

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 99428:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. Den forsikrede bebyggelse er opført i 2013.

Klagerens repræsentant har i brev af 26/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen drejer sig om følgende punkter:

1. Afvisningen af at erstatte en udbedring af en efter klagers opfattelse væsentlig byggeskade
2. Udarbejdelsen af den ekstraordinære byggeskadeeftersynsrapport
3. Topdanmarks forsikringsbetingelser for klagers byggeskadeforsikring

Sagsfremstilling

Topdanmark har afvist at erstatte en byggeskade, som klager har gjort Topdanmark opmærksom på under behandlingen af en tidligere klagesag om andre byggeskader (ref. 97107). Skaden blev efterfølgende konstateret og beskrevet i en ekstraordinær byggeskadeeftersynsrapport – om end et forkert sted i rapporten og med en forkert beskrivelse.

Klager har efter modtagelsen af eftersynsrapporten opponeret over for [skadebehandlerfirma] og over for Topdanmarks klageafdeling om fejl i eftersynsrapporten og kategoriseringen af byggeskaden, hvilket ikke ændrede noget i hverken eftersynsrapportens udfærdigelse eller Topdanmarks opfattelse af dækningsspørgsmålet.

Klager henvendte sig efter modtagelsen af eftersynsrapporten og [skadebehandlerfirmas] afvisning af at ville bidrage til korrekt rapportering til bygningsingeniør og statiker [statiker] for en besigtigelse og vurdering, hvilken vurdering støtter klager i, at der er tale om en væsentlig byggeskade med en konstruktiv betydning for bygningen.

Klager har således skriftligt påvist over for Topdanmark gennem en ekstern bygningsingeniør med en statikerbaggrund, at skaden burde være omfattet af byggeskadeforsikringens dækning.

Derudover har Topdanmark fået udarbejdet en byggeskadeeftersynsrapport hos [skadebehandlerfirma], hvor man har skrevet skaderegistreringen et andet sted i rapporten – på side 6 – end det skema, som er beregnet til registrering af dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede byggeskader.

Idet Topdanmark ikke har foranlediget registreringen ændret efter modtagelsen af rapporten fra [skadebehandlerfirma], men derimod har godkendt rapporten som den er, har Topdanmark desværre for klager at se valgt at omgå de regler der ligger til grund for en korrekt udfyldelse af byggeskadeeftersynsrapporten i henhold til reglerne udstukket af lovgiver på området.

Klager har gjort Topdanmark opmærksom på fejlen (se også ref. 97107 herom), men det har hverken dengang eller efterfølgende foranlediget Topdanmark til at rette fejlen og sørge for en korrekt registrering af de konstaterede byggeskader. Det ser derfor for klager ud som om, at der er tale om en bevist omgåelse af reglerne i den forbindelse og ikke blot en beklagelig fejl, idet Topdanmark ellers ville have fået registreret byggeskaderne på de dertil indrettede sider i eftersynsrapporten. Anden konklusion kan desværre ikke drages. Topdanmark har haft meget lang tid til at korrigere eftersynsrapporten, men har ikke ønsket dette.

Formålet med en bevist omgåelse af reglerne må skyldes et ønske om, at byggefirmaet ikke indgår i den overordnede registrering af byggefirmaer, der bygger med byggeskader til følge – i daglig tale kaldet 'gabestokken', som er oprettet i tidernes morgen af det ministerie som eftersynsordningen henhører under.

Formålet med 'gabestokken' er fra lovgivers side, at få byggefirmaerne til at strenge sig an, når de bygger og at købere af nye huse til opførelse kan gå ind på 'gabestokken' og undersøge mere om, hvilke firmaer man som forbruger bør være særligt opmærksom på.

Det siger sig selv, at byggefirmaerne ikke er interesseret i, at selskaber som Topdanmark indberetter væsentlige byggeskader korrekt, fordi det har en konsekvens for byggefirmaet. Det er almindelig kendt at byggefirmaerne shopper Byggeskadeforsikring efter selskaber, der ikke er så 'strikse' med deres indberetninger.

Ved bevidst fejlagtig anvendelse af byggeskadeeftersynsrapporten undergraves ordningen med byggeskadeforsikring og den dertil hørende lovpligtige rapportering over byggeskader, hvis årsag skyldes byggeriers ud-/opførelse.

Endelig fremgår det af Topdanmarks forsikringsbetingelser, at Topdanmark kun udfører stikprøvevis lovpligtige byggeskadeeftersyn, hvilket er direkte i strid med Erhvervsstyrelsens intentioner, som i vejledning om Byggeskadeforsikring skriver, at der skal være tale om ens byggerier for at man som forsikringsselskab kan benytte sig af stikprøvevis byggeskadeeftersyn.

Idet en klage til Topdanmark ikke har medført at Topdanmark over Byggeskadeforsikringen dels erstatter en udbedring af skaden og årsagen til skaden, dels udarbejder en retvisende rapport for det lovpligtige byggeskadeeftersyn med korrekt registrering af skaden i rapporten eller har ændret forsikringsbetingelserne for Byggeskadeforsikringen, så forsikringsbetingelserne er i overensstemmelse med Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring og Vejledningen fra styrelsen, er en klage til Ankenævnet for Forsikring desværre nødvendig.

Klager har sandsynliggjort at der er en væsentlig dækningsberettiget byggeskade

Klager citerer indledningsvist fra Erhvervsstyrelsens hjemmeside:

[Om formålet med byggeskadeforsikringen]

...

Klager ejer et hus opført i 2013 med Byggeskadeforsikring hos Topdanmark Forsikring.

Klager anmelder sætningsskade i en væg og har efter det fejlagtigt udførte både almindelige og ekstraordinære lovpligtige byggeskadeeftersyn haft bygningsingeniør og statiker [statiker] til at besigtige og vurdere revnens betydning for bygningen. Kriterierne for, at revnen er en væsentlig byggeskade mener klager er opfyldt. Klager har dermed sandsynliggjort at der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.

Topdanmark har den 4. maj 2022 besigtiget revnen og taksator vurderer den uden konstruktiv betydning. Klager tænker ikke, at taksator har en baggrund som statiker og taksators vurdering bør allerede af den grund naturligvis ikke 'overrule' en statikers vurdering.

Topdanmark oplyser, at taksator skulle have forelagt oplysningerne om revnen for en anden – og *unavngiven* – rådgiver som Topdanmark benytter. Det er en oplysning, der ikke har værdi for skadesagen, idet klager ikke aner hvem denne 'rådgiver' skulle være og med hvilken faglig baggrund. Derfor er det et udsagn reelt uden værdi.

Topdanmark opfordres til at fremlægge den unavngivne rådgivers tidligere vurdering i ankenævns sagen samt oplysning om den unavngivne rådgivers faglige baggrund, hvis dette skal indgå som et relevant argument i klagesagen.

Klager må fastholde, at en bygningsingeniør med en supplerende uddannelse som statiker og indehaver af et anerkendt større dansk ingeniørfirma har vurderet, at årsagen til revnen skyldes en utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær.

Dèt mener klager er et stærkere argument for, at der er tale om en væsentlig byggeskade end en konsulent fra et firma som Topdanmark vanligt benytter til at udarbejde byggeskadeeftersynsrapporter og som ikke kan finde ud af, at beskrive ikke kun denne skade, men også flere andre byggeskader korrekt på de dertil indrettede sider i eftersynsrapporten eller Topdanmarks interne taksator – der varetager Topdanmarks egne interesser – og en unavngiven muligvis intern rådgiver.

Ved besigtigelsen, der skulle munde ud i en ekstra ordinær korrekt eftersynsrapport (da tidligere rapporter ikke var korrekte) udtalte konsulenten fra [skadebehandlerfirma], at revnen var gennemgående. Udtalelse kan bekræftes af klager og en bekendt, som var til stede ved gennemgangen. Der er altså en person ud over klager selv, som kan bevidne udtalelsen fra [konsulent] udsendt af [skadebehandlerfirma] for Topdanmark og dette vidne afgiver naturligvis gerne et skriftligt vidneudsagn om ønsket ligesom vidnet også gerne vedstår vidneudsagnet i retten om nødvendigt.

Efter modtagelsen af den ekstraordinære lovpligtige byggeskadeeftersynsrapport skrev undertegnede til konsulent ..., [skadebehandlerfirma] den 9. december 2021 med en undringsmail over det sted i eftersynsrapporten, hvor revnen var blevet ind- og beskrevet i eftersynsrapporten, fordi det skal ske på de dertil indrettede sider og ikke andre steder.

Den samme dag svarede konsulenten, at [skadebehandlerfirma] ikke tager stilling til om der er tale om dækningsberettigede skader eller ej. Konsulenten henviste til at skaden skulle anmeldes af klager, *men det er jo sket qua eftersynsrapporten som skal behandles af Topdanmark*. Det må således være Topdanmark, der står bag, at skaderne ikke skrives i eftersynsrapporten det korrekte sted samt vurderingen om konstaterede skader er eller ikke er væsentlige i henhold til [skadebehandlerfirma].

Umiddelbart har konsulenten fra [skadebehandlerfirma] en baggrund som 'uddannet på Forsikringsakademiet' i henhold til [skadebehandlerfirmas] egne oplysninger på deres hjemmeside:

...

Der er derfor *muligvis* også tale om, at konsulenten ikke har en reel byggeteknisk baggrund og under alle omstændigheder næppe som statiker, idet klager må gå ud fra, at sådanne kvalifikationer ville [skadebehandlerfirma] i så fald promovere i stedet for blot at skrive 'Insurance Academy' som kvalifikation.

Klager påstår ikke, at konsulenten ikke har en byggeteknisk baggrund, men umiddelbart er det ikke blandt oplysningerne om konsulenten på [skadebehandlerfirmas] egen hjemmeside, hvilket kan undre.

Konsulenten fra [skadebehandlerfirma] har ved besigtigelsen udtalt sig om, at revnen er en gennemgående sætningsrevne i et vidnes påhør.

Bygningsingeniør og statiker [statiker] har konstateret, at der er tale om en gennemgående revne i en væg, som umiddelbart har konstruktiv betydning for bygningen.:

'Årsagen er en utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær.'

Det er klagers opfattelse, at en udtalelse fra en bygningsingeniør fra et større ingeniørfirma som samtidigt har en baggrund som statiker bør vægte tungere end konsulent, der ikke kan beskrive skader de korrekte steder i en eftersynsrapport, der decideret har sider her til samt en intern taksator fra Topdanmark uden den samme byggetekniske baggrund. Herunder en konsulent, der heller ikke efter besigtigelsen ønsker at vedstå sig sin udtalelse ved besigtigelsen.

Klager har således sandsynliggjort eller rettere sagt dokumenteret via en statikerudtalelse, at der er tale om en dækningsberettiget væsentlig byggeskade, som har sin årsag i byggeriets opførelse. Klager må blot konstatere, at Topdanmark ikke gennem en statiker har modbevist/dokumenteret, at der ikke er tale om en sætningsskade på et grundlag, der er stærkere end klagers statikerudtalelse.

Klager har klaget til den klagesansvarlige. Herefter har Topdanmark behandlet skaden og har den 24. juni 2022 afvist at erstatte en udbedring af revnen/sætningsskaden. Begrundelsen som Topdanmark giver er, at skaden er forældet, men det er en fejlagtig antagelse af Topdanmark. ***Der er tale om en revne et helt andet sted i bygningen, så den tidligere anmeldte revne har umiddelbart ikke noget at gøre med den senest anmeldte revne.***

Det er jo hvad der desværre sker, når man som selskab vælger en overfladisk eller måske snarere forudindtaget tilgang til behandlingen af skaden. Topdanmark burde gennem deres skadebehandling have konstateret, at den tidligere anmeldte revne er på en helt anden væg:

[Udateret mail fra klageren:] *'Det er ikke en revne mellem køkken og badeværelse. Det er en revne mellem køkken og viktualierum.'*

...

Det havde givet hjulpet Topdanmark i deres egen skadebehandling, hvis skadebehandleren i den ekstraordinære eftersynsrapport havde kunne læse, hvilke skader der tidligere og senest var konstateret i bygningen, men det kan man naturligvis ikke, når skaderne ikke bliver korrekt registreret i eftersynsrapporten.

En klage til Ankenævnet for Forsikring er desværre nødvendig for at, klager kan opnå den dækning for byggeskaden, som klager mener sig berettiget til fra Byggeskadeforsikringen. Enten i form af at Topdanmark formår byggefirmaet til at udbedre eller at Topdanmark opgør og beregner erstatningen for prisen på en udbedring og selv bagefter tager sagen/kravet mod byggefirmaet. Præcist som det er formålet med Byggeskadeforsikringen.

Det kan muligvis blive problematisk for Topdanmark i forhold til byggefirmaet, at Topdanmark har nedtonet skadens betydning for bygningen og betegnet skaden som uvæsentlig ud over byggeskaden ikke fremgår korrekt i skaderegistreringen i eftersynsrapporten, men det er Topdanmarks problem og i så fald er problemet skabt af Topdanmark.

...

Klager beder på den baggrund om, at Ankenævnet tilpligter Topdanmark til at anerkende at erstatte en byggeteknisk korrekt udbedring af sætningsskaden.

Der ikke tale om samlingsrevner

[Fotos]

Samplingsrevner kommer i elementers samlinger eller overgangen mellem to forskellige materialer. Det er der ikke tale om her som det fremgår af klagers fotos.

Den ekstraordinære rapport for det lovpligtige byggeskadeeftersyn er fejlagtigt udført

Det er klagers opfattelse, at et lovpligtigt byggeskadeeftersyn under en lovpligtig Byggeskadeforsikring skal overholde retningslinierne for indrapportering af byggeskader – væsentlige som uvæsentlige – i den dertil indrettede byggeskadeeftersynsrapport. I modsat fald er der ingen grund til, at Erhvervsstyrelsen har en rapportskabelon, som i øvrigt skal – og ikke blot kan – anvendes ved indrapporteringen.

Der blev ved byggeskadeeftersynet konstateret den gennemgående anmeldte sætningsrevne i en væg.

Topdanmark sendte efterfølgende en byggeskadeeftersynsrapport til klager, der må være bevidst forkert udfyldt, idet Topdanmark er eller burde være klar over, hvordan registreringen af skader skal ske i byggeskadeeftersynsrapporten.

De dertil indrettede skemaer til registrering af enten dækningsberettigede svigt eller ikke dækningsberettigede svigt (side 8 og 9) skal naturligvis benyttes, hvilket ikke er sket. Derimod 'gemmes' sætningsskaden på side 6 i rapporten, nederst under noget generelt om bygningen.

Derved nedtoner konsulenten fra [skadebehandlerfirma] og efterfølgende Topdanmark betydningen af den gennemgående revne, som i rapporten nu pludselig oplyses er uden konstruktiv be-

tydning for bygningen til trods for konsulentens tidligere udmelding i et vidnes overværelse om, at der var tale om en gennemgående sætningsrevne.

Klager fik altså en byggeskadeeftersynsrapport, der ingen bemærkninger havde på de sider i rapporten, der netop og specifikt er beregnet til enten at beskrive dækningsberettigede byggeskader eller at beskrive ikke dækningsberettigede byggeskader.

Det er klagers opfattelse, at det er en praksis, der benyttes for at de byggefirmaer, som Topdanmark samarbejder med om Byggeskadeforsikring, kan slippe uden om Erhvervsstyrelsens 'gabestok-ordning'.

Hvis ordningen ikke fungerer efter hensigten, så er den reelt overflødig, da det beskyttende formål over for de forbrugere, der køber huse til opførelse dermed reelt er blevet begrænset. Begrænsningen er sket hos Topdanmark i forvaltningen af eftersynsprocessen og ikke hos lovgiver, der netop har udarbejdet et decideret skema til indberetninger af byggeskader – væsentlige som uvæsentlige.

...

Efter modtagelsen af den ekstraordinære lovpligtige byggeskadeeftersynsrapport skrev undertegnede til konsulent ..., [skadebehandlerfirma] den 9. december 2021 med en undringsmail over det sted, hvor revnen var blevet indsat i eftersynsrapporten.

Konsulenten henviste til Topdanmark, se tidligere i dette brev.

Konsulenten bekræfter samtidigt skriftligt i mailen, at konsulenten er klar over, at der er andre skader i bygningen, men dem skriver han ikke ind i eftersynsrapporten, selv om han reelt er forpligtet til dette ligesom den anden revne andet steds i bygningen, som Topdanmark også har afvist som forældet heller ikke er blevet skrevet ind i eftersynsrapporten.

At skader måske er forældet fritager ikke Topdanmark for at få dem beskrevet i eftersynsrapporten i forbindelse med de lovpligtige byggeskadeeftersyn, der har til hensigt at beskrive væsentlige og uvæsentlige byggeskader til brug for blandt andet en senere køber af ejendommen, oplyse ministeriet og nye private bygherrer om at dette firma bygger med byggeskader (ministeriets 'gabestok').

Eftersynsrapporten skal på det konkrete tidspunkt for udarbejdelsen beskrive de aktuelle byggeskader, som kan konstateres i bygningen, der har sin årsag i byggeriets ud-/opførelse.

Det fik undertegnede til at sende endnu en mail til konsulenten den 9. december 2021, hvor jeg undrede mig over nogle udsagn, som konsulenten kom med i sit mailsvar:

- Konsulenten henviser til en dialog om revnen, der ikke pågår mellem byggefirmaet og klager.
- Konsulenten har tilsyneladende ikke taget fotos af revnen, der kan underbygge hans vurdering.
- Konsulenten har ikke korrigeret eller fået Topdanmark til at korrigere i eftersynsrapporten, så revnen og andre konstaterede byggeskader fremgår det korrekte sted i eftersynsrapporten.

I stedet skriver konsulenten en returmail den 10. december 2021, hvor han bruger mere tid på min skrivefejl, idet jeg i farten kom til at skrive ordet 'tilstandsrapport' i stedet for ordet 'eftersynsrapport', om end konsulenten naturligvis ikke kan undgå at være klar over, hvad der menes.

Dialogen i mailen er netop om konsulentens byggeskadeeftersyn og den tilhørende fejlagtige eftersynsrapport, der er uden reel værdi for bygningen fremadrettet, da konsulenten valgte ikke at beskrive de efterhånden mange byggeskader korrekt i eftersynsrapporten på de dertil indrettede sider.

Det drejer sig om følgende byggeskader i bygningen:

Klinkegulve (kendelse 97107)

Gulvafløb (kendelse 97107)

Tidligere anmeldt anden revne på anden væg end den revne denne klage drejer sig om og som blev afvist med forældelse af Topdanmark.

Denne revneskade med en gennemgående revne opstået på grund af manglende afstivning.

Min skrivefejl, hvor jeg fik anvendt ordet 'tilstandsrapport' et sted i stedet for ordet 'eftersynsrapport' et enkelt sted i mailen fik i stedet konsulenten til at bruge sin energi på at belære om forskellen i stedet for at få udført sin eftersynsrapport korrekt. Eller sagt på en anden måde, så valgte konsulenten at 'tale uden om' for at undgå yderligere reel besvarelse omkring sit fejlagtige byggeskadeeftersyn og den tilhørende mangelfulde eftersynsrapport.

Ingen af de herover nævnte skader er beskrevet det korrekte sted i eftersynsrapporten selv om Topdanmark i årevis har haft kendskab til dem og de blev heller ikke ved det ekstra ordinære byggeskadeeftersyn beskrevet i den seneste eftersynsrapport på korrekt vis. Det er for klager at se yderst kritisabelt.

Således er eftersynsrapporten, altså det ekstraordinære byggeskadeeftersyn som var nødvendigt fordi Topdanmark ikke efterlever måden at udføre byggeskadeeftersyn på både i bundtlinje/samlingen af huse for udførelse af stikprøvevise eftersyn som i beskrivelsen af byggeskaderne eftersynsrapporten.

Hvis ikke nogen sætter foden ned for nu at sige det som det er – og i dette tilfælde forhåbentlig Ankenævnet – så kan Topdanmark fortsætte med en praksis, der ikke er i overensstemmelse med lovgivers regelsæt for udførelse af de lovpligtige byggeskadeeftersyn og dermed fejlbehandle eftersynsrapporterne for de forbrugere som af et byggefirma bliver pålagt en byggeskadeforsikring købt hos Topdanmark.

Det virker umiddelbart ikke helt foreneligt med et forbrugergodkendt klagenævns virke, hvis ikke det på den ene eller anden måde har en konsekvens for Topdanmark, men det er naturligvis op til Ankenævnet at vurdere det.

Klager må fortsat insistere på, at fejlene i den ekstraordinære byggeskaderapport bliver korrigeret, så den konstaterede revne bliver beskrevet korrekt på de sider i rapporten – samt øvrige endnu ikke udbedrede byggeskader – der er beregnet til dette sammen med de øvrige konstaterede byggeskader.

Alternativt må der et nyt og uvildigt byggeskadeeftersyn til, hvor Topdanmark og klager bliver enige om, hvilket eksternt firma uden samarbejdsrelationer til Topdanmark, som kan udføre dette og registrere alle byggeskaderne korrekt, så formålet med de lovpligtige byggeskadeeftersyn bliver udført og opfyldt korrekt og udmunder sig i en lovlig udført byggeskadeeftersynsrapport.

Eftersynsfirmaet [skadebehandlerfirma] var ene og alene Topdanmarks valg.

Bearbejdelsen af eftersynsrapporten sker hos Topdanmark har [skadebehandlerfirma] oplyst. Topdanmark kunne have grebet fejlene i rapporten, men valgte bevidst at lade eftersynsrapporten se ud som det er tilfældet – *mod bedre vidende* – idet Topdanmark ikke er ny inden for Byggeskadeforsikringen og dens virke. Topdanmark ved godt, hvordan eftersynsrapporter bør udfyldes, men fravælger altså at efterleve reglerne på området.

Det er alene Topdanmarks ansvar, at der skal foreligge en retvisende og korrekt udfyldt lovpligtig byggeskadeeftersynsrapport.

Forsikringsbetingelsernes byggeskadeforsikringen er forkerte i udformningen

Det er klagers opfattelse, at forsikringsbetingelserne for klagers Byggeskadeforsikring ikke er i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens intentioner for Byggeskadeforsikringens virke for forbrugerne i forhold til forhold til processen for byggeskadeeftersyn.

Idet der er tale om en lovpligtig forsikring og lovpligtige byggeskadeeftersyn, er det klagers opfattelse, at forsikringsbetingelserne i deres udformning bør være i overensstemmelse med reglerne på området. Det er Topdanmarks forsikringsbetingelser ikke i forhold til byggeskadeforsikringen.

Ansaret for udformningen af forsikringsbetingelserne ligger hos koncipisten – Topdanmark.

...

Bestemmelsen med stikprøvevis eftersyn tager udgangspunkt i byggefirmaer, der bygger f.eks. 50 ens huse, der overordnet set i bygningen kun adskiller sig fra farven på fliserne i badeværelset og køkkenets indretning.

Bestemmelsen er ikke oprindeligt ment som en ordning, der kan benyttes for byggefirmaer, der bygger individuelt efter den enkelte forbrugers ønske til deres nye hjem, hvilket typehusfirmaer i vid udstrækning gør. Selv om disse byggefirmaer har en form for standardisering overordnet set, så har forbrugerne naturligvis mulighed for at ændre bygningens udseende og konstruktive indretning efter deres egne ønsker og behov, så som antallet af kviste, altan, gulvoverflader i form af epoxybelægning eller klinker og meget andet.

Der er kun ganske få forbrugere, som køber et nyt hus hos et typehusfirma, der vil acceptere ikke at kunne sætte deres eget præg på deres livs måske største investering.

...

Eller sagt med andre ord, så er Topdanmarks opfattelse af ens byggerier ikke i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens opfattelse af ens byggerier. *Med ens byggeri mener styrelsen ens byggeri*, fordi kunne dette gradbøjes så meget som Topdanmark gør det, så havde styrelsen indsat en margin herfor i teksten. Emnet har fra ordningens opstart og i de første par år været debatteret i F&P samt i styrelsen.

Det er således ikke tilstrækkeligt, at den ydre klimaskærm og tværsnit ligner hinanden. Også andre konstruktioner og materialer skal være ens. Et hus med stråtag kan ikke sammenlignes med et hus med metal tag. Et hus med træfacader kan ikke sammenlignes med et muret hus. Et hus med 1. sal kan ikke sammenlignes med et hus i 2. plan osv.

Topdanmarks forsikringsbetingelser er derfor ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold for gennemførelse af stikprøvevis byggeskadeeftersyn. Da eftersynene er lovpligtige, må reglerne herfor skulle følges af Topdanmark.

Klager klager derfor over, at Topdanmarks forsikringsbetingelser for byggeskadeforsikringen ikke er i overensstemmelse med og overholder reglerne for stikprøvevis byggeskadeeftersyn.

Det fremgår af Topdanmarks forsikringsbetingelser, at eftersyn (kun) foretages som stikprøvevis eftersyn, hvilket ikke er en formulering der overholder reglerne for stikprøvevis byggeskadeeftersyn. Stikprøvevis eftersyn kan kun lejlighedsvist benyttes, hvis byggerierne i puljen for stikprøvevis eftersyn er ens, f.eks. som tidligere nævnt at der er udstykket et antal grunde, hvor på der skal bygges ens huse, der efterfølgende sælges til boligejere, der ikke har anden indflydelse i store træk end farven på badeværelse og køkkenet.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne 6636-1 fra marts 2008, punkt 21, at selskabet foretager og afholder udgifter til to eftersyn i forsikringens løbetid, et 1-års eftersyn og et 5-års eftersyn.

Forsikringsbetingelserne henviser ikke til, at eftersynene foretages efter reglerne i Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring. Derfor får formuleringen i forsikringsbetingelserne karakter af, at det er noget selskabet selv kan beslutte uden videre og at alle huse uden undtagelse får stikprøvevis eftersyn.

Formuleringen i forsikringsbetingelserne omkring stikprøvevis eftersyn er ikke alene misvisende – den er direkte forkert.

Det er ikke selskabet selv, som kan beslutte at alle eftersyn sker stikprøvevist. Kriterierne for stikprøvevis eftersyn udstykket af (nu) Erhvervsstyrelsen skal naturligvis være opfyldt.

Af § 23, stk. 6, i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring fremgår det, at eftersynet kan foretages stikprøvevis i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser.

I Energistyrelsens vejledninger om byggeskadeforsikring fra 2012 og 2016 hedder det blandt andet i afsnit 4.4, at der kan gennemføres eftersyn af en bebyggelse, *'der er magen til – hvis der fx er tale om et nybygget lejlighedskompleks. Forsikringsselskabet kan nemlig lave stikprøveeftersyn, hvis to eller flere bebyggelser er meget ens'*.

Af lovforslag L 177/2006-07, hvorved blandt andet kapitel 4 A om byggeskadeforsikring indførtes i byggeloven, fremgår det bl.a., at *'ansvaret for gennemførelsen og kvaliteten af eftersynene påhviler i alle tilfælde forsikringsselskabet'*.

Topdanmark har således ansvaret for, at selskabet ikke kun udfører stikprøvevis byggeskadeeftersyn, men at der udføres lovpligtige byggeskadeeftersyn i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regler for dette.

Således er det klagers opfattelse, at Topdanmarks forsikringsbetingelser ikke opfylder Erhvervsstyrelsens krav til udførelse af lovpligtige byggeskadeeftersyn.

Det betyder reelt også, at de lovpligtige byggeskadeeftersyn udført af Topdanmark nødvendigvis for måske størstedelen af de udførte eftersyn må være ulovlige i deres udførelse, hvis reglerne ikke er fulgt.

Bistanden fra statiker og [klagerens rådgiver] bør erstattes af Topdanmark

Og afslutningsvis har klager en udgift til besigtigelse og udtalelse fra bygningsingeniør og statiker [statiker] på 4.500 kroner samt vores bistand, som inden ankenævnsklager er på 5.500 kroner inklusive moms for vores arbejde med skadesagen om revnen inden indbringelsen for Ankenævnet.

Topdanmark skrev i en tidligere ankenævns sag der drejede sig om andre skader end revnen, men hvor revnen blev nævnt, at:

'Vi kan umiddelbart ikke anerkende klagers krav om dækning for udgiften afholdt til statiker, ...'

Byggeskadeforsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering af en byggeskade, jf. vilkårenes punkt 5 B, 2). Det er vores generelle opfattelse, at det ikke er rimeligt eller nødvendigt at afholde udgifter til bistand (teknisk såvel som juridisk), før et krav er anmeldt til forsikringen.

Vi vil dog tage konkret stilling til klagers krav herom i forbindelse med skadebehandlingen.'

Det er ikke korrekt, at bistanden fra statikeren er ydet før anmeldelsen, idet Topdanmarks byggeskadeeftersynsrapport ligger forud for statikerens besigtigelse og vurdering. Topdanmark nedgraderede betydningen af revnen i eftersynsrapporten ud over, at skaden blev skrevet ind på et forkert sted i eftersynsrapporten. Det var årsagen til indhentelse af statikerens udtalelse.

Skaden må betragtes som anmeldt, når den fremgår i en eftersynsrapport, som er bestilt af Topdanmark, udføres for Topdanmark og vurderes af Topdanmark.

Det er derfor ikke korrekt, når Topdanmark skriver, at skaden ikke var anmeldt. Klager gjorde opmærksom på revnen inden eftersynsrapporten blev udarbejdet og den blev beskrevet i eftersynsrapporten. Dermed er revnen anmeldt til Topdanmark inden den statiske vurdering, da eftersynsrapportens formål er at finde frem til eventuelle skader i forhold til byggeskadeforsikringen – både væsentlige og uvæsentlige skader.

Ligeledes rettede undertegnede henvendelse til [skadebehandlerfirmas] konsulent ... efter modtagelsen af eftersynsrapporten for at få registreret skaden det korrekte sted i rapporten, altså på de dertil indrettede sider beregnet til formålet. Det blev afvist og henvist til Topdanmark – Topdanmark som havde accepteret kategoriseringen af skaden et forkert sted i rapporten, som overordnet gør at bygningen fejlagtigt fremstår som et byggeri helt uden skader. Dette er forkert, da der er adskillige alvorlige/væsentlige byggeskader i bygningen.

I forbindelse med skadebehandlingen af revnen har Topdanmark den 2. marts 2022 afvist at erstatte udgifter til bistand.

Idet vi fra tidligere kan konstatere, at Topdanmarks går meget op i prissætningen på [klagerens rådgivers] hjemmeside citerer klager fra siden for at spare Topdanmark for yderligere grublerier i den forbindelse:

'PAKKE 2 - HJÆLP TIL DIALOG

- *Vi svarer forsikringsselskabet i korrespondancen inden for de 4 slags forsikringer*
- *Fra anmeldelsen af en skade og indtil skaden er enten anerkendt eller afvist af forsikringsselskabet*
- *Dialoghjælp Kr. 6.500,00.'*

Vores priser kan i øvrigt også fastsættes individuelt blot til almindelig orientering og bliver det ofte.

Klager har tidligere gjort Topdanmark opmærksom på, at der er en revne i en væg, som skyldes byggeriets opførelse. Topdanmark har gennem byggeskaderapporten fået verificeret, at der er en revne i bygningens væg, hvilket principielt må betragtes som en anmeldelse der skal behandles af Topdanmark. Skader oplyst i eftersynsrapporter skal behandles af selskabet.

Derfor er bistanden til [klagerens rådgiver] et beløb på 5.500 kroner inklusive moms, altså reduceret af den grund, at det ikke er [klagerens rådgiver] som har anmeldt skaden til Topdanmark.

Bistanden fra [klagerens rådgiver] har bestået i dialog med klager omkring revneskaden, gennemgang af sagens bilag, herunder mailkorrespondance med [skadebehandlerfirma] omkring rettelse af fejl i byggeskaderapport, dialog med Topdanmark omkring rettelse af fejl.

Topdanmark kategoriserede eller fik kategoriseret revnen forkert som uden konstruktiv betydning og derudover på et forkert sted i byggeskaderapporten og krævede efterfølgende en ny anmeldelse for samme revneskade fra klager, da klager gjorde opmærksom på fejlen.

Herefter afviser Topdanmark revneskaden som forældet – trods besigtigelse – og henviser til en anden anmeldt revneskade, der er på en helt anden væg og således ikke har noget med den senest konstaterede revneskade at gøre.

Disse to beløb til bistand på i alt 10.000 kroner inklusive moms beder vi om, at Topdanmark bliver pålagt at betale til klager for bistand i skadesagen.

Klager ønsker med klagen opnå:

1. Udbedring af revnen samt årsagen til revnen.
2. En principiel afklaring af om selskabet kan kræve en særskilt anmeldelse fra klager på et tidspunkt, hvor revnen er konstateret i en eftersynsrapport bestilt af og sendt til Topdanmark
3. Korrektion af den ekstraordinære byggeskaderapport, så den konstaterede revne bliver beskrevet på det korrekte sted i rapporten og med den korrekte status sammen med øvrige ikke udbedrede byggeskader
4. At Topdanmark anerkender at der er fejl i forsikringsbetingelserne
5. Betaling af udgifterne til bistand i skadesagen inden indbringelsen af klagen til Ankenævnet."

I brev af 18/4 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a:

"Der er tale om en byggeskadeforsikring, der i medfør af Byggelovens § 25, er tegnet af entreprenør ..., på ejendommen ... ved Topdanmark.

Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 26. juni 2023[2013]. For forsikringen gælder vilkår nr. 6636-1, som ses uploadet som **bilag A**. Kopi af police ses uploadet som **bilag B**.

Det er vores opfattelse, at klageren kræver at byggeskadeforsikringen skal bekoste udgifterne forbundet med udbedring af revne, udgifterne forbundet med korrektion af det ekstraordinære eftersyn, samt udgifterne forbundet med klagerens rådgivers bistand.

Derudover er det vores opfattelse, at det er revnen der kan konstateres i skillevæggen fra køkken/alrum ud mod værelse og depotrum, som klagerens rådgiver kræver at byggeskadeforsikringen skal dække udgifterne forbundet med udbedring af.

Det er vores vurdering, at klagerens rådgiver ikke har sandsynliggjort at der er forhold, ved det anmeldte om revne, der opfylder betingelserne for dækning på den tegnede byggeskadeforsikring.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en anden klagesag der ligeledes verserede ved Nævnet under sagsnummer 97107, anmelder klagers rådgiver ved høringsvar af 5. januar 2022 forhold om revne.

Efter klagerens skadeanmeldelse om revnen, anmoder vi klageren om at søge udbedring hos entreprenøren.

Klageren vender tilbage via klagerens rådgiver ved mail af 8. april 2022. Klagerens rådgiver fremsender en klage, direkte til Topdanmarks Klagefunktion (herefter kaldet kundeklagefunktion). I klagen til kundeklagefunktionen oplyser klagerens rådgiver bl.a.:

'Topdanmark har endvidere imod reglerne på området blot henvist klager til at rejse sit krav imod byggefirmaet. I den forbindelse henviser klager Topdanmark til, at læse Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring og vejledningen fra styrelsen. Her kan Topdanmark meget tydeligt se, at selskabet skal behandle den anmeldte skade over for klager.'

Skaden er dels fejlagtigt registreret i eftersynsrapporten og dels er skadebehandlingen fejlagtig.

Om Topdanmark får byggefirmaet til at udbedre skaden eller om Topdanmark erstatter udbedringen og rejser kravet over for byggefirmaet, er op til Topdanmark at vurdere, men en ting er sikkert. Det har ikke været styrelsens hensigt, at forsikringskunderne selv skulle tage 'boksekampen' med byggefirmaerne.' (Fremlagt af klagerens rådgiver som **bilag 3.**)

Ved mail af 26. april 2022 skriver kundeklagefunktionen bl.a. følgende til klagerens rådgiver:

'Sikrede har ikke taget kontakt til os, herunder vendt tilbage på vores henvendelser, hvor vi anmoder om oplysninger og materiale til brug for behandling af sagen, hvorfor vi ikke har mulighed for at behandle sagen på det foreliggende grundlag, da vi bl.a. mangler oplysning om, hvornår sikrede opdagede forholdet. Derfor valgte afdelingen at lukke sagen den 6. april 2022.'

Vi har dermed på baggrund af ovenstående ikke afvist at behandle forholdet, men vi har som forsikringsselskab svært ved at behandle et forhold, hvis sikrede ikke tager kontakt til os eller på anden måde medvirker i behandlingen af sagen.

Vi ser dog gerne på forholdet og beder dig sende ovenstående, når det er modtaget, kontakter taksator sikrede med henblik på realitetsbehandling af kravet.' (Uploadet som **bilag C.**)

Ved mail af 28. april 2022 fremsender klagerens rådgiver et brev til kundeklagefunktionen. I mailen besvarer klagerens rådgiver de spørgsmål stillet i mail af 26. april 2022.

På baggrund af klagerens rådgivers besvarelser af spørgsmål, besigtiger taksator det anmeldte forhold. Taksator besigtigede det anmeldte forhold om revnen den 4. maj 2022. Se taksators notat fremlagt som **bilag D**.

På baggrund af taksators besigtigelse, fremsender vi afgørelse af 4. juni 2022. Af afgørelsen fremgår det bl.a.:

'Taksator oplyser desuden, at revnen umiddelbart er fra, hvor væggen går fra etagehøje elementer (porrebeton) til multiplader. Taksator kunne derudover ikke konstatere andre revner eller synlige tegn på problemer med stabiliteten.

Dertil kan vi oplyse, at taksator har forelagt oplysningerne om revnen for en anden rådgiver, som ligeledes vurderer, at revnen er uden konstruktiv betydning.

I vores afgørelse har vi derudover lagt vægt på, at det i punkt 26 i vilkårene som eksempel på en skade, der ikke er dækningsberettiget, angives revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge.

Vi skal deslige gøre det gældende, at det er sikre, som har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.' (Fremlagt af klagerens rådgiver som **bilag 7**.)

Klagerens rådgiver indklager sagen til Ankenævnet den 26. februar 2023.

Vores vurdering af det anmeldte om revnen.

Det er vores vurdering, at klagerens rådgiver ikke har sandsynliggjort at der er forhold, ved det anmeldte om revnen, der opfylder betingelserne for dækning på den tegnede byggeskadeforsikring.

Afgørende for, om et forhold er dækket på byggeskadeforsikringen, er først og fremmest at forholdet opfylder betingelserne i byggeskadeforsikringsvilkårenes punkt 5A.

...

Der skal således være tale om et væsentligt forhold, der har sin årsag i forhold ved opførsel af bebyggelsen. Derudover skal forholdet give nærliggende risiko for byggeskade, hvilket betyder at det anmeldte erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med bl.a. særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

I byggeskadeforsikringsvilkårenes eksempelsamling på eksempler der i almindelighed ikke anses som værende dækkede byggeskader, fremgår det bl.a.:

'... 1) Revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge'

Derudover fremgår følgende af bekendtgørelse om byggeskadeforsikrings § 16:

'§ 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.'

Ankenævnet for Forsikring

14.

99428

Det er vores vurdering, at der er tale om en revne der ikke er væsentlig eller har nogen konstruktiv betydning. Der er tale om en revne registreret i en ikke bærende konstruktion og over en ikke stabiliserende væg.

Ejendommens loftkonstruktioner er opbygget således, at der alene i køkken/alrum er en form for 'loft til kip' med sakseespær, hvor der i alle andre rum er traditionelle lofter med gitterspær.

Det betyder, at loftet i køkken/alrum er 'hævet', og hvis man således ikke havde opsat denne 'trekant' for at lukke af til tagrummet over de resterende lofter, ville der være åbent indtil tagrummet.

Det betyder, at den trekantede flade – hvor der kan registreres en revne – er et materiale der alene bruges for at 'skærme af' for resten af tagrummet ud til de rum hvor der er traditionelle lofter.

Det fremgår af foto nedenfor indsat fra de oprindelige stabilitetsberegninger – der udføres for at sikre husets stabilitet – at det er de blåmarkerede vægge der er stabiliserende vægge, men væggene er alene bærende op til tagfoden. Alt over tagfoden har ingen betydning for stabiliteten, da aflastningen af tagkonstruktionen er lagt på facaderne.



Nedenfor indsættes foto af 'trekanten' med revne.

...

Nedenfor indsættes foto af, hvorledes konstruktionen på bagsiden af trekanten ser ud fra tagrummet.

...

De blåmarkerede streger illustrerer 'trekantens' afslutning i tagrummet.

Revnen opstår i elementsamlingerne, fordi skillevæggen er opbygget med etagehøje elementer (porebeton) som går på niveau med alle de andre skillevægge i ejendommen, og her ovenpå – alene i køkken/alrum – er der etableret en 'trekant' som er af multiblokke, denne er – som ovenfor nævnt – skabt for at lukke af til tagrummet over resten af de traditionelle lofter.

Revnen er således en samlingsrevne eller en bevægelsesrevne om man vil, der forekommer, når flere materialer arbejder sammen/mødes.

Limen mellem de etagehøje elementer og multiblokkene kan have været slubbet, eller på anden vis 'opbrugt', hvorfor der således vil komme revner, hvis vinden tager fat i konstruktionerne.

Vi bemærker at klagerens rådgivers henvisning til byggeskadeforsikringsvilkårenes afsnit om udbedring, ikke er relevant i nærværende sag, eftersom det er vores vurdering, at der er tale om forhold der ikke er dækket af den tegnede byggeskadeforsikring.

Vi er blevet oplyst, at klagerens rådgivers statiker ikke har været i tagrummet og besigtige.

Det er vores vurdering at klagerens rådgiver bestemt ikke har sandsynliggjort, at der er forhold, ved det anmeldte om revnen, der opfylder betingelserne for dækning på den tegnede byggeskadeforsikring, blot fordi en statiker udtaler sig noget om at der skulle være tale om utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær. I øvrigt bemærker vi, at der ikke er gitterspær i tagrummet over køkken/alrum, men saksespær som tidligere forklaret, hvilket jo taler for, at klagerens rådgivers statiker ikke har været grundig ved besigtigelsen.

Det er vores vurdering at der er tale om et ikke væsentligt forhold, idet det revnen og årsagen til revnen ikke giver nærliggende risiko for skade på de underliggende konstruktioner.

Som det fremgår af fremlagte notat fra taksators besigtigelse **bilag C**, har taksator ikke kunnet registrere revner andre steder på ejendommen. Desuden har taksator været i dialog med en statiker hos entreprenøren, som har udtalt at den måde 'trekanten' er opsat er en løsning som bliver brugt mange steder og en løsning hvor de sjældent oplever problemer. Statikeren oplyser desuden, at væggen/trekanten ikke er en del af det statiske system.

Der er således ikke forhold ved revnen der er væsentlige eller som giver nærliggende risiko for skade på de underliggende konstruktioner.

Forældelse

Eftersom der er tale om en forhold der anmeldes mere end 8 år efter overtagelsen, vil vi tage forbehold for, at der kan være tale om forhold der eventuelt har været forældet inden klagerens anmeldelse. Vi henviser til de almindelige regler om forældelses § 3, hvoraf bl.a. fremgår:

'§ 3. Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.'

Klagerens rådgiver har dog – på vegne af klageren – oplyst at forholdet først konstateres i forbindelse med den tidligere Nævnssag med sagsnummeret 97107 som blev afgjort i juni 2022, som er 9 år efter klagerens overtagelse.

Klage over ekstraordinært 5 årseftersyn

Det er vores klare overbevisning, at vi som forsikringsselskab følger retningslinjerne beskrevet i bekendtgørelsen for Byggeskadeforsikringer.

Helt kort vil vi bemærke, at formålet med eftersynsrapporterne er – som det også fremgår i introduktionen til rapporten – at '*... give dig som bygningsejer et overblik over, hvad den bygningssagkyndige har konstateret ved den seneste gennemgang af bygningen.*'

Af tidligere klagesag med nævnsnummer 97107 har Nævnet – om forhold vedrørende 5 års eftersynsrapport – bl.a. udtalt:

'Selskabet har ved mail af 1/7 2021 redegjort for, hvilke kriterier selskabet anvender, når det vurderer, om der kan foretages et kopieftersyn. Selskabet har oplyst, at det har vurderet, at kriterierne for at anvende kopieftersyn konkret var opfyldt for klagerens bygning. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet bekostet, at der den 8/11 2021 blev udført et ekstraordinært bygningseftersyn, jf. rapport af 2/12 2021.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har tilsidesat sine forpligtelser over for klageren i relation til byggeskadeforsikringens obligatoriske bygningseftersyn eller i øvrigt har pådraget sig erstatningsansvar over for klageren.'

Som det fremgår af ovenfor indsatte fra tidligere afgørelse i Nævnet, har vi tidligere – for at være imødekomende overfor klageren – fået udarbejdet en ny og ekstraordinær eftersynsrapport.

Det er på baggrund af ovenstående vores klare opfattelse, at forholdet vedrørende eftersynsrapporten er afklaret.

Udgifterne forbundet med klagerens rådgivers bistand

Afgørende for, om udgifterne forbundet med juridisk og teknisk bistand kan dækkes af byggeskadeforsikringen er bl.a. at udgifterne forbundet med juridisk og teknisk bistand er rimelige og nødvendige og at det er i forbindelse med konstatering af byggeskader.

Vi henviser til nedenfor indsatte punkt 5B fra byggeskadeforsikringsvilkårene:

...

Allerede fordi der er tale om forhold som ikke er dækket af byggeskadeforsikringen, afviser vi at dække udgifterne forbundet med klagerens rådgivers bistand."

Klagerens repræsentant har i brev af 7/5 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagen drejer sig om følgende punkter:

1. Afvisningen af at erstatte en udbedring af en efter klagers opfattelse væsentlig byggeskade
2. Forældelse (inddraget af Topdanmark)
3. Udarbejdelsen af den ekstraordinære byggeskadeeftersynsrapport
4. Topdanmarks forsikringsbetingelser for klagers Byggeskadeforsikring
5. Betaling af ingeniør/statiker og bistand fra [klagerens rådgiver]

En statiker har vurderet og udtalt sig om revnens konstruktive betydning for bygningen

...

Klager har betalt for en besigtigelse og udtalelse foretaget af en bygningsingeniør med baggrund som statiker. Klager må derfor afvise, at klager ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget byggeskade.

Topdanmark skriver også, at: *'Taksator oplyser desuden, at revnen umiddelbart er fra, hvor væggen går fra etagehøje elementer (porrebeton) til multiplader. Taksator kunne derudover ikke konstatere andre revner eller synlige tegn på problemer med stabiliteten. Dertil kan vi oplyse, at taksator har forelagt oplysningerne om revnen for en anden rådgiver, som ligeledes vurderer, at revnen er uden konstruktiv betydning'.*

Topdanmark har valgt at følge klagers opfordring og redegøre nærmere for den nævnte 'anden rådgiver'.

Derudover beder klager om, at Topdanmark fremlægger den udtalelse, som taksator tilsyneladende har indhentet hos en 'anden rådgiver'. Klager kan konstatere, at såvel navn som baggrund på den unavngivne 'anden rådgiver' fortsat henstår i det uvisse og således kan man naturligvis allerede af den grund ikke lade en sådan udtalelse indgå i vurderingen, da det blot er en udokumenteret påstand fra Topdanmark.

Der er tale om en gennemgående revne, som statikeren vurderer har konstruktiv betydning for bygningen.

En gennemgående revne med konstruktiv betydning for bygningens brugbarhed og holdbarhed i en væg, er en dækningsberettiget byggeskade efter klagers opfattelse. Klager har løftet sin bevisbyrde med besigtigelse og udtalelse fra en bygningsingeniør med uddannelse som, uanset hvad Topdanmark påstår.

Klager må derfor fastholde, at der er tale om følgende:

'Årsagen er en utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær.'

Som konkluderet af statiker ..., medmindre Topdanmark kan fremlægge en statikerberegning, der påviser, at [statikers] udtalelse er forkert.

Den omstændighed at der i byggesagen typisk ligger et statisk dokument, som har dannet grundlag ved opførelsen af en række huse, er ikke ensbetydende med at dokumenter er retvisende for, hvordan bygningen reelt er opført. Det er desværre ikke ualmindeligt, at der bygges alternativt i forhold til tegninger og beregninger.

Som det fremgår af fotoet herunder er der ikke tale om en revne i en elementsamling, idet revnen 'bugter' sig mere end den ville gøre, hvis den flugtede en elementsamling:

...

Statiker ... fra ingeniørfirmaet ... skrev efter sin besigtigelse følgende:

'Efter besigtigelse af den vandrette revne i den tværgående væg på ovenstående adresse.

Revnen i gasbetonvæggen er med stor sandsynlighed en bevægelsesrevne, som er opstået i overgangen mellem saksespærene og gitterspærene.

Årsagen er en utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær.'

[Foto] Der er ikke meget samlingsrevne over den her revne. Samlingsrevner er typisk ret lige og løber ikke skævt som den her revnedannelse.

[Foto] Der er heller ikke meget samlingsrevne over den her revne. Samlingsrevner kommer i elementers samlinger eller overgangen mellem to forskellige materialer. Det er der *ikke* tale om her som det tydeligt fremgår af klagers fotos. Idet revnen 'lander' i bjælken oppefra eller går fra bjælken og opefter.

Klager må af den grund fastholde, at der er tale om en gennemgående revne med konstruktiv betydning i henhold til statikerens udtalelse.

Topdanmark har *ikke* fremlagt en udtalelse fra en statiker, der modbeviser udtalelsen fra statiker ... Derimod nævner Topdanmark noget om en unavngiven anden rådgiver, der har set på sagen og på trods af konkret opfordring, er det ikke lykkedes at få et navn og en baggrund på denne 'anden rådgiver' oplyst, hvorfor der formentlig nok blot er tale om en taksatorkollega internt i Topdanmark.

I det omfang, at Ankenævnet ikke kan give klager et medhold på baggrund af den allerede foreliggende eksterne udtalelse, henstiller klager til, at Topdanmark pålægges at betale for en sagkyndig erklæring fra en autoriseret statiker, hvor denne statiker besigtiger og beregner alvorligheden af den gennemgående revne i væggen.

Topdanmarks påstand om, at statiker ... ikke kan sit arbejde kommenterer klager ikke yderligere på, men nævner at ingeniørfirmaet har eksisteret i mange år og har beskæftiget sig med forsikringskader i en årrække. Klager har derfor tillid til, at [statiker] har foretaget den fornødne undersøgelse for at udtale sig som han gør.

Forældelse

Idet Topdanmark tager forbehold for forældelse for en nyere konstateret gennemgående revne, beder klager om, at Ankenævnet tager stilling til spørgsmålet om forældelse.

Klage over ekstraordinært 5 årseftersyn

Klager har netop dokumenteret, at Topdanmark *ikke* har udført eftersynet i overensstemmelse med retningslinierne, idet skader – væsentlige som uvæsentlige – altid skal beskrives på de dertil beregnede sider i eftersynsrapporten og ikke gemmes væk i en linie på en ganske anden side. Stedet hvor skaderne beskrives i eftersynsrapporten er helt forkert.

Det er en klar fejl i forbindelse med eftersynsrapporten, når Topdanmark ikke benytter de dertil indrettede sider til at beskrive dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede svigt.

Hvis det var ligegyldigt, så havde ministeriet ikke udarbejdet sider beregnet til at beskrive dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede svigt. Det er indlysende logisk, at disse sider *skal* – og ikke eventuelt kan – anvendes til deres formål.

Der er fejl i forsikringsbetingelserne

Klager må fastholde, at det er en klar og indlysende fejl i forsikringsbetingelserne, når Topdanmark skriver at alle eftersyn er kopierede eftersyn.

Klager har forklaret i klagebrevet, hvordan ordningen med eftersyn er i forhold til byggeskadeeftersyn og selskabet kan – hvis betingelserne er opfyldt her for – benytte sig af stikprøvevis byggeskadeeftersyn i overensstemmelse med den vejledning og den bekendtgørelse som ministeriet har udarbejdet til brug herfor. Selskaberne må ikke kun og helt generelt benytte sig af kopierede byggeskadeeftersyn.

Det er derfor også klart, at man ikke som selskab kan opfinde sit eget sæt regler, når der er en lovgivning som skal følges på området.

Topdanmark kunne ikke redegøre for, hvordan eftersynene for klagers bygning var fremkommet og således måtte Topdanmark betale for et nyt selvstændigt eftersyn. Den problemstilling er ikke længere aktuel, men det beviser blot at klager har ret i sin påstand.

Det kaldes lovpligtige byggeskadeeftersyn, fordi der er en lovgivning på området, som Topdanmark er forpligtet til at overholde. Der er således ikke frit slag så at sige for et selskab til at ned-sætte egne regler på området i forsikringsbetingelserne.

Klager må fastholde, at forsikringsbetingelserne er strammere i deres udformning, hvad angår brugen af kopierede byggeskadeeftersyn, idet Topdanmark skriver, at der kun – altså kun – benyttes kopierede eftersyn og ikke individuelle eftersyn baseret på den enkelte bygning i de tilfælde at der ikke er tale om ens huse/byggerier.

Klager havde da heller ikke i den tidligere klagesag opnået at Topdanmark tilbød et selvstændigt eftersyn, hvis ikke Topdanmark var klar over, at det var kritisabelt og Topdanmark gerne ville undgå kritikken, som det er sket for andre selskaber i andre kendelser.

...

Klager ønsker med klagen opnå:

1. Udbedring af revnen samt årsagen til revnen.
2. En principiel afklaring af om selskabet kan kræve en særskilt anmeldelse fra klager på et tidspunkt, hvor revnen er konstateret i en eftersynsrapport bestilt af og sendt til Topdanmark
3. Korrektion af den ekstraordinære byggeskaderapport, så den konstaterede revne bliver beskrevet på det korrekte sted i rapporten og med den korrekte status sammen med øvrige ikke udbedrede byggeskader
4. At Topdanmark anerkender at der er fejl i forsikringsbetingelserne, der er formuleret forkert i forhold til bekendtgørelsen om Byggeskadeforsikring, punktet om at kun ens huse kan blive genstand for kopierede lovpligtige byggeskadeeftersyn
5. Betaling af udgifterne til bistand i skadesagen inden indbringelsen af klagen til Ankenævnet"

Selskabet har i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er fortsat vores vurdering, at klagerens rådgiver ikke har sandsynliggjort forhold, ved det anmeldte om revner, der udgør en skade på byggeskadeforsikringen.

...

Vi skal understrege, at det ikke er byggeskadeforsikringens opgave at modbevise klagerens rådgivers påstand. Og vi bemærker dertil at der alene er tale om en påstand som ikke er dokumenteret.

...

Derudover følger det af de helt almindelige forsikringsretslige regler, at det er den der mener at have et krav der må påvise kravets størrelse.

Det er således ikke byggeskadeforsikringen der skal modbevise klagerens rådgivers påstand, ved bl.a. og eventuelt, igangsættelse af statiske undersøgelser. Det er derimod sikrede og eventuelt dennes rådgiver, der skal sandsynliggøre et eventuelt krav mod byggeskadeforsikringen/entreprenøren.

Som nævnt i forrige indlæg til Nævnet, er det vores opfattelse, at klagerens ingeniør ikke har været i tagrummet, vores opfattelse beror bl.a. på at klagerens ingeniør omtaler gitterspær i tagrummet over køkken/alrum, hvor der er tale om saksespær.

Klagerens rådgiver har hverken sandsynliggjort at der er forhold ved det anmeldte der har afstedkommet aktuelle bygningsskader eller at der er forhold, ved det anmeldte der giver nærliggende risiko for skader.

Til klagerens rådgivers bemærkninger om ordningen ved byggeskadeforsikringen, skal vi oplyse, at det helt overordnet er en forudsætning for dækning på byggeskadeforsikringen at der i første omgang er tale om et forhold der opfylder skadebegrebet og definitionen af hvad en byggeskade er. Dernæst vil forudsætningen for udbetaling af en erstatning være, at entreprenøren enten ikke kan eller ikke vil foretage afhjælpning/udbedring.

I nærværende sag, er der tale om en entreprenør som er aktiv, og som – efter vores vurdering – godt ville kunne foretage eventuel afhjælpning/udbedring, ved det anmeldte om revner, såfremt der var tale om mangler ved det udførte, tilbage i 2013.

Vi fastholder at der er tale om revner der ikke har konstruktiv betydning for bygningen.

I vores afgørelse lægger vi bl.a. vægt på, at der er tale om konstruktioner som ikke er en del af det statiske system, at 'trekanten' alene er en slags afskærmning af loftrummet i de områder hvor spær konstruktionen går fra saksespær til gitterspær og omvendt.

Vi vil nedenfor igen prøve at illustrere 'trekantens' placering ved at indsætte foto af konstruktionens snittegning hvor 'trekanten' er placeret. Vi har markeret området med blå.

...

Som det fremgår af ovenfor indsatte snittegning under beskrivelsen, er væghøjden ved saksespær forhøjet med multiplader.

Spær ligger fra ydervæg til ydervæg og 'trekanten' bærer således ikke noget. 'Trekanten' er derfor ikke en del af det statiske system.

Som tidligere nævnt er der altså alene tale om en 'trekant', der er opsat for at adskille/afslutte overgangen mellem tagrummets ændring fra saksespær til gitterspær.

Der er således tale om en opbygning uden konstruktiv betydning, men som alene er til for at lukke af til tagrummet, i områderne hvor sakseværk går fra gittersværk og omvendt. Om denne 'trekant' ikke er fastgjort tilstrækkeligt i forhold til, om den vil bevæge sig ved kraftige vindstød, har ingen konstruktiv betydning.

Det er derfor vores opfattelse, at disse revner som klageren har anmeldt forhold ved, har årsag i bevægelser i elementsamlingerne.

En revne som har årsag i elementsamlinger, løber ikke nødvendigvis helt lige. Dette afhænger af bl.a. tykkelsen af malingen, puds samt det filt der er blevet anvendt, og hvordan denne klæber til gasbetonen.

De revner der kan konstateres, kan desuden være termiske svindrevner, som ofte opstår, når der er tale om at varme og kolde elementer mødes og skal arbejde sammen.

Afhængig af vejret, vil elementerne være skiftevis kolde og varme. Om sommeren vil elementerne i tagrummet være varme, hvor gasbetonen ned i beboelsen måske vil være koldere, hvor det om vinteren kan være omvendt, hvor elementerne i tagrummet vil være koldere, og gasbetonen i beboelsen muligvis være blevet opvarmet af eventuel gulvvarme m.m.

Vi har været i kontakt med entreprenøren som oplyser, at den løsning de har benyttet i nærværende sag, er en løsning som entreprenøren har anvendt mange steder, og at de sjældent oplever problemer hermed. Det er entreprenørens vurdering, at revnen kan udbedres ved limning mellem de to forskellige materialer.

Derudover er det vores vurdering, at det har sin formodning imod sig, at der skulle være forhold ved opførelsen af 'trekanten' der er væsentlige og som giver nærliggende risiko for skade, vi lægger bl.a. vægt på, at der er tale om en konstruktion der – på tidspunktet for anmeldelsen – har stået i mere end 9 år, uden at der ses yderligere tegn på at der skulle være forhold ved de bærende elementer i bygningen der har givet aktuelle bygningsskader.

Hvad angår klagerens rådgivers bemærkning omkring oplysningerne på den eksterne rådgiver som taksator – meget kort – har rådført sig med, kan vi overordnet oplyse, at der er tale om en rådgiver fra firmaet [Firma] beskæftiger sig bl.a. med byggerådgivning. Der foreligger intet notat, eftersom der alene er tale om en telefonisk samtale.

På baggrund af ovenstående, er det vores vurdering, at klagerens rådgiver ikke har sandsynliggjort forhold, ved det anmeldte om revnerne, der opfylder betingelserne for dækning på byggeskade-forsikringen.

Eftersynsrapporter

Vi bemærker, at vi ikke er klar over hvor klagerens rådgivers formulering om at '*... alle eftersynsrapporter er kopieftersyn*' skulle være anført i forsikringsbetingelserne.

I de forsikringsbetingelser vi har tilgængelige for nærværende forsikring, fremgår det bl.a. følgende under punkt 21A:

'21 eftersyn

A Vi foretager stikprøvevis to eftersyn af bebyggelsen og afholder udgifterne:

- 1) 1-årseftersynet foretager vi 6-10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft og
- 2) 5-årseftersynet foretager vi 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft eller i de følgende 10 måneder.

Vi udvælger stikprøven på en måde, der sikrer, at den er repræsentativ for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser. Det betyder, at vi ikke foretager eftersyn af alle bebyggelser.'

Vi mener, at ovenstående ordlyd ikke kan sidestilles med ordlyden om at alle eftersynsrapporter er kopieftersyn.

Til klagerens rådgivers anførte om det ekstraordinære 5 års eftersyn, skal vi endnu engang bemærke, at dette klagepunkt tidligere er blevet behandlet i tidligere Ankenævns sag med sagsnummeret 97107."

I brev af 4/7 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er stadig klagers opfattelse, at klager har ikke kun har sandsynliggjort, men ligefrem også har dokumenteret, at der er revne i en indvendig væg som bør være en dækningsberettiget byggeskade, fordi årsagen til revnen skyldes opførelsen af bygningen og revnen har konstruktiv betydning for bygningen.

Revnen er ikke den samme revne som tidligere blev anmeldt, men en anden ny revne i en anden væg. Der foreligger fotodokumentation af skaden i form af fotos.

Det er også klagers opfattelse, at når klager gennem en besigtigelse og efterfølgende udtalelse fra en bygningskonstruktionsingeniør – der også har en baggrund som statiker – har løftet sin bevisbyrde, på det herefter påhvile Topdanmark at dokumentere, hvis Topdanmark ikke mener at statikeren har ret i udtalelsen, hvilket Topdanmark endnu ikke har bevist.

Klager har således indhentet en sagkyndig ekstern udtalelse, hvilket Topdanmark ikke har gjort. Således kan Topdanmark på nuværende tidspunkt ikke fremlægge nogen form for ekstern dokumentation for, at statikeren skulle tage fejl i hans umiddelbare vurdering af skaden. Topdanmark har alene haft en taksator til at besigtige, hvilken taksator varetager Topdanmarks interesse.

Klager har med billeder af skaden samt udtalelsen fra bygningskonstruktøren/statikeren sandsynliggjort – endda bevist – sit krav om, at en udbedring af skaden bør være dækket af byggeskade-forsikringen.

Topdanmark påstår, at statikeren ikke har været i tagrummet. Det er en udokumenteret ukorrekt påstand. Statikeren har ikke i sin udtalelse påstået, at der ikke er saksespær – tværtimod udtaler statikeren, at der er saxe- og gitterspær.

Topdanmark henviser til, at det byggefirma, som har opført bygningen stadig eksisterer. Det betyder, at Topdanmark har mulighed for at rejse et erstatningskrav over for byggefirmaet, hvis Topdanmark ønsker dette efter at Topdanmark har overholdt deres erstatningsforpligtelse over for klager, idet Topdanmark i henhold til Bekendtgørelsen og Vejledningen er forpligtet til at behandle anmeldelsen fra kunden og erstatte dækningsberettigede skader.

Topdanmark kan ikke uden videre henvise klager til selv at tage dialogen og kampen med byggefirmaet – i så fald var byggeskadeforsikringen jo ganske overflødig.

Klager må fastholde, at Topdanmark naturligvis skal opfylde sin forpligtelse over for klager og erstatte dækningsberettigede skader med efterfølgende mulighed for Topdanmark for at forsøge at få kravet godtgjort hos byggefirmaet enten i form af en udbedring af byggefirmaet eller i form af at byggefirmaet erstatter et beløb til Topdanmark. Det er Topdanmarks eget problem og det har været hensigten med byggeskadeordningen at hjælpe forbrugerne – ikke at gøre det mere svært for forbrugerne.

Topdanmark vurderer alene revnerne ud fra egen taksator og egen interesse.

I det omfang at Ankenævnet ikke kan give klager ret i, at der er tale om en dækningsberettiget byggeskade, da henstiller klager til, at Ankenævnet i deres kendelse pålægger Topdanmark at betale for en ekstern udtalelse fra en statiker uden tidligere samarbejdsrelationer til Topdanmark. Opdraget bør i så fald udarbejdes i samarbejde med klager ligesom opdraget sendes til alle sagens parter samtidigt og statikeren skriver tilbage til alle parter samtidigt for at sikre, at der ikke sker en uhensigtsmæssig intern dialog mellem statikeren og Topdanmark uden om klager og klagesagen.

Det kan være ganske bekymrende, når klager kan se, at Topdanmark uden videre accepterer en forklaring fra byggefirmaet om, at de har benyttet samme fremgangsmåde i andre bygninger blot for at kunne undgå at skulle erstatte skaden. Klager henviser her til den tidligere klagesag hos ankenævnet om blandt andet samtlige klinkegulve i bygningen, som bestemt ikke var kvalitet i udførelsen i henhold til Teknologisk Institut.

Klager har derfor ikke grund til at tro, at byggefirmaet ikke også andre steder så at sige 'er sprunget over, hvor gærdet var lavest'. Det er dog klager uvedkommende, idet klager forholder sig til sin egen situation med et skadet hus, hvor der er revnedannelse i en væg på grund af byggefejl i forbindelse med opførelsen.

Klager kan ikke sandsynliggøre bedre end netop at få en udtalelse fra en konstruktionsingeniør fra et større dansk ingeniørfirma – og hvor bygningskonstruktionsingeniøren har en overbygning som statiker på sin ingeniøruddannelse. Dette skal stadig holdes op imod at Topdanmark blot har benyttet en taksator.

Topdanmark oplyser, at: *'Hvad angår klagerens rådgivers bemærkning omkring oplysningerne på den eksterne rådgiver som taksator – meget kort – har rådført sig med, kan vi overordnet oplyse, at der er tale om en rådgiver fra firmaet ... [Firma] beskæftiger sig bl.a. med byggerådgivning. Der foreligger intet notat, eftersom der alene er tale om en telefonisk samtale'.*

Telefonisk samtale hvor [firma] tilsyneladende har fået de oplysninger, som taksator har ønsket understøtter Topdanmarks afgørelse ligger jo langt under, hvad klager har præsteret gennem en udtagelse fra en bygningskonstruktionsingeniør med statikerbaggrund. Det er på ingen måde et sammenligneligt tiltag som Topdanmark her har taget her.

Klager må i det hele fastholde sin klage over Topdanmarks manglende betaling af erstatning for en udbedring af sætningsskaden, som ene og alene har sin årsag i byggeriets opførelse.

Byggeskadeeftersynsrapporten er med væsentlige fejl

Det er korrekt, at selve problemstillingen med at overhovedet at få udført et byggeskadeeftersyn af bygningen blev håndteret i forbindelse med den tidligere ankenævnsklage.

Topdanmark kunne ikke over for Ankenævnet redegøre nærmere for, hvordan Topdanmark bundler kopieeftersynene i forhold til den bygning, som modtager det egentlige byggeskadeeftersyn (hovedeftersynet der udarbejdes den rapport for og som efterfølgende sendes til huse, som Topdanmark ikke kan redegøre for om er ens byggerier.

Derfor og ikke af anden grund måtte Topdanmark erkende at betale for et byggeskadeeftersyn for klagers bygning for at undgå at tabe ankenævns sagen allerede af den grund.

Den omstændighed at byggeskaderapporten udført ved det ekstra ordinære byggeskadeeftersyn er forkert udfyldt af Topdanmark, har Ankenævnet ikke behandlet i den tidligere klagesag.

Det som ikke blev håndteret i den tidligere ankenævnsklage er den efterfølgende fejl i byggeskadeeftersynsrapporten, hvor [skadebehandlerfirmas] medarbejder bevidst indskrifter skader på side 6 i eftersynsrapporten i stedet for på de dertil indrettede sider.

Dette ser for klager ud som om, at det er sket for at omgå ministeriets regler herom, idet der er sider i eftersynsrapporten som decideret er beregnet til at indskrive henholdsvis ikke dækningsberettigede og dækningsberettigede byggeskader.

Topdanmark efterbehandler [skadebehandlerfirmas] byggeskadeeftersynsrapport og vælger ikke at korrigere den åbenlyse fejl i eftersynsrapporten – en fejl som er indskrevet forkert med henblik på at mindske ministeriets opmærksomhed på byggeskader i nye byggerier opført af byggefirmaet.

Heller ikke efter at klager har påklaget dette over for Topdanmark medfører det en korrektion af byggeskadeeftersynsrapporten.

Eller sagt med andre og mere direkte ord, så er Topdanmarks håndtering for klager at se en decideret omgåelse af byggeskadeeftersynsordningen med henblik på at undgå at erstatte dækningsberettigede byggeskader samt at undgå at byggefirmaet bliver registreret i den offentlige ordning med udførte byggeskader bliver offentliggjort/gjort synligt for andre forbrugere, der overvejer at købe hus af byggefirmaet.

I modsat fald burde Topdanmark have skyndt sig at tilrette byggeskadeeftersynsrapporten, så skaderegistreringerne fremgik på de dertil indrettede sider. Dette er ikke rettet efter klagers henvendelse, så Topdanmark er klar over 'fejlene', som derfor må være en fast praksis.

Topdanmark bruger således umiddelbart bevidst ordningen og eftersynsrapporten forkert for at camouflere at byggefirmaet har bygget huset med byggeskader, uanset om skaderne er væsentlige eller ikke væsentlige. Dette må åbenbart ske for at 'tækkes' byggefirmaet som kunde hos Topdanmark.

Topdanmark opfordres til i klagesagen at fremlægge dokumentation for, hvor mange forsikringer byggefirmaet har hos Topdanmark såvel byggeskadeforsikringer som andre forsikringer.

Dokumentationen for Topdanmarks fravalg af en korrekt udfyldelse af eftersynsrapporten fremgår med al tydelighed af selve eftersynsrapporten, som har blanke sider der, hvor skaderne i bygningen normalt skal indskrives.

Går man hen på side 6, nederst, står der en kort og næsten ikke mærkbar tekst, der nævner tidligere konstaterede skader og senere konstaterede skader. Disse skader skal alle beskrives på de dertil indrettede sider i byggeskadeeftersynsrapporten, som i øvrigt følger ejendommen i dens levetid på samme måde som tilstandsrapporter gør det på www.boligejer.dk.

Det betyder således også noget for klager, om skaderne på og i bygningen er beskrevet korrekt i byggeskadeeftersynsrapporten og klager har pligt til at reagere på en bevidst forkert udfyldelse af eftersynsrapporten.

Der er ikke tale om en beklagelig fejl, når Topdanmark ikke vil rette eftersynsrapporten i forbindelse med klagers henvendelse herom til Topdanmark. Så må der i stedet være tale om, at Topdanmark ønsker at byggeskadeeftersynsrapporten ikke på korrekt vis oplyser om skaderne på de dertil indrettede sider i eftersynsrapporten.

Topdanmark kan ikke være i tvivl om, hvordan byggeskadeeftersynsrapporten skal udfyldes. Siderne er decideret beregnet til skadebeskrivelser og ses tydeligt i eftersynsrapporten, men er ikke blevet anvendt – eller snarere er blevet fravalgt anvendt af Topdanmark – i klagers tilfælde.

Klager må fastholde, at klager har krav på at modtage en byggeskadeeftersynsrapport, hvor de konstaterede byggeskader er beskrevet korrekt på de dertil indrettede sider i byggeskadeeftersynsrapporten.

Det er væsentligt for klager at have en korrekt udfyldt rapport fordi:

- Klager har reklameret over den fejlagtige udfyldelse over for såvel [skadebehandlerfirma] som Topdanmark
- klager har betalt for to eftersynsrapporter udarbejdet af byggeskadeforsikringens, idet prisen for byggeskadeforsikringen er indkrævet af byggefirmaet over for klager sammen med betalingen for huset
- der er tale om en ydelse som Topdanmark leverer og som derfor skal leveres i sin korrekte fejlfrie form
- byggeskadeeftersynsrapporten skal naturligvis overholde de krav, som ministeriet har fastlagt skal gælde og rapportskabelonen udfyldes og benyttes korrekt
- klager har brug for byggeskaderapportens skaderegistreringer er korrekte i tilfælde af et husalg, hvor klager er forpligtet til loyalt at oplyse om byggeskaderne. Er byggeskaderne ikke korrekt skrevet ind i byggeskadeeftersynsrapporten, så kan klager risikere problemer i den forbindelse, hvis klager har accepteret en fejlagtig udarbejdet byggeskadeeftersynsrapport.

Formuleringen i forsikringsbetingelserne efterlader ingen tvivl hos klager om, hvordan eftersynsprocessen tilsyneladende foregår ukorrekt hos Topdanmark – ikke mindst set i lyset af klagers egen oplevelse:

...

Topdanmark skriver det direkte og uden omsvøb, at de foretager stikprøvevis eftersyn af bebyggelsen, altså foretages der kun stikprøvevis eftersyn generelt med ét hovedeftersyn pr. klynge eftersyn, der kan bundles sammen under et hovedeftersyn. At bundlingen sker helt tilfældigt blev afklaret i den tidligere ankenævns sag.

...

For at kunne benytte sig af stikprøvevis eftersyn SKAL bebyggelserne der bundles sammen under ét hovedeftersyn være ens, hvilket Topdanmark ikke kunne dokumentere i den tidligere ankenævns sag.

Topdanmark har derfor ikke i sagen kunne dokumentere/tilbagevise på det fornødne sikre grundlag, at klagers påstand om at Topdanmark kun benytter sig af stikprøvevis eftersyn for byggefirmaet underlagt ganske få hovedeftersyn og at byggerierne i de forskellige klynger ikke er ens. Ergo benytter Topdanmark sig alene af ordningen om kopierede byggeskadeeftersyn, medmindre Topdanmark kan fremlægge dokumentation for andet.

Èt ekstra ordinært byggeskadeeftersyn for klagers hus med en fejlagtigt udført eftersynsrapport ændrer ikke på, at måden byggeskadeeftersynene foregår på er forkert – vel egentlig reelt ulovligt, hvis rapportererne ikke udfyldes korrekt og ikke bundles korrekt under hovedeftersynene generelt hos Topdanmark.

Det separate ekstra ordinære byggeskadeeftersyn, som Topdanmark tilbød i den tidligere ankenævns sag i håb om, at det i sig selv kvalte klagers protester, er direkte dokumentation for, at det er en noget 'alternativ' (læs: forkert) eftersynsproces, som der foregår hos Topdanmark.

At Topdanmark heller ikke udfylder eftersynsrapporterne som man skal, er supplerende dokumentation for at der er noget galt med den proces, som Topdanmark har valgt for eftersynsrapporterne."

Selskabet har i brev af 10/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens rådgiver oplyser, at det '*... ikke er den samme revne som tidligere blev anmeldt, men en anden ny revne i en anden væg.*' Klagerens rådgiver oplyser samtidig at der foreligger fotodokumentation af denne revne.

Den revne der henvises til i udtalelse fra klagerens rådgivers statiker også uploadet af klagerens rådgiver som **bilag 6**, er den revne vi i vores tidligere høringssvar har henvist til og kommet med vores vurdering og bemærkninger til.

Nedenfor indsættes klagerens rådgivers udtalelse af revnen:

'Revnen i gasbetonvæggen er med stor sandsynlighed en bevægelsesrevne, som er opstået i overgangen mellem saksespærerne og gitterspærerne. Årsagen er en utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær.'

Vi mener det er utydeligt hvad det er for en revne som klagerens rådgiver i hendes senest indlæg henviser til, og vi beder derfor klagerens rådgiver om at præcisere hvilken revne som der bliver henvist til, og udpege hvor denne revne er placeret henne. Herunder et foto af revnen og en beskrivelse af hvor denne revne er placeret.

Derudover skal vi anmode klagerens rådgiver om at præcisere hvad klagerens rådgiver mener med en 'nye revne'. Er der tale om en revne som vores taksator ikke tidligere har besigtiget?

Om dækning på byggeskadeforsikringen

...

Som det fremgår af ovenstående indsatte fra bekendtgørelsens §16, gælder processen med opfordringen/kontakten til entreprenøren ikke, hvis der er tale om forhold der åbenlyst ikke er dækket af byggeskadeforsikringen.

Derudover gør vi det gældende, at der er tale om en forsikring der alene dækker væsentlige forhold.

...

Vi anfægter ikke at der kan konstateres revner. Vi anfægter, at de revner der er konstateret, har konstruktiv betydning for ejendommens stabilitet.

Som det fremgår af ovenfor indsatte fra rådgivers statikers udtalelse om revnen, bliver det oplyst, at der er tale om bevægelsesrevner. Dette er vi enige i.

Men vi må fastholde vores anførte om, at den 'trekant' som vi har omtalt i vore forrige høringsvar, ikke er en del af det statiske system og har således ingen konstruktiv betydning. Vi henviser til vore forrige høringssvar hvori vi på en snittegning har markeret hvor denne 'trekant' er placeret.

Det er ikke usædvanligt at der forekommer revner i en bygning. Som vi tidligere har gjort det gældende, forekommer der også revner når materialer mødes, som f.eks. ved samlingsrevner. Når to forskellige materialer arbejder forskelligt, vil der komme revner. Uvæsentlige revner er ikke dækket af byggeskadeforsikringen.

...

Vi henviser i øvrigt til en lignende Ankenævnssag, nærmere sagen med kendelsesnummer 98007, omhandlende vindtrækbånd og om hvorvidt et anmeldt forhold om tagkonstruktionens stabilitet udgør en skade på byggeskadeforsikringen, hvor Nævnet bl.a. har udtalt:

'Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte skadeforhold angående vindtrækbånd og tagkonstruktionens stabilitet udgør en byggeskade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at entreprenøren på baggrund af klagerens henvendelse har udarbejdet et notat af 20/11 2020 med beregninger. Heri er konklusionen, at den samlede stabiliserende kapacitet i konstruktionen er tilstrækkelig. Entreprenøren har i mail af 17/1 2022 fastholdt, at stabiliteten er i orden, og har i den forbindelse besvaret tre konkrete spørgsmål fra klageren. Entreprenøren anfører, at væg 04 med sikkerhed er fastgjort til rem, at væg 04 er placeret på bærende væg i stueplan og derfor er velegnet som stabiliserende væg, og at forholdene ved trækbåndet mod sydvest ikke ændrer på forudsætningerne for trækbåndet mod sydøst.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der forekommer revnedannelser i bygningen, som kan henføres til mangelfuld stabilitet i tagkonstruktionen som følge af forhold ved vindtrækbånd. Det er i 5-års eftersynsrapporten anført, at 'Der er større bevægelsesrevner i yder-

væg i stuen under indskudt dæk', men der foreligger ingen sagkyndig vurdering til sandsynliggørelse af, at dette kan henføres til stabilitetsproblemer i tagkonstruktionen.'

Det ekstraordinære eftersyn.

Indledningsvist ønsker vi ikke at kommentere på klagerens rådgivers omtale af vores byggetekniske medarbejdere. Vi vil opfordre klagerens rådgiver til at forholde sig til fakta og det materielle i sagen.

Til klagerens rådgivers opfordring vedrørende oplysningerne om hvor mange forsikringer byggefirmaet har hos os, skal vi oplyse, at vi naturligvis ikke kan fremlægge forretningsmæssige oplysninger i en klagesag. Ligesom vi naturligvis heller ikke kan oplyse om, hvor mange eftersyn og kopieftersyn der bliver foretaget på ejendomme opført af entreprenøren der har bygget klagerens ejendom. Ligesom de andre oplysninger omkring byggefirmaet, er dette forretningsmæssige oplysninger, som naturligvis ikke kan fremlægges i en klagesag.

Nærværende sag vedrører en tvist om et anmeldt forhold vedrørende revner i en ejendom. Vi behandler denne sag som skadeafdeling på byggeskadeforsikring. Vi har svært ved at se relevansen i klagerens rådgivers opfordring.

Derudover må vi henholde os til Ankenævnets kriterier for indbringelse af en klage, hvoraf der bl.a. bliver oplyst at:

...

Som det fremgår af ovenstående, er Ankenævnet ikke en tilsynsmyndighed, og har derudover ikke muligheden for, at vurdere om hvorvidt vores forretningsmæssige tilgang til sagen er blevet håndteret korrekt.

Vi mener, at vi som forsikringsselskab følger retningslinjerne beskrevet i bekendtgørelsen for Byggeskadeforsikringer.

Klagerens rådgiver mener bl.a. at der er forhold vedrørende det ekstraordinære 5 årseftersyn der ikke er blevet behandlet ved den tidligere Ankenævns sag. Klagerens rådgiver mener særligt at '*... Det som ikke blev håndteret i den tidligere ankenævnsklage er den efterfølgende fejl i byggeskadeeftersynsrapporten, hvor [skadebehandlerfirmas] medarbejder bevidst indskraver skader på side 6 i eftersynsrapporten i stedet for på de dertil indrettede sider.'*

Vi er ikke enige i klagerens rådgivers anførte om dette.

Det ekstraordinære 5 årseftersyn blev udarbejdet den 2. december 2021. I de efterfølgende brevudvekslinger, bl.a. under selskabets/vores indlæg af 9. februar 2022 til Nævnet, blev klagen over det ekstraordinære eftersyn behandlet. Vi henviser igen til tidligere Ankenævns sag med kendelsesnummer 97107, hvori det også under brevudvekslingen ses at klagerens rådgiver kræver et ekstra ekstraordinært eftersyn. Vi vedlægger for god ordensskyld kopi af vores tidligere høringsvar i sagen 97107 dateret 9. februar 2022 som **bilag E**.

Vi henviser desuden til Nævnets tidligere udtalelse om tvisten vedrørende det ekstraordinære 5 års eftersyn:

'Selskabet har ved mail af 1/7 2021 redegjort for, hvilke kriterier selskabet anvender, når det vurderer, om der kan foretages et kopieftersyn. Selskabet har oplyst, at det har vurderet, at kriterier-

ne for at anvende kopieftersyn konkret var opfyldt for klagerens bygning. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet bekostet, at der den 8/11 2021 blev udført et ekstraordinært bygningseftersyn, jf. rapport af 2/12 2021.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har tilsidesat sine forpligtelser over for klageren i relation til byggeskadeforsikringens obligatoriske bygningseftersyn eller i øvrigt har pådraget sig erstatningsansvar over for klageren.'

Vi bemærker desuden, at kendelsen er dateret 29. juni 2022, et halvt år efter det ekstraordinære eftersyn blev foretaget. Vi lægger derfor til grund, at Nævnet har taget stilling til klagerens klage over det ekstraordinære eftersyn."

Af brev af 29/8 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

"Klager må fastholde, at klager efter det fejlagtigt udførte både almindelige og ekstraordinære lovpligtige byggeskadeeftersyn, har haft bygningsingeniør og statiker [statiker] til fra et større ingeniørfirma i ... til at besigtige og vurdere revnens betydning for bygningen.

Statikeren udtaler, at årsagen til revnen skyldes utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen.

Klager har oplyst, at det **ikke** er den samme revne som tidligere er behandlet af Topdk, men en anden revne. Dèt mener klager bør stå til troende i klagesagen. At taksator – også i dette tilfælde og ikke kun ved udarbejdelse af byggeskadeeftersynsrapporterne har fejlet at beskrive de to revner ved hans besigtigelse, så det stod klart for Topdk at der var to revner, mener klager ikke bør komme klager til skade. Det er sløsethed fra Topdk's side.

Klager har indsat fotos i klagebrevet og nu vil Topdk have nye/andre fotos, men klager må henvise Topdk til at se på de fotos som deres taksator har eller burde have taget ved hans (gen-)besigtigelse og så kan Topdk forhåbentlig se, at det er forskellige revner som der er tale om.

Endvidere er der eller der burde være fotos fra byggeskadeeftersynet, idet der sammen med teksten til skaderapporten i eftersynsrapporten skal uploades fotos af de konstaterede byggeskader i bygningen. Derfor bør Topdk have fotos fra den byggeskadeeftersynet.

Klager henviser til, at det af klagebrevet fremgår, hvor revnen er i forhold til den tidligere anmeldte revne:

[Udateret mail fra klageren:] '*Det er ikke en revne mellem køkken og badeværelse. Det er en revne mellem køkken og viktualierum.*'

Topdk har tidligere behandlet en revne mellem køkken og badeværelse og nu er det en revne mellem køkken og viktualierum. At Topdk's taksator ikke kan finde ud af at besigtige den rigtige revne er ikke klagers skyld.

Kriterierne for, at revnen er en væsentlig byggeskade mener klager er opfyldt. Klager har dermed sandsynliggjort at der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.

...

Hvis ikke en udtalelse fra en ingeniør med efteruddannelse som statiker er tilstrækkelig holdt op imod en almindelig byggeteknikers udtalelse, så ved klager ikke hvad der er tilstrækkeligt. Det er

klagers opfattelse, at klager har indhentet ekstern ekspertise til vurderingen og derfor lægges loddet derefter over til Topdk, der nu bør bevise at de har ret i at ingeniør [statikers] vurdering er forkert.

Idet der fortsat er uenighed om, hvorvidt en udtalelse fra en ekstern ingeniør med statikerbaggrund er et mere validt grundlag end en udtalelse fra selskabets taksator, der ikke har samme 'tunge' byggetekniske baggrund, må det herefter være op til Ankenævnet at vurdere og udtale sig om, hvorvidt klager har løftet sin bevisbyrde og i den forbindelse har sandsynliggjort, at der er et statisk problem i bygningen, som skyldes opførelsen af byggeriet.

En måde at få verificeret, hvem der har ret kunne være, at bede en statiker fra f.eks. Teknologisk Institut eller andet firma uden samarbejdsrelation til Topdk om at udarbejde en rapport, der tager stilling til om der er et statisk problem som ingeniør/statiker [statiker] har vurderet eller om der ikke er. En sådan sagkyndig erklæring bør Topdk betale og opdraget bør udarbejdes fælles for klager og Topdk.

Klager ønsker med klagen at opnå, at Topdk over Byggeskadeforsikringen dækker en udbedring af revnen samt årsagen til at revnen kunne opstå.

Det ekstraordinære byggeskadeeftersyn

Klager forstår godt, at Topdk afholder sig fra at kommentere på udførelsen af byggeskadeeftersynet. Det er pinligt, at Topdk ikke formår at udfylde en byggeskadeeftersynsrapport i overensstemmelse med de regler, der gælder, herunder at benytte de sider, som der er i rapporten korrekt.

Henset til antallet af Byggeskadeeftersyn som Topdk udarbejder årligt burde det være basisviden. Derfor tror klager ikke på, at det er en tilfældig 'fejl', hvilket støttes af den omstændighed, at Topdk ikke har rettet fejlen efter at være blevet gjort opmærksom på den.

Det er klart at Topdk ikke fremlægger oplysninger for Ankenævnet, der påviser, at det er generelt at disse 'fejl' foregår med vilje, men at Topdk ikke retter 'fejlen' i klagers eftersynsrapport dokumenterer i sig selv at det reelt er formålet at skrive skader – væsentlige som uvæsentlige – ind på steder i byggeskadeeftersynsrapporten, som **ikke** er beregnet til beskrivelse af byggeskader for at skjule for myndighederne, at der spekuleres i at undgå at byggefirmaerne indrapportes automatisk til myndighederne, når de opfører huse med fejl/skader.

Klager er klar over, at Ankenævnet ikke beskæftiger sig med kontrol for myndighederne, men det er væsentligt for klager, at Ankenævnet til fulde forstår, hvad det er som der reelt foregår, når – i dette tilfælde Topdk – anvender byggeskadeeftersynsrapporterne forkert.

- En byggeskadeeftersynsrapport er et forsikringsdokument ud over at det indberettes til myndighederne, idet ydelsen sælges sammen med Byggeskadeforsikringen til levering på to fastlagte tidspunkter.
- Ydelsen leveres og håndteres af det selskab, der har solgt en Byggeskadeforsikring.
- Der skal beskrives byggeskader, der er begrundet i op-/udførelsen i en særlig 'skaderapport' inde i eftersynsrapporten.
- Der skal endvidere uploades et foto af skaden.

- Klager har gennem husprisen betalt for Byggeskadeforsikringen og to selvstændige byggeskadeeftersyn, idet klagers hus ikke er ens i forhold til andre huse som dette byggefirma har bygget.
- Det er også grunden til at Topdk – for sent – har erkendt at betale for et selvstændigt byggeskadeeftersyn, men fortsat fejler i udarbejdelsen af selve rapportens beskrivelse af byggeskader.

Det er at misbruge ordningen med byggeskadeforsikring og den intensjon som myndighederne havde med at give almindelige forbrugere en vis beskyttelse mod de byggefirmaer, der opfører byggerier med skader, så man som forbruger kan vælge et andet byggefirma, som ikke er på listen i den offentlige 'gabestok'.

Byggeskadeforsikringen er et forsikringsprodukt, der sælges med huset og for sikrer klager – eller burde i hvert fald forsikre klager – mod væsentlige byggeskadet som er sket på grund/i forbindelse med byggefirmaets opførelse af huset.

Det bliver blot noget illusorisk at opnå dækning fra en byggeskadeforsikring, som alene har 'rene' rapporter, som ikke på de obligatoriske sider til beskrivelse af faktiske konstaterede skader oplyser loyalt og korrekt om skaderne og deres betydning for bygningen.

Når skaderne beskrives under et punkt om 'Generelt', er der ingen som tænker over at der faktisk er skader med konstruktiv betydning for bygningen.

Således bliver Topdk's Byggeskadeforsikring en forsikring uden en reel forsikringsdækning, fordi der vil umiddelbart ikke være hverken dækningsberettigede svigt eller ikke dækningsberettigede svigt, fordi disse sider står gabende tomme i byggeskadeeftersynsrapporten. Dækningen er alene bliver ord på en police med et sæt forsikringsbetingelser uden forbrugeren har mulighed for at benytte dækningen – der er jo aldrig skader beskrevet på siderne beregnet til dette i skaderapporten i byggeskadeeftersynsrapporten.

Klagers klagesag er et klokkeklart bevis på den forkerte praksis hos Topdk.

Topdk har ret i, at Ankenævnet ikke kan afgøre rapportens indhold i forhold til myndighedernes database. Det har klager heller ikke bedt Ankenævnet om. Topdk bruger argumentationen for at fjerne Ankenævnets fokus.

Ankenævnet kan og bør vurdere og tage stilling til om Topdk er skyld i fejl i deres sagsbehandling i byggeskadesagen både i forhold til:

- den anmeldte revne i væggen samt årsagen til at den er opstået,
- byggeskadeeftersynsrapportens udfyldelse som Topdk står for samt
- forsikringsbetingelserne, der er udarbejdet af Topdk. og derudover
- den omstændighed at det allerede af den grund, at der væsentlige byggeskader er beskrevet i byggeskadeeftersynsrapporten nærmest er illusorisk at opnå dækning fra Byggeskadeforsikringen, fordi der desværre ikke beskrives nogen skader på de dertil indrettede sider i byggeskadeeftersynsrapporten.

Klager mener, at klager har krav på en korrekt udarbejdet byggeskadeeftersynsrapport, hvor de skader der gennem tiden er konstateret i bygningen fremgår, idet byggeskadeeftersynsrapporterne følger ejendommen i hele dens levetid og er arkiveret på www.boligejer.dk. Det betyder, at

klager skal fremlægge byggeskadeeftersynsrapporter ved et eventuelt salg – vel og mærke fejlagtige rapporter, fordi forsikringsselskabet Topdanmark ikke ønsker at udarbejde rapporten med en korrekt beskrivelse af væsentlige og uvæsentlige byggeskader.

Dette uanset at klager har betalt for denne forsikringsrapport gennem det byggefirma, hvor klager købte huset.

Hvad der ikke kan forklares – det kan som regel heller ikke forsvares, men det prøver Topdk så alligevel på.

Klager har dokumenteret i klagesagen, at Topdk har udfyldt byggeskaderapporten – som er en skaderapport til brug for skaderegistrering og efterfølgende dækning om der er tale om væsentlige byggeskader – forkert og desværre bevidst forkert.

Om det er i orden at et forsikringsselskab udfylder skaderegistreringen til brug for eventuel forsikringsdækning i en byggeskadeeftersynsrapport bevidst forkert må være op til Ankenævnet at tage stilling til.

Klager har gjort selskabet opmærksom på fejlen i byggeskadeeftersynsrapporten uden at fejlen er rettet. Klager må derfor kunne lægge til grund, at det må være en bevidst handling/strategi, at undlade at benytte det skema, der er beregnet til at beskrive og vurdere væsentlige og uvæsentlige byggetekniske svigt (byggeskader) i byggeskadeeftersynsrapporten med henblik på at vurdere forsikringens eventuelle dækning.

At Topdk har betalt for separat byggeskadeeftersyn er korrekt – det blev bare ikke korrekt udført i forhold til rapporteringen ligesom der ikke i byggeskaderapporten er indsat et billede af de respektive skader, som det er beregnet indsættes for at dokumentere skaden sammen med en tekst om skaden.

Topdk burde i hvert fald have udarbejdet en korrekt rapport i forbindelse med byggeskadeeftersyn efter at have lagt klagers bygning i en fejlagtig bunke med kopierede byggeskadeeftersyn. Det er reelt ikke noget Topdk bør bryste sig med på dette sene tidspunkt, hvilket klager oplever i det seneste klagesvar fra Topdk. Der er begået mange fejl og urimeligheder over for klager fra Topdk's side i forsikringstiden.

På grund af fejlgrupperingen fik klager ikke det byggeskadeeftersyn, som klager havde krav på rettidigt, men derimod flere år for sent.

To rettidige byggeskadeeftersyn i/på klagers bygning er, hvad klager har krav på og korrekte byggeskadeeftersyn ville – eller burde i hvert fald – have afsløret de mange væsentlige byggeskader, som bygningen er opført med (se dette i tidligere kendelse fra ankenævnet).

Topdk's sagsbehandling er den direkte årsag til, at disse skader er konstateret sent og da de blev konstateret, så henviste Topdk blot klager til selv at kæmpe med byggefirmaet stik imod intensio-
nerne med byggeskadeforsikringen hos myndighederne.

Endelig får klager med flere års forsinkelse en selvstændig byggeskadeeftersynsrapport blot for at konstatere, at de byggeskader, som er konstateret på/i bygningen før og under eftersynet ikke er

beskrevet i byggeskadeeftersynsrapporten på de sider deri, som er helt og aldeles udarbejdet og indsat i eftersynsrapporten alene med det formål, at byggeskader beskrives på disse sider.

Hvad nytter en byggeskadeeftersynsrapport klager i forhold til Byggeskadeforsikringens (u-)mulige dækning, når skaderne som er konstateret i forsikringens løbetid ikke fremgår af byggeskadeeftersynsrapporten på de korrekte sider, som de skal? Klager spørger bare.

Derimod er der en 'forkølet' henkastet bemærkning på side 6 i rapporten, nederst under noget generelt om bygningen.

Klager ønsker med klagen at opnå følgende i forhold til byggeskadeeftersynsrapporten:

At Topdk får beskrevet og fotodokumenteret de skader som er konstateret i bygningen gennem tiden i rapporten på de korrekte sider beregnet til registrering af dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede svigt og ikke henkastet nederst på side 6 under noget generelt.

Forsikringsbetingelserne for Byggeskadeforsikringen

Formuleringen i forsikringsbetingelserne efterlader ingen tvivl hos klager om, hvordan eftersynsprocessen tilsyneladende foregår ukorrekt hos Topdanmark."

Nævnet har fået forelagt selskabets brev af 14/9 2023 og øvrige bilag fra sagen. Af eftersynsrapport til byggeskadeforsikring af 2/12 2021 fremgår bl.a.:

"GENERELLE KOMMENTARER

KOMMENTARER TIL EFTERSYNET

Her er tale om et fritliggende 1 plans enfamilieshus på 170 m²

Huset er belagt med betonsten dobbelts S og diffusions åbent undertag på hanebåndsspær.

Konstruktion:

Tagkonstruktion 45°: Madura skifa engoberet, 38x73 mm lægter cc 362mm længdeafstsand cc 237mm 92 sten 25 mm afstandslister, Difussionsåben undertag, 25 graders præfab. spær

Loftkonstruktion: 2x13 mm gips, 0.2 mm Dampspærre overlæg 300 mm, 22 mm forskalling pr. 300 mm på spærfod, 95 mm isolering KL 37 mellem spærfod, 400 mm Isoleringsgranulat kl 44

Indervæg: 100mm - Porebeton

Ydervæg: 410 mm hulmur, 110 mm Teglsten, 190 mm A-murbatts KL34, 100 mm Gasbeton

Terrændæk: 15 mm parketgulv, Dampspærre, 0-3 mm opretning af selvnivelerende spartelmasse, 110 mm betondæk, armering, 375 mm polystyrol G80 KL 38, Min. 100 mm afretningsgrus/ærtesten

Fundament: Beton, Lecatermblokke

Bemærkninger til eftersyn:

Boligejer oplyser at der pågår sag mod entreprenør vedr. forkert monterede Unidrain på badeværelserne. Der pågår ligeledes sag mod entreprenør, da der er mistanke om at betondækket, under

de flisebelagte områder i huset, har været udsat for frost i opførelsesperioden, og derfor ikke har den forventede styrke.

Der er, i væg mellem køkken og viktualierum, en revne som ses på begge sider af væggen.

...

DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT

...

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

...

IKKE-DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT

...

DER ER INGEN SVIGT, DER ER REGISTRET SOM IKKE-DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT."

I mail af 9/12 2021 fra konsulent i skadebehandlerfirma - der har udarbejdet eftersynsrapport af 2/12 2021 – til klagerens repræsentant hedder det bl.a.:

"Jeg har ikke vurderet at der er tale om et kritisk forhold, eller væsentlig byggeskade, det ser ud som om det er i samlingen mellem 2 elementer revnen løber, jeg mener at der er tale om et kosmetisk forhold, som hurtigt og let kan udbedres, hvilket naturligvis er en opgave for entreprenøren."

Af mail af 4/1 2022 fra konstruktionsingeniør/statiker til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af den vandrette revne i den tværgående væg på ovenstående adresse.

[Foto]

Revnen i gasbetonvæggen er med stor sandsynlighed en bevægelsesrevne, som er opstået i overgangen mellem saksespærerne og gitterspærerne. Årsagen er en utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær."

I selskabets interne taksatornotat af 12/5 2022 hedder det bl.a.:

"Jeg var ude og besigtige huset onsdag den 4. maj. Med til besigtigelsen var også sikrede.

Hun kunne ikke huske hvornår revnen opstod men hun oplyste, at [entreprenør] tidligere har forsøgt, at reparere revnen ved malerbehandling. Det kunne hun heller ikke huske hvornår var sket. Men det tyder på at det er flere år siden. Jeg spurgte ind til hvad den rådgivende ingeniør ... havde gjort for, at undersøge revnen i forbindelse med klagen. Hun oplyste at de ikke havde være oppe på loftet men blot havde taget et par foto.

Jeg kunne konstatere en vandret revne i væg mellem køkken og værelser. Væggen står midt mellem spær hvor disse går fra gitter til sakse. Revnen er vandret, ca. 2 meter lang og i plan med gitterspærrets tagfod. Revnen starter midt over dør til gang og hen til hjørnet af dør til Depot. Revnen er umiddelbart hvor vægge går fra etagehøje elementer (porrebeton) til multiplader.

Jeg kigger efter tegn på revner andre steder i huset både indvendigt og udvendigt. Jeg kunne ikke se nogen revner som tegn på problemer med stabiliteten.

Jeg har snakket med statiker fra [entreprenør] der har lavet stabilitetsberegningerne da huset blev opført. Han oplyser at den måde vægge og tag er udført på er en løsning de bruger mange steder og de oplever sjældent problemer. Denne del af væggen er ikke en del af det statiske system så han vurderer umiddelbart at revnen er kosmetisk. Revnen er sandsynligvis opstået hvor væggen går har etagehøje elementer til multiplader. Revnen kan være opstået pga. mangelfuld limning mellem de 2 forskellige materialer eller mangelfuld afstivning i tagrummet. Revnen bør kunne udbedres med limning.

Jeg har spurgt anden rådgiver om hans umiddelbare vurdering. Hans umiddelbare vurdering er lige som min at revnen er uden konstruktiv betydning."

Selskabet har i brev af 4/6 2022 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Afgørelse:

- Vi må desværre meddele dig, at det er vores opfattelse, at forholdet om revnen er forældet, da [entreprenør] oplyser, at revnen er udbedret i 2015. Se vedlagte kopi af mailtråd med [entreprenørs] oplysninger vedr. revnen i skillevæggen.
- Vi må desværre også meddele dig, at det anmeldte forhold ikke er dækket af byggeskadeforsikringen, da det ikke opfylder skadebegrebet i punkt 5 i vilkårene.

...

Vi lægger til grund, at sikrede fik kendskab til revnen i 2015, da entreprenøren, ..., ved sin mail af 30. maj 2022 oplyser, at revnen er udbedret den 14. juli 2015 med afsluttende malerbehandling i december måned 2015. Det er herefter vores vurdering, at kravet/forholdet blev forældet i 2018."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5 Hvilke skader dækker forsikringen?

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

Ved byggeskade forstår vi:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eller
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

B Forsikringen dækker:

- 1) udgifter til udbedring af byggeskader
- 2) rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader

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

...

21 Eftersyn

A Vi foretager stikprøvevis to eftersyn af bebyggelsen og afholder udgifterne:

- 1) 1-årseftersynet foretager vi 6-10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft og
- 2) 5-årseftersynet foretager vi 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft eller i de følgende 10 måneder.

Vi udvælger stikprøven på en måde, der sikrer, at den er repræsentativ for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser. Det betyder, at vi ikke foretager eftersyn af alle bebyggelser.

...

26 Eksempler på ikke dækkede byggeskader

Når vi skal bedømme, om en byggeskade er undtaget fra at være dækket, foretager vi en konkret vurdering af, om byggeskaden har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bebyggelsens brugbarhed. Vurderingen sker på grundlag af punkt 5 og 6.

Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering ikke er dækket:

- 1) revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge"

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 2013. Klageren kræver dækning for udbedring af en anmeldt byggeskade angående en indvendig revne i væggen mellem køkken og viktualierum. Hun kræver desuden dækning for udgifter på 5.500 kr. til sagsbistand og 4.500 kr. til bistand fra statiker.

Nævnet bemærker, at klageren også har rejst et klagepunkt, der angår byggeskadeforsikringens 1- og 5-årseftersyn. Klageren har i den forbindelse anført, at selskabets forsikringsbetingelser ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelse om byggeskadeforsikring for så vidt angår anvendelse af stikprøveeftersyn. Klageren har anført, at selskabet har foretaget 1- og 5-årseftersyn af hendes hus som kopieftersyn uden at kunne dokumentere, at kopieftersynene var repræsentative. Klageren har anført, at selskabet herefter har indvilget i at foretage et ekstraordinært eftersyn, jf. eftersynsrapport af 2/12 2021, men at denne eftersynsrapport er mangelfuld i forhold til at beskrive husets byggeskader, hvorfor eftersynsrapporten bør rettes/omgøres af selskabet.

Nævnet har den 29/6 2022 under sagsnummer 97.107 tidligere taget stilling til tre andre anmeldte skadeforhold vedrørende klinkegulv, terrazzogulv og gulvafløb på klagerens ejendom. I den forbindelse tog nævnet stilling til et klagepunkt fra klageren angående forsikringens bygningseftersyn. Nævnet fandt, at "klageren ikke har godtgjort, at selskabet har tilsidesat sine forpligtelser over for klageren i relation til byggeskadeforsikringens obligatoriske bygningseftersyn eller i øvrigt har pådraget sig erstatningsansvar over for klageren." Nævnets afgørelse blev truffet, efter at den ekstraordinære eftersynsrapport af 2/12 2021 var fremkommet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at denne nye klage ikke indeholder sådanne nye forhold vedr. bygningseftersynet, hvorfor nævnet ikke har anledning til at tage fornyet stilling til klagepunktet angående forsikringens bygningseftersyn.

Klageren har anført, at den anmeldte revne i indervæg er en gennemgående sætningsrevne af konstruktiv betydning for bygningen. Der er ikke tale om en samlingsrevne, idet samlingsrevner typisk løber lige – og ikke skævt som den aktuelle revnedannelse. Klageren har fremlagt fotos. Klagerens bygningsingeniør og statiker har vurderet, at årsagen er en utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær. Klageren har anført, at konsulenten – der har udarbejdet den ekstraordinære eftersynsrapport af 2/12 2021 – udtalte under besigtigelsen i vidners påhør, at der var tale om en gennemgående sætningsrevne, men konsulenten har efterfølgende bagatelliseret forholdet i rapporten. Klageren har anført, at revnen blev konstateret i forbindelse med konsulentens gennemgang i november 2021, hvorfor forholdet er ikke forældet. Selskabet har i relation til forældelse fejlagtigt lagt til grund, at revnen er den samme/har sammenhæng med en revne et andet sted i bygningen, som klageren tidligere har anmeldt til selskabet. Klageren har anført, at selskabet bør bekoste en uvildig statisk undersøgelse af forholdet, hvis selskabet på det foreliggende grundlag ikke vil dække en udbedring.

Selskabet har anført, at der er tale om revner, der ikke har konstruktiv betydning for bygningen. Revnen forekommer i en "trekant" øverst på væggen i køkkenalrummet, hvor loftet er udført med saksespær og er hævet i forhold til de øvrige lofter, hvor der er gitterspær. "Trekanten" lukker således af til tagrummet over de resterende lofter. Revnen opstår i elementsamlingerne, fordi skillevæggen nederst er opbygget med etagehøje elementer af porebeton, hvorpå der er

udført en "trekant" af multiblokke. Revnen er en samlingsrevne/bevægelsesrevne, der opstår, når flere materialer mødes/arbejder sammen. Limen mellem materialerne kan være sluppet, hvorved der kan komme revner ved vindpåvirkning. Der kan også være tale om termiske svindrevner, der opstår på grund af temperaturforskelle i materialerne. En revne, som har årsag i elementsamlinger, løber ikke nødvendigvis helt lige, da dette kan afhænge af malingstykkelse, puds og filt, og hvordan disse materialer klæber til gasbetonen.

Spær ligger fra ydervæg til ydervæg, og "trekanten" bærer ikke noget og er ikke en del af det statiske system. Selskabet har i partsindlæg til nævnet taget forbehold for forældelse. I brev af 4/6 2022 har selskabet anført, at forholdet er forældet, idet selskabet har fået oplyst af entreprenøren, at entreprenøren har foretaget udbedring af revnerne i 2015. Selskabet har afvist, at der er grundlag for at dække klagerens rådgivningsudgifter på i alt 10.000 kr.

Det fremgår af eftersynsrapport af 2/12 2021 under "bemærkninger til eftersyn", at "Der er i væg mellem køkken og viktualierum en revne, som ses på begge sider af væggen". Konsulenten, der har udarbejdet eftersynsrapporten, har i mail af 9/12 2021 anført, at "Jeg har ikke vurderet at der er tale om et kritisk forhold, eller væsentlig byggeskade, det ser ud som om det er i samlingen mellem 2 elementer revnen løber, jeg mener at der er tale om et kosmetisk forhold, som hurtigt og let kan udbedres, hvilket naturligvis er en opgave for entreprenøren."

Det fremgår af mail af 4/1 2022 fra klagerens konstruktionsingeniør/statiker, at "Efter besigtigelse af den vandrette revne i den tværgående væg på ovenstående adresse. [Foto] Revnen i gasbetonvæggen er med stor sandsynlighed en bevægelsesrevne, som er opstået i overgangen mellem saksespærerne og gitterspærerne. Årsagen er en utilstrækkelig afstivning af gasbetonvæggen i tagrummet med gitterspær."

Det fremgår af selskabets interne taksatornotat af 12/5 2022, at klageren under besigtigelsen oplyste, at entreprenøren tidligere har forsøgt at reparere revnen ved malerbehandling. Klageren oplyste, at hendes rådgivende ingeniør ikke har været oppe på loftet, men blot har taget fotos. Der ses en vandret revne i væggen, der står midt mellem spær, hvor disse går fra gitter til sakse. Revnen starter midt over dør til gang og går hen til hjørnet af dør til depot. Revnen er

umiddelbart, hvor vægge går fra etagehøje elementer (porebeton) til multiplader. Der kunne ikke ses øvrige revner som tegn på problemer med stabiliteten. Taksator anfører, at entreprenøren oplyser, at den måde, som vægge og tag er udført på, er en løsning, de bruger mange steder, og de oplever sjældent problemer.

Denne del af væggen er ikke en del af det statiske system, så han vurderer, at revnen er kosmetisk og sandsynligvis opstået, hvor væggen går fra etagehøje elementer til multiplader. Revnen kan være opstået pga. mangelfuld limning mellem de to forskellige materialer eller mangelfuld afstivning i tagrummet. Revnen bør kunne udbedres med limning. Taksator anfører, at han har spurgt en anden rådgiver, der ligeledes umiddelbart vurderer, at revnen er uden konstruktiv betydning.

Ved byggeskade forstås efter forsikringsbetingelserne "1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eller 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 26 med eksempler på ikke dækkede byggeskader: "Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering ikke er dækket: 1) revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge".

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at der er indtrådt forældelse.

Ankenævnet for Forsikring

40.

99428

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke har godtgjort, at der er tale om et skadeforhold, som klageren har konstateret, og som entreprenøren har forsøgt at udbedre mere end 3 år før, at sagen den 26/2 2023 blev indbragt for nævnet.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den anmeldte revnedannelse udgør et "brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig", eller at der er nærliggende risiko for skadeudvikling. Klageren har derfor ikke bevist, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække en udbedring af revnedannelsen.

På den baggrund finder nævnet, at der ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der foretages yderligere, sagkyndige undersøgelser af det anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at revnedannelsen har konstruktiv betydning for bygningen. Revnedannelsen forekommer i et område, hvor der oven på porebetonskillevæggen er udført en "trekant" med multiplader for at lukke af til loftrummet over værelser. Denne konstruktion kan ikke antages at have statisk betydning for bygningen. Taksator har vurderet, at revnen kan udbedres med limning.

Nævnet har videre lagt vægt på fotos af revnens karakter og omfang 8-9 år efter husets opførelse.

Det, som klagerens statiker har anført i mail af 4/1 2022, påviser ikke i sig selv, at der er tale om en skade, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Ankenævnet *for* Forsikring

41.

99428

Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til statiker eller sagsrådgiver, idet disse udgifter ikke har været rimelige og nødvendige i forhold til bistand i relation til en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck