

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 98920:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren er sikret under en byggeskadeforsikring. Korrespondancen gengives i ud-
drag. I klageskema af 5/11 2022 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Se sagsfremstilling vedlagt

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
overholdelse af indgåede aftaler

...

Der henledes til det faktum, at TopDanmark har større kunderelationer til entreprenøren som ikke fremmer en uvildig og seriøs sagsbehandling da ingen af de implicerede har interesse i en løsning for sikrede. TopDanmark har en særlig interesse i at sagen ender i et civilt søgsmål mod entreprenøren, af åbenlyse økonomiske grunde. Kunderelationer til meget store aktører i byggeriet må indgå som en problematisk faktor i bedømmelsen af den aktuelle sag.

Allerede ved aflevering af byggeriet er der tydelige spor af vandskade på murstensfacade som tydeligvis stammer fra overløb fra altanen.

Afvisning fra TopDanmark: Mine kommentarer med [fed skrift]:
Afvisning fremgår af Bilag: 5 års rapport bygningsdel 10.3

Klage funktion, ... skriver d. 9/9-2022 følgende:

Med hensyn til altanen på 1. sal henvises du til at kontakte [entreprenør], hvis du er utilfreds med den udbedring, der er udført, da jeg ikke kan se, at der er givet dig et dækningstilsagn for dette.

Sagsbehandleren svarer uden at kigge i egne gemmer eller for den sags skyld i sagens akter. Bilag: Mail accept altan

Klagefunktion, ... skriver d. 13/10-2022 følgende:

Som du selv oplyser ved din mail af 9. oktober, omhandler det forhold vedrørende altanen, der er omtalt i 5 årseftersynsrapporten, en anden årsag, end den du tidligere har henvist til, som bliver omtalt i skønserklæringen. **Dette er direkte usandt, jeg har aldrig henvist til skønserklæringen i den omtalte sammenhæng alene af den grund at forholdet er anmeldt, besigtiget, accepteret til udbedring flere år inden skønserklæringen.** Bilag: anmeldelse pkt. 7

Det tidligere anmeldte forhold om altanen, går på utætheder ved samling mellem murfolie, mens det nye forhold angår afstanden fra overkanten af tagpap. **Det er direkte usandt, skaden er anmeldt 28 maj 2018** Bilag: anmeldelse pkt. 7 **anmeldelsen går ikke på murfolie men generel vandindtrængen.**

Ved din mail af 22. november 2020, skriver du bl.a. om skønsmandens vurdering af forholdet vedrørende utætheder i altanen:

'Skønsmandens vurdering af altan:

Spørgsmål 33:

I forlængelse af spm. 18 anmodes skønsmanden om angive årsagen til den konstaterede vandophobning samt anslå udbedringsomkostningerne herved, idet skønsmanden yderligere bedes konstatere, hvorvidt omkringliggende mursten er misfarvet, og om årsagen hertil kan henføres til terrassen? Som bilag 53 fremlægges foto af mursten under terrassen.

Svar spørgsmål 33:

I forhold til besvarelse af spørgsmål omkring årsag til konstateret vandophobning gentager skønsmandens sin besvarelse fra supplerende skønserklæring af d. 5. maj 2020

*'Svar spørgsmål 18' hvoraf følgende fremgår: 'Baseret på visuel iagttagelse [d. 20. februar 2020] er det skønsmandens opfattelse at fugt i træværk ikke stammer fra området omkring regnedløb fra terrasse eller ved inddækning ved tagrenden, men at vand i stedet stammer fra et punkt på tagterrassen ovenover spånpladen'. **Her konkluderer skønsmanden i virkeligheden at han ikke rigtig kan finde årsagen som så beskrives i 5 års rapporten 10.3 og som jeg mener er kendt af TopDanmark på accept tidspunktet.***

Af rekvirentens bilag O fremgår at der er beskrevet en opbygning hvor der er oplagt murfolie som klæbes til cementspånplade.

Det er skønsmandens vurdering at en sandsynlig årsag til den konstaterede vandophobning er en utæthed i murfolie, en utæthed ved samling mellem murfolie og andre materialer eller en utæthed ved samling mellem baner af murfolie.'

Det er korrekt, at vi tidligere – helt ekstraordinært og usædvanligt for selve byggeskadeforsikringsordningen – har tilbudt at den tegnede byggeskadeforsikring kan tilbyde udgifterne forbundet med udbedring af forholdet om altanen jf. skønsmandens beskrivelse. **Her taler Topdanmark igen usandt da skønsmandens erklæring ikke har sammenhæng med anmeldelsen Bilag: anmeldelse pkt. 7** I øvrigt er det noget værre vrøvl jf. Bilag: accept altan. Nu accepterer sagsbehandleren pludselig skaden men ift. en skønserklæring som ikke som sådan har noget med tidligere accept at gøre.

Det er min klare opfattelse at sagsbehandleren hos TopDanmark ikke aner hvad hun snakker om og roder rundt i datoer der er uden sammenhæng og febrilsk skriver noget der kan opfattes som et forsøg på som minimum at forvirre nogen til at tro historien. Alt hvad der beskrives fra TopDanmark er taget ud af en kontekst og kronologisk helt forkert og direkte usandt. Derfor bliver konklusionerne også usande uden hold i virkeligheden. Jeg har påtalt dette flere gange i sagsbehandlingen uden at kunne komme gennem uanset det er beviselige fakta. Der råder total panik i det selskab og i forvirringen kan de blive skyldige i strafbare forhold i det der skrives bevidste usandheder for egen vindings skyld.

Forløb:

Skaden anmeldes til TopDanmark som byggeskade og besigtiges af taksator 2 gange første gang 18 juni 2018. Efterfølgende modtager jeg dækningsaccept/betalingsaccept fra TopDanmark **Bilag:** Mail accept altan. Det fremgår af **Bilag:** Mail accept altan at jeg selv skal rekvirere håndværkere for at afklare årsagen og efterfølgende bede om tilbud som TopDanmark så forbeholder sig ret til at indhente kontrol tilbud på. Det fremgår således at årsagen ikke er kendt og skal undersøges nærmere. Det fremgår ligeledes at TopDanmark alene vil indhente kontroltilbud på arbejdets pris, ikke om arbejdet skal udføres som helhed, det er helt tydeligt og utvetydigt beskrevet i **Bilag:** Mail accept altan

Af forskellige årsager, primært på TopDanmarks opfordring stiller vi spørgsmålet til skønsmanden som fremkommer med et forslag om, at tagpappet ikke er tæt og tildeler et beløb til dækning heraf. Det skal anføres at TopDanmark gav betalingsaccept langt inden at skønsmanden foreslog at forny tagpappet. TopDanmark kan derfor ikke bruge en nyere dateret skønsrapport som den model der skal ligge til grund for deres betalingsaccept. Betalingsaccept er givet før skønserklæring uden en endelig problemstillingsanalyse.

Det skal nævnes at skønsmanden ikke er bygningsagkyndig men energi uddannet. Vi bestemmer ikke skønsmanden alene og det var efter flere afvisninger den som modparten kunne acceptere. På nuværende tidspunkt finder vi det ikke rimeligt at fortsætte med skønsmanden ud over at vi forventer at entreprenøren pådømmes udbedring af tagpap. Denne opgave udgår derfor af det yderligere arbejde der forestår for TopDanmarks regning, nemlig at sikre en korrekt konstruktion der sikrer mod vandindtrængen.

TopDanmark er pligtig til at udfører 5 års eftersyn på ejendommen og ved dette eftersyn opdager den bygningsagkyndige af egen drift, at hele konstruktionen er forkert. Problemet er at der ikke er nogen dybde i altanen hvorved vandet løber over tagpappet og ind i konstruktionen. Som jeg forstår skal altanens bund ses som en slags dybt kar hvor vandet kan løbe til tagrenden. Den nuværende situation er der meget lille højde i karret og dæk brædderne ligger i vand hvilket de ikke må. Da højden i karret er lille kan vandet ved regn eller bestemt vindretning løbe enten ind gennem altandøren og ind i stuen eller ind i selve murkonstruktionen via vinduespartierne.

Det er min klare opfattelse at taksator allerede ved første eftersyn så denne problemstilling da man

nærmest med det samme accepterede skaden og udbedring.

Selve måden at konstruere en konstruktion som denne er specifikt angivet i SBI anvisning 273 kap 7.3.7 nævnt i 5 års rapport bygningsdel 10.3 **Bilag:** 5 års rapport. Det er ved bygningsreglementet bestemt at man skal følge SBI anvisninger i byggeriet, medmindre man kan dokumentere en anden ligeværdig løsningsmodel, en sådan findes ikke i dette tilfælde.

Det fremgår af bl.a. **Bilag:** 5 års rapporten bygningsdel 10.3 at den utætte altan ikke er dækningsberettiget uanset den allerede er dækningsaccepteret via **Bilag:** Mail accept altan flere år tidligere. Dette tyder på at der ikke sker nogen form for sagsbehandling ved TopDanmark, alle forhold afvises pr automatik uden vurdering. Dette er i strid med samtlige forsikringsregler og policen.

Det skal fremhæves at det er Topdanmark der alene udfylder rapporten og beslutter om skaden er dækning berettiget ikke den sagkyndige. TopDanmark prøver at fremstille rapporten som noget den bygningssagkyndige har fremstillet hvilket er urigtigt som det fremgår af **Bilag:** sagkyndig udtalelse 5 års rapport.

Jeg har spurgt den sagkyndige om hans vurdering af skaderne, hans svar er utvetydigt, alle skader han beskriver i 5 års rapporten er alvorlige og efter hans skøn omfattet af byggeskadesforsikringen. **Bilag:** sagkyndig udtalelse 5 års rapport.

TopDanmark har nu fået den lyse ide, at afvandingsproblemet med altanen er 2 helt forskellige forhold nemlig:

1: et forhold der handler om noget udefineret tagpap, som ikke var defineret som hoved fejlen ved betalingsaccept.

2: et forhold der handler om konstruktions fejl som medfører utæt altan gulv samt risiko for vandindtrængen i murværk og beboelse. Det syntes rimeligt at antage at denne fejl er den egentlige årsag til problemstillingen fra anmeldelsen.

Det er min opfattelse at der i **Bilag:** Mail accept altan er givet generel udbedrings accept af hele problemstillingen.

TopDanmark har så fundet ud af at de vil dække forhold 1, men forhold 2 er en ny skade som skal takseres og vurderes som en ny og anden skade. TopDanmark har allerede afvist skaden i **Bilag:** 5 års rapport bygningsdel 10.3

Det er min opfattelse at TopDanmark ved denne manøvre forsøger at acceptere et forhold entreprenøren med stor sikkerhed bliver pådømt og så provokere en ny tvist i ankenævnet ved at dele forholdet i 2. Det er både frastødende og etisk uacceptabelt og i strid med aftaleloven.

Det skal anføres at tagpappet ville skulle fornys ved en ændring af konstruktionens dybde, der er altså ikke tale om at man kunne udelade nyt tagpap eller andet ved ændring af konstruktionen.

TopDanmark forsøger sig så med henvisning til at forhold 2 er en ny skade at sende en ny taksator. Det vil i så fald være 3 gang plus en bygningssagkyndig ifbm 5 års rapporten. Jeg har til dette bedt om en nærmere redegørelse for formålet og anledningen til at jeg nu skal bruge tid på noget jeg mener er fup og fiduser fra TopDanmarks side. Jeg har stillet mig til rådighed for at finde en udbedrings løsning sammen med TopDanmark men ikke en proforma besigtigelse på noget der allerede har accept. Samarbejde om løsning ok, men ikke disse fiduser der lægges op til. TopDanmark har adgang til fuld foto og tegningsdokumentation til orientering. Hvad de vil kigge på for 4. gang står hen i det uvisse.

Ankenævnet bedes tage stilling til om der ved **Bilag:** Mail accept altan kan antages at være en generel accept omhandlende at finde en løsning på hele afvandingsproblemet på altanen?

Ankenævnet for Forsikring

5.

98920

Ankenævnet bedes tage stilling til om der ved **Bilag:** Mail accept altan kan antages at være givet accept af arbejdets udførelse som helhed, dog har TopDanmark mulighed for at indhente pris kontrol tilbud?

Note:

1: Jeg tillader mig at tolke pris kontrol på tilbud således at TopDanmark kan indhente tilbud på tilsvarende opgave og evt. opnå en bedre pris. Syntes helt rimeligt.

2: Jeg tillader mig at antage at Taksator ved ikke at specificere et tilbud på noget bestemt acceptere at forholdet er af et større omfang hvilket det også skal være iht byggeskadesforsikringens vilkår. Min påstand er at taksator uden forbehold er helt klar over at der er noget galt med hele konstruktionen. Angiveligt ser en med bygningserfaring dette med det samme 'byggesagkyndig fra 5 års eftersyn f.eks'

Ankenævnet bedes tage stilling til om det ved **Bilag:** Mail accept altan syntes rimeligt efterfølgende at dele skaden op i 2 separate skader for herefter afvise forhold 2 **Bilag:** 5 års rapport bygningsdel 10.3?

Jeg har foreslået TopDanmark at de kunne benytte en rådgiver, ... til at belyse forholdet, dette er afslået. Det skal tilføjes at [rådgiver] arbejder på ejendommen for TopDanmark ifbm Radon udbedring.

Jeg foreslår derfor at Ankenævnet ved tvivl om TopDanmarks pligt til at opfylde **Bilag:** Mail accept altan at bede TopDanmark søge større rådgiver om en vurdering, jeg har fået oplyst af F&P at ankenævnet af og til benytter denne metode til afklaring. Jeg forestiller mig dog ikke nævnet når hertil da TopDanmarks egen byggesagkyndige allerede har udtalt sig utvetydigt omkring alvorligheden og han må anses ud fra CV at have de nødvendige kompetencer. **Bilag:** sagkyndig udtalelse 5 års rapport

Til Info:

Det er TopDanmark der suverænt udvælger de byggesagkyndige der udfører de lovpligtige 1 og 5 års eftersyn, det er derfor flot at denne sagkyndige 'tør' udtale sig mod hans arbejdsgiver. Hvis ikke jeg havde udfordret systemet havde TopDanmark blot administrativt afvist alt som en slags selvudrånke eksperter. Det er udfordringer til eftertanke !!"

Selskabet har i brev af 28/11 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der er tale om en byggeskadesforsikring, der i medfør af Byggelovens § 25, er tegnet af entreprenør ... (herefter kaldet 'entreprenøren'), på ejendommen ... ved Topdanmark.

Byggeskadesforsikringen trådte i kraft den 22. december 2017.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6636-1, som ses uploadet sammen med gældende police som **bilag A**.

Det er vores opfattelse at klageren kræver dækning for udgifterne der relaterer sig til det anmeldte vedrørende altan.

Vi har tidligere tilkendegivet overfor klageren, at vi kan tilbyde nogle udgifter forbundet med udbedring af et anmeldt forhold ved altanen, dækket af byggeskadeforsikringen.

Det er dog vores opfattelse, at der er flere forhold vedrørende altanen, som klageren har anmeldt. Det er os derfor uklart, hvad det præcis er at klageren kræver dækning for. Vi har tidligere – i klageforløbet – anmodet klageren om at besigtige det anmeldte om altanen. Klageren har ikke ønsket vores besigtigelse.

Vi skal indledningsvist bemærke, at et eller flere forhold omkring altanen verserer som tvist ved en civil retssag mellem klageren og entreprenøren. Derudover er vi blevet gjort opmærksomme på, at der er et tilbagehold på 300.000 kr. samt en forsikringsgaranti på 338.000 kr. Vi er ikke bekendt med, at dette tilbagehold er blevet udbetalt.

Oprids af sagsforløb

Klageren anmelder ved mail af 18. marts 2018 bl.a.:

"0. Der er tilbageholdt 300kkr. ifbm afleveringsforretning. Herudover en garant i på 1% af enterprisesummen 1 år.

Huset er meldt afleveringsklart d. 22/12 2017.

...

7. Nedløb fra altan er fejlkonstrueret hvilket medfører at altanen afvandes over et meget kort stykke over mursten under. Dette bevirker at mursten opfugtes og misfarves. [Entreprenør] har skiftet mursten 1 gang men uden problemet blev løst. Yderligere løber vandet i konstruktionen under loft og zink inddækning med rådkader til følge."

Vi henviser til klagerens **bilag** kaldet '**Anmeldelse**'.

På baggrund af klagerens skadeanmeldelse, besigtiger taksator de anmeldte forhold den 18. juni 2018.

Efter taksators besigtigelse, bliver forholdene besigtiget af entreprenøren.

Efterfølgende følger en længere mailkorrespondance mellem klageren og byggeskadeforsikringen omhandlende andre indklagede forhold.

På baggrund af klagerens klage til Topdanmarks Kundeklagefunktion (herefter kaldet 'klagefunktion'), har byggeskadeforsikringen ved mail af 6. september 2018 bl.a. oplyst klageren:

'Vi har talt med [entreprenøren]. De er villige til at mødes på ejendommen sammen med vores taksator og gennemgå de forhold, der kan udgøre en byggeskade i henhold til vilkårene.

Disse forhold vedrører alene vandindtrængningen fra altanen, hvor der skal findes en løsning. Hvis [entreprenøren] nægter at udbedre forholdet, og forholdet ikke kan dækkes over den garanti for fejl og mangler på over 300.000 kr., der foreligger, så vil det være omfattet af byggeskadeforsikringen. Selvrisko udgør 12.000 kr.'

Vi henviser til vores uploadet **bilag B**.

Ankenævnet for Forsikring

7.

98920

Efterfølgende følger endnu mailkorrespondance mellem klageren, byggeskadeforsikringen og entreprenøren.

Der bliver på baggrund af de anmeldte forhold, afholdt et møde på ejendommen. Ved mødet deltager klageren, repræsentanter fra byggeskadeforsikringen, klagefunktionen samt repræsentanter fra entreprenøren. Mødet bliver afholdt den 20. september 2018.

Ved mail af 27. september 2018 skriver repræsentant fra entreprenøren til klageren bl.a.:

'I forlængelse af møde den 20. september 2018, kan vi herved tilbyde at udbedre følgende:

...

- Eftergå tagrende og nedløb fra altan'*

Mailtråd uploadet som **bilag C**.

Ved mail af 8. oktober 2018 skriver kundeklagefunktionen bl.a. til klageren:

'Hvis der bliver noget, som vi skal dække over byggeskadeforsikringen, så dækker vi en håndværksmæssig korrekt løsning af selve skaden. Vi er ikke forpligtet af din aftale med entreprenøren, og vi er ikke forpligtet til at følge projektet, da vi ikke er aftalepart i forhold til dette.

Af samme grund skal vi heller ikke ind og godkende entreprenørens løsninger for nuværende. Det gælder også for altanen, da vi ikke har nogen grund til at betvivle, at det ikke bliver lavet håndværksmæssigt korrekt. Vi har ikke mulighed for at agere, som byggemæssig rådgiver for nogen af parterne. Dermed ikke sagt, at vi ikke vil give vores besyv med, men kun hvis der konkret er behov for det. Og hvis du efterfølgende konstaterer, at noget ikke er udbedret korrekt og entreprenøren ikke vil udbedre dette, så er du naturligvis velkommen til at tage kontakt til os omkring dette forhold.'

Mailtråd uploadet som **bilag D**.

Klageren fremsender rapport udarbejdet af [byggesagkyndig], hvoraf det ses, at flere anmeldte forhold er gennemgået. Bl.a. forholdet vedrørende altan. Om altan har [byggesagkyndig] bl.a. anført:

6	Tagterrasse	Der er ikke udført korrekte tætninger omkring regnedløb på terrasse. Der er ligeledes forkert afslutning ved inddækning, således regnvand ikke føres i tagrende.	25.000,00 kr	TØ					✓
---	-------------	--	--------------	----	--	--	--	--	---

Rapporten er dateret 2. oktober 2018 og uploadet som **bilag E**.

Herefter følger en længere korrespondance mellem klageren og kundeklagefunktionen omhandlende de indklagede forhold.

I mellemtiden bliver det oplyst af entreprenøren, at entreprenøren har foretaget udbedring af det anmeldte forhold, vedrørende altanen.

Klageren skriver ved mail af 31. januar 2019 om udbedringen af forholdet vedrørende altanen:

'Pkt. 11 Muren er en følgeskade af at [entreprenøren] nægtede at udbedre altanen før I sagde I ville betale. Jeg forstår ikke I vil dække den skade det er helt uforståeligt. I kan jo ikke dække en skade men ikke følgerne eller måske kan I ved ikke nævnet må tage stilling til om følgeskader er dækket.'

Som besvarelse til ovenstående, har klagefunktionen ved mail af 6. februar 2019 bl.a. oplyst klageren:

'Pkt .11 Muren indvendigt har efter vores mening ikke noget med altanen at gøre. Indvendige hakker i en mursten og farveforskel i fuger har intet med en byggeskadeforsikringen at gøre. Forholdet var heller ikke noget, man lagde mærke til ved vores møde på ejendommen.'

Mailtråd uploadet som **bilag F**.

Klageren fremkommer fortsat med mails vedrørende klage over forholdet omhandlende altanen.

Ved mail af 18. marts 2019, skriver klagefunktionen om altanen bl.a. følgende til klageren:

'[Entreprenøren] har svaret tilbage til os, at eftersom de er blevet stævnet af dig, ønsker de at afvente skønsmandens vurdering af forholdet. Det kan der være god ræsonnement i for så vidt angår, at man i så fald forhåbentligt får fundet den korrekte skadeårsag ved syn og skønnet.

Jeg kan dog godt forstå, at du kan være nervøs for eventuelle følgeskader og derfor gerne vil i gang med udbedringen. Jeg er ikke klar over, hvor lang udsigt der er til, at selve syn og skønnet foretages?

Jeg vil derfor lade det være op til dig, hvad de næste skridt skal være i forhold til, om du ønsker at afvente syn og skønnet, hvor man forhåbentlig kan blive klogere på skadeårsagen og få entreprenøren til at udbedre forholdet uden omkostninger for dig, eller om du vil have en anden håndværker til at se på altanen for at se, om man af den vej kan afklare årsagen og eventuelt få ham til at give tilbud på mulig udbedring?

Vi forbeholder os dog retten til at indhente kontroltilbud. Der vil i så fald gælde en selvrisiko på 12.000 kr. Vi vil herefter gøre regres for omkostningerne mod [entreprenør] for så vidt angår beløbet, der eventuelt overstiger selvriskoen.'

Se klagerens bilag kaldet '**mail accept altan**'.

Ved mail af 2. april 2019 har klagefunktionen til klageren om bl.a. altanen oplyst:

'Vi er helt enige med dig i, at det handler om at finde den rigtige løsning for så vidt angår altanen, så der ikke trænger vand ned fremover. Det giver efter vores opfattelse god mening at afvente skønsmandens vurdering af altanen i forbindelse med syn og skønnet i sagen mellem dig og [entreprenøren]. Hvis du ikke er indstillet på det, er du velkommen til at fremsende et forslag til en rådgiver samt vedkommendes honorarforslag. Vi kan desværre ikke anwise en samarbejdspartner i en sag som denne.

I forhold til eventuelle følger fra vandindtrængen fra altanen, vil det blive vurderet - herunder eventuel dækning over byggeskadeforsikringen, når der forelægges nærmere oplysninger.

Vi er nødt til berigtige din opfattelse af, at vi ikke længere skulle mene, at et tilbagehold og garanti skal være opbrugt. Det mener vi stadig, hvilket vi også har skrevet til dig. Vi prøver blot at hjælpe dig videre, da udredning af altanen er nødvendig, uagtet hvem der ender med at skulle udbedre/betale.'

Se **bilag G** for mailtråd.

Som nævnt verserer der løbende en civil retssag mellem klageren og entreprenøren. Om denne har klageren til byggeskadeforsikringen ved mail af 18. november 2020 bl.a. oplyst:

'Som du ved kører der p.t en civilsag omkring mangler på ejendommen og i den forbindelse fremkommer der forligs tilbud fra entreprenøren. Topdanmark har tidligere anerkendt at 3 forhold er omfattet af byggeskades forsikringen.'

Ved mail af 22. november 2020 fremsender klageren uddrag fra skønserklæringen, hvoraf der om altanen bl.a. fremgår:

'Spørgsmål 33:

I forlængelse af spm. 18 anmodes skønsmanden om angive årsagen til den konstaterede vandophobning samt anslå udbedringsomkostningerne herved, idet skønsmanden yderligere bedes konstatere, hvorvidt omkringliggende mursten er misfarvet, og om årsagen hertil kan henføres til terrassen? Som bilag 53 fremlægges foto af mursten under terrassen.

Svar spørgsmål 33:

I forhold til besvarelse af spørgsmål omkring årsag til konstateret vandophobning gentager skønsmandens sin besvarelse fra supplerende skønserklæring af d. 5. maj 2020 'Svar spørgsmål 18' hvoraf følgende fremgår: 'Baseret på visuel iagttagelse [d. 20. februar 2020] er det skønsmandens opfattelse at fugt i træværk ikke stammer fra området omkring regnedløb fra terrasse eller ved inddækning ved tagrenden, men at vand i stedet stammer fra et punkt på tagterrassen ovenover spånpladen'.

Af rekvirentens bilag O fremgår at der er beskrevet en opbygning hvor der er oplagt murfolie som klæbes til cementspånplade.

Det er skønsmandens vurdering at en sandsynlig årsag til den konstaterede vandophobning er en utæthed i murfolie, en utæthed ved samling mellem murfolie og andre materialer eller en utæthed ved samling mellem baner af murfolie.

Det er skønsmandens opfattelse at afhjælpning af fugtophobning i træværk ved terrasse medfører følgende arbejder:

- Demontage af tagterrasse
 - Udskiftning af eksisterende tagmembran med ny tagmembran, hvor der sikres tæthed i alle samlinger. Ny tagmembran inkl. underlag oplægges med tilstrækkeligt fald til at sikre god afvanding
 - Reetablering af tagterrasse
- Udbedringsomkostninger forventes at andrage 35.000 kr. inkl. materialer og håndværkerudgifter og ekskl. moms.*

Ved besigtigelse d. 20. februar 2020 kunne skønsmanden visuelt konstatere at nogle af de omkringliggende mursten syntes at være misfarvet. Der henvises til skønsmandens bilag 23, foto 39. Det er skønsmandens opfattelse at misfarvning af mursten alene synes at være tilstede ved området umiddelbart under tagterrassen.

Skønsmanden vurderer det derfor overvejende sandsynligt at misfarvningen af de omkringliggende mursten kan henføres til vandpåvirkning fra tagterrasse på 1. sal.'

Ved mail af 14. december 2020 oplyser byggeskadeforsikringen bl.a. klageren:

'Som tidligere skrevet kan jeg ikke genkende din udlægning af vores telefonsamtale.

Jeg oplyste indledningsvist, at vi ikke kan forholde os konkret til et forligsforslag, som vi ikke må få udleveret. Forligsforslaget er forslået på baggrund af nogle syn og skøn, som vi heller ikke har fået udleveret i sin helhed. Jeg oplyste derfor, at indholdet af vores samtale skulle ses i lyset af dette - og at vores stillingtagen var med forbehold for, at vi havde

modtaget alle sagens relevante detaljer. Vi har af samme grund ikke klarhed over, hvad aftalen er for så vidt angår tilbageholdet i købesummen og garantistillelsen.

Jeg oplyste, at Topdanmark ikke umiddelbart ser noget grundlag for, at skønsmandens vurdering af udbedringen af altanen er forkert. Jeg oplyste, at en byggeskadeforsikring ikke dækker kosmetisk slør på stenene, med mindre det er levetidsnedsættende i væsentlig grad. Jeg oplyste, at hvis udbedringen mod forventning ikke viser sig løse problemet med vandindtrængning, så har vi en ny situation, og så må vi forholde os til det på det tidspunkt.'

Se **bilag H** for ovenstående mailtråd.

Efterfølgende indklager klageren en række forhold til Ankenævnet. Forholdet om altan ses ikke at være indeholdt i denne klage.

I juli 2022, bliver 5 årseftersynsrapporten meldt færdig behandlet.

I rapporten fremgår følgende om altanen:

'BYGNINGSEMNE: Bygningsdele i øvrigt

Bygningsdel: 10.3 Altaner af træ med trædeflader af metal, træ, beton eller fiberbeton

Beskrivelse fra den bygningssagkyndige:

Afstanden fra overkant tagpap er målt til 45mm, og jf. S8I-Anvisning 273 Tage - kap. 7.3.7 Inddækning ved tagterrasser, skal der min. være 150mm fra overkant tagpap i dørhul til overkant tagpap på tagterrasse/altan, når kanten på tagterrassen/altanen er højere end overkant døråbning.

Lokalisering:

Tagterrasse/altan fra 1. sal.

Opbygning:

Tagpap på underlag på bjælkelag.

Beskrivelse fra forsikringsselskabet:

TVM Topdanmark 19-07-2022

Det vurderes ikke at være væsentligt i forhold til byggeskadeforsikringen.

Der er ikke konstateret en skade som følge af forholdet.'

Se klagerens bilag kaldet '**5 års rapport**'.

På baggrund af bemærkningen omkring altanen i 5 årseftersynsrapporten, fremsender klageren endnu en klage til klagefunktionen.

Ved mail af 13. oktober 2022 oplyser klagefunktionen bl.a. følgende til klageren:

'Det er korrekt, at vi tidligere – helt ekstraordinært og usædvanligt for selve byggeskadeforsikringsordningen – har tilbudt at den tegnede byggeskadeforsikring kan tilbyde udgifter forbundet med udbedring af forholdet om altanen jf. skønsmandens beskrivelse.

Når jeg oplyser dig om, at dette tilbud er ekstraordinært og usædvanligt for byggeskade-forsikringen, er dette fordi det er helt normal praksis, og i overensstemmelse med bekendtgørelsen, at entreprenøren har udbedringsret- og pligt til at udbedre de forhold, hvori der er tale om mangler og/eller en skade. I denne konkrete sag har vi dog alligevel valgt, at byggeskade-forsikringen kan tilbyde udgifterne forbundet med udbedringen i henhold til ovenfor gengivet fra skønserklæringen om forholdet ved utæthederne i altanen.

Hvad angår det nye forhold vedrørende afstanden fra overkanten af tagpappet, ses dette forhold ikke tidligere er være blevet behandlet af vores taksator, hvorfor jeg naturligvis ikke på foreliggende grundlag kan love dig noget eller tilbyde udgifterne forbundet hertil, dækket af byggeskade-forsikringen.

Efter en drøftelse med mit bagland, er vi nået til enighed om, at forholdet må undersøges nærmere, og jeg vil derfor bede byggeskade-forsikringen om at få en taksator til at besigtige altanen på baggrund af de nye oplysninger i 5 års eftersynsrapporten.

Du vil derfor blive kontaktet af vores taksator, med henblik på at aftale nærmere om en besigtigelse af altanen.'

Der følger yderligere korrespondance mellem klageren og klagefunktionen ang. bl.a. besigtigelse af det anmeldte om altanen.

Ved mail af 3. november 2022 oplyser klageren til klagefunktionen bl.a.:

'Jeg syntes det fremgår ret klart hvad jeg mener.

Som det fremgår er alt besigtiget indtil flere gange af jer i forskellige situationer. Der foreligger derfor ikke noget argument for at foretage fornyet besigtigelse. Du har afvist at betale altanen ift tidligere aftale så det stridspunkt må vi have afgjort først. Vinduerne besigtiget og I har kørt sagen gennem ankenævnet så der er heller ikke noget at komme efter her. Hvis I vil bruge mere af min tid bliver det ift at finde en udbedringsløsning ikke nye diskussioner det er vi forbi.

Hvis du vil have vurderet skaderne må det blive via en seriøs rådgiver F.eks [rådgivende ingeniører] som i forvejen arbejder på radon sagen og evt. kan hjælpe med opgavens endelige løsning. Da I jo ikke vil anerkende skaderne som dækningsberettiget aner jeg ikke hvad I vil. Ankenævnet tager stilling til om det er dækningsberettiget for os. Herefter finder vi en løsning.'

Ved mail af 11. november 2022, har klagefunktionen til klageren bl.a. meddelt:

'Det er vores opfattelse, at den misfarvning af murstenen der bliver henvist til ovenfor, er en eventuel misfarvning grundet det, at vandet fra terrassen løber ned ad facaden, fordi der netop er tale om en altan, der ikke er i tæt forbindelse med facaden. Det er helt sædvanligt, at facader vil blive udsat for regnvand. Da vi ikke er i besiddelse af det bilag 23, som Skønsmanden henviser til, kan vi ikke komme det nærmere på foreliggende.

På baggrund af ovenstående oplysning om, at skønsmanden vurderer at udbedringsomkostningerne forventes at andrage 35.000 kr. eksklusive moms, kan byggeskadeforsikringen tilbyde at opføre erstatningen – for så vidt angår forholdet om altanen vedrørende murfolien – til 43.750 kr. inkl. Moms. Dette beløb er inden fradrag for din selvrisiko. Erstatningen kan komme til udbetaling, når du fremsender behørig faktura for udbedring af forholdet, på beløbet eller derover. Vi tilbyder dette trods at der os bekendt stadig er tilbageholdt sum i købesummen og trods at vi ikke ved, hvordan [entreprenør] forholder sig til kravet.

Vi vil som tidligere nævnt også gerne kigge nærmere på det i 5 års eftersynsrapporten: 'Afstanden fra overkant tagpap er målt til 45mm, og jf. SBI-Anvisning 273 Tage - kap. 7.3.7 Inddækning ved tagterrasser, skal der min. være 150mm fra overkant tagpap i dørhul til overkant tagpap på tagterrasse/altan, når kanten på tagterrassen/altanen er højere end overkant døråbning.' Og tage stilling til dette nærmere i forhold til byggeskadeforsikringen og evt. sammenhæng med det ovenfor nævnte, hvor vi har givet dækningstilsagn. Men det har vi ikke mulighed for på foreliggende uden en nærmere visuel besigtigelse.

For os ville det bare give god mening, hvis der er sammenhæng i en evt. udbedring, at dette klarlægges forinden.

Jeg kan forstå, at du ønsker Ankenævnets stillingtagen til altanen og vi afventer derfor nærmere fra Ankenævnet herom.'

Ovenstående mailtråd mellem klageren og klagefunktionen ses uploadet som **bilag I**.

Efter ovenstående udmelding, bliver vi orienteret om, at klageren har valgt at indbringe tvisten omkring det anmeldte forhold vedrørende altanen for Nævnet.

Vores vurdering

...

Som det fremgår af ovenstående uddrag af sagsfremstillingen, er det vores vurdering, at der kan være tale om flere forhold/årsager der gør sig gældende for så vidt angår det anmeldte om altanen.

Vi lægger til grund, at det forhold om altanen klageren anmelder ved mail af 18. marts 2018, bliver behandlet ved skønsforretningen. Af skønserklæringens uddrag, fremsendt af klageren, om altanen fremgår bl.a.:

'Baseret på visuel iagttagelse [d. 20. februar 2020] er det skønsmandens opfattelse at fugt i træværk ikke stammer fra området omkring regnedløb fra terrasse eller ved inddækning ved tagrenden, men at vand i stedet stammer fra et punkt på tagterrassen ovenover spånpladen.

...

Det er skønsmandens vurdering at en sandsynlig årsag til den konstaterede vandophobning er en utæthed i murfolie, en utæthed ved samling mellem murfolie og andre materialer eller en utæthed ved samling mellem baner af murfolie.'

Som ovenfor gengivet fra 5 års eftersynsrapporten, har den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af altanen konstateret, at SBI-anvisningen 273 om Tage, kapitel 7.3.7 om inddækninger ved tagterrasser, ikke er overholdt.

Forholdet omtalt i 5 års eftersynsrapporten omhandler således – efter vores vurdering af de oplysninger vi har tilgængelige – afstanden fra overkanten af tagpappet, og ikke om vandophobning og forhold ved murfolie.

Det kan ikke udelukkes hvorvidt udbedringen af det anmeldte fra den 18. marts 2018 om altanen, kan overlappe en eventuel udbedring af det anmeldte fra 5 års eftersynsrapporten, men dette skal undersøges nærmere.

Derudover kan det ikke endegyldigt konkluderes om hvorvidt det anmeldte om altanen, der fremgår af 5 års eftersynsrapporten, opfylder betingelserne for en skade i henhold til byggeskadeforsikringens vilkår.

Som det fremgår af ovenstående sagsfremstilling, har vi – i et vis omfang – tilkendegivet, at forholdet benævnt i klagerens skønsforretning, kan udgøre en skade i henhold til byggeskadeforsikringens vilkår.

Vi har i forlængelse heraf, lagt skønsmandens vurdering af udbedringsomkostningerne til grund, for en eventuel erstatningsopgørelse.

Ved vores mail af 11. november 2022, har vi tilbudt klageren 43.750 kr. inkl. moms for udgifterne der relaterer sig med det konstaterede i skønserklæringen. Erstatningen er betinget af, at skaden udbedres.

Som vi ligeledes har oplyst klageren, er det helt særligt, og ikke en sædvanlig fremgangsmåde, at fremkomme med en erstatningsopgørelse for forhold der verserer ved en civil retssag, når derudover også er tale om en entreprenør som ikke er gået konkurs og som stadig er aktivt involveret i sagen.

Vi henviser til selve byggeskadeforsikrings ordningen, og bekendtgørelsens § 16, hvoraf det netop oplyses, at fremgangsmåden ved anmeldelse af en byggeskade, sædvanligvis vil være, at det er entreprenøren der skal stå for afhjælpning og udbedring.

Derudover skal vi gøre det gældende, at det fortsat er os uklart om hvorvidt klageren har mulighed for at få dækket klagerens eventuelle tab forbundet med det anmeldte om altanen, ved brug af tilbageholdelsen på de 300.000 kr. og/eller forsikringsgarantien på de 338.000 kr.

Vi vil derfor præcisere, at man som sikrede, ikke kan tjene på forsikringen. Vi henviser til forsikringsaftalelovens bestemmelser under kapitlet om 'forsikringsværdien' nærmere bestemt § 39, hvoraf fremgår:

"§ 39. Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning".

Det er derfor vores vurdering, at forholdene bør undersøges nærmere, ved en taksators besigtigelse, da det er vores vurdering at årsagerne endnu ikke er klarlagt.

Det er vores opfattelse, at vi flere gange har gjort klageren opmærksom på dette.

Vi henviser generelt til vores ovenfor anførte uddrag af sagsfremstillingen, og vil bl.a. fremhæve gengivelse og uddrag fra kundeklagers mail af 18.marts 2019 til klageren hvori det om det anmeldte forhold om altan netop bliver oplyst, at skønsmandens vurdering afventes for en korrekt vurdering af skadeårsagen.

Ved mail af 14. december 2020 bliver det igen præciseret, at der fortsat afventes oplysninger før end den endelige skadeårsag kan konkluderes.

Vi har derfor netop anmodet klageren, om at besigtige det anmeldte om altanen, for at undersøge om hvorvidt der er sammenhæng mellem det forhold der verserer under klagerens civile retssag mod entreprenøren, og det forhold der bliver konstateret ved den bygningssagkyndiges 5 års gennemgang.

Det er vores opfattelse, at klageren ikke ønsker vores besigtigelse. Vi henviser til ovenstående gengivelse af sagsforløbet.

Helt overordnet, skal vi gøre opmærksom på, at det følger af forsikringsaftalelovens bestemmelser under § 22 at:

'§ 22. Den sikrede skal, hvis han rejser krav mod selskabet, give dette alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbetingelsen, for fastsættelsen af det beløb, selskabet skal yde, eller for de dækningskrav, selskabet måtte have mod andre.

Stk. 2. Forsømmer den sikrede at give sådanne oplysninger, har dette den i § 21, 2det stykke, angivne virkning.'

På baggrund af ovenstående, er det vores vurdering, at forholdene om altanen skal undersøges nærmere, førend vi kan fremkomme med yderligere tilkendegivelse om hvorvidt vi mener, at det anmeldte om altanen fra bl.a. 5 års eftersynsrapporten, er en skade i henhold til byggeskadeforsikringens vilkår.

Til klagerens anførte om forholdet bemærket i 5 årseftersynsrapporten, er det vores opfattelse, at det ikke er muligt – uanset mængden af regnvand på altanen – at vandet løber ind i bygningen, idet der er tale om en altan der er opført på en måde så den ikke er i tæt forbindelse med facaden, og der således er mulighed for afvanding til tagrende og ned ad facaden.

Det er korrekt som klageren anfører, at det er byggeskadeafdelingen der i sidste ende foretager en forsikringsteknisk vurderingen af om hvorvidt der er tale om et dækningsberettiget forhold. Den bygningssagkyndige der udarbejder 5 årseftersynsrapporten, foretager alene 5 års eftersynet i henhold til bekendtgørelsens bestemmelser herom.

Vi skal desuden bemærke, at 5 årseftersynsrapporten bliver udarbejdet af en anden afdeling end skadeafdelingen.

Af introduktionen til 5 årseftersynsrapporten, fremgår det bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

15.

98920

'Udover eventuelle væsentlige svigt, vil det fremgå, hvis den bygningssagkyndige har konstateret nogle svigt, som ikke er væsentlige, og som dermed ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Disse forhold kan du selv gå ti i den ansvarlige byggevirkksomhed med. Til sidst i rapporten vil det fremgå, om den bygningssagkyndige har eftersat bygningsdele, hvor der ikke er fundet svigt.'

Det er fortsat vores opfattelse, at det ikke endegyldigt kan konkluderes om hvorvidt forholdet vedrørende altan der fremgår af 5 års eftersynsrapporten, har samme årsag eller ved en eventuel udbedring, overlapper forholdet beskrevet i klagerens skønserklæring.

Vi kan derfor på det foreliggende grundlag ikke komme med vores endelige stillingtagen i en vurdering af, om hvorvidt der er tale om en byggeskade der lever op til forsikringsbetingelsernes skadebegreb under punkt 5A. Hvorfor vi således heller ikke kan tilbyde erstatning udover hvad vi tidligere har tilbudt klageren."

Klageren har i brev af 29/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg gøre opmærksom på at min klage til nævnet primært går på om TopDanmark med rimelighed kan dele den allerede accepterede anerkendelse af skaden på altanen op i 2 selvstændige skader.

I øvrigt starter den nuværende dialog med TopDanmarks klagefunktion på denne måde:

Den 9. aug. 2022 kl. 12.22 skrev [klagefunktionen]

Du kan tage kontakt til Ankenævnet for Forsikring, hvis du finder, at der er forhold som gør, at en eller flere af sagerne ved Ankenævnet for Forsikring bør genoptages. Med hensyn til altanen på 1. sal henvises du til at kontakte [entreprenør], hvis du er utilfreds med den udbedring, der er udført, da jeg ikke kan se, at der er givet dig et dækningstilsagn for dette.

Et svar som ovenstående er både konfliktsøgende og konfliktskabende og bestemt ikke tillidsskabende.

Under den lange mailudveksling med [klagefunktionen]. som nu fremføres i redigeret og tilpasset form til denne sag, ændrer [klagefunktionen] forklaring over flere måneder som til sidst efter jeg har sendt sagen i ankenævnet ender ud med en accept at betale iht. Skønsmandens vurdering. Det er sådan set fint, men problemet er blot at skaden er langt mere omfattende end skønsmanden har indset iht. 5 års rapporten. Her ser TopDanmark så en åbning for at slippe for at betale for en mere omfattende skade ved at påstå det handler om 2 skader som ikke er sammenhængende. Det er udenfor enhver logik hvis ikke det er for at slippe ud af aftalen.

Alle mails i tvisten er ikke fremlagt af TopDanmark og jeg ser ikke nogen værdi for kærnen i problemstillingen, at fremlægge yderligere, men anser TopDanmarks forklaring som et ikke fuldstændigt partsindlæg. Konklusionerne i partsindlægget er ikke objektive endsige korrekte og forsøger, at fremstille undertegnede som en idiot.

Jeg gør opmærksom på at jeg ikke behøver bruge tid på TopDanmarks klagefunktion, men blot klage som her, jeg mener dog og forsøger, at løse problemerne ved dialog, som dog afvises konsekvent som det ses af ovenstående retorik fra kundeklagefunktionen.

Som tidligere anført kender TopDanmark ikke til nogen skønsrapport ved betalingsaccept, man kan derfor ikke blot tage denne rapport og gøre den til genstand for en fuld erstatning når den tilsyneladende ikke er fyldestgørende. Betalingsaccept er dateret 18 marts 2019 skønserklæringer er besigtiget og dateret 20 februar 2020. Der er derfor ingen relation til betalingsaccept og skønserklæring som fejlagtigt er fremført af TopDanmark.

Omkring TopDanmarks såkaldte tilbud om en ny taksator skal jeg anføre, at jeg gerne modtager en ny taksator så vi sammen kan finde en god løsning, jeg ser dog ingen grund til en ny taksation da jeg er uenig i at der er tale om 2 selvstændige skader. Hvis nævnet afsiger kendelse som går mig imod kan TopDanmark sende en taksator og så starter dette cirkus blot forfra. Det er jo virkeligheden i hele dette cirkus som kunne løses hvis TopDanmark tog imod en tilbudt dialogbaseret løsningsmodel.

TopDanmark skriver:

Ved mail af 11. november 2022, har klagefunktionen til klageren bl.a. meddelt:

Teksten står i svar fra TopDanmark af 28 november 2022

Det der er problemet her at TopDanmark forsøger at fremstille sagen således at jeg skulle have set en mail af 11 november og derefter klaget til ankenævnet. Det er urigtigt fremstillet, jeg klager d. 5. november. TopDanmark ved derfor godt at der er en klage på vej da de sender tilbuddet.

TopDanmark skriver:

Ved mail af 11. november 2022, har klagefunktionen til klageren bl.a. meddelt: 'Det er vores opfattelse, at den misfarvning af murstenen der bliver henvist til ovenfor, er en eventuel misfarvning grundet det, at vandet fra terrassen løber ned ad facaden, fordi der netop er tale om en altan, der ikke er i tæt forbindelse med facaden. Det er helt sædvanligt, at facader vil blive udsat for regnvand. Da vi ikke er i besiddelse af det bilag 23, som Skønsmanden henviser til, kan vi ikke komme det nærmere på foreliggende.

Det er en helt igennem usaglig og udokumenteret påstand uden hold i realiteterne og skrevet af en person helt uden forstand på problemstillingen. Fakta er at vandet løber ved siden af altanen og ned over facaden hvilket giver misfarvning og fugt i teglstenene det er jo netop hovedproblemet. Dette udsagn lader vi stå ift skønsmandens opfattelse som følger:

'Spørgsmål 46:

I forlængelse af besvarelsen af spm. 33 (om tagterrassen), anmodes skønsmanden om at anslå afhjælpningsomkostninger vedrørende misfarvede mursten under tagterrassen, jf. bilag 53.

Svar spørgsmål 46:

Skønsmanden lægger til grund for sin vurdering af afhjælpningsomkostninger at det ikke synes muligt at fjerne/mindske misfarvning på de eksisterende mursten, men at det vil være nødvendigt med nedtagning af eksisterende misfarvede mursten under tagterrassen samt at opsætte nye mursten.

Ankenævnet for Forsikring

17.

98920

Skønsmanden vurderer at omkostninger ved nedtagning af eksisterende misfarvede mursten samt opsætning af nye mursten andrager ca. 25.000 kr. ekskl. moms.'

TopDanmarks mening om at vandet bare kan løbe ned af murene hmmm nævnet kan jo overveje om der kan udvises tillid til TopDanmarks vurderinger i det hele taget. Jeg har endnu ikke set en eneste vurdering fra TopDanmark der blot tilnærmelsesvis er samstemmende med nogen andres vurdering. TopDanmark vil nok påstå, at alle andre er idioter. Det er det her kunderne er oppe i mod, det er sørgeligt meget sørgeligt.

TopDanmark skriver:

...

From: [klagefunktionen]

Sent: Tuesday, April 2, 2019 2:27 PM

...

Vi er helt enige med dig i, at det handler om at finde den rigtige løsning for så vidt angår altanen, så der ikke trænger vand ned fremover. Det giver efter vores opfattelse god mening at afvente skønsmanden vurdering af altanen i forbindelse med syn og skønnet i sagen mellem dig og [entreprenør]. Hvis du ikke er indstillet på det, er du velkommen til at fremsende et forslag til en rådgiver samt vedkommendes honorarforslag. Vi kan desværre ikke anviser en samarbejdspartner i en sag som denne.

I forhold til eventuelle følger fra vandindtrængen fra altanen, vil det blive vurderet - herunder eventuel dækning over byggeskadeforsikringen, når der forelægges nærmere oplysninger.

Ovenstående er svar til et spørgsmål fra mig

'...

Sendt: 18. marts 2019 18:28

...

Jeg drøfter med advokaten hvad der er den letteste løsning, men [entreprenøren] har ikke nogen udbedringsret mere og jeg tror faktisk heller ikke det ville være en option som situationen er. Selvriskoen vil jeg søge dækket ind i sagen. **Er følgeskaden på murværket omfattet af dækningen?**

Som det fremgår vil TopDanmark ved mail af 2 april 2019 senere vurdere skaderne på murværket. I TopDanmarks svar af 28 november 2022 latterliggøres jeg for at bede TopDanmark kigge på følgeskaderne som man tidligere har accepteret at vurdere særskilt. Det er provokerende og konfliktskabende med fortsæt.

Det er min opfattelse at hele TopDanmarks seneste svar er en ufuldstændig og partisk sagsfremstilling der på ingen måde afspejler de reelle forhold i sagen. Der er yderligere totalt rod i tidspunkterne for de forskellige hændelser i svaret fra TopDanmark. At der rodes sådan rundt giver et forkert billede af den pågåede dialog og forståelsen af sagen som helhed. Det er alene egnet til at forvirre nævnet. Man har bevist udeladt og kommenteret f.eks. ovenstående mails.

Ankenævnet for Forsikring

18.

98920

Jeg vil foreslå TopDanmark at undlade flere unødige dokumenter osv. til et simpelt spørgsmål til ankenævnet som er nævnt i indledningen, alternativt bør dokumentationen være fuldstændig, ubestridelig og præcis.

Vi har i øvrigt ikke nogen kommentarer til TopDanmarks erstatningstilbud ift. udbedring af tag-pappet, skaden er blot mere omfattende jf. 5 års rapporten."

Klageren har den 16/12 2022 bedt nævnet stille sagen i bero, indtil hans retssag mod entreprenøren blev afgjort. Selskabet har i brev af 3/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er af entreprenøren blevet orienteret om, at retten i ... den 16. marts 2023, har afsagt dom i sagen mellem klageren og entreprenøren.

Vi er blevet oplyst, at det af dommen fremgår, at afgørelsen – for så vidt angår forholdet vedrørende altanen/tagterrassen – er i tråd med hvad vi tidligere har tilbudt klageren i erstatning.

Vi står ved vores tidligere tilbud om erstatning.

Henset til, at byggeskadeforsikringens adgang til at rette krav mod entreprenøren er en så central del af den lovfastede forsikringsordning, mener vi, at udbetalingen af en eventuel erstatning forbundet med udgifterne der relaterer sig med forhold om altanen/tagterrassen, skal være betinget af, at vi, byggeskadeforsikringen hos Topdanmark, overtager retten til en eventuel idømt erstatning fra Entreprenøren til klageren i henhold til den afsagte dom.

På denne baggrund skal vi bede klageren om at fremlægge dommen, før vi kan udbetale en eventuel erstatning forbundet med forholdet om altanen/tagterrasse.

Vi afventer nu Nævnets stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede forhold, i overensstemmelse med de for den tegnede byggeskadeforsikringsgældende vilkår."

Til dette har klageren fremsendt brev af 13/4 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg skal gøre særskilt opmærksom på at TopDanmark først under denne ankesag har accepteret at betale et erstatningsbeløb som de mener skulle dække udbedringsomkostninger til noget tagpap. Indtil dette har kravet været afvist af TopDanmark som helhed jf. mail fra [klagefunktionen].

...

Der var jo som tidligere beskrevet allerede givet dækningstilsagn, men for at fortsætte chikanen mod sikrede prøver man så fra højeste sted i organisationen at benægte alt. TopDanmark mener så åbenbart og med god grund at de vinder alt i ankenævnet og forsøger sig så med det.

...

TopDanmark kan ikke blot tilbyde et beløb til udbedring som ikke bunder i TopDanmarks egen vurdering af den samlede skade jvf. 5 års rapporten. Det er min opfattelse at TopDanmark skal betale de samlede omkostninger ved udbedring af skaden og ikke kun noget tagpap som dommen handler om. Et forsikringsselskab kan ikke blot udbetale en erstatning når det er teknisk muligt at udbedre skaden og det er kundens ønske og i øvrigt helt rimeligt.

Ankenævnet for Forsikring

19.

98920

Jeg er enig i at den af retten tilkendte erstatning for tagpappet skal indgå i udbedringssagen, dette har jeg tidligere naturligvis tilbudt TopDanmark, men er blevet afvist ligesom enhver form for dialog er blevet afvist.

Jeg syntes det forekommer besynderligt at TopDanmark nu beder nævnet om aflad for behandlingen af sagen, da de selv jvf. ovenstående har bedt mig tage kontakt med ankenævnet. At TopDanmark fortsætter sagen i ankenævnet syntes underligt hvis man nu gerne vil betale omkostningerne mod at få del i de tilkendte midler.

Vi har i øvrigt ikke nogen kommentarer til TopDanmarks erstatningstilbud ift. udbedring af tagpappet, skaden er blot mere omfattende jvf. 5 års rapporten.

Vi har til orientering forsøgt at tilbyde TopDanmark, at deres egen ingeniør fra 5 års rapporten, taksator etc. Kunne besigtige forholdene i denne og den anden verserende sag i nævnet. Dette er blevet afvist af TopDanmark.

TopDanmark samarbejder i samtlige sager med entreprenøren om hvorledes man bedst muligt sammen undgår at betale for noget som helst og chikanere sikrede maximalt. TopDanmark er som det også fremgår i tæt dialog med entreprenøren, men ikke med sikrede for hvilken forsikringen er tegnet."

Selskabet og klageren har indsendt yderligere indlæg til nævnet. Klageren har i brev af 7/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg IGEN gøre opmærksom på at min klage til nævnet primært går på om TopDanmark med rimelighed kan dele den allerede accepterede anerkendelse af skaden på altanen op i 2 selvstændige skader.

Jeg henviser udover nedenstående til mine kommentarer til indklagedes svarskrift af 28. november 2022.

For at holde fast i sagens kerne er det min opfattelse at TopDanmark forsøger dels at slippe helt for erstatning, først prøves, at afvise et allerede afgivet tilsagn af 2. april 2019 og så d. 9. august 2022 meddeler samme person at jeg blot kan klage til ankenævnet i samme forhold. Herefter forsøges at dele sagen op i 2 dele således det vil muliggøre at TopDanmark kan opkræve 2 X selvrisiko for samme sag. Efter min opfattelse er det i strid med policen at dele en sag som denne op i 2 dele for at berige sig selv.

Vi er ikke interesseret i at modtage en compensation i form af kontanter, men alene at få udbedret forholdet således at vi holdes skadesløse. Vi har på intet tidspunkt bedt TopDanmark om andet.

Vi ønsker derfor at TopDanmark pålægges at følge tilbuddet afgivet d. 2. april 2019 intet andet.

TopDanmark fremturer til stadighed omkring de af retten tildelte midler som om at jeg skulle have nægtet at lade dem indgå i udbedringen. Det er i strid med virkeligheden da jeg har givet dette til-

Ankenævnet for Forsikring

20.

98920

sagn mange gange og tilbudt dialog med taksator skønsmand ingeniør osv. Men kun konflikten søger de.

Hvis nævnet alligevel mener TopDanmark kan opdele sagen i 2 selvstændige dele skal det af retten tildelte beløb ikke indgå da tagpappet så er en selvstændig skade, men TopDanmark skal udrede den fulde erstatning for det forhold, at altanen efter deres egen ingeniørs nye skøn er helt fejlkonstrueret, '5 års rapporten'

Nu er det sådan at både jeg og TopDanmark allerede ved at man vil afvise skade 2 således at vi kan få nogle år til at gå i ankenævnet igen alene for at genere os, jeg ser intet andet formål, præcis som i denne sag hvor der gælder almindelig aftaleret.

TopDanmarks metode er at sende en taksator som så kommer under behandling hjemme på kontoret og så ender sagen i ankenævnet hvor TopDanmark har erfaring for at kunne tryne deres besværlige kunder. Det ser ud til at være en succes."

Selskabet har herefter i brev af 26/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er på ingen måde vores hensigt at ville opdele en eventuel erstatning – for så vidt angår forholdet om altanen/tagterrassen – så vi kan opkræve 2 x selvrisiko. Vi er bestemt interesserede i at denne sag meget snarligt får en afslutning.

Hvis vi på et tidspunkt i sagen når til en eventuel udbetaling af erstatning, vil vi alene opkræve én selvrisiko for forholdet vedrørende altanen/tagterrassen."

Klageren har i brev af 26/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Nu må det have en ende, det her. TopDanmark må holde op med at fylde nævnet med løgn!!!

TopDanmark har uomtvisteligt afvist at dække altanen ift. deres egen ingeniørs vurdering fremkommet ved 5 års rapporten.

Vi ønsker IKKE en kontant erstatning men en ganske almindelig reparation udført, TopDanmark er i sagen blevet bedt om at anwise rådgiver og udfører men har bedt mig og at fremskaffe dette da de måske ikke havde kompetencen. Efterfølgende har TopDanmark afvist begge forhold, men ændre løbende mening ift. hvad de tror nævnet vil give dem ret i. Det er en meget ækel og dybt krænkende adfærd som nu også benyttes i byggeskadessager og ikke blot sager man kan se i TV forbrugermagasiner.

Det er helt usædvanligt at forsikringsselskaber ikke betaler en ganske almindelig reparation som sikrede ønsker og ikke stiller sig i vejen for. Man kan ikke kræve at sikrede skal have særlige byggetekniske kompetencer og håndværksfærdigheder. Man kan vel med rimelighed stille sig det spørgsmål hvorfor TopDanmark ikke af sig selv blot udbedrer forholdet?????

I øvrigt er den erstatning man tilbyder taget ud af en kontekst UDEN rådgiverhonorar hvilket er indeholdt i skønserklæringen. TopDanmark ved godt efter 5 års rapporten, at hele konstruktionen

skal laves om med betydelige omkostninger til ingeniør og arkitekt, men prøver på den mest ækle måde at snyde sikrede for en retmæssig erstatning.

Hvis nævnet mod forventning giver TopDanmark ret, bedes nævnet tillægge syn/skøns omkostninger samt omkostninger til rådgivning efter regning som angivet i den skønsrapport der henvises til. Hertil bør nævnet fritage sikrede for selvrisiko henset til at TopDanmark reelt forsøger at bedrage sikrede over flere omgange.

Lad mig slå helt fast, at der ikke ville have været en sag i nævnet hvis TopDanmark havde accepteret at udbedre altanen på 1 skade. Også derfor er TopDanmark helt tydeligt fuld af løgn i deres sidste kommentar.

TopDanmark kan jo lukke sagen med, at de betaler skaden på altanen i fuldt omfang og stiller nødvendig rådgivning og håndværkere til rådighed. Sag slut, men det vil TopDanmark jo ikke, underligt nok ikke? Det kan nævnet jo fundere lidt over hvorfor det forholder sig sådan.

Jeg syntes vi skal stoppe dialogen her og lade Nævnet træffe afgørelse på det foreliggende."

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af mail af 28/5 2018 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har nu arbejdet med [entreprenør] omkring de skader jeg mener der i byggeriet uden nogen fremdrift. Jeg nævner i punkt form de alvorlige skader jeg umiddelbart ser omfattet af byggeskade forsikringen. Jeg vælger at anmelde skaderne som byggeskade da jeg ikke tror [entreprenør] reelt ønsker at udbedre skaderne på en forsvarlig f.eks pkt. 8 samt 9 må producenten ind for at få klaret sagen. Jeg tror dog ikke rigtigt på at det bliver en reel løsning med noget lapperi som ikke holder.

0. Der er tilbageholdt 300kr. ifbm afleveringsforretning. Herudover er der en garanti på 1% af entreprisesummen 1 år.

Huset er meldt afleveringsklart d. 22/12-2017.

For god ordens skyld mener [entreprenør] at de kan løse nogen af nedenstående ting, men der sker intet uanset mange møder.

...

7. Nedløb fra altan er fejlkonstrueret hvilket medfører at altanen afvandes over et meget kort stykke over mursten under. Dette bevirker at mursten misfarves og opfugtes. [Entreprenør] har skiftet mursten 1 gang men uden problemet blev løst. Yderligere løber vandet i konstruktionen under loft og zink inddækning med rådskafer til følge."

Af mail af 6/9 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

22.

98920

"Entreprenøren ... er ikke gået konkurs, men I kan ikke blive enige omkring fremgangsmåden for udbedring af manglerne på ejendommen. Du har derfor anmeldt en lang række forhold til byggeskadeforsikringen.

Vi har besigtiget ejendommen og oplyst dig, at langt de fleste forhold ikke er relevante i forhold til byggeskadeforsikringens dækning, og [entreprenør] har ret til at udbedre forholdene.

Du efterlyser en konkret tilbagemelding fra os. Den får du her:

Vi har talt med [entreprenør]. De er villige til at mødes på ejendommen sammen med vores taksator og gennemgå de forhold, der kan udgøre en byggeskade i henhold til vilkårene.

Disse forhold vedrører alene vand indtrængningen fra altanen, hvor der skal findes en løsning. Hvis [entreprenør] nægter at udbedre forholdet, og forholdet ikke kan dækkes over den garanti for fejl og mangler på over 300.000 kr., der foreligger, så vil det være omfattet af byggeskadeforsikringen. Selvrisiko udgør 12.000 kr."

Af mail af 27/9 2018 fra entreprenøren til klageren fremgår bl.a.:

"I forlængelse af møde den 20. september 2018, kan vi herved tilbyde at udbedre følgende:

...

- Eftergå tagrende og nedløb fra altan."

Af en mangelliste af 2/10 2018 udarbejdet af en byggesagkyndig for klageren fremgår bl.a.:

Nr.	Placering	Beskrivelse af fejl/mangel	Pris	UE'er	Start dato	Slut dato	Udført	Foto
...								
6	Tagterrasse	Der er ikke udført korrekte tætninger omkring regnedløb på terrasse. Der er ligeledes forkert afslutning ved inddækning, således regnvand ikke føres i tagrende.	25.000,00 kr	TØ				✓
Bemærkning: Udbedres								

Af mail af 7/2 2019 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vedhæftet foto dok. Zoom evt. for at se dråberne hænge samt opfugtning af murværk. Det gælder både ved væg og ved søjle der pibler vand ud mellem dækpladerne.

Jeg har d.d konstateret at der stadig løber vand i altan konstruktionen. Jeg har ellers været ret fortrøstningsfuld med sidste forsøg, men det virker altså ikke.

Det har sive regnet moderat hele dagen i dag.

[Entreprenør] & TopDanmark må byde ind på det videre forløb."

Af mail af 18/3 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"[Entreprenøren] har svaret tilbage til os, at eftersom de er blevet stævnet af dig, ønsker de at afvente skønsmandens vurdering af forholdet. Det kan der være god ræsonnement i for så vidt angår, at man i så fald forhåbentligt får fundet den korrekte skadeårsag ved syn og skønnet.

Jeg kan dog godt forstå, at du kan være nervøs for eventuelle følgeskader og derfor gerne vil i gang med udbedringen. Jeg er ikke klar over, hvor lang udsigt der er til, at selve syn og skønnet foretages?

Jeg vil derfor lade det være op til dig, hvad de næste skridt skal være i forhold til, om du ønsker at afvente syn og skønnet, hvor man forhåbentlig kan blive klogere på skadeårsagen og få entreprenøren til at udbedre forholdet uden omkostninger for dig, eller om du vil have en anden håndværker til at se på altanen for at se, om man af den vej kan afklare årsagen og eventuelt få ham til at give tilbud på mulig udbedring?

Vi forbeholder os dog retten til at indhente kontroltilbud. Der vil i så fald gælde en selvrisiko på 12.000 kr. Vi vil herefter gøre regres for omkostningerne mod [entreprenøren] for så vidt angår beløbet, der eventuelt overstiger selvrisikoen.

Realistisk set er det ikke sikkert, at det vil gå stærkere end at afvente syn og skønnet, da man også kan være nødt til at bevissikre i denne situation. I dette scenarie kan der også blive tale om at modregne i den tilbageholdte sum.

Men det er op til dig, hvad du ønsker omkring altanen.

Det kan vel også overvejes, om man kan lave en eller anden form for midlertidig afdækning på altanen mens afklaringen pågår? Vi kan undersøge muligheden herfor, hvis du ønsker det.

Det er under alle omstændigheder vigtigt, at den korrekte skadeårsag klarlægges, så skaden kan udbedres korrekt."

Af mail af 2/4 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi er helt enige med dig i, at det handler om at finde den rigtige løsning for så vidt angår altanen, så der ikke trænger vand ned fremover. Det giver efter vores opfattelse god mening at afvente skønsmandens vurdering af altanen i forbindelse med syn og skønnet i sagen mellem dig og [entreprenør]. Hvis du ikke er indstillet på det, er du velkommen til at fremsende et forslag til en rådgiver samt vedkommendes honorarforslag. Vi kan desværre ikke anviser en samarbejdspartner i en sag som denne.

I forhold til eventuelle følger fra vandindtrængen fra altanen, vil det blive vurderet – herunder eventuel dækning over byggeskadeforsikringen, når der foreligger nærmere oplysninger."

Af uddrag af skønserklæringen i klagerens sag mod entreprenøren fremgår bl.a.:

"Skønsmandens vurdering af altan:

Spørgsmål 33:

I forlængelse af spm. 18 anmodes skønsmanden om at angive årsagen til den konstaterede vandophobning samt anslå udbedringsomkostningerne herved, idet skønsmanden yderligere bedes konstatere, hvorvidt omkringliggende mursten er misfarvet, og om årsagen hertil kan anføres til terrassen? Som bilag 53 fremlægges foto af mursten under terrassen.

Svar spørgsmål 33:

I forhold til besvarelse af spørgsmål omkring årsag til konstateret vandophobning gentager skønsmanden sin besvarelse fra supplerende skønserklæring af d. 5. maj 2020 ' Svar spørgsmål 18' hvoraf følgende fremgår: 'Baseret på visuel iagttagelse [den 20. februar 2020] er det skønsmandens opfattelse at fugt i træværk ikke stammer fra området omkring regnedløb fra terrasse eller ved inddækning ved tagrenden, men at vand i stedet stammer fra et punkt på tagterrassen ovenover spånpladen.

Af rekvirentens bilag O fremgår at der er beskrevet en opbygning hvor der er oplagt murfolie som klæbes til cementspånplade.

Det er skønsmandens vurdering at en sandsynlig årsag til den konstaterede vandophobning er en utæthed i murfolie, en utæthed ved samling mellem murfolie og andre materialer eller en utæthed ved samling mellem baner af murfolie.

Det er skønsmandens opfattelse at afhjælpning af fugtophobning i træværk ved terrasse medfører følgende arbejder:

- Demontage af træterrasse
 - Udskiftning af eksisterende tagmembran med ny tagmembran, hvor der sikres tæthed i alle samlinger. Ny tagmembran inkl. underlag oplægges med tilstrækkeligt fald til at sikre god afvanding
 - Retablering af tagterrasse
- Udbedringsomkostninger forventes at andrage 35.000 kr. inkl. materialer og håndværkerudgifter og ekskl. moms.

Ved besigtigelse d. 20. februar 2020 kunne skønsmanden visuelt konstatere at nogle af de omkringliggende mursten syntes at være misfarvet. Der henvises til skønsmandens bilag 23, foto 39. Det er skønsmandens opfattelse at misfarvning af mursten alene synes at være tilstede ved området umiddelbart under tagterrassen.

Skønsmanden vurderer det derfor overvejende sandsynligt at misfarvningen af de omkringliggende mursten kan henføres til vandpåvirkning fra tagterrasse på 1. sal.

...

Spørgsmål 46:

I forlængelse af besvarelsen af spm. 33 (om tagterrassen), anmodes skønsmanden om at anslå afhjælpningsomkostninger vedrørende misfarvede mursten under tagterrassen, jf. bilag 53.

Svar spørgsmål 46:

Skønsmanden lægger til grund for sin vurdering af afhjælpningsomkostninger at det ikke synes muligt at fjerne/mindske misfarvning på de eksisterende mursten, men at det vil være nødvendigt nedtagning af eksisterende misfarvede mursten under tagterrassen samt at opsætte nye mursten. Skønsmanden vurderer at omkostninger ved nedtagning af eksisterende misfarvede mursten samt opsætning af nye mursten andrager ca. 25.000 kr. ekskl. moms."

Af 5-års eftersynsrapport for byggeskadeforsikring af 19/7 2022 fremgår bl.a.:

"5. års eftersyn 24-04-2022

...

DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT

HVAD ER DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT

Et dækningsberettiget svigt er en byggeskade, som forsikringsselskabet er forpligtet til at dække udbedringen af. Du kan læse mere om forsikringsselskabets dækningsforpligtelse i bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.

Er der konstateret væsentlig svigt, vil forsikringsselskabet tage kontakt til den byggevirkksomhed, som har ansvaret for det konstaterede svigt, for at få dem til at udbedre det pågældende forhold. Hvis ikke din byggevirkksomhed vil udbedre de konstaterede skader eller hvis byggevirkksomheden er gået konkurs, sørger forsikringsselskabet på anden vis for udbedringen.

DER ER INGEN SVIGT, DER ER REGISTRERET SOM DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT.

IKKE-DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT

HVAD ER IKKE-DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT

Et ikke-dækningsberettiget svigt er et forhold, som den bygningssagkyndige vurderer ikke overholder de gældende regler, men svigtets karakter er ikke så væsentlig, at det er dækket af byggeskadeforsikringen.

Du skal derfor selv henvende til dig den eller de byggevirksohmeder, som har ansvaret for svigtet for at få dem til at udbedre forholdet.

I bekendtgørelsen om byggeskadeforsikringen kan du læse, hvilke svigt forsikringsselskabet er forpligtet til at dække.

...

Bygningsdel: 10.3 Altaner af træ med trædeflader af metal, træ, beton eller fiberbeton

Beskrivelse fra den bygningssagkyndige:

Afstanden fra overkant tagpap er målt til 45mm, og jf. SBI-Anvisning 273 Tage - kap. 7.3.7 Inddækning ved tagterrasser, skal der min. være 150mm fra overkant tagpap i dørhul til overkant tagpap på tagterrasse/altan, når kanten på tagterrassen/altanen er højere end overkant døråbning.

Lokalisering:

Tagterrasse/altan fra 1. sal.

Opbygning:

Tagpap på underlag på bjælkelag

Beskrivelse fra forsikringsselskabet:

TVM Topdanmark 19-07-2022

Det vurderes ikke at være væsentligt i forhold til byggeskadeforsikringen.

Der er ikke konstateret en skade som følge af forholdet."

Af mail af 14/9 2022 fra den bygningssagkyndige til klageren fremgår bl.a.:

"De forhold jeg medtager, er forhold der efter min vurdering er skader/fejl eller mangler der er dækningsberettiget (ellers tager jeg det ikke med) Men det er ikke mig der afgør om det er en

dækningsberettiget skade, det er forsikringsselskabet. Derfor bør du rette henvendelse til forsikringsselskabet, og forholde dem din kritik."

Af mail af 11/11 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Som jeg skrev til dig, så afviser vi ikke at betale noget for altanen.

Vi ønsker at stille en erstatning til rådighed for så vidt angår forholdet om utætheden ved murfolien. Dette har jeg drøftet nærmere med vores skadeafdeling og vi er indstillet på at lægge skønsmandens vurdering til grund for en erstatningsopgørelse ...

...

Det er vores opfattelse, at den misfarvning af murstenen der bliver henvist til ovenfor, er en eventuel misfarvning grundet det, at vandet fra terrassen løber ned ad facaden, fordi der netop er tale om en altan, der ikke er i tæt forbindelse med facaden. Det er helt sædvanligt, at facader vil blive udsat for regnvand. Da vi ikke er i besiddelse af det bilag 23, som Skønsmanden henviser til, kan vi ikke komme det nærmere på foreliggende.

På baggrund af ovenstående oplysning om, at skønsmanden vurderer at udbedringsomkostningerne forventes at andrage 35.000 kr. eksklusive moms, kan byggeskadeforsikringen tilbyde at opgøre erstatningen - for så vidt angår forholdet om altanen vedrørende murfolien - til 43.750 kr. inkl. Moms. Dette beløb er inden fradrag for din selvrisiko. Erstatningen kan komme til udbetaling, når du fremsender behørig faktura for udbedring af forholdet, på beløbet eller derover. Vi tilbyder dette trods at der os bekendt stadig er tilbageholdt sum i købesummen og trods at vi ikke ved, hvordan [entreprenør] forholder sig til kravet.

Vi vil som tidligere nævnt også gerne kigge nærmere på det i 5 års eftersynsrapporten: *'Afstanden fra overkant tagpap er målt til 45mm, og jf. SBI-Anvisning 273 Tage - kap. 7.3. 7 Inddækning ved tagterrasser, skal der min. være 150mm fra overkant tagpap i dørhul til overkant tagpap på tagterrasse/altan, når kanten på tagterrassen/altanen er højere end overkant døråbning.'* Og tage stilling til dette nærmere i forhold til byggeskadeforsikringen og evt. sammenhæng med det ovenfor nævnte, hvor vi har givet dækningstilsagn. Men det har vi ikke mulighed for på foreliggende uden en nærmere visuel besigtigelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 ned sætter 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."

Af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring fremgår bl.a.:

"§ 16. Når forsikringsselskabet modtager en anmeldelse af en byggeskade skal forsikringsselskabet underrette bygherren herom og opfordre bygherren til at lade byggeskaden udbedre inden for rimelig tid. Dette gælder ikke, hvis byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget.
Stk. 2. Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 2017 i to plan med en åben altan/tagterrasse. Den 28/5 2018 anmeldte klageren fejl ved afvandingen af altanen og vandindtrængen i altankonstruktionen. Selskabet anerkendte den 6/9 2018, at forholdet var en byggeskade. Selskabet underrettede entreprenøren – jf. § 16 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring – så entreprenøren kunne benytte sin afhjælpningsret. Entreprenøren eftergik tagrende og nedløb, hvilket ikke afhjalp problemet. Klageren indhentede en mangelliste ved en byggesagkyndig, som beskrev, at der ikke var udført korrekte tætninger omkring regnedløb på tagterrassen, og at der var forkert afslutning ved inddækning, så regnvand ikke blev ført i tagrende. Klageren stævnedes entreprenøren for en række mangler ved byggeriet, herunder altanen, og der blev afholdt syn og skøn. Ifølge skønsmanden var en sandsynlig årsag til vandophobningen utætheder i murfolien, der var anvendt som tagmembran. I 5 års eftersynsrapporten for byggeskadeforsikring af 19/7 2022 målte den bygningssagkyndige afstanden fra overkant tagpap i dørhullet til overkant tagpap på altanen til 45 mm. Ifølge SBI-anvisning 273 Tage kapitel 7.3.7 Inddækning ved tagterrasse skal

afstanden være minimum 150 mm. Selskabet har i eftersynsrapporten vurderet, at forholdet ikke er væsentligt i forhold til byggeskadeforsikringen, og at der ikke er konstateret skader som følge af forholdet.

Selskabet har den 11/11 2022 opgjort og stillet en erstatning til rådighed for udskiftning af tagmembranen på 43.750 kr. inkl. moms, jf. skønsmandens opgørelse. Selskabet har på det foreliggende grundlag afvist at dække misfarvning af mursten under tagterrassen med henvisning til, at facaden blev udsat for regnvejr, fordi altanen ikke er bygget i tæt forbindelse med facaden. Selskabet har ønsket at besigtige for at kunne vurdere, om forholdet vedrørende afstand fra overkant tagpap i dørhullet til overkant tagpap på altanen er en byggeskade og eventuelt har sammenhæng med vandindtrængen i altankonstruktionen.

Klageren ønsker, at byggeskadeforsikringen dækker en korrekt konstruktion, der sikrer mod vandindtrængen med fradrag for det beløb, som entreprenøren måtte blive pålagt at betale for utæt tagpap.

Hvis nævnet mod forventning giver selskabet ret, ønsker klageren at få tillagt syns- og skønsmkostninger og omkostninger til rådgivning efter regning, som også er indeholdt i skønssrapporten. Klageren ønsker desuden fritagelse for selvrisiko, henset til at selskabet reelt har forsøgt at bedrage ham over flere omgange.

Klageren har anført, at "TopDanmark er pligtig til at udfører 5 års eftersyn på ejendommen og ved dette eftersyn opdager den bygningsagkyndige af egen drift, at hele konstruktionen er forkert. Problemet er at der ikke er nogen dybde i altanen hvorved vandet løber over tagpappet og ind i konstruktionen. Som jeg forstår skal altanens bund ses som en slags dybt kar hvor vandet kan løbe til tagrenden. Den nuværende situation er der meget lille højde i karret og dækbrædderne ligger i vand hvilket de ikke må. Da højden i karret er lille kan vandet ved regn eller bestemt vindretning løbe enten ind gennem altandøren og ind i stuen eller ind i selve murkonstruktionen via vinduespartierne. Det er min klare opfattelse at taksator allerede ved første

eftersyn så denne problemstilling da man nærmest med det samme accepterede skaden og udbedring. Selve måden at konstruere en konstruktion som denne er specifikt angivet i SBI anvisning 273 kap 7.3.7 nævnt i 5 års rapport bygningsdel 10.3 Bilag: 5 års rapport. Det er ved bygningsreglementet bestemt at man skal følge SBI anvisninger i byggeriet, medmindre man kan dokumentere en anden ligeværdig løsningsmodel, en sådan findes ikke i dette tilfælde".

Klageren har videre anført, at selskabet den 18/3 2019 – før skønserklæringen og 5 års eftersynsrapporten – har givet en generel udbedringsaccept af hele problemstillingen ved altanen. Selskabet kan derfor ikke nu opdele forholdet i to skader og kun give dækningstilsagn til tagpap/tagmembran. Klageren har ikke ønsket en proforma-besigtigelse fra selskabet på noget, der allerede har accept, og selskabets egen udvalgte byggesagkyndige til 5 års-eftersynet har udtalt sig om alvoren af forholdet. Alternativt ønsker klageren, at nævnet pålægger selskabet at bekoste en sagkyndig udtalelse om forholdet.

Selskabet har ønsket at foretage en besigtigelse for, at selskabet kan tage stilling til, om det anmeldte om altanen fra 5 års eftersynsrapporten er en skade i henhold til byggeskadeforsikringen. Selskabet har til klagerens vurdering af forholdet anført, "at det ikke er muligt – uanset mængden af regnvand på altanen – at vandet løber ind i bygningen, idet der er tale om en altan der er opført på en måde så den ikke er i tæt forbindelse med facaden, og der således er mulighed for afvanding til tagrende og ned ad facaden". Selskabet har videre anført, at "Det er fortsat vores opfattelse, at det ikke endegyldigt kan konkluderes om hvorvidt forholdet vedrørende altan der fremgår af 5 års-eftersynsrapporten, har samme årsag eller ved en eventuel udbedring, overlapper forholdet beskrevet i klagerens skønserklæring. Vi kan derfor på det foreliggende grundlag ikke komme med vores endelige stillingtagen i en vurdering af, om hvorvidt der er tale om en byggeskade der lever op til forsikringsbetingelsernes skadebegreb under punkt 5A. Hvorfor vi således heller ikke kan tilbyde erstatning udover hvad vi tidligere har tilbudt klageren". Selskabet har efterfølgende oplyst, at entreprenøren er blevet dømt til at betale udgifterne til udskiftning af tagmembran til klageren. En eventuel udbetaling fra selskabet er derfor

betinget af, at byggeskadeforsikringen overtager retten til den erstatning for altanen, som entreprenøren er idømt at betale til klageren.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at klageren efter almindelige obligationsretlige principper – herunder princippet om den loyale samarbejds- og oplysningspligt i kontraktforhold – vil være forpligtet til at bistå selskabet med oplysninger, der har betydning for bedømmelsen af, om der foreligger en byggeskade og til sikring af selskabets regreskrav mod entreprenøren. Der henvises til forsikringsaftalelovens § 22, hvor det fremgår, at den sikrede skal give selskabet alle tilgængelige oplysninger om forhold, der kan være af betydning for bedømmelse af sagen. Et selskab ikke kan undlade at træffe en afgørelse i en sag, blot fordi klageren ikke opfylder sin loyale samarbejdspligt. Selskabet kan imidlertid træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Nævnet lægger til grund, at selskabet den 6/9 2018 har anerkendt, at vandindtrængen i altankonstruktionen er en byggeskade. Selskabet har den 18/3 2019 og 2/4 2019 tilkendegivet over for klageren, at den korrekte skadesårsag skal klarlægges, så skaden kan udbedres korrekt.

Skønsmanden har i klagerens søgsmål mod entreprenøren vurderet, at årsagen til vandophobning i altankonstruktionen er utætheder ved murfolien, der er anvendt som membran. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har lagt skønsmandens vurdering af skadesårsagen til grund, og at selskabet har tilbudt at dække en udskiftning af tagmembranen, jf. skønsmandens opgørelse i den del af skønserklæringen, som klageren har fremlagt over for selskabet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det forhold, at altankonstruktionen har en afstand på 45 mm mellem overkant tagpap i dørhullet og overkant tagpap på altanen, udgør en byggeskade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet – som sagen er belyst – har afvist at dække en ændring af altankonstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist sin teori om, at forholdet er årsag eller medvirkende årsag til, at der trænger vand ind i altanen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for vandindtrængen i selve bygningen på grund af forholdet. Forholdet blev konstateret ved 5 års-eftersynet, og klageren har ikke påvist uhensigtsmæssige opfugtninger af bygningsdele indenfor eller udenfor omkring altanen som følge af forholdet.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan føre til forsikringsdækning over byggeskadeforsikringen, at SBI-anvisning 237 ikke er fulgt.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der foretages en sagkyndig gennemgang af altankonstruktionen.

Nævnet bemærker, at klageren har mulighed for selv at indhente en sagkyndig erklæring, og hvis denne måtte bevise, at der er en dækningsberettigende byggeskade, kan klageren gøre krav på dækning for rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling ikke har været af en sådan karakter, at selskabet skal frafalde selvrisiko, eller at selskabet på erstatningsretligt grundlag skal dække klagerens omkostninger til syn og skøn og til rådgivning efter regning for omgørelse af altankonstruktionen.

Selskabet har oplyst, at entreprenøren er blevet dømt til at betale klageren udgifterne til en ny tagmembran. Klageren kan ikke både få erstatning af entreprenøren og selskabet, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet ønsker transport i klagerens krav mod entreprenøren, hvis klageren rejser krav mod selskabet, jf. selskabets dækningstilsagn.

Ankenævnet for Forsikring

32.

98920

Skønsmanden har vurderet, at misfarvning af mursten under tagterrassen med overvejende sandsynlighed kan henføres til vandpåvirkning fra tagterrassen. Ifølge almindelig forsikringsretlig praksis ydes der dækning for den forsikringsdækkede skade og naturlige følger af skaden. Nævnet forudsætter, at selskabet tager følgeskaden op til vurdering, hvis klageren ikke har modtaget erstatning for følgeskaden fra entreprenøren og rejser kravet over for selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand