

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 96566:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballexxxxrup

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2018-2019. Klagerens advokat har i brev af 2/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter ..., skal jeg hermed klage over Topdanmark A/S' afgørelse af 23. december 2021 om at nægte at igangsætte en afklaring af årsager og omfanget af skaderne på min klients ejendom samtidigt med et af Topdanmark igangsat syn- og skøn verserer. Dette afslag er efterfølgende blevet fastholdt af Topdanmark ved e-mails af 18. januar 2021 og 29. januar 2021.

Sagens faktum er som følger:

Sagsforløb

Ca. tre måneder efter aflevering af deres nybyggede hus i medio april 2019 konstaterede mine klienter efter et skybrud vandindtrængning i ejendommen. Dette blev anmeldt til både husforsikringen samt byggeskadeforsikring begge hos Topdanmark Forsikring A/S (herefter 'Topdanmark'). Anmeldelse til Topdanmark af 1. august 2019 og 8. august 2019 er vedlagt denne klage som **bilag 1**.

Mine klienter opfordrede løbende [entreprenør], der som totalentreprenør havde opført huset for mine klienter, til at foretage afhjælpning i forhold til de fugtmålinger og skader der var blevet konstateret spredt i huset, men den 18. september 2019 afviste [entreprenør] at foretage sig yderligere. E-mail af 18. september er vedlagt som **bilag 2**.

Herefter involverede Topdanmark taksator ... til at besigtige skaderne, ligesom Topdanmark herefter i ca. 10 måneder sammen med [rådgivningsfirma] og [entreprenør] foretog undersøgelser af årsager og skadernes omfang, herunder destruktive indgreb. [Entreprenør] foretog også i perioden punktvis afhjælpning, men senere blev der konstateret genopfugtning på nogle af disse lokationer.

Forløbet kulminerede den 7. juli 2020 ved et statusmøde mellem bygherre, taksator og [rådgivningsfirma]. På mødet blev der opnået enighed om, at et strategiskifte var påkrævet sammen med en mere helhedsorienteret tilgang.

Den 10. juli 2020 sendte Topdanmark således en e-mail til [entreprenør] med følgende indhold:

'Efter et længere sagsforløb mener vi nu, at det må være på tide, at I får dannet jer et overblik over det fulde omfang af skaden.

Det har nu endnu engang vist sig, at der flere steder er registreret utætheder som ledes ind i/på etageadskillelsen. Det er ikke tilstrækkeligt med punktvisse udbedringer, men derimod nødvendigt at I danner jer et fuldt overblik over omfanget af forholdet omkring vandindtrængningen. Vi vil derfor opfordre jer til at få rekvireret en rådgiver der sammen med jer, kan få undersøgt forholdet som helhed, og fastlagt et omfang af skaden ved et projekt.

Det er ikke optimalt at sikre sig skal affinde sig med vandindtrængning i en bygning fra 2019, og at det kan tage over et år at få fastlagt en årsag eller omfang af forholdet.

Vi mener derfor, at I inden 14 dage skal få kontaktet en rådgiver der kan hjælpe jer med ovenstående. Alternativt kan vi i fællesskab udpege en sagkyndig/rådgiver der kan udarbejde et projekt som I så efterfølgende kan foretage udbedringen ud fra (...).

(...) I dette tilfælde, skal vi ligeledes gøre jer opmærksom på, at såfremt I ikke vender tilbage med jeres tilbagemelding på ovenstående inden for 14 dage, vil vi anse jeres afhjælpningsret for bortfaldet, og I vil senere hen vil blive mødt med et økonomisk krav for udgifterne til den rigtige udbedringsmetode, for så vidt angår de forhold der kan være dækket af byggeskadeforsikringen (...)'

E-mail af 10. juli 2020 fra Topdanmark til [entreprenør] er vedlagt denne klage som **bilag 3**.

Samme dag, dvs. 10. juli 2020 meddelte Topdanmark mine klienter, at omfanget af forholdet omkring vandindtrængningen var omfattet af byggeskadeforsikringen. E-mail af 10. juli 2020 fra Topdanmark til bygherre er vedlagt denne klage som **bilag 4**.

På trods af den af Topdanmark til [entreprenør] fastsatte frist på 14 dage udspillede der sig i de efterfølgende måneder et forløb mellem Topdanmark og [entreprenør], hvor parterne korresponderede yderligere om sagen uden at komme en afklaring af årsager og skadernes omfang eller en tidsplan for udbedring nærmere.

Således fremsendte [entreprenør] bl.a. et løsningsforslag den 2. oktober 2020, der er vedlagt denne klage som **bilag 5**, som blev afvist af Topdanmark den 7. og 8. oktober 2020 under henvisning til at skadernes årsager og omfang endnu ikke var klarlagt. Topdanmarks e-mails af 7. og 8. oktober 2020 er vedlagt denne klage som **bilag 6 og 7**.

Herudover iværksatte Topdanmark den 8. december 2020 en isoleret bevisoptagelse, jf. retsplejelovens § 343 mod [entreprenør].

Den 14. december 2020 rettede jeg henvendelse til Topdanmark med anmodning om, at der blev iværksat et 'parallelt forløb' med udredning af årsager og skader straks. Mit brev af 14. december 2020 er vedlagt denne klage som **bilag 11**.

I min skrivelse af 14. december 2020 meddelte jeg således, at mine klienter naturligvis var villige til at medvirke loyalt til at pågældende bevissikring kan gennemføres ved at give adgang til ejendommen og tillade eventuelle destruktive indgreb, så længe dette sker i rimeligt omfang.

Dog blev bemærket, at mine klienter ikke er parter i sagen om isoleret bevisoptagelse og anser denne sag for værende udtryk for, at Topdanmark havde behov for at foretage bevissikring i forhold til et eventuelt regreskrav mod [entreprenør]. Dermed anså mine klienter også den isolerede bevisoptagelse for dem uvedkommende og udelukkende et forhold mellem Topdanmark og [entreprenør].

Herudover gjorde jeg gældende, at mine klienter derimod måtte henholde sig til, at der den 10. juli 2020 er givet forsikringstilsagn fra Topdanmark til udredning af årsager og skadernes omfang samt udbedring af samme.

Hertil blev tillige bemærket, at Topdanmark i henhold til bekendtgørelse om byggeskadeforsikrings § 16, stk. 1 og stk. 2, skulle opfordre bygherren (i dette tilfælde totalentreprenøren) til at lade byggeskaden udbedre inden rimelig tid samt at forsikringsselskabet ikke havde pligt til at udbedre en byggeskade før bygherren (igen i dette tilfælde totalentreprenøren) har haft mulighed for at foretage udbedring.

Herudover blev bemærket, at det fremgik af som følger af Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens Vejledning om Byggeskadeforsikring rev. 2019, punkt 4.5.2:

'Dækningsberettigede byggeskader skal udbedres. Når skaden er anmeldt hos forsikringsselskabet, eller hvis byggeskaden er registreret ved et eftersyn af bebyggelsen, vil forsikringsselskabet kontakte den erhvervsdrivende og opfordre denne til at udbedre byggeskaden inden rimelig tid.'

'Hvis den erhvervsdrivende er gået konkurs eller ikke får iværksat en udbedring af byggeskaden, skal forsikringsselskabet iværksætte udbedring af byggeskaden.'

Ligeledes fremgik som følger af Forsikring og Pensions taksatorvejledning 2019, punkt 65:

'Hvis bygningsejeren konstaterer skader på sin bolig, kan bygningsejeren vælge enten at gå direkte til bygherren eller til forsikringsselskabet, der overtager sagen mod de ansvarlige og får sikret en udbedring af skaden.'

Herudover blev bemærket, at Forsikring og Pensions Responsumudvalg i responsumsag 5.1-3560 af 23. juni 2020 under spørgsmål 4 havde forholdt sig til følgende spørgsmål:

'I forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 1-3 anmodes Responsumudvalget om at oplyse, om der er forsikringspraksis for, at byggeskadeforsikringen dækker byggeskader, der har årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet, og at byggeskadeforsikringen i sådanne tilfælde overtager udbedringsrisikoen for byggeskader på vegne af forbrugeren således at forstå, at når der er anmeldt en dækningsberettiget byggeskade, tager byggeskadeforsikringsselskabet kontakt til entreprenøren med henblik på at lade entreprenøren foretage

udbedring af skaden, og – såfremt entreprenøren ikke kan eller vil udbedre byggeskaden – iværksætter byggeskadeforsikringsselskabet udbedring af byggeskaden, idet det tillige er byggeforsikringsselskabets risiko at føre en regressag mod entreprenøren, hvis entreprenøren ikke foretager udbedring?'

Hvortil Responsumudvalget svarede som følger:

'Den i spørgsmål 4 beskrevne fremgangsmåde er i overensstemmelse med en optimal skadesbehandling i en byggeskadeforsikringssag. Hvorvidt et byggeskadeforsikringsselskab i en konkret situation er forpligtet til at følge denne fremgangsmåde, afhænger af de foreliggende omstændigheder.'

Samlet blev således gjort gældende at Topdanmark var forpligtet til at overholde sine forpligtelser overfor min klient og straks iværksætte en afklaring af årsagernes og skadernes omfang og herefter iværksætte udbedring heraf samtidigt med at det af Topdanmark iværksatte syn og skøn verserede.

I tilknytning hertil blev afslutningsvis bemærket, at Topdanmark allerede sammen med [rådgivningsfirma] den 7. juli 2020 havde skitseret hvorledes en sådan udredning af skadernes årsager og omfang kunne foretages, hvorfor der blev anmodet om, at [rådgivningsfirma] straks blev sat i gang med denne udredning.

Ved e-mail af 23. december 2020 afviste Topdanmark, at iværksætte en afklaring af skadernes årsager og omfang og herefter iværksætte udbedring heraf. Topdanmarks e-mail af 23. december 2020 er vedlagt denne klage som **bilag 12**. Begrundelsen for afvisningen var primært som følger: *'Som bekendt har det til dato ikke været muligt at afklare årsag og omfang af skader på den i sagen omhandlende ejendom. Dette skyldes, at det er tale om en ikke bare omfattende – men i høj grad en særdeles kompleks sag. Det er derfor vurderingen, at årsag og omfang alene kan findes via en skønsmand, der skal undersøge et utal af områder på omhandlende ejendom.'*

Som følge af Topdanmarks afvisning af 23. december 2020 (bilag 12) henvendte jeg mig til Topdanmark igen den 18. januar 2021 med anmodning om at Topdanmark genovervejede sin beslutning. Mit brev af 18. januar 2021 med tilhørende **bilag 8-10** er vedlagt denne klage som **bilag 13**.

I mit brev af 18. januar 2021 bestred jeg indledningsvis argumentationen om, at årsag og omfang alene kunne findes via en skønsmand, idet det eneste, der adskiller en skønsmand fra enhver anden uberygtet teknisk rådgiver er, at en skønsmand er udpeget af retten, jf. Retsplejelovens § 199.

Ligeledes blev gjort indsigelse imod, at Topdanmark ville lade et syn og skøn træde i stedet for en egentlig udredning af ejendommen, idet der i så fald er tale om en forkert anvendelse af syn og skøns instituttet.

Derfor blev gjort gældende at et syn og skøn efter mine klienters opfattelse ikke under nogle omstændigheder kunne sidestilles med et egentligt udbedringsprojekt, hvor der kan foretages en tilbundsående destruktiv undersøgelse og derigennem afklaring af årsager og omfang i dialog mellem parterne.

Ligeledes blev henvist til, at Topdanmark efter alt at dømme havde ændret holdning på dette punkt. Således blev det påpeget, at det frem til 29. oktober 2020 var Topdanmarks opfattelse, at en udredning og udbedringsforslag godt kunne udarbejdes af enten en teknisk rådgiver antaget af [entreprenør] eller alternativt en teknisk rådgiver udpeget af Teknologisk Institut. Først efter at [entreprenør] afviste at medvirke hertil, ændrede Topdanmark holdning og anførte at afklaring af omfang og årsag alene kan udføres af en skønsmand.

Derfor blev også gjort gældende, at eneste årsag til, at Topdanmark nu var af den holdning, at afklaring af omfang og årsag alene kunne udføres af en skønsmand var, at Topdanmark alene søgte at varetage egne interesser samtidigt med at Topdanmark misligholdt sine forpligtelser over for mine klienter til at sørge for en årsags- og skadesafklaring og udbedring inden rimelig tid.

På denne baggrund blev det også fastholdt, at der måtte udspille sig to parallelle forløb, hvor Topdanmark straks iværksatte en afklaring af skadernes årsag og omfang samtidigt med at det af Topdanmark iværksatte syn og skøn verserer.

I den forbindelse blev henvist til mit brev af 14. december 2020 (bilag 11), hvor der var redegjort for, at Topdanmark allerede sammen med [rådgivningsfirma] den 7. juli 2020 havde skitseret hvorledes en sådan udredning af skadens årsager og omfang kunne foretages.

Som følge heraf samt som følge af Topdanmarks telefoniske afvisning af 17. december 2020 af at iværksætte en egentlig udredning af omfang og årsag, orienterede jeg om, at mine klienter for egen regning havde fået udarbejdet et oplæg til en projektplan i overensstemmelse med ovenstående forslag fra [rådgivningsfirma]. Projektplanen er vedlagt denne klage som **bilag 9**.

Som det fremgår af projektplanen (bilag 9), lagde denne op til, at udredningen kunne foregå samtidigt og koordineret med Topdanmarks bevissikring, således at der kunne sikres det bedst mulige vidensniveau samtidigt med at omkostningerne hertil blev begrænset mest muligt, idet der alene skulle foretages de samme destruktive indgreb én gang.

Herudover blev der lagt op til, at udredningen blev foretaget af [rådgivningsfirma] sammen med en tredjepart efter Topdanmarks eget valg.

Projektplanen blev forelagt for [rådgivningsfirma] til kommentering, hvilket [rådgivningsfirma] desværre måtte afslå som følge af Topdanmarks principielle afvisning heraf. Korrespondance med [rådgivningsfirma] af 13. januar 2021 er vedlagt denne klage som **bilag 10**.

Den 29. januar 2021 meddelte Topdanmark, at man den 18. januar 2021 havde afvist at igangsætte udredning af årsager og skadernes omfang. E-mails af 29. januar 2021 og 18. januar 2021 fremsendes denne klage som **bilag 14**.

Den 2. februar 2021 blev der indsendt en klage til Topdanmarks interne klageafdeling over afslaget om at iværksætte udredning af skadernes årsager og omfang. Klagen fremsendes vedlagt som **bilag 15**.

Den 19. februar 2021 blev der afholdt et telefonmøde mellem parterne, hvor min klient fastholdt sit ønske om at iværksætte afklaring af skadesårsager og omfang nu. Herudover tilbød min klient, at frafalde sit krav om refusion af tekniske og juridiske omkostninger såfremt Topdanmark indvil-

ligede i, omgående at igangsætte afklaring af skadens årsager og omfang. Min e-mail af 19. februar 2021 vedlægges denne klage som **bilag 16**.

Idet Topdanmark ikke er vendt tilbage på min klage er denne klage til Ankenævnet nødvendig-gjort.

Anbringender

Til støtte for ovenstående klage gøres således sammenfattende gældende, at der den 10. juli 2020 er givet forsikringstilsagn fra Topdanmark til min klient til udredning af skadernes årsager og omfang samt udbedring af samme.

Som følge heraf er Topdanmark i henhold til bekendtgørelse om byggeskadeforsikrings § 16, stk. 1 og stk. 2, Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens Vejledning om Byggeskadeforsikring rev. 2019, punkt 4.5.2, Forsikring og pensions taksatorvejledning 2019, punkt 65 samt endeligt Forsikring og Pensions Responsumudvalgs praksis, forpligtet til straks at iværksætte udbedring af skaden inden rimelig tid.

Samtidigt gøres gældende, at tiden forløbet i denne sag langt overstiger, hvad der kan anses for værende rimelig tid.

Det anerkendes, at Topdanmark har en interesse i at få afklaret ved syn og skøn i hvilket omfang der kan dokumenteres et regreskrav overfor [entreprenør] og mine klienter er naturligvis villige til at medvirke loyalt til at pågældende bevissikring kan gennemføres ved at give adgang til ejendommen og tillade eventuelle destruktive indgreb, så længe dette sker i rimeligt omfang.

Dog er mine klienter ikke parter i sagen om isoleret bevisoptagelse ligesom mine klienter anser den isolerede bevisoptagelse for dem uvedkommende og udelukkende et forhold mellem Topdanmark og [entreprenør].

Dermed er mine klienter berettiget til, at Topdanmark straks iværksætter en afklaring af skadernes årsager og omfang, ligesom mine klienter hverken skal afvente det verserende syn og skøn for denne afklaring endsige anerkende udkomme af samme som fuldgyltig erstatning for det af Topdanmark afgivne forsikringstilsagn.

Herudover gøres gældende, at Topdanmark allerede sammen med [rådgivningsfirma] den 7. juli 2020 havde skitseret hvorledes en sådan udredning af skadesårsager og omfang kunne foretages, som min klient vil kunne acceptere.

Denne består i hovedtræk af følgende:

- Fjerne brøstninger omkring hele 1ste salens tagterrasser ned til overside af etagedækket.
- Fjerne hele tagterrasse opbygningen ned til overside af etagedækket.
- Herefter undersøges og udbedres de konstruktionsmæssige fejl / byggeskader som ér henholdsvis måtte blive konstateret. Det overliggende formål hermed, at sikre tæthedsplanet nedefter.
- Herefter fokuseres på at sikre tæthedsplanet ind imod 1ste salen dels ved kontrol af facadeopbygninger.
- Herefter fokus på stueetagens facade hvor der er konstateret både fugtrelaterede problematikker og tilsvarende i forhold til bærende stålkonstruktioner.

Ankenævnet for Forsikring

7.

96566

Samtidigt har min klient ved den udarbejdede projektplan (bilag 9), vist hvorledes denne udredning kan foregå samtidigt med det verserende syn og skøn og uden skade for samme.

Dermed gøres gældende, at mine klienter har ret til at denne udredning skal igangsættes nu." Klagerens advokat har i brev af 19/3 2021 til nævnet videre bl.a. anført:

"Det gøres gældende, at mine klienter har ret til refusion af udgifter til tekniske rådgivere med fradrag af det allerede modtagne for 62.991,69 kr. for teknisk rådgivning og 118.750 kr. for juridisk rådgivning pr. 1. januar 2021.

Det bemærkes, at for at skære denne sag til er der kun klager over manglende refusion til [klagerens tidligere advokat], der er udtrådt af sagen. Udgifter til [klagerens nuværende advokat] indgår således ikke for nuværende i klagesagen."

I brev af 22/4 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen drejer sig om en byggeskadeforsikring, der trådte i kraft den 17/4 2019. For forsikringen gælder vilkår nr. 6636-1, som er vedlagt. Boligejeren som i denne sag er omtalt som vores kunde, har anmeldt, at nedbør trænger ind i beboelsen i bygningen. Det har vist sig, at der trænger vandmængder ind visse steder i bygningen. Dette bevirker fugt nogle steder inde i beboelsen. Vi har anerkendt, at vandindtrængningen udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til byggeskadeforsikringen.

Vi er dog ikke klar over årsagen til, at vand kan trænge ind i beboelsen. Det er vores umiddelbare opfattelse, at der er flere ukendte konkurrerende årsager, som dog alle er opstået i forbindelse med opførelsen af bygningen. Der verserer pt. en skønsforretning mellem os og entreprenøren, der dels skal fastlægge årsagen til vandindtrængning, dels skal sørge for at sikre bevis for vores krav mod entreprenøren, der er ansvarlig for byggeriet.

I sin klage til nævnet har vores kundes advokat oplyst, at vores kunde er utilfreds med:

1. At vi ikke vil *'igangsætte en afklaring af årsager og omfanget af skaderne på min klients ejendom samtidigt med et af Topdanmark igangsat syn- og skøn verserer'*.
2. Størrelsen af det beløb vi har tilbudt til vores kundes udgifter til teknisk bistand
3. At vi ikke har tilbudt dækning for vores kundes udgifter til tidligere advokat

I det følgende vil vi gennemgå de 3 forhold:

1. Om 'parallelt forløb'

Indledningsvis vil vi gerne forklare, hvad en dækning fra en byggeskadeforsikring består i. Hvis entreprenørens afhjælpningsret er bortfaldet, da vil en dækning for en byggeskade, der opfylder vilkårenes betingelser, overordnet set bestå i udbetaling af en vis erstatning, hvis vi har bevissikret vores ret mod den ansvarlige for byggeskaden, og såfremt forholdet/ene er udbedret af sikrede. Vi henviser til vilkårene, samt til § 16 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring ...

...

Med andre ord forestår Topdanmark Forsikring A/S ikke selve udbedringen af det dækningsberettigende forhold, hvis entreprenørens afhjælpningsret er bortfaldet. Vores rolle i 'udbedringen' er i så fald at fremkomme med en erstatningsopgørelse til sikrede, når vi har bevissikret vores ret mod entreprenøren.

Vores stillingtagen til det foreslåede 'parallelle forløb':

Som vi forstår dette forhold, er hensigten med et 'parallelt forløb', at vores kunde hurtigere end ellers vil kunne få udbedret forholdet. Vi bemærker hertil, at vores kunde dog anerkender, jf. brev af 2/3 2021 til Ankenævnet for Forsikring side 6:

'at Topdanmark har en interesse i at få afklaret ved syn og skøn i hvilket omfang der kan dokumenteres et regreskrav overfor [entreprenøren] og mine klienter er naturligvis villige til at medvirke loyalt til at pågældende bevissikring kan gennemføres ved at give adgang til ejendommen og tillade eventuelle destruktive indgreb, så længe dette sker i rimeligt omfang.'

Vi fastholder, at vi ikke vil foranledige et sådant 'parallelt forløb', som vores kunde kræver.

Det skyldes for det første, at vi i henhold til forsikringens vilkår kun er forpligtet til ét forløb med undersøgelser af det anmeldte og anerkendte. I denne sag mener vi, at ansvaret for den anerkendte byggeskade skal placeres hos den ansvarlige, som er entreprenøren. Entreprenøren har ikke ville anerkende sit ansvar og foranledige en detailprojektering af årsager og løsninger. Derfor skal undersøgelserne og bevissikringen ske i relation til entreprenøren, da det er denne, der i sidste ende skal afholde udgifterne til udbedringen. Undersøgelserne og bevissikringen skal med andre ord ikke ske i relation til vores kunde/boligejeren – da vi jo i den relation har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade, jf. mail af 10/7 2020.

For det andet vil et parallelt forløb karambolere med den måde, en skønsforretning kan forløbe på, og dermed kan skønsforretningens bevismæssige værdi mindskes. Det skyldes, at en skønsforretning efter vores erfaring kan udvikle sig på forskellige måder. Det kan eksempelvis vise sig, at skønsmanden har behov for at se på bygningen ad flere gange over en periode, og at nye spørgsmål fra parterne kan føre til, at skønsmanden skal forholde sig til disse ved en ny besigtigelse. Hvis et 'parallelt forløb' iværksættes, kan dette føre til, at skønsmandens muligheder for at vurdere fx årsag forhindres, da det kan tænkes, at undersøgelsen fra det 'parallelle forløb' har ændret på bygningen i en sådan grad, at skønsmanden må erklære sig ude af stand til at svare på spørgsmålene i skønstemaet. Vi henviser i den forbindelse til vores kundes bilag 9, hvori han bl.a. foreslår, at en del af det parallelle forløb består i indgribende foranstaltninger som:

'Fjern brøstninger omkring hele 1ste salens tagterrasser ned til overside af etagedækket.'

Et parallelt forløb kan derfor medføre, at vi mister muligheden for at få entreprenøren til bl.a. at anerkende sit ansvar for byggeskaden.

For det tredje mener vi, at et 'parallelt forløb' heller ikke vil føre til, at vores kunde kan få udbedret forholdet hurtigere end ellers. En udbedring skal afvente skønsforretningens afslutning og formentlig også entreprenørens endelig anerkendelse, og måske også dennes afhjælpning af forholdet. Resultatet af undersøgelserne i et 'parallelt forløb' vil ikke have nogen nævneværdig bevismæssig betydning i relation til vores krav mod entreprenøren.

At der desværre er forløbet en del tid fra anmeldelsen, mener vi, ikke kan føre til et andet resultat. Vi lægger særlig vægt på, at der så vidt ses, er tale om en kompliceret sag, hvor der er flere ukendte konkurrerende årsager til vandindtrængningen, og at vi som byggeskadeforsikringsselskab har været/er forpligtet til at lade entreprenøren afhjælpe byggeskaden.

Vi lægger også vægt på, at vores kunde/boligejeren har en tabsbegrænsningspligt. Herved forstås, at vores kunde desværre må tåle, at udbedringen af den anerkendte byggeskade ikke kan igangsættes, før end at vi har sikret vores ret i forhold til entreprenøren. Udbedringen kan nemlig stille os i en så bevismæssig dårlig situation, at vi fortaber muligheden for at få entreprenøren til bl.a. at anerkende sit ansvar. Udbedrer vores kunde desuagtet forholdene på bygningen forbeholder vi os at afvise dækning helt eller delvist.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi, at vi ikke vil foranledige et sådant 'parallelt forløb', som vores kunde kræver. Vi bemærker hertil, at vi pt. arbejder på at få en dato for skønsforretningen.

Afslutningsvist vil vi påpege, at det er vores taksators opfattelse, at der er tale om vandindtrængningen i bygningen, der sker under særlige vejrforhold, og som ikke pt. gør det problematisk at bo i bygningen. Vi har desuden aftalt med vores rådgiver [rådgivningsfirma], at de lejlighedsvist besøger vores kunde, for at holde opfugtningen under observation, for at sikre at det ikke udvikler sig til det værre.

2. Om udgifter til teknisk bistand

Vores kunde kræver 62.991,69 kr. for udgifter til sin rådgivere betalt af os.

...

Henset hertil mener vi, at det kan forholde sig sådan, at i hvert fald den ene af vores kundes tekniske rådgiver i et ikke ubetydeligt omfang har fungeret som formidler af, dels hvad vores rådgiver har undersøgt ved bygningen, dels hvad entreprenøren har undersøgt og foretaget af arbejder på bygningen. Dette formidlingsarbejde er ikke dækningsberettigende.

Imidlertid er vi enige i, at vores kundes rådgivere også har bidraget til konstatering af byggeskaden, hvilket vi i vores mail af 10/7 2020 også tilkendegav, at vi ved yderligere dokumentation kunne vurdere, om vi kunne tilbyde yderligere dækning for.

For at skære sagen til og for at imødekomme vores kunde, vil vi gerne tilbyde dækning for yderligere 50.000 kr. med moms for udgifterne til teknisk bistand fra vores kundes tekniske rådgivere. Vi vil herefter have dækket i alt 63.856,75 med moms for vores kundes udgifter til byggeteknisk bistand.

...

3. Om udgifter til juridisk bistand

Vores kunde kræver 118.750 kr. for udgifter til sin forrige advokat betalt af os.

...

For at skære sagen til og for at imødekomme vores kunde, vil vi gerne tilbyde dækning for 50.000 kr. med moms for udgifterne til rimelig og nødvendig juridisk bistand i forbindelse med konstateringen af byggeskaden. I vores afgørelse har vi lagt særlig vægt på, at vi meddelte dækningstilsagn den 10/7 2020 og at vores kunde den 15/5 2020 selv har oplyst, at hans tidligere advokat på dette tidspunkt havde brugt 15 timer på sagen."

Klagerens advokat har i brev af 21/5 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Mine klienter har tiltrådt Topdanmarks dækning af udgifter til teknisk og juridisk bistand (pkt. 2-3), hvorfor sagen på nuværende tidspunkt alene omhandler spørgsmålet om det parallelle forløb, og nærværende fremstilling vil derfor også alene behandle dette forhold.

Supplerende bemærkninger og anbringender vedrørende det parallelle forløb

Indledningsvis noterer jeg mig Topdanmarks erklæring om, at forholdet er dækket af byggeskade-forsikringen hos Topdanmark. Nærværende tvist omhandler således alene Topdanmark fremgangsmåde i sagsbehandlingen, herunder om Topdanmark har iagttaget gældende regler og forsikringspraksis for sagsbehandlingen.

Mine klienter har ventet på en afklaring og udbedring i nu snart 2 år. Essensen og status i sagen er, at der siden opførelsen stadig sker vandindtrængning i ejendommen, at der stadig er flere uafklarede årsager hertil, at indtrængende vands fordeling i ejendommen ikke er fuldt klarlagt og dermed endelig, at skadesomfanget heller ikke er fuldt klarlagt, herunder evt. forværring af skadesudviklingen over tid.

Allerede erkendt har problematikkerne medført, at der er opstået omfattende skader på den ny-opførte ejendom. Blandt andet er et af husets badeværelser og et integreret redskabsrum så medtagede, at de ikke har kunnet anvendes siden medio 2019. Dertil skal nævnes, at sagen har haft betydelig personlige omkostninger for mine klienter, som de seneste to år har brugt betydelige ressourcer på at kommunikere med Topdanmark og andre involverede parter, ultimativt med henblik på at få Topdanmark til at agere i overensstemmelse med sit forsikringstilsagn.

Princippet med en byggeskade-forsikring er, at forsikringstager har krav på dækning af dækningsberettigede skader, og at forsikringsselskabet skal realitetsbehandle sagen straks, hvilket i nærværende sag betyder, at forsikringsselskabet er forpligtet til at igangsætte en udredning af skadesårsagerne og omfanget for derved, at sagen kan finde sin afslutning inden rimelig tid.

At et forsikringsselskab er forpligtet til at behandle sager med en vis hurtighed understøttes endvidere af forsikringsaftaleloven § 24 stk. 1 ... Bestemmelsen har til formål at sikre, at forsikringstageren opnår en hurtig afklaring, og Topdanmark er således også i henhold til forsikringsaftaleloven forpligtet til at igangsætte en realitetsbehandling straks.

Det må understreges, at et parallelt forløb ikke stiller mine klienter bedre end hvad reglerne allerede foreskriver, idet det gøres gældende, at Topdanmark er forpligtet overfor mine klienter til at iagttage reglerne og praksis på området, og iværksætte en afklaring af årsagerne og skadernes omfang samt en udbedring heraf.

Uanfægtet at et syn og skøn er mine klienter uvedkommende, skal dog for en ordens skyld nævnes, at vi ser et latent misforhold imellem Topdanmarks tilsagn til mine klienter og det resultat der måtte være udkommet af Topdanmarks syn- og skønsforretning mod entreprenøren. Dette grundet rammevilkårene for afvikling af syn og skøn og den omstændighed, at der bl.a. skal afklares forhold omkring uafklarede årsager og skader.

Der skal i forlængelse heraf henvises til Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens Vejledning om Byggeskade-forsikring rev. 2019, punkt 4.5.2, Forsikring og pensions taksatorvejledning 2019, punkt 62, bekendtgørelse om byggeskade-forsikrings § 16, stk. 1 samt endeligt praksis fra Forsikring og Pensions Responsumudvalget.

Endvidere følger det af § 3 i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, at en finansiell virksomhed skal handle redeligt og loyalt over for sine kunder.

Finanstilsynet har den 10. juli 2009 truffet afgørelse i en sag, hvor et forsikringsselskab under henvisning til en manglende underskrevet samtykkeerklæringer uden videre afslutter sagen uden at gennemgå eller forholde sig til det fremsendte materiale eller det fremsendte krav. Finanstilsynet finder i denne sag, at forsikringsselskabet har tilsidesat § 3 i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder.

...

I nærværende sag er der som nævnt tale om vandindtrængen i ejendommen, som har den konsekvens, dels at dele af huset er uanvendelig, dels at der er betydelig risiko for forværring, da vandindtrængen kan medføre forværring af fugtskader over tid, og som latent kan brede sig til hele ejendommen. Topdanmark tilsidesætter sin pligt til at handle redeligt og loyalt overfor sine kunder jf. § 3 i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, ved ikke at igangsætte en realitetsbehandling af en skade, hvor der ovenikøbet er betydelig risiko for forværring.

...

Påstanden om, at Topdanmark kun er forpligtet til at iværksætte ét forløb må afvises. Et syn og skøn er mine klienter uvedkommende, og handler om Topdanmarks økonomiske risici, som de accepterer ved at være forsikringsgiver. Det skal i tilknytning hertil bemærkes, at en forsikring har til formål at sikre forsikringstagerens interesser, og skabe tryghed for forsikringstageren. Topdanmark er således ikke berettiget til at tilsidesætte forsikringstagers hensyn, og trække en sag i langdrag for at bevissikre af hensyn til Topdanmarks eventuelle regreskrav mod entreprenøren.

Topdanmark anfører endvidere, at de mener, at et parallelt forløb vil karambolere med den måde, en skønsforretning forløber på, og vil kunne mindske skønsforretningens bevismæssige værdi. Det må også her understreges, at det er mine klienter uvedkommende, at der er risiko for, at den bevismæssige værdi mindskes. Topdanmark er forsikringsgiver, og dette er netop den del af den økonomiske risiko, som Topdanmark påtager sig som forsikringsselskab.

Derudover skal det nævnes, at Topdanmark har mulighed for at gennemføre bevissikring på baggrund af foto materiale.

Der er ved Højesterets afgørelse U 2013.2296H taget stilling til adgangen til at fremlægge fotos som grundlag for syn og skøn. Sagen omhandlede mangler ved fast ejendom. I sagen havde ejendommens ejer sagsøgt ejendomsprojektudvikler på grund af en række påståede mangler ved ejendommen. Forud for og efter sagens anlæg havde ejeren taget en række fotos af de påståede mangler, hvoraf nogle efterfølgende var udbedret af ejeren. Spørgsmålet for Højesteret var om, alle disse fotos kunne indgå i det materiale, der skulle danne grundlag for et syn og skøn over de påståede mangler. Højesteret udtalte:

'Fotografier gengiver en række faktiske forhold, der efter sagsøgers opfattelse udgør mangler ved ejendommen. Højesteret finder, at en part som udgangspunkt ikke er afskåret fra at fremlægge fotografier, der alene viser faktiske forhold. Hverken fotografiernes indhold eller det oplyste om omstændighederne ved deres tilblivelse giver grundlag for at fravige dette udgangspunkt.'

Den omstændighed, at de mangler, der ifølge sagsøger fremgår af fotografierne, nu er udbedret, og at fotografierne i bilag 6.12 og 6.13 er optaget efter sagens anlæg, kan efter Højesterets opfattelse ikke føre til andet resultat. Højesteret lægger herved vægt på, at Skare Projektudvikling har mulighed for at anfægte fotografierne og deres bevismæssige betydning, herunder i forbindelse med udarbejdelsen af skønstemaet og afhjemlingen af

skønsmanden. Højesteret tillader herefter, at bilag 6.1-6.13 fremlægges, og at bilagene kan indgå i det materiale, der skal danne grundlag for syn og skøn.'

I svarskriftet henviser Topdanmark til bilag 9. Det skal i tilknytning til Topdanmarks bemærkninger præciseres, at bilag 9 ikke er et forslag udarbejdet af mine klienter, men at der er tale om en videreførelses-strategi som i sin essens blev formuleret og præsenteret af [rådgivningsfirma], første gang på statusmøde med taksator og bygherrerådgiver medio 2020, efter et 6 måneders forløb med destruktive undersøgelser.

Det gøres gældende, at Topdanmark som følge af deres forsikringstilsagn i nærværende sag, er forpligtet til at iværksætte udbedring af skaden inden rimelig tid, og at en undladelse heraf vil være i strid med § 3 i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder. Forløbet i denne sag langt overstiger, hvad der kan ses som værende rimelig tid, og da Topdanmark allerede sammen med [rådgivningsfirma] har skitseret hvorledes en udredning af årsager og omfang af skader, kan forløbe samtidig med det verserende syn og skøn, og uden at mindske bevisværdien af syn og skønnet, og da dette forslag ovenikøbet er godkendt af mine klienter, har mine klienter ret til at Topdanmark iværksætter udredningen straks og parallelt med skønssagen."

Selskabet har i brev af 11/6 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som vi læser indlægget, gør vores kundes advokat overordnet gældende, at vi uden videre er forpligtet til at 'udbedre' det dækningsberettigende forhold, uanset om vi kan få placeret ansvaret for byggeskaden hos den ansvarlige.

Som beskrevet i vores forrige indlæg, er et byggeskadeforsikringsselskab ikke forpligtet til at forestå udbedringen af et dækningsberettigende forhold. Såfremt betingelserne er opfyldt – herunder at en eventuel afhjælpningsret er bortfaldet og hvis forsikringsselskabet har bevissikret sin retigheder – så vil et byggeskadeforsikringsselskab kun skulle udbetale erstatning til sikrede. Det er med andre ord ikke vores håndværkere, der kommer til at udbedre noget ved vores kundes bygning.

Vi mener desuden, at et forsikringsselskabs mulighed for at få dækket sine eventuelle skadeudgifter eller få den ansvarlige entreprenør til at afhjælpe forhold – er en central del af grundlaget for byggeskadeforsikringen. Dette princip er gengivet i præmisserne i Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 88013, hvoraf bl.a. fremgår:

'I lovforslag L 177/2006-07, hvorved blandt andet kapitel 4 A om byggeskadeforsikring indførtes i byggeloven, hedder det i punkt 2 om lovforslagets formål og indhold for så vidt angår indførelsen af kravet om en obligatorisk byggeskadeforsikring, at uanset om bygningsejeren vælger at gøre sit krav gældende over for bygherren, eller kravet rejses efterfølgende af forsikringsselskabet, kan ansvaret blive placeret hos den ansvarlige for byggeskaden.

Flertallet finder, at selskabets adgang til regres mod hovedentreprenøren er en så central del af den lovfastsatte forsikringsordning, at (...)'

Det er herefter vores opfattelse, at vi i denne sag er berettiget til at forestå en proces for at få placeret ansvaret hos den ansvarlige for byggeskaden. Det er vores kunde enig i, jf. brev af 2/3 2021 til Ankenævnet for Forsikring side 6.

Det der anfægtes af vores kunde, er tilsyneladende det foreløbige resultat af denne proces: en omstændig og tidskrævende skønsforretning, der indtil videre udelukker udbedring.

Hvis man ser på forløbet op til i dag, er vi enige i, at der er gået lang tid, og at man principielt set kunne have iværksat en skønsforretning på et tidligere tidspunkt, hvis man dengang vidste, hvordan fremtiden ville forløbe.

Men i virkelighedens verden: Det vi skal stå på mål for i denne klagesag, er vores sagsbehandling i processen fra anmeldelsen til i dag. Kvaliteten af denne sagsbehandling har ikke noget at gøre med det resultat, den skaber. Det skyldes, at der ikke er tale om en enkel sagsbehandlingsproces. Der er derimod tale om en proces, hvor der skal inddrages en lang række af mere eller mindre komplicerede momenter, som der ikke er en entydig og på forhånd fastlagt vurdering af.

Sagsbehandlingen skal med andre ord ses i lyset af, at der er tale om flere ukendte konkurrerende årsager til, at nedbør kan trænge ind i beboelsen og opfugte bygningsdele. Derfor har vi forsøgt at få entreprenøren med kendskab til byggeriet til at forstå afhjælpningen. Der er givetvis tale om omfattende og dyre arbejder for at udbedre forholdet, og derfor har det været hensigtsmæssigt at have en løsningsorienteret dialog med entreprenøren om forholdene. Det følger endvidere af almindelige principper, at entreprenøren skal have lov til at afhjælpe et forhold som det omhandlede. Vi mener, at der er proportionalitet i de tiltag, vi har forsøgt os med mod entreprenøren, inden vi opstartede skønsforretningen. Entreprenøren viste igennem lang tid samarbejdsvilje til at løse forholdet ved bygningen. Derudover er det også en vigtig omstændighed, at forholdet ved bygningen – selvom det unægtelig har været et irritationsmoment for vores kunde – ikke har ført til at bygningen blev ubeboelig. Som nævnt i vores forrige indlæg har vi aftalt med vores rådgiver [rådgivningsfirma], at de lejlighedsvist besøger vores kunde, for at holde opfugtningen under observation, og for at sikre at det ikke udvikler sig til det værre.

Vi medgiver, at det ene badeværelse ikke har kunne bruges på grund af afdækninger og afmonterede bygningsdele, men vores kunde har dog haft et andet funktionsdygtigt badeværelse. For nylig har vi sørget for, at der er blevet reetableret lofter, vægge og ryddet i carport, redskabsskur og det omhandlede badeværelse. Depotrummet har dog efter vores opfattelse hele tiden kunne anvendes til opbevaring af 1-2 cykler og plæneklipper. Nu kan badeværelset også benyttes.

Men vi vil gerne beklage over for vores kunde, at han og sin familie har måtte udstå – og fortsat skal udstå – ventetid for at få afsluttet udbedringsarbejderne. Vi vil dog gerne understrege, at vi mener, at der ikke overordnet set er tale om en fejlagtig sagsbehandlingsproces fra vores side. Men vi ville set i bakspejlet gerne have meldt ud tidligere til vores kunde, hvad vi anså for at være en dækningsberettigende skade. Vi har bl.a. som følge heraf også tilbudt og udbetalt et beløb for vores kundes udgifter til teknisk- og juridisk bistand, jf. vores forrige indlæg.

Vi mener, at vi i vores sagsbehandling ikke har handlet på en sådan måde, at vi er forpligtet til at anerkende, at vi skal opføre og dække udgifterne til, at vores kunde kan udbedre forholdet ved bygningen på nuværende tidspunkt. Vi mener, at vi dermed vil være afskåret fra at fortsætte processen mod den ansvarlige for byggeskaden.

I sit indlæg henviser vores kundes advokat til en afgørelse fra Finanstilsynet om reglerne for god skik for finansielle virksomheder. Det fremgår bl.a. af afgørelsen, at der tilsyneladende er tale om

sag, hvor et forsikringsselskab slet ikke har forholdt sig til et anmeldt krav. Hvordan denne afgørelse er relevant for den aktuelle klagesag, kan vi ikke greje.

Med hensyn til det vores kundes advokat har anført om forværring, kan vi forhåbentlig berolige vores kunde. Den forværring af det anmeldte og anerkendte forhold, der måtte være opstået siden anmeldelsen, og som skyldes den manglende udbedring, vil også være et dækningsberettigende forhold i henhold til byggeskadeforsikringen.

Det betyder med andre ord, at arbejderne til udbedringen af forværringen enten vil blive udført af den ansvarlige for byggeskaden – entreprenøren – eller ultimativt vil udgiften hertil indgå i vores erstatningsopgørelse.

Vores kundes advokats henvisning til Ugeskrift for Retsvæsen side 2296, fra 2013, kan ikke føre til et andet resultat. Vi henviser bl.a. til Højesterets præmisser i kendelsen om, at indkærede (den der krævede, at fotografierne ikke skulle tillades fremlagt) har *'mulighed for at anfægte fotografi-erne og deres bevismæssige betydning, herunder i forbindelse med udarbejdelsen af skønstemaet og afhjemlingen af skønsmanden'*. Som Højesteret indirekte beskriver, består der en standpunktsrisiko ved at udbedre et forhold, som man mener en anden er erstatningsansvarlig/afhjælpningspligtig for, og kun sikre sit bevis ved affotografering. Denne standpunktsrisiko har vi vurderet, at vi ikke vil løbe i denne sag.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi, at vi ikke vil foranledige et sådant 'parallelt forløb', som vores kunde kræver. Vi bemærker hertil, at der har været afholdt en skønsforretning, og at der er aftalt en ny dato for en skønsforretning, hvor der skal foretages destruktive undersøgelser."

I brev af 29/6 2021 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Topdanmark gør i indlægget gældende, at de er berettiget til at forestå en proces for at få placeret ansvaret hos den ansvarlige for byggeskaden. I klageskriftet af 2. marts 2021 anerkender min klient, at Topdanmark er berettiget til en rimelig periode for at søge bevissikringen afklaret. Som redegjort for i klageskriftet har nærværende sag taget sin begyndelse i foråret 2019, og sagen har således kørt i over to år. Den periode som Topdanmark har brugt på at søge afklaring, har således langt oversteget hvad mine klienter skal tåle.

Det er min opfattelse, at Topdanmark i sine indlæg forsøger at bagatellisere problemerne med ejendommen. Topdanmark forholder sig alene til de faktiske forhold, herunder status i forhold til anvendelsen af badeværelset og redskabsskuret, mens Topdanmark ikke forholder sig til den omstændighed, at der er fundet flere konstruktive fejl, der lejlighedsvis giver vandindtrængen. Lige som [rådgivningsfirma] har fundet tegn på skimmelvækst i huset.

Min klient har været nødt til at sætte huset til salg pga. en ændret jobmæssig situation, og den uafklarede forsikringssag betyder, at min klient reelt er stavnsbundet til huset. Udover den usikkerhed det medfører, har det negative økonomiske konsekvenser for mine klienter, at de ikke kan få afklaret forsikringssagen, og flytte til en bolig, de kan overkomme økonomisk.

Det fastholdes, at mine klienter er berettiget til at få realitetsbehandlet deres skade, og at risikoen for, at Topdanmark mere end to år efter, at skaden er anmeldt, ikke har bevissikret regreskravet, er Topdanmarks risiko og ikke min klients.

Afslutningsvis skal jeg bemærke, at det er min opfattelse, at sagen er af principiel karakter, hvorfor jeg skal anmode Ankenævnet for Forsikring om, at sagen bliver undergivet udvidet nævnshandling. Det er min opfattelse, at sagen er klar til at blive optaget til kendelse."

Selskabet har i brev af 16/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bemærker dog, at advokaten gør gældende at *'mine klienter er berettiget til at få realitetsbehandlet deres skade'*. Som vi ser sagen, er vi allerede i gang med at realitetsbehandle det, der er anmeldt. Vi har besigtiget bygningen, vi har meddelt et dækningstilsagn, og der verserer pt. en skønsforretning mellem os og entreprenøren, der dels skal fastlægge årsagen til vandindtrængning, dels skal sørge for at sikre bevis for vores krav mod entreprenøren, der er ansvarlig for byggeriet. Vi realitetsbehandler med andre ord det, som vores kunde har anmeldt."

Af brev af 3/11 2021 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Efter forberedelsens afslutning har Topdanmark ved mail af 24. september 2021 fået tilsendt skønserklæring af 15. juli 2021. Baggrunden for fremsendelsen er, at klager den 20. august 2021 (5 uger forinden) anmodede om at få skønserklæringen tilsendt efter, at det stod klart, at Topdanmark ikke anså det for relevant at informere klager om denne af egen drift. Selskabet har heller ikke loyalt orienteret om, at der var kommet en skønserklæring dagen forinden, da selskabet den 16. juli 2021 overfor nævnet oplyste, at: *'der verserer pt. en skønsforretning mellem os og entreprenøren, der dels skal fastlægge årsagen til vandindtrængningen og dels skal sørge for at sikre vores bevis for vores krav mod entreprenøren, der er ansvarlig for byggeriet. Vi realitetsbehandler med andre ord det, som vores kunde har anmeldt.'*

Uden at gå i detaljer med skønserklæringens indhold fremgår det af svar på spørgsmål 1, at der er konstateret vandindtrængningen flere steder i bygningen. Der er i de efterfølgende svar redegjort for, hvordan regnvand kan spredes ud i bygningen.

Skønsmanden skriver på side 27ø, at det er vigtigt, at der tilknyttes en rådgiver, der kan undersøge og detailprojektere løsninger. Det er netop disse sådanne undersøgelser, der burde have været igangsat sideløbende med bevissikringen, men som Topdanmark her – næsten 4 måneder efter fremkomsten af skønserklæringen – ikke har foretaget nogen form for realitetsbehandling af i forhold til klager.

Nævnet har bedt om en status på skønssagen mellem [entreprenør] og Topdanmark. Topdanmark har afvist at foretage en løbende orientering af klager om udviklingen i sagen. Det er derfor nødvendigt at fremsende indsigtbegæring til selskabet for at få indblik i status.

Som bilag 16 sender vi skønserklæring af 15. juli 2021 og som bilag 17 kopi af indsigtbegæring.

Klager anmoder om, at nævnet tager skønserklæringen og den efterfølgende manglende opfølgning på denne overfor klager i betragtning ved afgørelsen af sagen.

Nævnet har ligeledes bedt om en status i forhold til sagen mellem min klient og [entreprenør]. Sagen vedrører vandindtrængen ved vinduer. Som bilag 18 sender jeg en statusmail og som bilag 19 og 20 skønserklæring af 6. januar 2021.

Det er klagers opfattelse, at også denne skønserklæring dokumenterer forhold, der berettiger til forsikringsdækning under byggeskadeforsikringen. Forholdet er anmeldt til Topdanmark, der heller ikke i relation til denne problematik har foretaget realitetsbehandling.

Endelig har min klient anmeldt et forhold vedrørende nedfalden puds til Topdanmark. Heller ikke dette forhold er realitetsbehandlet."

Hertil har selskabet i brev af 2/12 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er fortsat af den opfattelse, at klagen på nuværende tidspunkt alene omhandler emnet 'Det parallelle forløb', herunder hvorvidt Topdanmark i byggeskadesagen var forpligtet til at iværksætte et sådant forløb.

Vi fastholder fortsat, at vi ikke har været forpligtet til at igangsætte et sådant parallelt forløb, jf. bemærkningerne i vores tidligere høringssvar.

Ligeledes fastholdes det, at vi er i gang med at realitetsbehandle forholdet, da det igangværende syn og skøn mod entreprenøren fortsat verserer og er i færd med at fastlægge årsagen til vandindtrængen, herunder mulige udbedringsløsninger.

Vores advokat oplyser, at syn og skønssagen ikke er afsluttet, og at skønsmanden har modtaget supplerende spørgsmål, som formentlig vil blive besvaret efter en besigtigelse af ejendommen i begyndelsen af det nye år.

Herefter er det forhåbningen, at der på baggrund af skønserklæringen kan opnås enighed om afhjælpning med entreprenøren, hvorved sikrede vil opnå udbedring af årsagerne til vandindtrængen og de følgeskader som stammer herfra.

Selvom skønserklæringen fra juli måned er dateret d. 15. juli 2021, har den medarbejder, som indleverede vores høringssvar d. 16. juli 2021 ikke været bekendt med skønserklæringen, og har af samme årsag naturligvis ikke kunnet udtale sig om denne ved høringssvaret.

I forhold til den fremsendte mail af 14. juni 2021, jf. sagens bilag 18, har vi afventet yderligere udmelding fra sikrede, da det i mailen oplyses, at vi vil høre yderligere, når den endelige/supplerende skønserklæring vedrørende fugeløsninger omkring vinduer og døre foreligger.

Vi skal derfor anmode om svar på, om bilag 19 og 20 udgør den endelige skønserklæring med bilag i sikredes egen sag mod entreprenøren vedrørende fugeløsningen omkring vinduer og døre, og i givet fald, hvordan entreprenøren forholder sig til skønserklæringen i sagen, da entreprenøren har afhjælpningsret, hvis der er tale om en mangel ved opførelsen af bygningen.

For så vidt angår det oplyste omkring nedfalden puds, formodes det, at der henvises til tidligere konstateret forekomst af fugeudfald i et område over vinduer på den sydvendte facade ved tagterrasse.

Ankenævnet for Forsikring

17.

96566

Dette forhold kan muligvis have sammenhæng med/være forårsaget af vandindtrængen i konstruktionerne omkring tagterrasse, og det endelige resultat af skønsforretningen mellem Topdanmark og entreprenøren afventes derfor for så vidt angår dette forhold."

Klagerens advokat har i mail af 3/12 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager er enig i, at det centrale spørgsmål i sagen er, om et forsikringsselskab, der har anerkendt dækning – se klageskrivelsen til Ankenævnet 2. marts 2021 – kan afvise at realitetsbehandle forsikringsskaden med henvisning til, at selskabet ønsker at forfølge et regreskrav eller om forsikringstager har et krav på at få en dækningsberettigende skade opgjort og udbedret indenfor rimelig tid."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af mail af 1/8 2019 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi fremsender hermed skriftlig redegørelse vedrørende byggeskade."

Af mail af 8/8 2019 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Med de nye observationer som vi har gjort da vi kom hjem til vores hus her til aften, ser vi at situationen klart forværres omkring vandgennemtrængning. Via vores observationer og, altså ikke en fagkyndig vurdering!, frygter vi at regnvand forplanter sig fra indtrængningssted(er) og ind i 1.ste salens konstruktion på oversiden af etageadskillelsen, hvor det kan fordele sig og akkumulere sig med hhv. vandgennemtrængning nedefter og fugttransport til kritiske byggelementer herunder træ og isoleringsmateriale."

I mail af 17/9 2019 fra entreprenørens advokat til klagerens tidligere advokat hedder det bl.a.:

"Alle parter i denne sag, herunder ... VVS, (cc) som ikke agter at foretage sig yderligere, forventer at Topdanmark Bygningsforsikring behandler primærskaden og følgeskaden og retter kravet mod Topdanmark Ansvar på vegne ... VVS.

Ingen af de øvrige parter er bekendt med og/eller anerkender at der er fugtskader andre steder i ejendommen og som har relation til primærskaden."

Selskabet har i mail af 10/7 2020 til entreprenøren bl.a. anført:

"Efter et længere sagsforløb mener vi nu, at det må være på tide, at I får dannet jer et overblik over det fulde omfang af skaden.

Det har nu endnu engang vist sig, at der flere steder er registreret utætheder som ledes ind i/på etageadskillelsen. Det er ikke tilstrækkeligt med punktvisse udbedringer, men derimod nødvendigt at I danner jer et fuldt overblik over omfanget af forholdet omkring vandindtrængningen. Vi vil derfor opfordre jer til at få rekvireret en rådgiver der sammen med jer, kan få undersøgt forholdet som helhed, og fastlagt et omfang af skaden ved et projekt.

Det er ikke optimalt at sikre sig skal affinde sig med vandindtrængning i en bygning fra 2019, og at det kan tage over et år at få fastlagt en årsag eller omfang af forholdet.

Vi mener derfor, at I inden 14 dage skal få kontaktet en rådgiver der kan hjælpe jer med ovenstående. Alternativt kan vi i fællesskab udpege en sagkyndig/rådgiver der kan udarbejde et projekt som I så efterfølgende kan foretage udbedringen ud fra.

Såfremt I ikke har, enten taget kontakt til en rådgiver inden for 14 dage, eller kommet med en tilbagemelding til os omkring at vi i fællesskab kan finde en rådgiver/sagkyndig, ser vi ingen anden udvej, grundet sagens omfattende karakter og et meget langtrukket sagsforløb, end at tage sagen videre ved et eventuelt syn og skøn.

Vi er dog nået til det tidspunkt i sagen hvor vi er nødsaget til at gøre jer opmærksomme på, at såfremt I ikke ønsker, i samarbejde med en rådgiver, at få dannet jer et fuldt overblik over skadens omfang, finder vi os nødsaget til at gå videre med sagen eventuelt ved en skønsforretning, som her kan klarlægge omfanget. I dette tilfælde, skal vi ligeledes gøre jer opmærksom på, at såfremt I ikke vender tilbage med jeres tilbagemelding på ovenstående inden for 14 dage, vil vi anse jeres afhjælpningsret for bortfaldet, og I vil senere hen vil blive mødt med et økonomisk krav for udgifterne til den rigtige udbedringsmetode, for så vidt angår de forhold der kan være dækket af byggeskadeforsikringen."

Selskabet har i mail af 10/7 2020 til klageren bl.a. anført:

"I dit brev har du bl.a. anført: *'Et alternativt sagsforløb kunne have været, at byggeskadeafdelingen havde taget entreprenørens erklæring til undertegnede primo sep. om 'at de ikke ville foretage sig yderligere' ad notam og aktiveret min mulighed for at sagsbehandle med indsats fra 3. part. Dette ville have givet mig mulighed for selv at udøve ejerskab og projektledelse. Som forløbet har udspillet sig, med jeres faktuelle mellemkomst, er jeg reelt blevet 'frataget' denne mulighed.'*

Hertil skal vi påpege, at vi absolut ikke har haft til hensigt, at 'fratage' dig muligheden for dit ejerskab eller projektledelsen i processen med undersøgelse af de anmeldte forhold, og det er beklageligt hvis det er sådan du har opfattet vores rekvisition af [rådgivningsfirma]. Vi skal oplyse, at vi alene har rekvireret [rådgivningsfirma] for at foretage de korrekte forsikringstekniske undersøgelser af de anmeldte forhold, for at kunne danne os et overblik af sagen.

...

Hvad sker der nu

På baggrund af jeres møde på ejendommen den 7. juli 2020 og en drøftelse med taksator, vil vi nu fremkomme med vores stillingtagen til de anmeldte forhold om vandindtrængning på etagedækket og opfugtning af lofter og indervægge.

...

Vi mener, at der ikke bør være vandindtrængning på etagedækket eller opfugtede lofter og indervægge, i en ejendom opført i 2019.

Derudover har det vist sig, at vandindtrængningen på etagedækket og opfugtning af lofter og indervægge kan henføres til fejl ved byggeriet, og dermed skyldes et fysisk forhold der har sin årsag i forhold ved opførelsen, hvorfor vi mener at forholdet er omfattet af byggeskadeforsikringen i henhold til ovenfor gengivet fra byggeskadeforsikringsvilkårene.

Når dette så er sagt, så skal vi dog endnu engang oplyse, at [entreprenør] har pligt til at afhjælpe forholdet, hvilket de efter vores opfattelse er i gang med.

...

At [entreprenør] er i gang med at udføre en række arbejder der skal udbedre forholdene mener vi netop, er en anerkendelse af, at [entreprenør] mener at der er registreret fejl ved nogle af de anmeldte forhold.

Vi er dog blevet enige med taksator om, at det virker til at omfanget er større end hvad [entreprenør] umiddelbart tager udgangspunkt i, hvorfor vi mener at [entreprenør] bør finde en rådgiver der kan være dem behjælpelig med at foretage en vurdering af omfanget og udarbejde et projekt til [entreprenør]."

Af mail af 2/10 2020 fra entreprenøren til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har drøftet vores udfordring ved at få tag tæt.

Der er ved stres-test af tagflader i område, tagterrasse ud for køkkenvæg nord, ikke konstateret utætheder i hverken tag eller afløb.

Vi, ... og jeg, mener at fundet mulighed for utæthed og som passer sammen med regn fra nord-vest ind på køkkenvæg nord. Den ekstra indlagte HEB bjælke, over elementerne som bærer murværk v. køkken mur. Her har murer indlagt pap, som var det med opstart på sokkel plan. Dvs. det vand, som uvægerligt kommer ned på bagside af teglmur, ender ned i et pap bassin som ikke er svejset i samlingerne. Men derimod ender ud i loft område imellem skur og soveværelse.

Vores løsning er derfor, at vi kommer i uge 43. Demonterer tagterrasse fliser langs denne væg. Udsøger 3 skifter murværk over pap. Får en pap mand til at montere en pap. Hvorefter vi murer op igen og laver åbne studser så vandet kan komme ud af murerne og ned på tagpap.

Hjørne syd og vest opmures ved samme lejlighed."

Selskabets advokat har i mail af 8/10 2020 til klagerens advokat og entreprenørens advokat bl.a. anført:

"Forinden udbedring kan iværksættes, skal Topdanmark have den nødvendige tid til at undersøge skadens omfang og specielt skadens årsag.

Påbegyndelse af udbedring får derfor vente, indtil afklaring af omfang og årsag til skaden er afklaret.

Af hensyn til at sagen straks kan nyde fremme, foreslår Topdanmark, at TI udpeges til at beskrive:

- omfanget af skaderne og
 - årsagen til skaderne,
- på ejendommen beliggende ...

Ankenævnet for Forsikring

20.

96566

Topdanmark afholder alle de med TI rapporten forbundne omkostninger. Parterne erklærer sig enige i at følge konklusionerne i TI rapporten. [Entreprenør] bekræfter at udbedre sine arbejder i henhold til årsagsbeskrivelse som skitseret af TI.

Ud fra et tidsmæssigt perspektiv vil denne vej være den hurtigste; til fordel både for [klageren] samt [entreprenør]."

Af mail af 29/10 2020 fra selskabets advokat til klagerens advokat og entreprenørens advokat fremgår bl.a.:

"[Entreprenørens advokat] meddeler d.d., at afhjælpningen fra den 24/11-27/11-2020 sker under [entreprenørs] ansvar og selvklaart håndværksmæssigt korrekt.

[Entreprenørens advokat] meddeler, at der ikke vil blive udarbejdet et egentligt projekt med en tilknyttet ekstern rådgiver. [Entreprenørens advokat] ønsker ikke at følge en rapport udarbejdet af TI, hvori omfang, årsager og udbedring belyses.

Henset hertil samt at det til dato endnu ikke er afklaret hverken omfang eller årsag til skaderne, vil Topdanmark begære isoleret bevisoptagelse i henhold til RPL § 343 primo næste uge med fremsættelse af skønstema. Dette sker af hensyn til en uvildig bevissikring, hvor ansvar tillige vil blive afdækket."

Klageren har i mail af 20/12 2020 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vi forventer altså at Topdanmark (TOP) godkender vores krav om, at der omgående skal initieres et projekt til videreførelse af afklaring af årsager til vandindtrængning og relaterede forhold samt efterfølgende korrigerende indsats og retablering. Vi formoder at aktuelle isolerede bevisoptagelse foranlediget af TOP, skal foregå sideløbende.

Nu ved vi endnu ikke hvorledes vores rolle i denne sammenhæng måtte blive, men for at undgå tidsspilde søger vi at tydeliggøre hvorledes et sådant projekt ideelt, rationelt og hurtigst muligt kan iværksættes og afvikles.

Vi forestiller os et projekt der tager udgangspunkt i TOP's oprindelige forslag om, at der skal involveres en professionel 3'die part samt i øvrigt jeres ([rådgivningsfirmas]) egne undersøgelser og overvejelser, der udmøntede sig i en erklæring om behov for en mere helhedsorienteret tilgang. Dette strategiske som også er blevet bifaldet af TOP og [klagerens rådgiver], blev bl.a. drøftet på statusmøde med TOP primo juli d.å. og senere i september, i forbindelse med introduktion af ... til problemkomplekset. ... der var [entreprenørs] involverede 3'die part, erklærede desværre selv at han ikke besidder de kompetencer opgaven kræver!"

I mail af 23/12 2020 fra selskabets advokat til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Parallelt forløb:

Det er tidligere aftalt med sikredes daværende advokat ... på udtrykkeligt ønske fra sikrede at [rådgivningsfirma] skulle aktivt ind over ved udarbejdelse af spørgsmål til den isolerede bevisoptagelse, idet [rådgivningsfirma] har et indgående kendskab til den i sagen omhandlende ejendom samt er i besiddelse af en omfattende dokumentation for fejl og mangler i sagen. Dette er blevet accepteret, idet sikredes daværende advokat ... i samme forbindelse blev gjort opmærksom på, at inddragelsen af [rådgivningsfirma] ville medføre, at den isolerede bevisoptagelse ville være læn-gere undervejs, hvilket sikredes daværende advokat ... har accepteret. Herunder er sikredes da-værende advokat ... løbende blevet orienteret om skønstemaets fremdrift.

Ønsket om et parallelt forløb med iværksættelse af en afklaring af skadernes omfang og herefter iværksætte udbedring heraf samtidigt med, at den isolerede bevisoptagelse verserer, er derfor en kende overraskende set i forhold til ovennævnte aftale med sikredes daværende advokat ... på udtrykkeligt ønske fra sikrede.

Som bekendt har det til dato ikke været muligt at afklare årsag og omfang af skader på den i sa-gen omhandlende ejendom. Dette skyldes, at det er tale om en ikke bare omfattende – men i høj grad en særdeles kompleks sag. Det er derfor vurderingen, at årsag og omfang alene kan findes via en skønsmand, der skal undersøge et utal af områder på omhandlende ejendom.

Dette med henblik på at finde ikke bare omfang og årsag, men at skønsmanden herefter medde-ler, hvordan afhjælpning skal finde sted.

Alt sammen til gavn for sikrede – der på den måde kan vide sig sikker på, at alt undersøges til bunds, samt hvordan udbedring skal finde sted, så at sige er skudsikkert.

Slutteligt skal det gøres opmærksom på, at der faktisk er meddelt dækningstilsagn til sikrede, før-end sikrede faktisk havde påvist, at der i det hele taget forelå en byggeskade.

Efterfølgende har Topdanmark været meget proaktiv med inddragelse af rådgivere på et tidligt tidspunkt i sagen, undervejs afsluttende med en uvildig undersøgelse af årsag og omfang af mang-lerne. I skrivende stund har indtil flere meget kompetente rådgivere ikke kunne finde årsag og omfang, hvorfor det bl.a. er meddelt, at undersøgelse fordrer destruktive indgreb.

Isoleret bevisoptagelse fremfor afklaring og udbedring via 3. mand er derfor ikke den rette sti at betræde.

Endelig er det min opfattelse, at en iværksættelse af et parallelt forløb ikke vil fremme sagen, herunder at et eventuelt udfald heraf ville stride mod reglerne om tabsbegrænsningspligten.

Som oplyst pr. telefon torsdag, den 17. december 2020 vil Topdanmark gøre alt for at denne sag kan nyde fremme og finde en lykkelig afslutning forhåbentlig start forår 2021."

Af skønserklæring af 15/6 2021 fremgår bl.a.:

"8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Formålet med skønsforretningen er bevissikring samt afklaring af en række forhold, herunder;

- Hvorvidt der sker, eller er sket, indtrængning af vand som følge af fejl ved ejendommens bygningskonstruktioner.
- Årsager til evt. indtrængning af vand ved ejendommens bygningskonstruktioner.
- Fejl/skader på bygningskonstruktioner og -dele, der kan medføre svigt og deraf yderligere skader.

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Svar på spørgsmål 2:

Ja, når der sker periodevis opfugtning og udtørring af konstruktionerne, og dette kan kædes sammen med nedbør, så vurderes det, at det indikerer indtrængning af regnvand.

...

Svar på spørgsmål 5:

Ja, skønsmanden vurderer, at der, ved vandindtrængning ind til tagpapmembranen på etagedækket, kan løbe vand på oversiden af tagmembranen, der vil kunne trænge ned på undersiden igennem huller/utætheder og løbe videre.

...

Svar på spørgsmål 6:

Ja, det vurderes, at indtrængende vand vil kunne fordeles rundt på ejendommen ved utætheder i sammenbygningsdetaljer.

...

Svar på spørgsmål 7:

Ja, såfremt der kan trænge vand ned til membranen, vil gennemskæringer og hulboring i denne kunne give anledning til, at vand kan finde vej ned gennem tagpapmembranen til undersiden af tagpapmembranen/oversiden af etagedækket. Det er forudsat, at entreprenørerne ikke har taget foranstaltninger, der sikrer mod dette.

...

Svar på spørgsmål 9:

Ja, det er skønsmandens vurdering, at vand kan fordele sig på størstedelen af etagedækket og dermed videre til øvrige bygningskonstruktioner. ... fra [entreprenør], har tidligere oplyst, at membranen kun er punktsvejset til betondækket. Dette betyder, at vandet kan løbe under membranen/oven på etagedækket og videre til øvrige bygningsdele.

...

Svar på spørgsmål 10:

Skønsmanden kan ikke udtale sig endeligt om hvorvidt, der er sket vandindtrængning i den lette brystning, men i sammenbygningen, mellem hus og brystning, ses der fugeslip, som vil kunne medføre vandindtrængning, se foto 1.

...

Ja, skønsmanden vurderer, at murkroneafdækningen generelt er udført håndværksmæssigt korrekt

iht. bilag C.

...

Svar på spørgsmål 11:

Ja, vand vil kunne fordele sig til øvrige tilstødende konstruktioner ved sammenbygning mellem brystning og ydervæg.

...

Svar på spørgsmål 12:

Ja, der vil kunne ske vandindtrængning af regnvand.

Ved destruktivt indgreb ses det, at den vandretliggende fugtspærre, mellem lecablok og murværk, ikke er tætsluttende, se foto 2. Det ses endvidere, at der ikke er afsluttet med en opskotning i sammenbygning til hus/brystning, se foto 3. En forstærkende faktor er, at den elastiske fuge hindrer vand, der er trukket igennem formuren, i at kunne trænge ud. Vandet vil kunne stuve lidt op og vil herved lettere kunne løbe ned i underliggende konstruktioner, især hvor der ikke er monteret opskotning, se foto 3.

Der vil med stor sandsynlighed, kunne trænge vand ind i samlingen mellem let ydervæg og brystning. Dette skyldes dels, at murværket ikke er fuldt udmuret bag brystning, se foto 4.

...

Svar på spørgsmål 13:

Nej, en halvstensmur i teglsten er ikke regntæt.

Ja, der er udført fugtspærre af murpap over terrassedøren. Fugtspærren er indbygget imellem skifterne 4 og 5, og er ført cirka 350 mm ud i hulmuren. Se foto 5. Fugtspærren er ikke klæbet fast med hæftemørtel, se foto 6. Ifølge bilag B, er der indbygget en TB-rende oven på tegloverligger.

...

Svar på spørgsmål 15:

Der er udført destruktive indgreb i 03A og 03B.

Inspektionsåbning 03A:

Ja, der er stor risiko for, at der vil kunne ske vandindtrængning i sammenbygningen mellem vandnæse og fugtspærre, se foto 7. Det er konstateret, at fugtspærren ikke er klæbet fast til vandnæse/lecablokke, samt at den elastiske fuge forhindrer indtrukket vand, fra det ovenoverliggende murværk, i at komme hurtigt ud. Foto 7.

Inspektionsåbning 3B:

Ja, der er stor risiko for, at der vil kunne ske vandindtrængning i sammenbygningen mellem vandnæse og fugtspærre. Det er konstateret, at fugtspærren ikke er klæbet fast til vandnæse/lecablokke, samt at den elastiske fuge forhindrer indtrukket vand, fra det ovenoverliggende murværk, i at komme hurtigt ud. Ligeledes ses det, at der er store huller i fugtspærren, hvor der uhindret kan løbe vand ned i den underliggende konstruktion, se foto 8.

...

Svar på spørgsmål 16:

Ja, skønsmanden vurderer, at en smallere formur (skalmur) vil have større vandgennemtrængelighed end en bredere skalmur. Dog er vandgennemtrængeligheden først og fremmest afhængig af, om fugerne i murværket er fyldte. Der vil altid komme mere eller mindre vand ind gennem en skalmur af teglsten. Det er derfor vigtigt med en korrekt udført fugtspærre, da det er dennes funktion at opsamle vand, der trænger ind gennem skalmuren, og lede vandet ud igen til forsiden af skalmuren.

Spørgsmål 17:

...

Er det skønsmandens vurdering, at der med den aktuelle konstruktionsløsning over vinduespartiet ved det sydvestlige hjørne ved soveværelset kan ske indtrængning af regnvand og opfugtning af bygningskonstruktionerne?

...

Svar på spørgsmål 17:

Ja, der vil kunne ske vandindtrængning.

...

Svar på spørgsmål 22:

Ja, der ses allerede korrosion på stålet, hvor det er svejset, se bilag 20, foto 2.

Ja indmuret stål vil over tid kunne ekspandere. Ja, når stål korroderer og ekspanderer, vil der kunne opstå revner og afskalninger i murværket. På meget lang sigt vil der kunne ske svigt i stålets bæreevne og dermed opstå risiko for sammenstyrtning. Skønsmanden kender ikke korrosionsbeskyttelsen af det anvendte stål.

...

Svar på spørgsmål 25:

Ja, skønsmanden er enig i, at der ikke er indbygget en kuldebrosafbrydelse, og at der vil være risiko for kondensdannelse og skimmelvækst på undersiden af etagedækket. Dette kan be- eller afkræftes ved en simuleret beregning.

Nej, skønsmanden vurderer ikke, at BR15 kapitel 7.1, stk. 2 er overholdt. Varmetabet kan være indregnet i bygningens totale varmetab, men da det ikke er en uvæsentlig kuldebro, vil den ikke kunne indregnes.

...

Svar på spørgsmål 26:

Ja, ud fra de forelagte bilag og destruktive indgreb er det skønsmandens samlede vurdering, at der er sket/kan ske vandindtrængning ved flere forskellige sammenbygningsdetaljer. Se også skønsmandens besvarelse under punkt IA.

Ja, der er tale om komplekse byggetekniske forhold.

...

Omkostninger til udbedring:

Skønsmanden vil anbefale, at følgende forhold først udbedres for at få afklaret én 'fejl' ad gangen. Såfremt vandtilførslen ovenfra afbrydes, vil opfugtningen ophøre. Det er meget vigtigt, at der tilknyttes en rådgiver, der kan undersøge, detailprojektere løsningerne og føre tilsyn med udbedringsarbejdet.

Spørgsmål 1

Der er tidligere målt forhøjet fugtindhold i:

1. # 3, Stueplan, sydvestvendt værelse 2, bagmur.
2. # 5, Stueplan, bad 2 (sydvendt facade), bærende drager.
3. # 17, Stueplan, værelse 1, mod badeværelse.
4. Redskabsskur, betondæk (kun let opfugtning).
5. Gang øst-vest, over døren til carporten.
6. Soveværelse, vindueslysning.
 - a. Badeværelse ved soveværelse, formodes at skyldes en vandskade.
 - b. Garage/bagvedliggende depot, formodes at skyldes en vandskade.

Punkterne 1-3:

- Skønsmanden vil anbefale, at det undersøges, om der i stueplan på sydfacaden er indbygget korrekt fugtspærre over døre og vinduer. Samtidig bør det undersøges om der er indbygget korrekt ombukket pap nederst i dør og vinduesfalse.

Punkt 4:

- Se udbedringsforslag under 'Inspektionsåbning 03A, 03B og åbning til spørgsmål IB'. Skønsmanden vurderer, at dette udbedringsforslag vil stoppe vandindtrængning i loftet i redskabskuret.

Punkt 5:

- Det er i bilag 39 oplyst i punkt 6, at der sker vandindtrængning ved terrassedøren på 1. sal. Denne terrassedør står lige over døren til carporten, hvilket med stor sandsynlighed er årsagen til den lokale opfugtning.
- Skønsmanden kan ikke se, hvordan fugtspærren er udført/indbygget, da der ikke findes detaljløsninger på konstruktionen. Skønsmanden vurderer, at årsagen til vandindtrængningen kan skyldes manglende/forkert indbygget fugtspærre. Dette bør undersøges nærmere.

Punkt 6:

- Årsagen til opfugtning af overfals og sidefals ved vinduet i soveværelset er, med stor sandsynlighed, manglende og forkert monterede fugtspærre.
- Længs overfalsen er der ikke indbygget fugtspærre af pap. På vestfacaden er der indbygget en TB-rende, der afvander ned i overfalsen, se under Inspektionsåbning 04.
- Nederst i sidefalsen bør det undersøges, om der er korrekt indbygget endebund af pap.

...

Generelt:

Skønsmanden vurderer ud fra de byggetekniske løsninger, der skal løses, at dette vil kræve teknisk hjælp til projektering.

Skønsmanden vurderer ikke, at det er nødvendigt at genhuse beboerne, da det forestående arbejde primært skal udføres udefra. Der skal etableres adgang direkte fra terræn til tagterrassen via stillads.

Skønsmanden vurderer, at det er mest hensigtsmæssigt at påbegynde ubedringen sent på foråret, sommerperioden eller i det tidlige efterår."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5 Hvilke skader dækker forsikringen?

A Forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.

Ved byggeskade forstår vi:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller

- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2.

Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

B Forsikringen dækker:

- 1) udgifter til udbedring af byggeskader
- 2) rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader
- 3) rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader og
- 4) udgifter til at afholde syn og skøn, hvis du aftaler det med os inden afholdelsen.

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

...

8 Sådan erstatter vi skaderne

A Vi beregner erstatningen som dagsværdierstatning. Det betyder, at:

- 1) vi reducerer erstatningen efter almindelige erstatningsretlige principper, når en del af den erstattede genstands levetid er gået, hvis erstatning af byggeskaden er årsag til sparede driftsudgifter, eller hvis udbedringen indeholder en forbedring
- 2) vi opgør skaden til det beløb, som det vil koste at reparere, udskifte, genoprette eller stabilisere det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted
- 3) vi ikke betaler for dyrere byggematerialer, end der blev brugt til det beskadigede, og at vi højst betaler, hvad der svarer til værdien af byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet og
- 4) hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, vil vi højst anvende priser for byggematerialer og byggemetoder, der svarer til det beskadigede og er almindelige på skadetidspunktet. Erstatningen vil ikke blive beregnet efter prisen for dyrere byggematerialer end dem, der er brugt ved udbedringen.

...

C Vi har kun pligt til at dække en byggeskade, hvis byggeskaden faktisk bliver repareret.

...

F Du må ikke udbedre en byggeskade, før vi skriftligt har godkendt skadens omfang, udbedringsmetode og -udgift, hvis du vil være sikker på at undgå fradrag i erstatningen. Se dog punkt 7 C.

...

14 Regres

Når vi giver dig en erstatning, overtager vi – i samme omfang som vores erstatning – din ret til om muligt at gøre andre ansvarlige for det skete, eller til garantier og lignende.

Du skal sørge for, at vi har adgang til bebyggelsen og har mulighed for at foretage yderligere undersøgelser. Inden en skade udbedres, skal vi have den nødvendige tid til at sikre bevis for skadens årsag og omfang, herunder fx syn og skøn, retssag med mere."

Nævnet udtaler:

Det nyopførte, forsikrede hus blev afleveret til klageren i april 2019. Den 1/8 2019 anmeldte klageren, at der trænger vand ind i bygningen ved nedbør og sker opfugtning af indvendige konstruktioner. Selskabet anerkendte den 10/7 2020, at forholdet er omfattet af byggeskade-forsikringen. Selskabet anførte dog, at entreprenøren skal sørge for at foretage afhjælpning. Den 8/12 2020 iværksatte selskabet syn og skøn mod entreprenøren for at afklare omfang og årsager til indtrængende vand og for at bevissikre et eventuelt regreskrav mod entreprenøren. Skønsmandens erklæring fremkom den 15/7 2021. Selskabet har oplyst, at syn- og skønssagen fortsat verserer, da skønsmanden har modtaget supplerende spørgsmål, som formentlig vil blive besvaret efter en besigtigelse af ejendommen i begyndelsen af 2022.

Klageren har anført, at selskabet – som har anerkendt dækning for skaden i juli 2020 – efter forsikringsaftalen er forpligtet til at iværksætte udbedring af skaden inden for rimelig tid. Han er ikke part i syn- og skønssagen mod entreprenøren, og uanset at selskabet har en egeninteresse i at dokumentere sit regreskrav, skal han ikke afvente et syn og skøn eller anerkende dette som en fuldgyltig erstatning for selskabets dækningstilsagn. Selskabet kan ikke afvise at realitetsbehandle sagen for i stedet at varetage sine egne interesser i relation til et regreskrav. Klageren kræver – og har gjort det løbende siden selskabets anerkendelse af byggeskaden – at selskabet straks iværksætter en afklaring af skadernes årsag og omfang ved et "parallelt forløb" uden at afvente syn og skøn. Han har fremlagt en handlingsplan, hvor der sideløbende med syn og skøn foretages afklaring af skadeomfang og foretages skadeudbedring – blandt andet ved at fjerne brystninger og tagterrassekonstruktion for at kunne gennemgå for nødvendig tætning. Han har anført, at planen er udarbejdet på grundlag af forslag fra selskabets rådgivningsfirma. Klageren har anført, at et badeværelse og et integreret redskabsrum har været så medtaget af skader, at de ikke har kunnet anvendes siden medio 2019. Husets brugbarhed er således nedsat som følge af den manglende skadeudbedring. Han har været nødsaget til at sætte huset til salg,

men den verserende forsikringssag stavnsbinder ham reelt til huset, hvilket har negative økonomiske konsekvenser for ham.

Selskabet har anført, at der er tale om en teknisk kompliceret skadesag, hvor der formentlig er flere konkurrerende årsager til, at der sker vandindtrængen. Selskabet har forsøgt at få afdækket skadeårsagerne i samarbejde med entreprenøren og et rådgivningsfirma, inden der blev iværksat syn og skøn. Entreprenøren har ansvaret for den opførte bygning, og klageren må tåle, at udbedringen af den anerkendte byggeskade ikke kan igangsættes, før selskabet har sikret sin ret i forhold til entreprenøren. Selskabets rolle vil herefter bestå i at udbetale erstatning, når klageren får udbedret skaden. En udbedring, før skønsforretningen er afsluttet, vil kunne stille selskabet i en så dårlig bevismæssig situation, at selskabet fortaber muligheden for at få entreprenøren til at anerkende sit ansvar, og et "parallelt forløb" – som foreslået af klageren – med nedtagning af konstruktioner vil kunne karambolere med skønsforretningen og nedsætte skønsforretningens bevismæssige værdi. Selskabet har aftalt med sit rådgivningsfirma, at firmaet skal foretage lejlighedsvis besigtigelser for at holde opfugtningerne under observation. Selskabet har oplyst, at eventuelle forværringer på grund af manglende udbedring vil være dækket af forsikringen.

Af lovforslag L 177/2006-07 – hvorved kapitel 4 A om byggeskadeforsikring blev indsat i bygge-loven – fremgår det af punkt 2 i de almindelige bemærkninger om lovforslagets formål og indhold, at "Uanset om bygningsejeren vælger at gøre sit krav gældende over for bygherren, eller kravet rejses efterfølgende af forsikringsselskabet, kan ansvaret således blive placeret hos den ansvarlige for byggeskaden". Af punkt 2.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger fremgår det, at "Byggeskadeforsikringen skal sikre, at der er et økonomisk grundlag for at udbedre skaden. ... Forsikringsselskabet må i overensstemmelse med almindelige formueretlige regler respektere aftaler indgået mellem bygherre og entreprenør samt mellem entreprenør og underentreprenør. Hvis AB 92 eller andre lignende aftaler er anvendt, skal forsikringsselskabet derfor i overensstemmelse med disse aftaler dels have mulighed for at sikre bevisførelsen inden skadesudbedring dels give den ansvarlige mulighed for at udbedre skaden inden rimelig tid."

Nævnet bemærker, at selskabets adgang til regres mod entreprenøren er en central del af den lovfastsatte forsikringsordning vedrørende byggeskader. I sager om byggeskadeforsikring må selskabet derfor – som anført i lovforslagets bemærkninger – have en vis mulighed for at bevissikre sit regreskrav mod entreprenøren, inden der foretages skadeudbedring, og det kan være nødvendigt for selskabet at udmelde syn og skøn. Det må bero på en konkret og individuel vurdering i hver enkelt byggeskadesag, om et syn og skøn angår sådanne bygningsforhold, at formålet med syn og skøn vurderes at ville gå tabt, hvis de omtvistede skadeforhold bliver udbedret eller bortskaffet, før skønsforretningen er endelig afsluttet. Foretager sikrede i sådanne situationer udbedring eller bortskaffelse, risikerer sikrede at miste sit krav på forsikringsdækning helt eller delvist, jf. forsikringsaftalelovens § 22, jf. § 21, stk. 2.

Nævnet bemærker videre, at i en sådan situation – hvor selskabet med rimelighed kan udsætte udbedringen af en skade for at bevissikre et regreskrav mod entreprenøren – er selskabet forpligtet til at varetage den sikredes interesse i at få skadesagen afsluttet uden unødvendige forsinkelser. Selskabet skal derfor bedst muligt fremme bevissikringen og sagen i øvrigt. Nævnet henviser til princippet om den loyale samarbejdspflicht i kontraktforhold. Forsømmer selskabet at gøre dette, kan selskabet efter omstændighederne fortabe sin ret efter forsikringsaftalelovens § 22, jf. § 21, stk. 2, til at gøre gældende, at selskabets erstatningsansvar er bortfaldet helt eller delvist, fordi sikrede har foretaget udbedring eller bortskaffelse, før selskabet har bevissikret sit eventuelle regreskrav mod entreprenøren.

Efter en konkret og samlet vurdering finder nævnet, at der ikke er fornødent grundlag for at kritisere, at selskabet har iværksat syn og skøn og har meddelt klageren, at hans krav på erstatning kan bortfalde helt eller delvist, hvis han foretager udbedring, før skønsforretningen er afsluttet. Nævnet kan derfor i den konkrete sag ikke pålægge selskabet at iværksætte et parallelt forløb – som krævet af klageren – hvor der sideløbende med syn og skøn iværksættes anden afklaring af skadernes omfang og årsag og foretages udbedring.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet og entreprenøren ikke har kunnet nå til enighed angående de faktiske byggetekniske forhold i relation til den anmeldte vandindtræen-

Ankenævnet for Forsikring

30.

96566

gen. Som sagen foreligger oplyst, ses der ikke at foreligge en tilstrækkelig entydig byggeteknisk afklaring af årsagerne til vandindtrængen, ligesom der ikke ses at foreligge en tilstrækkelig entydig anvisning på udbedring af skadesforholdet. Det bemærkes, at udbedringsudgiften må antages at kunne blive ganske stor.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har forsømt at fremme sagen på rimelig vis – eksempelvis ved ikke at iværksætte syn og skøn over for entreprenøren inden for rimelig tid efter, at det måtte stå selskabet klart, at dette var det indikerede sagsskridt, hvis selskabet fortsat ønskede at forfølge et eventuelt regreskrav mod entreprenøren.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der i den konkrete sag vil kunne iværksættes et hensigtsmæssigt "parallelt forløb" med byggetekniske undersøgelser og udbedringer sideløbende med syn og skøn, uden at selskabet herved bringes i væsentlig risiko for at miste afgørende bevis i forhold til et eventuelt regreskrav mod entreprenøren.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har ydet yderligere dækning for udgifter til byggeteknisk og juridisk rådgivning.



Ankenævnet *for* Forsikring

31.

96566

Svend Bjerg Hansen