbende har øget erstatningens størrelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal dække klagerens advokatombudsninger med yderligere 15.000 kr. inkl. moms.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

51.

93766

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels