

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 98008:

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. I brev af 14/3 2022 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"På vegne af [klagerne] (kaldet klager herefter) indgiver jeg en klage til Ankenævnet for Forsikring over Topdanmark Forsikring (kaldet selskabet herefter), fordi klager mener at Topdanmarks afgørelse af dækningsspørgsmålet i en ejerskifteskadesag ikke er korrekt.

Ankenævnet har et krav om, at dækningsspørgsmålet er påklaget til og efterfølgende fastholdt af selskabet for at ankenævnet vil behandle klagen.

Derfor indgiver klager samtidigt med ankenævnsklagen også en klage til selskabets klageafdeling, idet selskabets afvisningsbrev er dateret 31. marts 2021 og årsdagen sig for afvisningen og dermed også forældelsen er ganske tæt på. Klager er derfor nødt til at indgive klagen samtidigt med en klage til selskabet for at undgå at der indtræder forældelse. Topdanmark har ofte en lang ekspeditionstid for deres klagesagen, så klager kan ikke have en berettiget forhåbning om, at Topdanmark kan eller vil nå at svare på klagen inden forældelsen indtræder.

At få sagen anlagt ved ankenævnet vil sætte forældelsen i bero. Klager afventer selskabets svar på klagen frem til den 30. marts 2022 og herefter må klager gå ud fra, at selskabet fastholder afgørelsen, hvis der ikke foreligger et svar, hvorefter ankenævnet kan realitetsbehandle klagen.

Sagsfremstilling

Klager købte 1. salen i huset med overtagelse den 15. april 2018. Der er tale om en ideel anpart.

Skaden drejer sig om, at klager har konstateret forskydningsrevner i facaden på den sydvendt karnap. Det er revner, der først har vist sig efter overtagelsen, men grunden til at der kommer revner skyldes forhold, som var til stede før klager overtog den ideelle anpart.

Klager anmeldte sætningsskaden til selskabet. Klager kan oplyse, at hele husets facade er renoveret i 2016. Belægningen på den sydvendte terrasse er skiftet i 2015 og belægning på vestvendt terrasse er skiftet i 2017. Det er arbejder udført af sælger/sælgers håndværkere inden salget til klager.

Efter klagers køb er der gradvist sket en forskydning af facaden ved den sydvendte terrasse. På nuværende tidspunkt er der vandrette revner på over 1 cm.

Taksatoren fra selskabet har begrundet sin afvisning med, at der i tilstandsrapporten fra den 11. november 2017 er beskrevet revner i facaden. Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

...

Tilstandsrapporten oplyser om enkelte vandrette revnedannelser, som er uden væsentlige forskydninger og som vurderes at være helt uden konstruktiv betydning for bygningen. Karakteren K1 understøtter den fejlagtige vurdering i tilstandsrapporten:

...

Taksatoren foreslog endvidere i sin afvisning, at klager fik åbnet om og hvis der var rust i bærende jern, kunne klager høre husforsikringen om der ville være dækning for en udbedring.

Det er dog en ganske anden problemstilling, som bygningen har og det burde have stået en erfarne taksator, der behandler ejerskifteskader klart ved besigtigelsen den 25. marts 2021.

Klager har betalt for en nærmere undersøgelse af skaden

Klager har fulgt opfordringen og bedt en ingeniør undersøge nærmere i efteråret 2021. Ingeniøren undersøgte problemstillingen sammen med et murerfirma

Det fremgår blandt andet af rapporten, at:

...

Selskabets taksator har afgjort dækningsspørgsmålet forkert

Det er klagers påstand, at taksatoren fra selskabet har afgjort skadesagen på et forkert grundlag. Det er i henhold til ingeniørundersøgelsen det arbejde med altanen omkring belægningen, som sælger har fået udført i 2015, som er udført forkert og på en måde, som giver skade på bygningen.

Klager kan også med ingeniørrapporten dokumentere, at revnerne ikke blev beskrevet retvisende i tilstandsrapporten.

En murer og ingeniøren er sammen kommet frem til, at terrassedækket ved renoveringen i 2015 er konstrueret for tungt, da der er lagt omkring 10 cm betondæk. Det har i sig selv medført, at jernene bøjer og ydermuren gradvist forskubber sig og dermed er skyld i, at revnerne udvikler sig med tiden og beskadiger bygningen med konstruktive ødelæggelser til følge.

Der er med andre ord tale om en sætningsskade, der kun vil udvikle sig medmindre der sker en udbedring.

Klager kan ikke med rette forvente, at der på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om enkelte vandrette revner uden forskydninger og uden konstruktiv betydning for bygningen alligevel opstår revner med forskydninger og med en væsentlig betydning for bygningskonstruktionens holdbarhed.

Køber har på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om enkelte små, ubetydelige facader-evner som på ingen måde er alvorlige eller kritiske, ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og betydning i betragtning i forbindelse med handlen.

Klager kan ikke med rette forvente, at sælgers renovering ikke er udført byggeteknisk korrekt, så den nu skader en bygning der ellers har fungeret efter hensigten i en årrække inden renoveringen af terrassen.

Taksatoren skriver i sin afvisning fra den 31. marts 2021, at der er konstateret revner med forskydning på alle 4 mursøjler. Allerede tilbage til besigtigelsen den 25. marts 2021 afveg den skade som taksatoren kunne konstatere ved terrassen og facaden væsentligt fra oplysningen i tilstandsrapporten. Alligevel afviser taksatoren helt uforståeligt skaden som værende dækningsberettiget.

Selv uden ingeniørrapporten burde der ikke være tvivl om, at revnerne havde en ganske anden og alvorligere karakter end oplyst i tilstandsrapporten, idet de havde udviklet sig med forskydninger til følge på alle 4 mursøjler ved den sydvendte karnap. Alligevel afviser taksatoren helt uforståeligt skaden som værende dækningsberettiget.

Taksator burde vide, at hans afgørelse stod i skærende kontrast til virkeligheden og den tilstandsrapport, der forelå henset til taksatorens byggetekniske baggrund og den omstændighed at taksatoren behandler ejerskifteskader hos selskabet.

Ingeniørrapporten udarbejdet af en ingeniør og med medvirken af et murerfirma bekræfter, at skaden er ganske anderledes alvorlig end taksator giver udtryk for i sin afvisning.

På den baggrund er det klagers opfattelse, at ejerskiftforsikringen bør være forpligtet til, at anerkende at erstatte prisen for en udbedring af skadens årsag og dens følgeskade.

...

Bistand til klagen inden sagens indbringelse for Ankenævnet

Klager har haft en udgift til at få udarbejdet en ingeniørrapport. Den udgift mener klager at selskabet bør refundere klager.

Klager henviser til f.eks. følgende illustrative kendelser fra Ankenævnet for Forsikring

...

Klager venter nu på, at ankenævnet opretter klagen og selskabet svarer på klagen.

Klager giver selskabet en svarfrist frem til den 30. marts 2022 for at svare på klagen eller alternativt suspendere forældelsen, hvis selskabet ikke kan nå at svare på klagen sendt til selskabets klageafdeling.

Herefter beder klager ankenævnet om at opstarte klagesagsbehandlingen, hvis ikke selskabet forinden dels tilbyder at suspendere forældelsesfristen eller anerkender at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af skaden inden forældelsesfristen udløber.

Klager er klar over, at forældelsesfristen allerede ved indbringelsen af klagen til Ankenævnet burde være sat i bero, men idet ikke alle formkravene fra Ankenævnets side for at nævnet kan behandle sagen er opfyldt af klager, ønsker klager at sikre sig at sagen ikke falder til jorden på grund af forældelse.

Med at formkravene ikke er opfyldt mener klager, at klager ikke har været klar over, hvordan klager skulle komme videre uden en klagevejledning fra selskabet i afvisningen og derfor er der ikke blevet klaget til selskabet før nu, hvor undertegnede er tiltrådt med bistand til klager."

Selskabet har i brev af 2/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at klageren kræver udgifterne forbundet med udbedring af det anmeldte forhold om 'revner i karnappartier', dækket af klagerens ejerskifteforsikring.

I forbindelse med klagen, har vi fået det indklagede forhold besigtiget ved vores taksator og derudover fået forholdet vurderet ved ekstern ingeniør.

Vi vil derfor allerede nu gøre det gældende, at denne tilbagemelding er den første tilbagemelding, efter at klageren har haft en ingeniør til at gennemgå det indklagede. Som nævnt, har vi ligeledes haft en ekstern ingeniør til at gennemgå det indklagede forhold.

Forsikringen

Klageren har i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark. Ejerskifteforsikringen er tegnet på basis vilkår og trådte i kraft den 15. april 2018, hvor klageren ligeledes overtog ejendommen. Police uploades som **bilag A** og forsikringsvilkår uploades som **bilag B**

Der er tale om en ideel anpart opført i 1913, med en tilbygning af en balkon ved sydfacaden i 1925.

Ejerskifteforsikringen er bl.a. tegnet på baggrund af tilstandsrapport med løbenr. ... Tilstandsrapport ses uploadet af klageren, som **bilag 2**.

Af tilstandsrapportens side 8, fremgår under punkt 2 følgende bemærkninger:

...

Derudover fremgår følgende af sælgeroplysningernes side 13:

...

Kort oprids af sagsforløbet

Klageren anmelder forholdet om 'Revner i karnappartier' 3. marts 2021.

Klagerens anmeldelse bliver videresendt til vores taksator, som besigtiger forholdet den 25. marts 2021.

Taksator sender, ved mail af 31. marts 2021, skaderapport hvoraf fremgår, at taksator har vurderet, at forholdet om revnerne er sket efter klagerens overtagelse, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning for udgifterne forbundet med udbedring hertil. Klageren har uploadet taksators rapport som **bilag 3**.

Ved mail af 14. marts 2022, modtager Topdanmarks klagefunktion mail fra klagerens rådgiver, hvori rådgiver bl.a. har oplyst:

...

På baggrund af klagerens fremsendelse af Ingeniørnotatet dateret 5. november 2021, samt klagerens klage til Nævnet, beder vi ny taksator om at genbesigtige det anmeldte forhold om revnerne.

Taksator vurderede at forholdet skulle undersøges ved ekstern ingeniør. Ingeniørnotatet ses uploadet som **bilag C**.

Vi vil nedenfor fremkomme med vores tilbagemelding efter ingeniørens besigtigelse.

Med henvisning til klagerens ejerskifteforsikringsvilkår, fremgår der følgende om definitionen af en dækningsberettiget skade:

...

Det er således en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at forholdet opfylder skadebegrebet indsat ovenfor.

Derudover skal vi allerede nu gøre det gældende, at det ikke er usædvanligt, at et jern over vindueshuller i bygninger fra 1930, kan fremstå tæret og frembringe eventuelle revner i pudslaget.

Desuden bemærker vi, at det af sælgeroplysningerne fremgår, at bygningen tidligere er blevet renoveret i 2016. Den optimale måde at vedligeholde denne type konstruktioner er, ved rensning eventuelt rust væk og herefter vurdere jernets styrke.

Dernæst kan man vælge at bearbejde jernet som ved husets opførelse, med en svumning/pålægning af cementmørtel, eller eventuelt tilføre jernet retsbeskyttelse.

Det skal desuden oplyses, at jernet skal udskiftes, i det tilfælde at jernet har mistet sin styrke.

Ifølge klagerens ingeniørnotat fra [ingeniørfirma 1], findes årsagen til revnerne ikke i en eventuel tæring af de bærende jernprofiler.

Klagerens ingeniør skriver om deres konklusion:

...

Derudover, har klagerens ingeniør under et af sine fotos i ingeniørnotatet oplyst:

...

Om klagerens ingeniørs konklusion, har ingeniøren fra [ingeniørfirma 2] udtalt:

...

Derudover fremgår følgende af ingeniør fra [ingeniørfirma 2] sammenfatning:

...

Der kan således ikke endegyldigt svares på, hvad årsagen til revnerne er, hvorfor vi af samme årsag ikke kan komme med en endelig tilbagemelding på, om hvorvidt det indklagede forhold er dækket af klagerens ejerskifteforsikring.

Det er almindelig kendt, at det er forsikringstager der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, dette følger af helt almindelige forsikringsretslige principper, og understøttes ligeledes i ejerskifteforsikringsvilkårene, samt på Nævnets hjemmeside under deres Klageguide.

Som ovenfor nævnt, mener vi, at der på nuværende tidspunkt ikke er sandsynliggjort et dækningsberettiget forhold, ved det anmeldte om revnerne i karnappartiet. Vi vil dog alligevel, med

afsæt i de to ingeniørnotater, tilbyde klageren, at ejerskifteforsikringen kan bekoste udgifterne forbundet med den undersøgelse [ingeniørfirma 2's] ingeniør foreslår.

Vores taksator har vurderet, at undersøgelsen kan udføres for ca. 5.000 kr., ved at en murer banker hul i konstruktionen, for at blotlægge konstruktionens opbygning.

Såfremt det ved undersøgelsen viser sig, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold, skal vi allerede nu gøre det gældende, at der ved undersøgelsen vil være reparationsmæssige udfordringer, idet der er tale om et lokalt indgreb, hvor der vil blive åbnet op for at få foretaget undersøgelsen, og herefter lukket til igen, og at der i denne forbindelse vil fremkomme kosmetiske ændringer som farveforskelle/strukturforskelle i det yderste pudslag.

Såfremt klageren ønsker at få undersøgt forholdet nærmere, bedes klageren kontakte en murer der kan foretage det destruktive indgreb.

Vi afventer således klagerens tilbagemelding på ovenstående."

Klagernes repræsentant har i brev af 16/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har forelagt svaret for den ingeniør, som klager har tilknyttet klagesagen.

Ingeniøren har fået forelagt [ingeniørfirma 2's] notat og har følgende kommentar:

Jeg har læst [ingeniørfirma 2's] notat.

Jeg er ikke enig i deres konklusion, og jeg er ret sikker på, at deres 'eftervisning' af de eksisterende bjælker er fejlbehæftet.

Jeg synes, at vi skal bede om at se beregningen fra [ingeniørfirma 2], og herefter kan vi tage stilling til, om der skal åbnes yderligere.

*Med venlig hilsen
[ingeniørfirma 1]*

På den baggrund skal klager venligst bede om at få udleveret beregningen fra [ingeniørfirma 2] og bemærker i øvrigt, at det kan undre at beregningerne ikke automatisk medfulgte til ankenævns-sagen."

Selskabet har herefter fremlagt "Beregninger af Stålbjælker NP8". Klagernes repræsentant har i brev af 24/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svaret fra Topdanmark med beregningerne fra [ingeniørfirma 2].

Klagers ingeniør har gennemgået beregningerne og er af den opfattelse, at de desværre ser ud til at 'tilpasse' det resultat, som Topdanmarks taksator gerne vil opnå på vegne af Topdanmark. Klager vedhæfter udtalelsen fra klagers ingeniør. Som Ankenævnet kan se, så begrundes ingeniøren årsagen til hans påstand.

Således foreslår klager til, at der udpeges en uvildig ingeniør betalt af Topdanmark til at besigtige og vurdere uden at være under påvirkning af Topdanmarks taksator. Således bør parterne blive enige om, hvilket ingeniørfirma der bør benyttes til opgaven inden bestilling.

Det opdrag som Topdanmark i så fald sender til en uvildig ingeniør bør naturligvis også godkendes/ kommenteres på af klager/klagers ingeniør, så parterne bør også her være enige om indholdet."

Selskabet har i brev af 5/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagerens rådgivers indlæg af 24. juni 2022, samt vedlagte bilag med klagerens ingeniørs udtalelse.

Det klagerens rådgiver og ingeniør har anført, ændrer ikke vores stillingtagen til sagen.

Vi skal fastholde vores vurdering af, at der må foretages et destruktiv indgreb efterfulgt af en undersøgelse, for at komme årsagen, til det anmeldte om revnerne, nærmere. Vi mener at vi ikke kan få belyst sagen i et omfang der kan fastslå en konkret årsag, før klageren får undersøgt den bagvedliggende konstruktion hvor revnerne konkret er opstået.

Dette understøttes ligeledes af ingeniøren fra [ingeniørfirma 2] anførte, indsat nedenfor fra notat 002 uploadet som **bilag E**.

...

Den undersøgelse klagerens ingeniør har fået foretaget i betondækket på tagterrassen, er foretaget i et område hvor der ikke er konstateret revner.

På nuværende tidspunkt foreligger der alene teoretiske vurderinger af det indklagede. Vi mener derfor, at det ikke vil tillægge sagen værdi at entrere med endnu en ingeniør der ligesådan kan komme med sin teoretiske vurdering.

Vi skal herefter afvise enhver påstand om at vi skulle have fået ingeniøren fra [ingeniørfirma 2] til at få det '*...tilpasset' det resultat, som Topdanmarks taksator gerne vil opnå på vegne af Topdanmark.*' Vi skal desuden tage afstand fra, at vi på nogen måde vil 'opnå' noget bestemt, andet end at få klarlagt årsagen, så vi kan træffe en vurdering af om hvorvidt det anmeldte opfylder skadebegrebet.

Vi har naturligvis, ligesom klageren, en interesse i at årsagen til revnerne fastlås, således at vi kan træffe en afgørelse om hvorvidt forholdet er dækket på klagerens ejerskifteforsikring.

Derudover er vi naturligvis interesseret i, at såfremt det måtte vise sig, at der er forhold ved revnerne der udgør en skade på ejerskifteforsikringen, at den korrekte årsag konstateres, således at det er muligt at finde den rette udbedringsmetode.

Vi skal derudover gøre det gældende, som vi gjorde ved vores forrige indlæg, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vi skal henvise til klagerens forsikringsvilkårs punkt 8B, hvoraf fremgår:

...

Til støtte herfor, kan vi henvise til oplysninger fra Ankenævnets hjemmeside, hvoraf Ankenævnet, under deres klageguide bl.a. har oplyst:

...

Vi skal i forlængelse af ovenstående gøre opmærksom på, at klageren for nuværende, ikke har sandsynliggjort at der er tale om et dækningsberettiget forhold, vi har dog, for at være imødekommende og komme videre med sagen, afholdt udgifter forbundet med ingeniøren fra [ingeniørfirma 2's] besigtigelse og notater, og tilbyder nu desuden udgifterne forbundet med den undersøgelse [ingeniørfirma 2's] ingeniør foreslår, ved deres notat 001 af 12. maj 2022.

Vi skal på baggrund af ovenstående, bede klageren om at vende tilbage på, om hvorvidt de ønsker at gøre brug af vores tilbud om, at ejerskifteforsikringen kan afholde udgifterne til den af [ingeniørfirma 2's] ingeniør foreslåede undersøgelse."

Klagernes repræsentant har i brev af 20/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er klagers opfattelse, at der netop er dokumenteret, at der er sket skade på bygningen. Det er årsagen til skaden, som mangler at blive afklaret. Klager henviser til [ingeniørfirma 2's] notat 01:

...

Klager er derfor ikke enig med Topdk i, at der ikke er konstateret en skade på bygningen, fordi det er der i henhold til Topdk's egen rådgiver, men årsagen til skaden på bygningen er usikker. Årsagen skal således afklares for at det kan besluttet, hvilken udbedring der skal til for at udbedre skaden.

Klager påpeger, at der er konstateret en tilsyneladende alvorlig skade på bygningen i henhold til både [ingeniørfirma 2's] notat 01 ligesom klagers rådgivende ingeniør også har fundet bygningen er skadet.

Klager tager imod tilbuddet fra Topdanmark om at ejerskifteforsikringen kan afholde udgifterne til den af [ingeniørfirma 2's] ingeniør foreslåede undersøgelse.

Klagers ingeniør vil være til stede ved undersøgelserne."

Selskabet har i brev af 27/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil nu komme med vores tilbagemelding på baggrund af den seneste undersøgelse ved det destruktive indgreb. Ingeniør ... fra [ingeniørfirma 2] har udarbejdet tegningsmateriale samt udbedringsbeskrivelse på baggrund af undersøgelsen den 4. oktober 2021.

Vi uploader ingeniørens tegningsmateriale samt mail af 21. oktober 2022 fra ingeniøren til muren hvori ingeniøren fremkommer med en udbedringsbeskrivelse. Se venligst **bilag F og G**.

Af ingeniørens udbedringsbeskrivelse fremgår bl.a.:

...

På baggrund af ovenstående udbedringsbeskrivelse, kan det således konkluderes, at årsagen til revnedannelserne skal findes i det rustne/tærede bærende jern. Ingeniøren anbefaler man udskifter det bærende jern.

Efter ingeniørens undersøgelse ved det destruktive indgreb, skal vi derfor fastholde vores taksators tidligere vurdering af forholdet. Vores taksator har ved sin skaderapport af 31. marts 2021 bl.a. oplyst:

...

Efter klageren modtog vores taksators rapport, fik klageren vurderet forholdet ved klagerens ingeniør.

Klagerens ingeniørs konklusion var bl.a.:

...

Ovenfor indsatte fra klagerens ingeniørs notat af 5. november 2021, tidligere uploadet af klagerens rådgiver kaldet **bilag 1**.

Vores taksator oplyser, at klagerens ingeniør var til stede under undersøgelsen den 4. oktober 2022.

Begge ingeniører var enige om, at der ikke var tegn på, at dækelementerne var årsagen til revnedannelserne, da der ikke var noget i murværket der gav tegn på dette. Det konkluderes derfor, at det ikke er dækelementerne der har bevirket revnedannelserne.

Vores taksator oplyser, at årsagen til at det indvendige jern kan tære/ruste, er fordi der er tale om massive ydervægge hvor fugt kan transporteres gennem muren og at der herved sker en naturlig fugttilførsel til jernet i konstruktionen. Der er tale om en konstruktion der på anmeldelsestidspunktet er 108 år gammel, hvorfor det ikke er usædvanligt at jernet er rustet/tæret efter så mange år med fugttilførsel.

Vores vurdering af det anmeldte

Som det fremgår af ovenfor indsatte udbedringsbeskrivelse, kan det konkluderes at årsagen til revnedannelserne, skal findes ved det inderste bærende jern som er rustet/tæret, og ikke dækelementets tyngde, hvorfor ejerskifteforsikringen således ikke kan tilbyde udgifterne forbundet med klagerens ingeniørs anbefalinger om aflastning af bærejernene.

Klagerens rådgiver, har ved sit brev af 14. marts 2022 hævdet, at vi tidligere har afvist forholdet på forkert grundlag.

Denne påstand skal vi bestride.

Som ovenfor gengivet fra tidligere taksators skaderapport af 31. marts 2021, fremgår det netop, at årsagen kunne være at armeringsjernet fremstod med rust/tæring. Tidligere taksator lagde netop op til, at forholdet skulle undersøges nærmere for at kunne komme med en endelig konklusion af det anmeldte. Tidligere taksator henviste desuden klageren til, at klageren skulle tage kontakt til deres husforsikring med henblik på en forsikringsteknisk vurdering, idet der på udvidet vandskade kan være dækning for udgifterne der relaterer sig med udskiftning af jernet grundet tæring/rust grundet fugttilførsel.

Vi skal i denne forbindelse anmode klageren om at vende tilbage med oplysningerne om hvorvidt klageren i sin tid har anmeldt forholdet til husforsikringen. I bekræftende fald, skal vi bede om at klageren fremsender husforsikringens tilbagemelding samt kopi af klagerens husforsikringsvilkår. I benægtende fald, skal vi bede klageren om at anmelde forholdet til klagerens husforsikring, og herefter vende tilbage med klagerens husforsikrings vurdering af anmeldelsen, samt kopi af klagerens husforsikringsvilkår.

Klageren anmelder forholdet om revnerne 3 år efter overtagelse af ejendommen. Om forholdet vedrørende det rustne/tæret jern har været til stede ved klagerens overtagelse, er sædvanligvis et forhold som klageren skal sandsynliggøre.

Processen med rust og tæring af et bærende jern i sådan en konstruktion, er dog en proces der sker over længere tid.

I vores vurdering af sagen skal vi desuden tillægge oplysningerne i klagerens tilstandsrapport betydning. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

...

Vi skal desuden gøre det gældende, at bemærkningerne i tilstandsrapporten alt andet end lige må have udviklet sig, eftersom det er vores opfattelse at klageren ikke har foretaget udbedringsarbejder af de omtalte revnedannelser beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi vil dog alligevel valgt, at lade tvivlen komme klageren til gode.

Med denne udmelding, skal vi dog allerede nu tage forbehold for, at klageren kan få dækning til udgifterne forbundet med udskiftning af det bærende jern, på klagerens husforsikring, og før at vi derfor endegyldigt kan komme med et tilbud om en eventuel erstatning, skal vi derfor bede klageren om at fremsende ovenfor anførte oplysninger fra klagerens husforsikring.

En eventuel erstatningsopgørelse

Såfremt klagerens husforsikring ikke kan tilbyde dækning for forholdet, skal vi oplyse, at ejerskifteforsikringen alene vil kunne tilbyde nogle af udgifterne forbundet med udskiftning af det bærende jern.

Årsagen hertil, er bl.a. at klagerens ejendom er en ideel anpart hvor klageren således alene råder over 'cellen' og en procentdel af fællesarealerne. Af klagerens samejeoverenskomst fremgår det følgende af udgifterne til udvendig vedligeholdelse:

...

Uddrag af samejeoverenskomsten uploades som **bilag H**.

Derudover gør vi ovenstående bemærkninger fra klagerens tilstandsrapport gældende, idet klageren ved overtagelse af ejendommen har måtte påregne udgifterne forbundet med udbedring af disse. Som ovenfor nævnt, vil der være sket en udvikling af disse revner, idet klageren først anmelder forholdet 3 år efter overtagelsen.

Afsluttende skal vi gøre opmærksom på, at der er tale om et jern der er fra husets opførsel og derfor 108 år på anmeldelsestidspunktet, hvorfor at vi – i en eventuel erstatningsopgørelse – udover ovenstående fradrag, også vil gøre afskrivninger gældende, i henhold til afskrivningstabellerne med henvisning til punkt **19** i klagerens forsikringsvilkår.

Det videre forløb

Før vi kan komme videre med sagen, afventer vi således klagerens tilbagemelding på ovenstående, omkring klagerens husforsikrings eventuelle dækning af det anmeldte."

Selskabet har i brev af 2/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har efterfølgende modtaget det endelige Notat fra [ingeniørfirma 2], hvoraf det følgende oplyses:

...

Ovenstående støtter netop op om vores tidligere vurdering af sagen.

Vi uploader Notat 3 fra [ingeniørfirma 2] som **bilag I**."

Klagernes repræsentant har i brev af 25/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er tilfredse med undersøgelsen og må indrømme, at TopDK havde ret i deres anfægtelse af klagers ingeniørs vurdering af skadens oprindelse. TopDK har betalt for undersøgelsen for at få afklaret, hvilken ingeniør som havde ret.

Forholdet blev anmeldt til Husforsikringen som en pludselig skade, men blev afvist:

...

Klager genanmelder nu skaden til Husforsikringen under udvidet vandskade, men tvivler dog på at husforsikringen dækker skaden:"

Klagernes repræsentant har i brev af 14/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager vender tilbage til klagesagen, idet klager har modtaget svar fra husforsikringen hos [husforsikring], som afviser at erstatte skaden.

Klager har fortsat forstået på Topdk's høringsvar nr. 4 sådan, at Topdk dækker en udskiftning af det bærende jern i det omfang, at Husforsikringen igen afviser skaden, idet Topdk alene tager forbehold for dækning i det omfang, at klager kan få dækning til udgifterne forbundet med udskiftning af det bærende jern, på klagerens husforsikring.

Klager har forstået, at klagers ejerskifteforsikring i så fald kun dækker 50% af udgiften, fordi ydermuren, hvori jernbjælken ligger er et fælleseje.

Bistand til klagen inden sagens indbringelse for Ankenævnet

Topdanmark har i høringsvar nr. 2 fastholdt deres afvisning af at erstatte en udbedring af skaden. Det er først i høringsvar 4 fra den 27. oktober 2022, at Topdanmark anerkender at erstatte en udbedring af skaden i overensstemmelse med policen for klagers andel af fællesejet.

Klager har således haft grund til at indbringe sagen for Ankenævnet og har opnået dækning i stedet for afvisningen. Derfor bør Topdanmark erstatte klagers udgifter til bistand inden klagen blev indbragt for Ankenævnet.

Klager har haft en udgift til at få udarbejdet en ingeniørrapport inden klagen blev indbragt for Ankenævnet. Den udgift mener klager at selskabet bør refundere klager, idet Topdanmark den 31. marts 2021 og efterfølgende afviste at erstatte en udbedring og derfor blev sagen indbragt for Ankenævnet. Rapporten fra ingeniøren har indgået i Topdanmarks sagsbehandling.

Faktura ... (Undersøgelse af bærejern, 30-09-2021).pdf – 5.000 kr.

[Ingeniørfirma 1] undersøger terrassen, karnappens mur, og vurderer, at vi må lukke terrasse-dækket op og inspicere jernene.

...

... Murerfirma faktura ... m påtegning (Undersøgelse af terrassedæk, 25-11-2021).pdf – 4.253,40 kr.

...

[Ingeniørfirma 1's] murer banker terrassedæk op, så de sammen kan undersøge bærejernene. Faktura ... (Undersøgelse af terrassedæk med murer, 26-11-2021).pdf – 6.475,75 kr.

...

[Ingeniørfirma 1] vejledte murer under undersøgelsen af terrassedæk, samt efterfølgende notat. Og efter sagen blev forelagt Ankenævnet.

Faktura_... (Hultagning i mur med [ingeniørfirma 2], 01-11-2022).pdf – 4.930,41 kr.

[Ingeniørfirma 1] var til stede, mens TopDanmarks ingeniør og murer lavede hul i karnapmuren.

...

Ligeledes har klager haft en udgift til bistand fra undertegnede inden/uden for klagen til Ankenævnet i henhold til faktura ..., som vedlægges.

Endvidere vedlægges samtidigt faktura ... for bistand til selve ankenævnsbehandlingen og klager er klar over, at denne bistand iht. faktura ... naturligvis ikke kan kræves betalt af Topdanmark. *Faktura ... vedlægges blot som dokumentation for, at der er sket en særskilt fakturering af bistanden til ankenævnsagen, men reelt burde klager have fakturaen delvist refunderet, fordi der skete en direkte dialog med Topdanmark.*

Faktura ... - bistanden inden/uden for Ankenævnsagen har bestået i:

Gennemgang af sagens bilag

Dialog med klager telefon og 15 mail tur/retur i perioden 9. november 2021 til 11. marts 2022

Gennemgang af Topdanmarks afslag

Gennemgang af ingeniøruddtalelse

Direkte dialog med Topdanmarks kundeklagefunktion i henhold til mail fra 14. marts 2022 til Topdanmarks kundeklagefunktion og herefter til dialogen alene overgik til ankenævnsregi.

Der pågik derfor en sideløbende dialog med Topdanmark i håb om, at selskabet ændrede deres afvisning til en anerkendelse. Dette skete dog først i høringsvar nr. 4 og ligger i faktura ...

Klagen til Ankenævnet skete inden dialogen med Topdanmark og havde i første omgang blot til hensigt at sætte forældelsen på pause, hvilket fremgår af klagen. Derfor satte Ankenævnet sagen i bero i 4 uger.

Der pågik derfor en sideløbende dialog med Topdanmark i håb om, at selskabet ændrede deres afvisning til en anerkendelse, hvilket også skete. Dette skete dog først i høringsvar nr. 4 og arbejdet ligger i faktura ...

Udgift til bistand i henhold til faktura ... mener klager at selskabet bør refundere klager med 4.500 kroner, idet Topdanmark den 31. marts 2021 afviste at erstatte en udbedring, som senere blev ændret til et dækningstilsagn. Ligeledes faktura ... dækkes delvist på grund af den direkte dialog uden om Ankenævnet, mens sagen var i bero.

Klager venter nu på, at Topdanmark bekræfter dækningstilsagnet i ankenævnsklagen for udbedringen af skaden, hvorefter ankenævnsagen umiddelbart kan afsluttes – *hvad angår selve udbedringen af skaden – uden afsigelse af kendelse*, såfremt Topdanmark vedstår dækningstilsagnet nu,

hvor der fremlægges endnu en afvisning fra husforsikringen, da uenigheden om skadens dækning og udbedring vil være afsluttet hermed.

Ankenævnet skal derefter alene tage stilling til om Topdanmark er forpligtet til at erstatte klagers udgifter til bistanden i sagen mod Topdanmark. Klager er dog indforstået med, at Ankenævns sagen afsluttes i det omfang, at Topdanmark anerkender at erstatte klagers udgifter til bistand, herunder en delvis dækning af faktura ... mens ankenævns sagen var i bero."

Selskabet har i brev af 3/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"En erstatningsopgørelse

Som klagerens rådgiver har anført, er det korrekt, at ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning for nogle af udgifterne forbundet med udskiftning af det bærende jern der er tæret/rustet, i tilfældet af, at klagerens husforsikring har afvist skaden.

Klagerens rådgiver oplyser, at klagerens husforsikring har afvist skaden, dog har vi ikke modtaget dokumentation for dette, og vi beder herefter klageren fremsende kopi af husforsikringens afvisning af skaden.

Når vi har oplyst, at det alene er dele af udgifterne forbundet med udskiftning af det bærende jern, vi på vegne af ejerskifteforsikringen kan tilbyde udgifterne forbundet med, er det dels fordi, der for den ideelle anpart gælder en samejeoverenskomst. Derudover vil vi også gøre fradrag for afskrivninger gældende i en eventuel erstatningsopgørelse. Vi henviser til vores fjerde indlæg af 27. oktober 2022.

Vi har modtaget et tilbud på udskiftning af det bærende jern.

Tilbuddet lyder på 143.750 kr. inkl. moms. Vi har uploadet tilbuddet som **bilag J**.

Fakturaer forbundet med ingeniørarbejde, murerarbejde og klagerens rådgivers salær

Klagerens rådgiver har uploadet en række fakturaer.

Fakturaerne ses at omhandle bl.a. udgifterne forbundet med ingeniørundersøgelse af bærejern, udgifterne forbundet med en murers arbejde vedrørende op bankning og besigtigelse af bærejern samt klagerens rådgivers salær. Det er vores opfattelse, at klagerens rådgiver på vegne af klageren, ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække udgifterne forbundet med de fremlagte fakturaer.

Det er vores umiddelbare vurdering, at ejerskifteforsikringen ikke kan dække udgifterne forbundet med de fremlagte fakturaer.

I vores vurdering, har vi bl.a. lagt vægt på, at det bl.a. er en forudsætning for dækning af udgifterne forbundet med teknisk bistand, at udgifterne har været en nødvendighed i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Vi henviser bl.a. til klagerens forsikringsvilkårs punkt 18B også nedenfor indsat, og tidligere uploadet som **bilag B**.

...

Som det fremgår af sagsforløbet, har vores taksator – allerede tilbage i marts 2021 – vurderet at årsagen til det anmeldte om revner, kunne være fordi armeringsjernet fremstod med rust/tæring, tidligere taksator lagde derfor op til, at forholdet skulle undersøges nærmere, og at forholdet skulle anmeldes til klagerens husforsikring. Da vi modtager klagen via Nævnet har vi endnu ikke modtaget klagerens husforsikrings afgørelse, og denne har vi så endnu engang – ved dette indlæg – efterspurgt.

Efter vores taksators skaderapport af 31. marts 2021, hører vi ikke yderligere fra klageren, før vi – via Nævnet – modtager klagerens rådgivers indlæg af 14. marts 2022.

Da vi modtager klagen via Nævnet, har klageren endnu ikke – til trods for den fremlagte ingeniør rapport/notat – sandsynliggjort, at der var tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Af klagerens ingeniørs notater fremgik det, at det var klagerens ingeniørs vurdering at årsagen til revnerne ikke bestod i tæring i de bærende jernprofiler. Klagerens ingeniør har anbefalet at der blev foretaget aflastning af bærejernene, da det var klagerens ingeniørs vurdering, at det var bæreevnen der var årsagen til revnerne. Klagerens ingeniør skriver bl.a.:

...

Da det hele tiden har været vores umiddelbare vurdering, at årsagen skulle findes i rust/tæring af bærejern, har vi derfor bekostet udgifterne til anden ingeniør ([ingeniørfirma 2]) der kunne foretage den nødvendige undersøgelse.

Det kunne så, på baggrund af [ingeniørfirma 2's] undersøgelse konkluderes, at årsagen til revnerne netop skal findes i et rustent/tæret bærejern, og at årsagen ikke er dækkets bæreevne, som klagerens ingeniør har vurderet.

[Ingeniørfirma 2] skriver bl.a.:

...

Udgifterne forbundet med [ingeniørfirma 2's] undersøgelse samt udgifterne forbundet med murer der kunne foretage de nødvendige destruktive indgreb, har vi afholdt.

Klagerens ingeniør og murer har således ikke afdækket eller konstateret forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi står derfor uforstående overfor klagerens rådgivers seneste indlæg, idet klagerens rådgiver, netop tidligere ved sit indlæg af 25. november 2022 har støttet op om vores opfattelse af sagen, og bl.a. oplyst:

...

Ovenstående taler jo således netop for, at det er på baggrund af de undersøgelser vi har fået foretaget at det kunne konkluderes at der var tale om dækningsberettigende forhold på klagerens ejerskifteforsikring, hvorfor klagerens ingeniørs undersøgelser har været overflødige og ikke sandsynliggjort dækningsberettigende forhold.

Fremlagte faktura ... ses at vedrøre klagerens rådgivers salær i sagen.

Fakturaen lyder på 4.500 kr.

Klagerens rådgivers medvirken i sagen har ikke afstedkommet større erstatning end hvad klageren ellers ville have blevet tilbudt.

At klageren først vender tilbage mere end et år efter vores taksators skaderapport, og vælger at indklage sagen for Nævnet, kan ikke komme ejerskifteforsikringen til last.

Klageren kunne have indhentet de relevante oplysninger som vores taksator efterspurgte ved hans taksatorrapport tilbage i marts 2021.

Taksator har netop afsluttet taksatorrapporten med en anbefaling om, at klageren foretog undersøgelse af det anmeldte forhold. Taksator har i taksatorrapporten af 31. marts 2021 netop oplyst:

...

I forlængelse af ovenstående skal vi bemærke, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Derudover er det vores vurdering, at klagerens rådgivers medvirken ikke har været nødvendig for sagens udfald.

På baggrund af ovenstående, må vi afvise klagerens krav om at få dækket udgifterne forbundet med de fremlagte fakturaer vedrørende ingeniør, murer og rådgiver."

Klagernes repræsentant har i brev af 15/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"[Husforsikrings] forsikringsbetingelser for Husforsikringen samt det seneste svar – 2. afvisning fra [husforsikring] – er sendt ind til ankenævns sagen. [Husforsikring] har – præcist som oplyst af klager – ikke afvist kun en gang, men hele to gange.

Det er reelt således, at klager kan nøjes med at informere Topdk om husforsikringens policenummer og selskab, hvorefter det må være op til Topdanmark selv, at afklare om husforsikringen dækker eller ikke dækker og derved letter udgiften for Topdk. Klager kan anmelde til den forsikring, som klager ønsker og klager havde fået afklaret tidligere, at husforsikringen afviser dækning – og det gør husforsikringen stadig. Topdk har tidligere modtaget oplysningen om Husforsikringens police-/skadenummer og selskab, da Top blev oplyst om den tidligere afvisning.

Klager henviser til Ankenævnets efterhånden omfangsrige praksis herom (ejerskifteforsikring contra husforsikring).

Om denne praksis ændrer sig efter den dom på området, som afsiges af Østre Landsret den 17. marts 2023 kl. 10 kan klager ikke vide, men på nuværende tidspunkt anskuer Ankenævnet sammenstødet mellem hus- og ejerskifteforsikringen, som en dobbeltforsikringssituation. Så indtil en eventuel dom måske ændrer praksis, så må der gælde den praksis Ankenævnet har lagt i tidligere kendelser gennem de senere år.

Klager gør opmærksom på, at det er et faktum, at Topdk den 31. marts 2021 **helt** afviste at erstatte en udbedring af skaden.

Det var først efter involvering af ingeniørfirma og [klagernes repræsentant], at Topdk under selve ankenævns sagen og først i det 4. høringsvar, at Topdk i brev fra den 22. oktober 2022 (cirka 1½ år efter den 1. afvisning) anerkendte at erstatte klagers andel af prisen for udbedring.

Topdk knytter ligeledes en kobling til, at Topdk ikke på tidspunktet for klagens indbringelse til Ankenævnet havde modtaget oplysning om husforsikringens afvisning. Klager gør opmærksom på, at afvisningen fra Topdk fra den 31. marts 2021 **ikke** indeholder oplysning om, at Topdk selv mangler svar fra klagers husforsikring for, at kunne vurdere dækningsspørgsmålet inden afvisningen eller i øvrigt har brug for oplysning om husforsikringen i skadesagen. Topdk henviser blot klager til husforsikringen og ikke andet.

Taksator ... skriver blot: *'Hvis dette er tilfældet, kan I høre jeres husforsikring/udvidet vandskade om I har dækning herfor'*. Herefter anmeldte klager til husforsikringen og fik den første afvisning fra husforsikringen.

Taksator ... skriver endvidere: *'Fremkommer der nye oplysninger i sagen, vender du blot tilbage til mig'*. Men det var jo netop ... vurdering, som klager var utilfreds med og klager havde ingen nye oplysninger at sende til taksator ... på det tidspunkt.

Klager var i vildrede om, hvad der herefter skulle ske for at komme videre i sagen.

Klager gør også opmærksom på, at afvisningen fra Topdk den 31. marts 2021 ikke indeholder en klagevejledning og derfor var klager ikke klar over, hvad næste eventuelle skridt burde være i forhold til Topdk, hvis klager var utilfreds med afvisningen.

Idet afvisningen nærmede sig årsdagen og Topdanmark sædvanligvis bruger *meget* lang skadebehandlingstid, var klager nødt til at afbryde forældelsen af sagen ved at indbringe en klage til Ankenævnet. Klagen blev sat i bero hos Ankenævnet, mens klager gennem [klagerens repræsentant] var i dialog med Topdk i håb om en mindelig løsning, der gjorde klagen til Ankenævnet overflødig. Det skete imidlertid ikke at sagen kunne løses i mindelighed.

Klager henviser til Ankenævnskendelse 94367, hvor det også var tilfældet, at et selskab havde afvist, men under ankenævnsagen alligevel anerkender at erstatte. Her fik klager i kendelsen tildelt en refusion af omkostningerne forud for indbringelsen til Ankenævnet:

...

Klagen blev sat i bero, mens klager gennem [klagerens repræsentant] gik i dialog med Topdk, idet klager var indstillet på at forsøge dialogen med Topdk. Det var derfor klagen samtidigt blev sendt til Topdk's kundeklageafdeling. Ankenævnsagen skulle i første omgang reelt blot afbryde forældelsen, som klager ikke havde været klar over kunne indtræde på årsdagen for afvisningen af dækning – en afvisning som under ankenævnsagen endte med en dækning, uanset hvad Topdk i øvrigt påstår i den forbindelse.

Først den 2. juni 2022 foreligger Topdk's svar på klagen. Klagen blev indgivet 14. marts 2022, altså der er svar 2½ måned efter klagen til Topdk's kundeklageansvarlige og Ankenævnet. Topdk fastholdt deres afvisning den 2. juni 2022.

Topdk skriver i deres seneste svar til Ankenævnet, at *'Da vi modtager klagen via Nævnet har vi endnu ikke modtaget klagerens husforsikrings afgørelse'*

Det er ikke en helt korrekt udlægning. Topdk modtog klagen i kundeklageafdelingen inden klagen nåede frem til Topdk via Ankenævnet og [klagerens repræsentant] havde på klagers vegne gjort opmærksom på følgende til kundeklageafdelingen:

'Jeg har først for få dage siden blevet involveret i sagen og da årsdagen for afvisningen af dækningen er ret tæt på og Topdanmark næppe får svaret på klagen inden årsdagen er nået og forældelse indtræder, er det nødvendigt at opstarte sagen med at indbringe en klage til ankenævnet samtidigt med klagen til Topdanmark.'

Hvis Topdanmark anerkender at klagers klage over afgørelsen er berettiget og Topdanmark anerkender at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af sætningsskaden, afslutter det klagen hos ankenævnet. Hører vi ikke fra jer eller fastholder I afvisningen, fortsætter sagen sin behandling hos ankenævnet'.

Det er således Topdk's sagsbehandling, der blev årsag til, at klagen til Ankenævnet blev videreført og klagen medførte en anerkendelse af dækning under klagesagen.

Topdk skriver også i det seneste brev, at: 'Da vi modtager klagen via Nævnet, har klageren endnu ikke – til trods for den fremlagte ingeniør rapport/notat – sandsynliggjort, at der var tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager er umiddelbart forpligtet til at sandsynliggøre, at der kan være tale om en dækningsberettiget skade. Der er en forskel på at sandsynliggøre og dokumentere. Alligevel sender Topdk klager ud i yderligere udgifter til ingeniørbistand, qua Topdk's behandling af skadesagen før og efter ankenævnsklagen, der ender op med en anerkendelse af dækning for udbedringen.

Klager henviser i den forbindelse til Ankenævnets praksis, f.eks. kendelserne:

...

Klager sandsynliggjorde sit krav på erstatning i skadesagen gennem en udtalelse fra en ingeniør og klagen til den kundeklageansvarlige hos Topdk. Dette uanset ingeniørerne undervejs ikke var enige og udfaldet i skadesagen blev trods alt et dækningstilsagn i 4. høringssvar fra Topdk.

Det viste sig, at Topdk's ingeniør havde ret og det medgav klager Topdk den 25. november 2022, men det ændrer ikke ved, at dialogen og møder på ejendommen samt de nærmere undersøgelser ikke var blevet en realitet uden klagen til Topdk's kundeklageafdeling og Ankenævnet ligesom Topdk's anerkendelse af at erstatte klagers andel af udbedringen heller ikke blev en realitet før langt henne i ankenævnsagen.

Det har således ikke været overflødigt, at klager har involveret en ingeniør og med henvisning til Topdk's brev fra den 2. juni 2022 blev klager reelt også presset til yderligere udgifter, idet Topdk, idet Topdk blandt andet skrev:

Der kan således ikke endegyldigt svares på, hvad årsagen til revnerne er, hvorfor vi af samme årsag ikke kan komme med en endelig tilbagemelding på, om hvorvidt det indklagede forhold er dækket af klagerens ejerskifteforsikring.

Vi vil dog alligevel, med afsæt i de to ingeniørnotater, tilbyde klageren, at ejerskifteforsikringen kan bekoste udgifterne forbundet med den undersøgelse [ingeniørfirma 2's] ingeniør foreslår.

Ingeniørudtalelsen fra klager fik sammen med bistanden fra [klagerens repræsentant] igangsat følgende hos Topdk:

- en fornyet taksatorbesigtigelse
- en destruktiv undersøgelse betalt af Topdk, der klarlagde, hvad der skulle til for at udbedre skaden
- en involvering af ingeniør fra Topdk's side
- og sidst, men ikke mindst et dækningstilsagn fra Topdk

Klager har ved klagen opnået dækning for udgifterne til en nærmere destruktiv undersøgelse og til klagers andel af udbedringen og således har klager fået et medhold i klagen under ankenævns-sagen. Også af den grund bør Topdk tilpligtes at anerkende at betale et beløb til den bistand, som har været afgørende nødvendig for klager.

Klager må fastholde at have krav på at få dækket udgifterne til bistand, idet bistanden har været både rimelig og nødvendig for klager – som blot er en helt almindelig forbruger, der har fået en skade i bygningen. Klager har oplevet det nødvendigt i forhold til Topdk, som trods alt har en anden og ganske større erfaring med skadesager end klager selv."

Selskabet har i brev af 6/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens indlæg og fremlagte bilag fra klagerens husforsikring, giver os ikke anledning til at ændre vores tidligere vurdering af, at klagerens ejerskifteforsikring ikke kan dække udgifterne forbundet med klagerens rådgivers salær eller klagerens udgifter til ingeniør og murer.

Vi har svært ved at se hvorledes klagerens rådgivers – ellers meget udførlige information omkring dobbeltforsikring og en eventuel ny praksis inde for dette – har relevans for nærværende sag.

Årsagen til, at vi har adspurgt klageren om klageren har modtaget dækning for udgifterne, forbundet med det anmeldte om revnerne, er fordi at klageren naturligvis ikke kan opnå dækning på ejerskifteforsikringen hvis klageren allerede har modtaget dækning på klagerens husforsikring.

Som vi tidligere har anført, er det klageren der har bevisbyrden for at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Klagerens ingeniør har ikke sandsynliggjort dækningsberettigende forhold.

Det har den eksterne ingeniør vi har entreret med i forbindelse med klagesagen i Nævnet – tværtimod. Udgifterne forbundet med denne, har vi afholdt.

At klageren har været i vildrede over, hvordan klageren har kunnet komme videre i sagen, undrer os, eftersom at vores taksator afslutningsvist i sin skaderapport har foreslået klageren at åbne op i konstruktionen for at undersøge forholdet nærmere, og dernæst vende tilbage til taksator med nye oplysninger i sagen.

Med henvisning til klagerens rådgivers anførte om, at '*... Topdanmark sædvanligvis bruger meget lang skadebehandlingstid*', vil vi henvise til vores tidligere gengivet sagsfremstilling hvoraf netop fremgår, at klageren anmelder forholdet 3. marts 2021 og modtager taksators afgørelse ved mail af 31. marts 2021.

Dette ser vi absolut ikke som lang sagsbehandlingstid. Tværtimod.

Klagerens ingeniørs rapport er dateret 5. november 2021.

Klageren har således haft rig mulighed for at klage over taksators afgørelse på et langt tidligere tidspunkt, end hvad klageren har gjort.

Vi er desuden ikke enige i klagerens rådgivers betragtninger omkring forældelse.

Klageren har klaget til Ankenævnet den 14. marts 2022.

Vi modtog – via vores kundeklagefunktion – klage over afgørelsen ved mail af 14. marts 2022.
I mailen til vores kundeklagefunktion har klagerens rådgiver indledningsvist anført:

...

Klagerens rådgivers henvisning til Ankenævnets praksis om bevisbyrden understøtter netop vores tidligere anførte.

Klageren havde ikke – på tidspunktet for vores taksators afgørelse af 31. marts 201 – sandsynliggjort at der var tale om dækningsberettigende forhold ved det anmeldte om revnerne.

Taksator oplyser netop '*... På det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde at dække anmeldt forhold, idet revnerne med forskydning ikke forekom ved jeres overtagelse af ejendommen jf. vilkår pkt. 14. A.*'

Og afsluttende skriver taksator:

...

Klageren vender så retur – et år efter afgørelsen – med en ingeniørrapport der ikke sandsynliggør et dækningsberettigende forhold. Klageren indklager desuden forholdet for Ankenævnet samtidigt med klagen til vores kundeklagefunktion.

Som det fremgår af vores 1. indlæg til Nævnet, har vi – allerede ved modtagelsen af klagen – kontaktet ekstern ingeniør for undersøgelse af det indklagede.

Ekstern ingeniør undersøger forholdet nærmere og konkluderer at der er forhold ved det bærende jern, og at dette skal undersøges nærmere ved et destruktivt indgreb.

Denne konklusion er klagerens ingeniør uenig i, og vil have fremsendt ekstern ingeniørs beregninger.

På baggrund af det destruktive indgreb, anbefaler ekstern ingeniør at udskifte det bærende jern.

Vi har afholdt alle udgifter forbundet med den ingeniør der har sandsynliggjort det dækningsberettigende forhold, samt udgifterne forbundet med den destruktive undersøgelse.

I ordlyden om udgifterne forbundet med **teknisk bistand** i klagerens vilkår hedder det '*Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.*'

Endnu engang skal vi understrege, at klagerens ingeniør ikke har; hverken konstateret eller afdækket et dækningsberettigende forhold.

Klagerens ingeniør konkluderer netop:

...

Som det fremgår af ovenstående, er det klagerens ingeniørs vurdering, at årsagen til revnerne skal findes i dækkets vægt.

Det har senere vist sig, ved ekstern ingeniørs besigtigelse at årsagen skal findes i et rustent bærende jern. Denne konklusion bliver understøttet ved det destruktive indgreb.

Årsagen er derfor ikke dækkets vægt, som klagerens ingeniør har konkluderet i deres rapport.

Igen skal vi således understrege, at klagerens ingeniør ikke har hverken konstateret eller afdækket et dækningsberettigende forhold.

Udgifterne forbundet med klagerens rådgiver er ikke dækket af klagerens ejerskifteforsikring. Klagerens rådgivers medvirken har ikke afstedkommet større dækning end hvad klageren ellers var blevet tilbudt, hvis klageren på egen hånd – inden klagen til Ankenævnet – havde taget kontakt til vores taksator med henblik på en drøftelse af afgørelsen.

Vi henviser desuden til Nævnets vedtægter § 23 stk. 3, hvoraf fremgår:

...

Første henvendelse fra klagerens rådgiver ses at være den 14. marts 2022, som er samme dato hvor klageren har indklaget sagen til Ankenævnet.

Vi har således ikke – i tiden inden klagen til Nævnet – haft dialog med klagerens rådgiver.

På baggrund af ovenstående, må vi afvise klagerens krav om at få dækket udgifterne forbundet med de fremlagte fakturaer vedrørende ingeniør, murer og rådgiver.

Erstatningsopgørelsen

Som oplyst i tidligere indlæg, har vi indhentet et tilbud på udskiftning af det bærende jern.

Tilbuddet lyder på 143.750 kr. inkl. Moms.

Som vi tidligere har oplyst, kan vi alene tilbyde op til halvdelen af udgifterne forbundet med udbedring, da der er tale om en ideel anpart, hvor der i samejeoverenskomsten er anført en fordelingsnøgle med 50/50 mellem de to anparter.

50% af de 143.750 kr. er 71.875 kr.

Vi har tidligere oplyst, at udgifterne forbundet med en eventuel udbedring skal afskrives i henhold til klagerens vilkårs punkt 19. I henhold til afskrivningstabellerne, kan klageren alene få udbetalt op til 63 % af de 71.875 kr. inden fradrag for selvrisko, jf. afskrivningstabel A, da der er tale om en bygningsdel der på anmeldelsestidspunktet er mere end 108 gammel.

63% af de 71.875 kr. er 45.281,25 kr. inden fradrag for selvrisko.

Klageren har en selvrisko på 5.100 kr.

På baggrund af ovenstående kan vi således tilbyde at dække udgifterne forbundet med udbedring med op til 40.181,25 kr.

Erstatning kan udbetales mod fremsendelse af behørig faktura for udført arbejde vedrørende udskiftning af bærende jern."

Klagernes repræsentant har i brev af 20/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør opmærksom på, at klager ikke har protesteret over Topdk's erstatningsopgørelse, da den endelig kom i klagesagen. Klager er enig i beløbet på 40.181,25 kroner til brug for udbedring af skaden.

...

Klager beder Ankenævnet tage stilling til det rent principielle i om, hvorvidt det er en forsikrings-tager selv eller om det er det selskab, som en skade er anmeldt til, der skal undersøge eventuel dobbeltforsikringsmuligheden, hvis en forsikringstager på opfordring af selskabet oplyser om det andet forsikringsselskabs navn og policenummer. Herunder også om det er op til det selskab, der modtager en anmeldelse at spørge ind til oplysning hos forsikringstageren om det andet selskabs navn og policenummer."

Nævnet har fået forelagt selskabets brev af 3/4 2023. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt fakturaer af 30/9 2021, 26/11 2021 og 1/11 2022 vedrørende "Undersøgelse af bærejern" på henholdsvis 5.000 kr., 6.475,75 kr. og 4.930,41 kr. fra ingeniørfirma 1, faktura af 25/11 2021 på 4.253,40 kr. fra et mu-rerfirma og faktura af 7/4 2022 på 4.500 kr. fra klagernes rådgiver.

Af brev af 31/3 2021 fra selskabets taksator til klagerne fremgår bl.a.:

"Efter aftale med dig, har jeg besigtiget ejendommen den 25. marts 2021, på baggrund af jeres te-lefoniske anmeldelse om udvendige revner i karnappartier.

Baggrund

- Ejendommen er fra 1913. Karnap mod vest er ifølge tegninger fra ejendommens opførsel. Kar-nap mod syd er fra 1925, med dæk af beton inkl. jern, der er dimensioneret af ingeniør

...

Vurdering

Vestvendt karnap: Der er ingen kælder under denne. Der ses ingen revner mod oprindeligt hus, hvilket tyder på at restsætning er ophørt. På front forekommer fine vandrette revner på de yder-ste murpiller, placeret lidt over bunden af vinduer. Revnerne går omkring hjørnerne. Der er ingen forskydning ved revnerne, hvilket heller ikke gælder ved andre fine revner. Karnappen fremtræ-der som på originale tegninger.

Sydvendt karnap: Der er kælder under denne. Lige under overkant vinduer på fronten ses vand-rette revner med forskydning på alle fire mursøjler. Revnerne går omkring hjørnerne. Der ses også her andre fine revner i facade. Karnappen fremtræder som på originale tegninger.

Det oplyses, at der ikke forekommer indvendige revner på ovennævnte ydervægge. Herudover oplyses, at der tidligere er etableret fald mod gulvafløb på terrassen på 1. sal mod syd.

Tilstandsrapporten oplyser om de vandrette revner, uden dog at nævne hvilken karnap der er tale om. Årsag til vandrette revner kan ikke på det foreliggende grundlag fastlægges, men vi vurderer at revnerne med forskydning på sydvendt karnap er opstået efter jeres overtagelse af ejendommen for ca. 3 år siden. Sådanne revner kan være opstået som følge af svind/kvældning af fundamentsunderlaget, der er af moræneler – som kan være følsomt overfor udtørring, hvorved jorden kan sætte sig. Desuden vibrationer forplantet gennem jorden afstedkomme revnerne, fx i forbindelse med renovering af boliger i området – vi er ikke bekendt med sådanne arbejder i området. Også lastbiler kan afstedkomme vibrationer, som kan øge revnevidden i eksisterende revner. Også overbelastning kan afstedkomme revnerne, og/eller hvis armeringsjern er med rust, men så plejer revnerne også at forekomme indvendigt.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde at dække anmeldt forhold, idet revnerne med forskydning ikke forekom ved jeres overtagelse af ejendommen jf. vilkår pkt. 14. A: 'Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.' Derudover dækkes ikke skader, jf. vilkår pkt. 16. A, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre at forholdet er klart forkert beskrevet.

Måske står der anført noget omkring revner i tidligere tilstandsrapport ... og tidligere, som vi ikke har adgang til. Jeg foreslår, at I får åbnet op ved en vandret revne med forskydning, for at vurdere om der er rust i bærende jern – hvis muligt. Hvis dette er tilfældet, kan I høre jeres husforsikring/udvidet vandskade om I har dækning herfor. Fremkommer der nye oplysninger i sagen, vender du blot tilbage til mig."

Af notat af 5/11 2021 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Der er konstateret revner i facaden på karnappen, hvor altanen findes ovenpå. Der er aftalt prøveophugning for at konstatere hvilken tilstand bærejernene er i. Prøveophugningen blev udført 05.11.2021.

...

Gennemgang af byggesag i kommunens arkiv:

Vi har gennemset ... Kommunes byggesagsarkiv, og her findes der en byggesag, som vedrører opførelsen af ejendommen.

Ejendommen er opført i 1913 efter de gængse byggeprincipper på dette tidspunkt. Efterfølgende er der udført tilbygning af den aktuelle karnap i 1925. Der er indlagt et jernprofil DIP28 i den daværende facade, og udliggerjern i profil NP8. Udliggerjernene hviler af på DIP-jernets underflange.

Der er udført en reparation af altanpladen for ca. 5 år siden.

Besigtigelse:

Der var taget hul ved 2 af bærejernene i altanpladen. Herved kunne opbygningen af altanpladen besigtiges.

De oprindelige bærejern ligger midt i betonpladen, som er udstøbt i muremsterbeton. Overflangen er synlig, da den ligger i plan med oversiden af betonudstøbningen. Ved den efterfølgende reparation er der påført et tykt lag asfalt og herover et lag beton. Som afslutning er der lagt klinker med fuge.

Der findes afløb i begge sider af karnapaltanen, og der er etableret styrtfald mod afløbene. Afløbene synes at blive rensset med jævne mellemrum.

Bærejernene er næsten intakte. Der ses en ganske lille smule overflade tæring, men det er uden betydning for bæreevnen af profilerne. Revnedannelserne er ikke opstået som følge af svigt i bærejernene.

Ved nærmere undersøgelse af revnerne i karnappens facade kunne det konstateres, at de vandrette revner, som findes i de bærende mursøjler imellem vinduerne, er trykket udad i forhold til facadelinjen.

Ved endegavlene i karnappen er denne bevægelse mindre end den er mod midten af karnapfacaden.

Konklusion:

Det er vores vurdering, at revnerne i karnapfacaden ikke er opstået som følge af tæring i de bærende jernprofiler.

På grund af de vandrette revners beskaffenhed, hvor murværket på revnernes overside er trykket ud i forhold til facadelinjen, konkluderer vi, at bærejernene er trykket ned af den ekstra vægt, som er påført ved den udførte reparation af altanpladen. Det stemmer overens med den udadrettede bevægelse af murværket, hvor enden af bærejernene er indmuret.

Problemet kan afhjælpes enten ved at aflaste altanpladen, eller ved at understøtte bærejernene ved karnappens facade. Den første model vil medføre, at der bliver et trin mellem stuegulv og altanpladen, mens den anden løsning vil medføre, at der kommer en synlig bjælke i spisestuen i stueetagen.

Vi vil anbefale, at der foretages en aflastning af bærejernene.

...

FOTOS:

Det ene bærejern i karnapaltanen er frilagt. Der ses overflade tæring, men der er rigelig restbæreevne i profilet."

Af notat 01 af 12/5 2022 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Notat fra [ingeniørfirma 1], dateret 2021 11 05, har dannet grundlag for opmålinger på stedet, ligesom billeder herfra har været nyttige ved udarbejdelse af nærværende notat.

Villaen

Villaen er opført omkring 1913 med en tilbygning af en balkon ved sydfacaden i 1925. Villaen er omkring 1998 ændret til en tofamiliesbolig med en bolig i stueetagen og en bolig i mansardetagen.

Balkonen betjener boligen i mansardetagen, mens stueetagen har fået udvidet stuen som er beliggende ved sydfacaden.

Villaen fremstår udvendigt med pudsede overflader, malet i en gul nuance.

Balkonen

Balkonen er traditionelt opført for sin tid med murede piller i underetagen, etagedæk med betonudstøbning mellem stålbjælker, kaldet kappedæk og en muret brystning som værn på balkonen.

Kappedækket er udstøbt på stålbjælker, NP 8, pr. 800 mm. Dækket understøttes på murværk ved balkonens forkant, samt på en større stålbjælke, DIP 280, henover muråbningen i den oprindelige facade.

I den murede facade er der henover vinduesåbningerne oplagt stålbjælker til bæring af kappedækket. Bjælkerne, NP 8, er placeret på bagmuren, altså ved murens indvendige side.

Balkonens dæk vurderes at være udstøbt i samme tykkelse som stålbjælkerne, altså 80 mm med et tillæg af et afretningslag på omkring 20 mm, i alt 100 mm.

Renovering af balkonens dæk

Balkonens dæk er renoveret omkring 2016 ved udstøbning af et betonlag oven på det oprindelige kappedæk, afsluttet med en flisebelægning. Årsagen til denne foranstaltning er ukendt, men utætheder i membranen vil være en oplagt mulighed.

Ejer har ladet foretage en ophugning af denne udstøbning, sammen med [ingeniørfirma 1], hvor det konstateredes, at betonlaget over stålbjælkerne udgør omkring 150 mm. Dette giver en samlet tykkelse af beton på 230 mm.

En statisk beregning af kappedækket viser, at dette netop har den fornødne bæreevne, beregnet efter nugældende normer og med det nye betonlag således, at den samlede tykkelse udgør 230 mm.

Bjælkernes nedbøjning er beregnet til 7 mm midt mellem disses understøtninger, når det nye betonlag er medtaget. For en synlig konstruktion burde nedbøjningen ikke overskride 5 mm, men da stålbjælkerne er skjult af betonlaget på oversiden og af et gipspladeloft på undersiden, er dette forhold uden betydningen for konstruktionen.

Skaden

På de murede piller ved balkonens forkant ses en vandret revne, beliggende ca. 400 mm under kappedækkets underside. Revnen løber mellem vinduerne, 1 – 2 skifter fra disses overside. Revnen er størst på murpillernes udvendige side med en revnevidde på op 0,8 mm. Revnen løber rundt om hjørnet på balkonens murværk, og aftager her til helt revnefrit murværk efter ca. 350 mm, svarende til murens tykkelse.

Ved de midterste murpiller sås en forskydning af murværket, således at den øvre del sprang op til 2 mm frem for den nedre del. Der kunne ikke konstateres egentlig afvigelser fra en ret linje henover revnen. Der blev anvendt et 1,2 m waterpas til målingen, og alle fire murpiller blev målt.

Murpillernes indvendige side blev undersøgt for revner, men her kunne ikke registreres tegn på sådanne. Det skal her bemærkes, at tapet let kan skjule mindre revner.

Det forsøgtes tillige at lokalisere stålbjælkerne henover vinduerne. Dette var imidlertid ikke muligt, da metaldetektoren lod sig forstyrre af metalinddækninger på vinduerne. Det er også muligt at stålbjælkerne er placeret så dybt i konstruktionen, at apparatet ikke kunne registrere dem.

Notat fra [ingeniørfirma 1]

Notatet konkluderer, at der ikke er opstået korrosion på betonpladens stålbjælker, og at revnen i facaden ikke kan henføres til dette.

Notatet konkluderer endvidere, at den forøgede last fra det nye betonlag har forøget stålbjælkerens nedbøjning så meget, at dette er årsagen til revnedannelsen i murpillerne.

Det foreslås derfor, at stålbjælkerne aflastes ved at borthugge det nye lag beton eller at oplægge en forstærkende bjælke i stuen under balkonen.

Sammenfatning

Besigtigelsen og efterfølgende beregning har ikke kunnet klarlægge årsagen til revnedannelsen i på de murede piller.

Tilsvarende synes konklusionen i notatet fra [ingeniørfirma 1] heller ikke at kunne afhjælpe skaden med de revnede murpiller. Det er tillige et større indgreb i de eksisterende konstruktioner, og med betydelige gener for beboerne til følge.

Det foreslås derfor, som det næste skridt, at der tages hul i konstruktionen udefra, for at blotlægge konstruktionens opbygning, og ud fra den derved fremkomne viden, kan der beslattes en mere præcis opretning af skaden."

Af mail af 22/6 2022 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Beregningerne er udført ud fra de korrekte formler, men der er trukket og vredet lidt på faktorerne for at få tingene til at holde.

Belastningen er reduceret, sådan at spændingen i stålprofilerne kan komme til at holde, og nedbøjningen er regnet med en tilladt nedbøjning på 1/300 af bjælkernes længde, hvor de normalt skal opfylde 1/400 af længden.

Jeg vil mene, at beregningerne efterviser min påstand."

Af notat 02 af 20/7 2022 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Bemærkninger til e-mail fra [ingeniørfirma 1]

Her angives, at en tilladelig nedbøjning på 1/400 af spændvidden, skulle være overskredet.

Vores beregning viser imidlertid en nedbøjning på 3,1 mm for den variable nyttelast, og dette svarer til 1/680 af længden. Den vejledende værdi for acceptable nedbøjninger udgør 1/400 af spændvidden for én variabel last, der er således ikke overskridelser af kravet til nedbøjning. Den variable last omfatter personlast med møbler mv. svarende til 250 kg/m².

Det bemærkes endvidere, at stålnormen ikke indeholder angivelser for egenlast, men kun for variable laster med en ad gangen. Stålnormens værdier for nedbøjning skal tjene som vejledning for acceptable nedbøjninger, og er således ikke et krav.

Stålbjælkernes bæreevne er beregnet med til en lille overskridelse, som ligger inden for det acceptable.

Generelle bemærkninger til kommentarerne

På det foreliggende grundlag samt de nytilkomne kommentarer ser vi fortsat ingen grund til at ændre på beregningen eller sammenfatningen fra vores Notat 01.

Det ses stadig som en nødvendighed at foretage en undersøgelse med hultagning i konstruktionen for at fastlægge skadesårsagen."

Af notat 03 af 14/10 2022 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Hultagningen

Det valgtes at hugge hul ved murpillen med den største revne.

Facaden er opført som en 1½-stens væg, svarende til 350 mm tykkelse. Murpillerne har en bredde på 540 mm. Brystværnet på balkonen er udført som 1-stens mur, som svarer til en murtykkelse på 230 mm.

Ved hultagningen blotlagdes enden på et af bærejernene i balkonens kappedæk. Dette jern, INP 80, har undersiden beliggende 700 mm over vinduernes overside.

Kappedækkets jern ligger vinkelret på facaden, og vederlagsdybden udgjorde 250 mm.

Et skifte over vinduernes overside, svarende til 70 mm, konstateredes endnu et jern, INP 80. Dette jern ligger parallelt med facaden og er placeret midt på bagmuren, som er den inderste række sten.

Dette jern er oplagt hen over vinduerne i et stykke og bærer last fra kappedæk og brystværn, som hovedelementer. Den yderste del af væggen, 1- sten, bæres af et traditionelt muret stik.

Tilstand på jernene

Bjælkerne i kappedækket vides fra undersøgelse udført af ingeniørfirmaet [ingeniørfirma 1], at disse ikke er korrosionsskadede og dermed betragtes disse som intakte, og uden reduceret bæreevne.

Ved denne undersøgelse ses dog, at den blotlagte bjælkeende i kappedækket er noget angrebet af rust. Da rustangrebet kun omfatter den yderste del af bjælkeenden, giver dette ikke anledning til svækkelse af bjælkens bæreevne.

Bjælken over vinduesåbningerne ses imidlertid at være temmelig angrebet af rust, hvor der på flangerne er tydeligt præget af delaminering.

Rustdannelsen på bjælken har nået et stade hvor tværsnittet er reduceret så meget, at bjælken ikke længere har den fornødne bæreevne.

Det vurderes, at det er denne rustdannelse, der har forårsaget revnerne i murpillen, især kroppen, den lodrette del af profilet, har ved rustdannelsen kunnet skubbe murværket ud af den oprindelige position.

Det bemærkes her, at facadepudsen er istandsat for 5-7 år siden og efterfølgende malet. Forskydningen i overfladerne omkring revnedannelsen har således udviklet sig inden for denne periode. Forskydningen af overfladerne udgør 1,0 – 1,5 mm på de midterste piller.

Revnen i de murede piller er størst på de to midterste piller, og herfra er den aftagende hen mod balkonens gavle. Herfra fortsætter den rundt om hjørnet, og for at forsvinde her.

Udbedring af skaden

Det foreslås at bjælken hen over vinduerne udskiftes til en ny med rust beskyttelse iht. til nutidige krav.

...

Øvrige bemærkninger

Nærværende undersøgelse viser, at det revnede murværk ikke skyldes merbelastningen fra betonlaget, der er udstøbt oven på balkonens dæk, som konkluderet i notatet fra [ingeniørfirma 1] ved sagens indledning.

Dette betyder, at balkonens dæk ikke berøres af udbedringen af murværket og bjælken over vinduesåbningerne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Følgeudgifter

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

...

B Teknisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Danske Forsikring.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1913 og tilbygget med en karnap ved sydfacaden i 1925. Klagerne købte 1. salen af ejendommen – der er en ideel anpart – med overtagelse den 15/4 2018. De anmeldte den 3/3 2021 revner i karnappen. Selskabet besigtigede ejendommen den 25/3 2021, hvorefter selskabet afviste dækning. Af selskabets brev af 31/3 2021 fremgår det, at "Jeg foreslår, at I får åbnet op ved en vandret revne med forskydning, for at vurdere om der er rust i bærende jern – hvis muligt. Hvis dette er tilfældet, kan I høre jeres husforsikring/udvidet vandskade om I har dækning herfor. Fremkommer der nye oplysninger i sagen, vender du blot tilbage til mig".

Klagerne rekvirerede herefter en ingeniør, der sammen med et murerfirma besigtigede ejendommen. Af notat af 5/11 2021 fra ingeniøren fremgår det, at "Det er vores vurdering, at revnerne i karnapfacaden ikke er opstået som følge af tæring i de bærende jernprofiler. På grund af de vandrette revners beskaffenhed, hvor murværket på revnernes overside er trykket ud i forhold til facadelinjen, konkluderer vi, at bærejernene er trykket ned af den ekstra vægt, som er påført ved den udførte reparation af altanpladen".

Den 14/3 2022 indbragte klagerens repræsentant sagen for nævnet for at undgå, at der indtrådte forældelse.

Selskabet rekvirerede et ingeniørfirma for besigtigelse af ejendommen. På baggrund af besigtigelsen vurderede ingeniøren, at det var nødvendigt at foretage en undersøgelse ved hultagning i konstruktionen for at fastlægge skadeårsagen. Selskabet tilbød på baggrund heraf en sådan undersøgelse, hvorved det blev konkluderet, at revnerne skyldes det rustne/tærede bærende jern.

Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af bærende jern med 40.181,25 kr. Klagerne har accepteret beløbet.

Twisten for nævnet omhandler herefter klagerne krav på dækning af udgifter til ingeniør, murer og repræsentant. Klagerne har fremlagt fakturaer af 30/9 2021, 26/11 2021 og 1/11 2022 på henholdsvis 5.000 kr., 6.475,75 kr. og 4.930,41 kr. fra ingeniørfirma 1, faktura af 25/11 2021 på 4.253,40 kr. fra et murerfirma og faktura af 7/4 2022 på 4.500 kr. fra klagerne rådgiver. Det er klagerne opfattelse, at selskabet også bør dække en del af udgifterne til repræsentant i forbindelse med selve ankenævnsagen, idet der har været en direkte dialog med selskabet, mens sagen var i bero.

Klagerne har anført, at selskabet afviste dækning den 31/3 2021, og at det først var efter involvering af ingeniørfirma og repræsentant, at selskabet under selve ankenævnsagen anerkendte dækning. Bistanden har således været rimelig og nødvendig.

Selskabet har afvist at dække klagerne udgifter til ingeniør, murer og repræsentant. Selskabet har anført, at klagerne ingeniør og murer ikke har afdækket eller konstateret forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Derudover er det selskabets opfattelse, at klagerne repræsentants medvirken ikke har været nødvendig for sagens udfald. Selskabet har også henvist til, at dets taksator i afvisningsbrevet af 31/3 2021 til klageren bl.a. anførte, "Jeg foreslår, at I får åbnet op ved en vandret revne med forskydning, for at vurdere om der er rust i bærende jern – hvis muligt. Hvis dette er tilfældet, kan I høre jeres husforsikring/ udvidet vandskade om I har dækning herfor. Fremkommer der nye oplysninger i sagen, vender du blot tilbage til mig."

Klagerne har i indlæg af 20/3 2023 bedt nævnet om at tage stilling til forholdet mellem husforsikringer og ejerskifteforsikringer. Nævnet bemærker, at nævnet alene afgør konkrete økonomiske tvister mellem parterne, og den ønskede stillingtagen ses ikke at relatere til et konkret økonomisk krav. Nævnet finder derfor ikke anledning til at behandle spørgsmålet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerne udgifter til ingeniør, murer og repræsentant.

Ankenævnet for Forsikring

30.

98008

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagernes ingeniør og murer i forbindelse med deres besigtigelse og undersøgelse af ejendommen ikke har konstateret og afdækket et dækningsberettigende forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har afholdt udgifterne i forbindelse med ingeniørfirma 2's besigtigelse af ejendommen og efterfølgende destruktive indgreb, hvor det blev konstateret, at revnerne skyldes det rustne/tærede bærende jern.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning i overensstemmelse med ingeniørfirma 2's udbedringsforslag.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Nævnet finder, at klagernes repræsentants bidrag i sagen forud for sagens indbringelse for nævnet ikke har været rimelig og nødvendig for sagens førelse.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Ankenævnet for Forsikring

31.

98008

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen