

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99601:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 31/3 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klager (sagsøger), har for at afbryde forældelsen indleveret en retssag mod deres ejerskifteforsikringsselskab, TopDanmark samt mod [rådgivende ingeniørfirma 1], hvorfra den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten kommer fra.

Retssagen vedrører hvorvidt de sagsøgte som henholdsvis ejerskifteforsikring og byggesagkyndig er forpligtet til at betale sagsøgerne som påstået i forbindelse med, at sagsøgerne er blevet bekendt med flere skader på deres ejendom ... Mangler der påberåbes vedrører gulvkonstruktion, ydervægge-/facadekonstruktion og tagkonstruktion.

TopDanmark har afvist retshjælpsdækning, fordi omkostningerne til en retssag ikke findes rimelige ud fra en betragtning om, at sagen vedrørende erstatningsopgørelsen over taget, skulle været prøvet ved Ankenævnet for Forsikring henholdsvis Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige forud for anlæg af en retssag. I den forbindelse skal jeg bemærke, at sagen tidligere har været behandlet af begge disse nævn.

Retssagen omfatter ikke alene erstatningsopgørelsen over taget. Sagen omfatter tillige forhold vedrørende både facade/væg- samt gulvkonstruktionen. Disse forhold er tidligere behandlet af både Ankenævnet for Forsikring samt af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. For at afbryde forældelsen vedrørende disse krav, var det således nødvendigt at indlevere en stævning til Retten omhandlende disse forhold.

Det vil endvidere være forbundet med flere omkostninger, hvis der sideløbende skulle køre en retssag vedrørende facade/væg – og gulvkonstruktion med endnu en ny sag i nævnene vedrøren-

Ankenævnet for Forsikring

2.

99601

de erstatningsopgørelsen for taget med begrundet risiko for, at også denne sag ville ende ud i en retssag efter endnu en behandling i nævnene.

Derudover må en sag vedrørende erstatningsopgørelse over taget anses for uegnet til nævnsbehandling, der foregår på skriftligt grundlag. Det vurderes nødvendigt, at alle parter får mulighed for at stille en skønsmand spørgsmål under sagen, ligesom det vurderes nødvendigt, at der foretages både parts- og vidneafhøringer. I den forbindelse bemærkes det, at der i stævningen er anført, at der vil foretages partsforklaringer, ligesom der er taget forbehold for at indkalde to vidner. Sagsøgte 1 har tillige påberåbt sig bevisførelse i form af indkaldelse af to vidner.

Der har i sagen været dialog igennem flere år med begge de sagsøgte. Det fremgår således også af sagen, at der har været en omfattende korrespondance. Sagsøgerne har i sagen haft udgifter til både advokat og egen byggerådgiver. Sagen har været prøvet i både Ankenævnet for Forsikring samt i Disciplinær- og klagenævn for beskikkede byggesagkyndige. Det er derfor også min opfattelse, at omkostningerne til en retssag må anses som rimelige. Endvidere må det anses for at være mest optimalt, at tvisten mod den byggesagkyndige og ejerskifteforsikringen behandles samlet under den samme sag. Dette særligt henset til den omfattende korrespondance, der har været på tværs af alle parter i en lang periode.

Mine klienter er naturligvis alene interesserede i, at der findes en løsning, hvor de konstaterede skader afhjælpes. I forhold til skaden vedrørende taget, som er anerkendt som en dækningsberettiget skade, bemærkes det, at den tilbudte udbedringsløsning ikke kan lade sig gøre. Dels kan sommerhuset ikke bære den valgte udbedringsløsning på tagkonstruktionen. Dels er sommerhuset allerede nu belastet kritisk. Begge disse forhold er beskrevet i rapporterne fra [rådgivende ingeniørfirma 2], hvilket er rapporter, som ejerskifteforsikringen i TopDanmark selv har bestilt. TopDanmark ejerskifteforsikring afviser nu deres egne bestilte rapporter, hvor en ingeniør har foretaget beregning omkring vægtbelastningen på tagkonstruktionen. Rapporterne viser, at der er afledte udgifter til udbedringen af tagkonstruktionen. Selv en udbedringsløsning som foreslået af [andet forsikringsselskab] kan ikke lade sig gøre, idet sommerhuset allerede nu er belastet kritisk.

På baggrund heraf skal jeg hermed anmode Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til sagen, idet det er min klare opfattelse, at der i almindelighed vil blive tilkendt retshjælp i en sag som denne. Jeg mener således også, at der bør tilkendes retshjælp til mine klienter i nærværende sag, også selvom en del af kravet bliver gjort gældende mod TopDanmark, som skal yde retshjælpen.

Processkrifter i sagen vedhæftes til orientering.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Mine klienter ønsker at opnå tilsagn om retshjælp til en retssag mod deres ejerskifteforsikrings-selskab, TopDanmark, samt mod [rådgivende ingeniørfirma 1], hvorfra den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten kommer fra."

Selskabet har i brev af 27/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"[Klageren] (forsikringstager) har købt husforsikring hos Topdanmark Forsikring med virkning fra den 15. oktober 2017.

For retshjælpsforsikringen tilknyttet husforsikringen gælder vilkår **6306-7** fra december 2015 (**bilag A**)

Sagen er indbragt for Ankenævnet for Forsikring af forsikringstagers advokat ... v/advokatfuldmægtig ... (advokaten) med en påstand om, at Topdanmark Forsikring skal give retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod ejerskifteforsikringen (Topdanmark Forsikring) samt [rådgivende ingeniørfirma 1] hvor den bygningssagkyndige var ansat [bygningssagkyndige].

I forhold til sagen mod både ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige er retshjælpsansøgningen blev afslået efter vilkårenes punkt 3.3 om Klagenævn og punkt 3.2 om Rimelig grund.

Grundlaget for nærværende klagesag er desuden et spørgsmål om, hvorvidt anlæggelse af retssag mod hhv. ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige var nødvendig for at afbryde forældelsesfristen.

Sagsfremstilling

Vi modtog ansøgning om retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige den 15. september 2022.

På daværende tidspunkt var der i ejerskiftesagen indgivet en klage til Topdanmark Forsikrings Kundeklageafdeling, der havde klagen i ejerskiftesagen under behandling.

Retshjælpsansøgningen blev den 30. september 2022 foreløbigt afslået med den begrundelse, at der ikke forelå en aktuel og konkret tvist (vilkårenes punkt 3.1).

Herudover gjorde vi forsikringstagers advokat opmærksom på vilkårenes punkt 3.3 om Klagenævn, idet forsikringstager ville være forpligtet til at udnytte sine klagemuligheder ved Ankenævnet for Forsikring for de nye forhold, som var relateret til tagkonstruktionen.

Den 1. november 2022 videresendte advokaten en mail dateret den 28. oktober 2022 fra Kundeklageafdelingen i ejerskiftesagen, hvor yderligere erstatning i ejerskiftesagen blev afvist (udover den allerede tilbudte erstatning).

Vi besvarende henvendelsen den 3. november 2022, hvor vi måtte meddele advokaten, at vi fortsat ikke kunne tilbyde retshjælpsdækning på nuværende tidspunkt (**bilag B**). Afslaget blev igen begrundet med, at forsikringstagers klage ville kunne klagenævnsbehandles.

Advokaten anmodede om genvurdering af afslaget den 24. november 2022.

Efter modtagelse af en række supplerende oplysninger, blev afslaget fastholdt igen den 3. januar 2023, idet de nye forhold om tagkonstruktionen og udmåling af erstatning ikke havde været behandlet ved klagenævn i overensstemmelse med vilkårenes punkt 3.3.

Forsikringstagers advokat fremsendte en klage til Topdanmark Forsikrings Kundeklageafdeling den 9. januar 2023.

Klagen blev besvaret af Kundeklageafdelingen den 3. februar 2023.

Kundeklageafdelingen har fastholdt afslaget på retshjælpsansøgningen under henvisning til vilkårenes punkt 3.3 om Klagenævn og punkt 3.2 om Rimelig grund.

Herefter er sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring, hvor advokaten anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, om forsikringstager har krav på tilsagn om retshjælpsdækning til retssag mod ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige.

Vores begrundelse

Efter gennemgang af klagen til Ankenævnet for Forsikring må vi desværre fastholde vores stillingtagen, at der ikke kan gives retshjælpsdækning til sagen efter vilkårenes punkt 3.3. jf. punkt 7.d) samt punkt 3.2.

For nærmere begrundelse for vores afgørelse henviser vi til vores skrivelser fra:

- den 30. september 2022 (vedlagt som bilag i klagen til Ankenævnet for Forsikring)
- den 3. november 2022 (bilag B)
- den 3. januar 2023 (vedlagt som bilag i klagen til Ankenævnet for Forsikring)
- den 3. februar 2023 (vedlagt som bilag i klagen til Ankenævnet for Forsikring)

I klageskemaet til Ankenævnet for Forsikring har advokaten gjort gældende, at sagen tidligere har været behandlet af begge disse nævn (Ankenævnet for Forsikring og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige).

Tagkonstruktionen

Som det bl.a. fremgår af vores skrivelse fra den 3. februar 2023, så var der ikke for Ankenævnet for Forsikring indgivet en klage om den del af ejerskiftesagen, der omhandlede tagkonstruktionen.

På daværende tidspunkt var der enighed om en 'varmtagsløsning', som der var givet dækning til i ejerskiftesagen.

Ankenævnet for Forsikring afsagde derfor kendelse uden, at der blev taget stilling til erstatning for tagkonstruktionen, idet der slet ikke var indgivet klage til Ankenævnet om tagkonstruktionen.

Det viste sig efterfølgende, at konstruktionerne i huset ikke kunne bære den mængde isolering, der var nødvendig for 'varmtagsløsningen'.

Herefter opstod en tvist mellem forsikringstager og ejerskifteforsikringen om udbedringsmetode og opgørelse heraf. Forsikringstager er af den opfattelse, korrekt udbedring består i en nedrivning og genopførelse af huset (udgift ca. 2,3 mio.kr.).

Ejerskifteforsikringen derimod mener, at skaden kan udbedres med etablering af en fugtadaptivt dampspærre (udgift 348.121,25 kr. inkl. moms).

Der opstod altså en ny tvist efter, at Ankenævnet for Forsikring i ejerskiftesagen afsagde kendelse i sagen.

På den baggrund er det vores opfattelse, at denne 'nye' tvist om tagkonstruktionen ikke har tidligere har været genstand for klagenævnsbehandling ved Ankenævnet for Forsikring i overensstemmelse med vilkårenes punkt 3.3.

Vi må således fastholde, at der ikke kan gives retshjælpsdækning til retssag mod ejerskifteforsikring efter vilkårenes punkt 3.3, da forsikringstager er forpligtet til at udnytte sine klagemuligheder og søge sine indsigelser behandlet ved Ankenævnet for Forsikring.

I klagesagen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det bl.a., at der var klaget over tagkonstruktionen.

Af kendelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det også, at ejerskifteforsikringen har dækket forhold 1 (tagkonstruktionen). Videre fremgår det, at klager ikke har lidt et økonomisk tab.

Som ovenfor anført var der i ejerskiftesagen givet dækning til 'varmtagsløsning', og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige skulle derfor ikke tage stilling til opgørelse af erstatningen.

Det blev først efterfølgende erkendt, at tagkonstruktionen alligevel ikke kunne bære efterisoleringen.

Også for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har der ikke været taget stilling til opgørelse af erstatningen for tagkonstruktionen, og forsikringstager ville efter vores opfattelse være berettiget til at indbringe spørgsmålet om erstatning for tagkonstruktion for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Tilsagn om retshjælpsdækning til sag mod Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige må igen afvises efter vilkårenes punkt 3.3 jf. punkt 7.d).

Gulv- og facadekonstruktionen

På baggrund af de foreliggende oplysninger er det fortsat ikke vores vurdering, at sagen er rimelig at indbringe for domstolene i forhold til gulv- og facadekonstruktionen jf. vilkårenes punkt 3.2.

Vi henviser til indholdet i kendelserne fra Ankenævnet for Forsikring og Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige samt vores skrivelse den 3. februar 2023.

I kendelsen fra Ankenævnet for Forsikring fremgår det, at Nævnet har lagt vægt på observationer og fugtmålinger i september 2018, og de begrænsede isoleringsmængder i konstruktionerne.

Efter det i kendelsen oplyste, er der ikke i de efterfølgende år fremlagt oplysninger om opfugtning af- eller kondensdannelse i konstruktionerne, som kan føre til skade.

Forsikringstager har bevisbyrden for, at et forhold er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Der er ikke fremlagt nye oplysninger, der sandsynliggør, at sagen vil få et andet udfald ved domstolene.

På den baggrund vurderer vi ikke, at et sagsanlæg mod ejerskifteforsikringen opfylder betingelsen om rimelig grund jf. vilkårenes punkt 3.2.

I kendelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår, at skønsmanden ikke har vurderet, at konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder, og at der ikke kunne konstateres skader ved gulvkonstruktionen.

Nævnet fandt ikke, at der kunne forventes dampspærre i facadekonstruktionen i tilsvarende ejendom af samme alder. Skønsmanden ved Nævnet vurderede, at den bygningssagkyndige ikke havde udvist fejl og forsømmelser. Dog fandt Nævnet, at det burde være registreret, at dampspærren var synlig flere steder.

Forsikringstager blev for dette forhold tilkendt en erstatning på 10.000 kr., og forsikringstager er således allerede rimeligt kompenseret for dette forhold.

Det er fortsat ikke vores vurdering, at retssagen mod den bygningssagkyndige føres med rimelig grund jf. vilkårenes punkt 3.2.

Forældelse

Vi henviser til vores skrivelse fra den 3. februar 2023."

Klagerens advokat har i brev af 15/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes, at det er TopDanmark, der har sørget for at få udarbejdet ingeniørrapport, bilag 11, vedrørende taget og vægtbelastningen efter sagen var blevet behandlet i Ankenævnet for Forsikring vedr. ejerskifteforsikringens dækning.

Det fremgår af denne ingeniørrapport, at der foruden forstærkning af tagkonstruktionen tillige skal ske etablering af bærende væg- og søjlekonstruktioner, der overfører belastningerne til et bæredygtigt fundament.

Ejendommens samlede konstruktioner kan ikke klare den løsning, som ejerskifteforsikringen oprindeligt havde givet dækningstilsagn til. Ejendommens vægtbelastning er allerede nu så stor, at der er risiko for kollaps, jf. bilag 11. Sagen vedrører dermed ikke alene tagkonstruktionen men også facade- og vægkonstruktion. Ligesom det også fastholdes, at der skal gives dækning til forhold vedrørende gulvkonstruktionen.

Der er ingen tvivl om, at den tidligere sag i Ankenævnet for Forsikring vedrørende klage over ejerskifteforsikringens afslag på dækning har vedrørt facade/vægkonstruktion samt gulvkonstruktion. Ligesom det fremgår af afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, bilag 9, at sagen har vedrørt både tagkonstruktion, facade/vægkonstruktion samt gulvkonstruktion i dette nævn.

Det fremgår af sagens bilag, at der har været en omfattende korrespondance mellem sagens parter, og at sagen har verseret mellem parterne i flere år. Der har været lavet en del undersøgelser, jf. de fremlagte rapporter, ligesom sagen både har været indbragt for Ankenævnet for Forsikring og for Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Det er altafgørende for klagers retssikkerhed, at der efter så mange forhandlinger, lang dialog og flere nævnsbehandlinger, gives klager mulighed for at få prøvet sagen ved domstolene. Klager, der er forbruger, har allerede haft store udgifter til egen byggerådgiver og advokat, idet klager har haft behov for bistand henset til sagens kompleksitet og lange forløb. Klager bør ikke som forbruger henvises til endnu en behandling ved forskellige nævn.

Det må således anses for hensigtsmæssigt, at der foretages en samlet behandling af sagen for så vidt angår alle sagens tvist punkter herunder både vedrørende tagkonstruktion, facade/vægkonstruktion samt gulvkonstruktionen. Ligesom det må anses for hensigtsmæssigt og altafgørende, at der sker en samlet behandling ved domstolene af henholdsvis ejerskifteforsikringens dækningspligt henholdsvis den bygningsagkyndiges erstatningsansvar.

Det bemærkes, at der netop er fremkommet rapporter fra [rådgivende ingeniørfirma 2], bilag 10-12, efter nævnenes afgørelser, hvilke bør medfører, at sagen får et andet udfald end i de tidligere afgørelser.

Det fastholdes dog, at TopDanmarks afdeling for retshjælp ikke bør foretage en realitetsbehandling af sagen, idet denne netop henhører under domstolene.

TopDanmark henviser i deres høringssvar af 27. april 2023 til, at klager ikke har lidt et økonomisk tab. Det er ikke korrekt. Som det fremgår af bilag 10-12 er vægtbelastningen allerede så stor, at det anbefales af ingeniøren at rive ejendommen ned og genopføre en ny. Ejendommen har således på ingen måde den værdi for klager, som klager forudsatte ved sit køb heraf. Ejendommen er således langt mindre værd i dag end hvad klager har købt ejendommen for.

I forhold til forældelse fastholdes det, at det var nødvendigt at indbringe sagen for Retten for at afbryde forældelsen. Afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige blev afsagt den 20. oktober 2021. Denne sag vedrørte som tidligere nævnt både tagkonstruktion, facade/vægkonstruktion og gulvkonstruktion. Det var derfor også afgørende, at der blev indleveret stævning inden 1 år fra afgørelsestidspunktet. Stævningen blev derfor indleveret den 13. oktober 2022."

Selskabet har i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemgået advokatens indlæg til Ankenævnet den 15. maj 2023, og vi må desværre fastholde vores stillingtagen.

Ejendommens facade- og vægkonstruktioner (samt tagkonstruktion)

Bæreevne

Under henvisning til rapporten (bilag 11) gøres det gældende af advokaten, at sagen ikke alene vedrører tagkonstruktionen, men også facade- og vægkonstruktionen.

Det forhold, at eksisterende facade- og vægkonstruktioner ikke kan holde til merbelastning ved etablering af den oprindeligt foreslåede varmt tagsløsning bevirker ikke i sig selv, at der i ejerskiftesagen nødvendigvis er tale om en dækningsberettiget skade eller risiko for skade på facade- og vægkonstruktionen.

Problemet med facade- og vægkonstruktionen i ejerskiftesagen er først blevet aktualiseret i forbindelse med erstatningsforslaget til udførelse af en varmt tagsløsning, hvorved der ville ske en merbelastning af ejendommens konstruktioner.

Spørgsmålet om facade- og vægkonstruktioner i forhold til bæreevne skal derfor læses i sin rette kontekst og i sammenhæng med problemstillingen om, at tagkonstruktionen (og ejendommens konstruktioner i øvrigt) ikke kan holde til yderligere belastning ved udførelse af en varmt tagsløsning.

Som forsikringstagers påstand i ejerskiftesagen er formuleret (nedrivning og genopførelse), vil det være ejendommens konstruktioner i sin helhed, der nu er genstand for uenighed i ejerskiftesagen.

Vi fastholder, at der her er tale om en 'ny' tvist om tagkonstruktionen og bæreevne af ejendommens facade- og væg konstruktioner (ejendommens konstruktioner i sin helhed), og at denne nye tvist ikke tidligere har været klagenævnsbehandlet i overensstemmelse med vilkårenes punkt 3.3.

I klagesagerne for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og Ankenævnet for Forsikring, har klagesagerne omhandlet udbedring af dampspærre begrundet i skade eller risiko for fugtskader.

Ingen af nævnene har ikke behandlet klage / indsigelser i forhold til bæreevne af ejendommens konstruktioner.

Forsikringstager må i overensstemmelse med vilkårenes punkt 3.3 indbringe denne del af sagen for de relevante klagenævn.

Særlige i forhold til bæreevne af ejendommens konstruktioner, mener vi herudover ikke, at anlæggelse af retssag mod den bygningssagkyndige er rimelig efter vilkårenes punkt 3.2.

Klagen over den bygningssagkyndige har for klagenævnet omhandlet spørgsmålet om, hvorvidt det kunne konstateres, at der var tale om et varmt tag, og at der var synligt utætte tilslutninger ved dampspærren.

Det må i hvert fald i denne konkrete sag ligge uden for opdraget for den bygningssagkyndige at tage stilling til bæreevnen af ejendommens konstruktioner.

Konklusionen i rapporten (bilag 11) er bl.a. baseret på, at der var gravet ved fundamentet, hvorved det kunne konstateres, at der var tale om en pyntesokkel.

Den bygningssagkyndige skal ikke grave i jorden som led i sine undersøgelser. Tilstandsrapporten skal i hovedsagen baseres på den bygningssagkyndiges visuelle observationer.

Vi mener ikke, at det er sandsynliggjort, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende i forhold til problemstillingen om bæreevne af ejendommens konstruktioner.

Dampspærre

I forhold til klagen relateret til dampspærre, skal vi i hovedsagen henvise til vores indlæg den 27. april 2023 samt indholdet i de to kendelser fra hhv. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og Ankenævnet for Forsikring.

Vi lægger fortsat vægt på, at der ikke har været fremlagt oplysninger om opfugtning af facade- eller gulvkonstruktionen eller om kondensdannelse i konstruktionerne, som har ført til skade. Der er fortsat ikke påvist/dokumenteret fugtrelaterede skader ved nogen nye målinger / observationer.

Rapporterne (bilag 10-12) indeholder i forhold til påstanden om fugtrelaterede skader derfor ingen nye oplysninger.

Det skal bemærkes, at det ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, men det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

På det grundlag fastholder vi, at sagen ikke er rimelig at indbringe for domstolene efter vilkårenes punkt 3.2 om rimelig grund.

Forældelse

Eftersom ejendommens konstruktioner – i forhold til bæreevne – ikke har været genstand for klagenævnsbehandling, må forsikringstager som forbruger være berettiget til at forelægge denne del af sagen for hhv. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og Ankenævnet for Forsikring, med den virkning, at der indtræder suspension efter forældelseslovens § 21, stk. 2.

Herudover ses det ikke, at der været gjort forsøg på at indgå aftale om suspension af forældelsesfristen med ansvarsselskabet for den bygningssagkyndige.

Det er således ikke dokumenteret, at anlæggelse af retssag mod den bygningssagkyndige var nødvendig for at afbryde forældelsen, når ansvarsselskabet for den bygningssagkyndige end ikke er blevet spurgt, om der kunne indgås aftale om suspension af forældelsesfristen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 8/11 2018 fra rådgivende ingeniørfirma 3 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion

Det er vores vurdering, at den oprindelige ejendoms tagkonstruktion var udført uden dampspærre, men med samme mængde isolering, som der aktuelt ses. Det er endvidere vores vurdering, at en del af den indvendige efterisolering er relativt ny (<5 år).

Endelig kan vi tilslutte os ... Byggerådgivnings vurdering af, at årsagen til at der løber vand ud af loftet i den oprindelige del af ejendommen er, at indeluft trænger om bag plastfolien langs de uforseglede kanter.

Således akkumuleres fugt fra rumluften i tagkonstruktionens isolering og tagbrædder i kolde perioder. I varme og/eller solrige perioder drives den akkumulerede fugt ind mod plastfolien hvor den kondenserer og løber ud. Fænomenet er kendt som 'sommerkondens'.

Problemet gør sig, efter alt at dømme, gældende i hele ejendommen, både i den oprindelige del og i tilbygningerne.

Anbefaling

På den baggrund anbefaler vi at efterisolere hele taget udvendig og udskifte gipslofter og forskalling indvendig. Samtidig fjernes plastfolien, så den nuværende tagpap fremover udgør konstruktionsens dampspærre. Løsningen er beskrevet i BYG-ERFA blad (27)131228 'Efterisolering af flade tage' (bilag 4).

Fritidshuse, som der aktuelt er tale om, er placeret i fugtbelastningsklasse 2, og kan derfor, som minimum, efterisoleres udvendigt med 75 mm (1½ gange tykkelsen af den indvendige isolering), se bilag 4 figur 3.

Rentabilitetsberegning

Da udskiftning af tagdækningen, i henhold til bygningsreglementet (BR18), betegnes som en ombygning, skal der dog foretages en rentabilitetsberegning, med henblik på at vurdere, om det er rentabelt at isolere konstruktionen i henhold til bygningsreglementets krav og ikke kun til at løse det aktuelle problem. Hvis beregningen viser at den ekstra investering er rentabel, skal kravene til varmeisolering og linjetab i BR18's kapitel 11 'Energiforbrug' overholdes.

Et energimæssigt tiltag er rentabelt, når:

$$\frac{\text{Levetid} \times \text{besparelse}}{\text{Investering}} \geq 1,33$$

Af bygningsreglementet (BR18) fremgår det, at levetiden for den aktuelle konstruktion er sat til 40 år. Den nuværende tagkonstruktions U-værdi er beregnet til at være 0,57 W/(m² K). Tagkonstruktioner i sommerhuse skal som minimum have en U-værdi på 0,15 W/(m² K), hvilket kan opfyldes ved at efterisolere udvendigt med 170 mm isolering, som illustreret i bilag 2 og beskrevet i bilag 5.

Løsningen vurderes at være rentabel, da ejendommen opvarmes med el-radiatorer, og i denne sammenhæng skal betragtes som værende benyttet hele året.

Udbedringsforslag

Tagkonstruktionen efterisoleres udvendig inden lofter indvendig udskiftes og plastfolien i loftet fjernes.

Tagpap

- Underste lag: som Phønix PTM DuraFlex Split (PF/GF 3500 SBS), mekanisk fastgjort.
- Øverste lag: som Phønix PTM BituFlex (PF 5000 SBS), fuldsvejst.

Isolering

- Underste lag: som 140 mm Rockwool Energy underlag, mekanisk fastgjort.
- Øverste lag: som 30 mm Rockwool Toprock topplade, mekanisk fastgjort.

Isoleringen aftrappes med kileskåret isolering over udhænget, så de eksisterende tagrender kan bibeholdes.

Fugtindholdet i tagkonstruktionens trædele skal være < 15 %, når lofterne reetableres."

Af afgørelse af 20/10 2021 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Sagsfremstilling

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på nævns-møde den 11. oktober 2021.

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Tagkonstruktion
2. Gulvkonstruktion
3. Ydervægge/facader

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringen har dækket forhold 1. Forsikringen fradrager ifølge klager ikke selvrisiko for forholdet.

Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse

Forhold 1

Skønsmanden har vurderet, at den bygningssagkyndige burde have konstateret, at tagkonstruktionen var et 'varmt' tag, og at der var synligt utætte tilslutninger ved dampspærren.

Nævnet bemærker, at en korrekt etableret dampspærre almindeligvis ikke vil være synlig ved et huseftersyn, men det bør bemærkes i tilstandsrapporten, hvis der ses indikationer på, at en dampspærre ikke er korrekt monteret. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere forholdet i tilstandsrapporten. Klager har oplyst, at ejerskifteforsikringen ikke foretager fradrag for selvrisikoen vedrørende tagkonstruktionen. Klager har herefter ikke lidt et økonomisk tab. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Forhold 2

Skønsmanden har vurderet, at gulvenes konstruktion ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder, og at der ikke kunne konstateres skader ved gulvkonstruktionen.

Nævnet finder på denne baggrund, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse ved ikke at have anført forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Forhold 3

Skønsmanden har vurderet, at der er foretaget efterisolering indefra bl.a. med dampspærre. Der kunne visuelt konstateres tilslutninger af dampspærren flere steder bl.a. ved vinduer og døre, samt at dampspærren i el-skabet var defekt.

Nævnet bemærker, at der ikke kan forventes dampspærre i en tilsvarende ejendom af samme alder, men den bygningssagkyndige skal vurdere de konkrete forhold, der kan konstateres under gennemgangen, herunder fejl, der kan føre til en skade. Nævnet finder, at den bygningssagkyndige burde have registreret i tilstandsrapporten, at dampspærren var synlig flere steder ved ydervæggens inderside, da dette indikerer en fejlagtig montering. Hvis den bygningssagkyndige vurderede, at fejlen ikke ville udgøre et problem, eller at der konkret ikke var tegn på en øget skadesrisiko, skulle dette have været anført i noten. Nævnet finder på denne baggrund, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 10.000 kr.

Sammenfatning

Den bygningssagkyndige skal betale 10.000 kr. til klager.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge den bygningssagkyndige at erstatte klagers udgifter til rådgiver og advokat.

Sagsomkostninger mv.

Under henvisning til sagens udfald deles omkostningerne til syn og skøn således, at klager skal betale 3.500 kr. inkl. moms, og den bygningssagkyndige skal betale 3.750 kr. inkl. moms til nævnet, jf. faktura.

Klager får klagegebyret retur."

Af kendelse 96802 af 19/1 2022 fra Ankenævnet for Forsikring fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1960, som efterfølgende er tilbygget, ombygget og renoveret. Klageren overtog ejendommen den 15/10 2017 og konstaterede i maj 2018, at det dryppede fra loftet. Hans byggerådgiver konstaterede, at taget manglende ventilation, og at dampspærren i loft-, facade- og gulvkonstruktion ikke var tapet.

Taget havde tagpapbelægning og var konstrueret med en dampspærre, uden at der var etableret ventilation, hvilket medførte, at fugten blev lukket inde i konstruktionen uden mulighed for at fordampe. Selskabet har anerkendt dækning til udførelsen af et varmt tag med isoleringen placeret oven på tagpappen, som fremover vil fungere som dampspærre. Selskabet har opgjort erstatningen til 395.571,35 kr. inkl. moms og før fradrag af selvrisiko.

Selskabet gjorde regres over for den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring anerkendte, at den bygningssagkyndige burde have bemærket, at tagkonstruktionen var uventileret og med en dampspærre, som var synlig i samlingerne mellem loftpladerne og tagbjælkerne. Med hensyn til erstatningsopgørelsen ville ansvarsforsikringen erstatte en løsning udført indefra, hvor loftpladerne og dampspærren blev demonteret og udskiftet med en fugtadaptiv dampspærre og nye gipsplader. Dette arbejde ville medføre, at vægbeklædningen skulle nedtages for at udføre en tæt samling af dampspærren ved væggene. Selskabet har i forbindelse med sine drøftelser med den bygningssagkyndiges ansvars-

forsikring indhentet et tilbud på 250.933,75 kr. inkl. moms for montering af en fugtadaptiv dampspærre og på 97.187,50 kr. inkl. moms for følgearbejder ved væggene.

Selskabet har over for klageren vedstået sit erstatningstilsagn for udførelsen af et varmt tag, og klagen angår ikke tagkonstruktionen. Der klages over, at selskabet har afvist at dække en udbedring af dampspærren i facade- og gulvkonstruktion, og klageren ønsker dækning for afholdte og fremtidige udgifter til byggerådgiver og advokat.

Dampspærre

Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af dampspærre/fugtspærre i facade- og gulvkonstruktionen. Han har rejst et krav på 97.187,50 kr. for facaderne, og 163.452,50 kr. for gulvene med forbehold for eventuelle lovliggørelsesudgifter. Han har også rejst krav mod den bygnings-sagkyndiges ansvarsforsikring for udbedring af facaderne og gulvene.

...

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er bevist skader eller nærliggende risiko for skader i facade- eller gulvkonstruktioner som følge af den utapede dampspærre.

...

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at utæthederne ved dampspærren har forårsaget skader eller må antages at indebære en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende dampspærre.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets observationer og fugtmålinger i september 2018, og de begrænsede isoleringsmængder i konstruktionerne.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke i de efterfølgende år har fremlagt oplysninger om opfugtning af facade- eller gulvkonstruktion eller oplysninger om kondensdannelse i konstruktionerne, som kan føre til skade.

Det, som klageren har anført, kan ikke føre til andet resultat. Med hensyn til klagerens anbringender om, at den tidligere ejers udførelse af nye bygningskonstruktioner skulle overholde BR15, bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringens udvidede dækning ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet har noteret sig, at selskabets taksator til klagerens bekymring over, at kondensfugt fra loftet kunne være løbet ned i facaden, har udtalt, at 'Det er normal kutyme at den tilstødende konstruktion bliver vurderet når vi ned taget en konstruktion som er skadet', og at selskabet har tilbudt at betale rimelige og nødvendige udgifter til et destruktivt indgreb og en taksatorbesigtigelse af gulvet i entreen inden den 1/5 2022."

Af notat af 24/4 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår bl.a.:

"Grundlag

Efter aftale med ejer har undertegnede, den 10. marts 2022, foretaget en besigtigelse af sommerhusets tagkonstruktion og øvrige bærende dele.

Efter overtagelse af sommerhuset konstaterer ejer dryp fra loftet.

Det konstateres at være kondensvand, der opstår på afkølet tagflade som følge af en ikke korrekt udført dampspærre hhv. ventileret tagkonstruktion.

Ejer har anlagt en sag ved ejerskifteforsikring og på baggrund af afrapportering efter bygningsundersøgelse ved [rådgivende ingeniørfirma 3] dateret 8. november 2018 er det foreslået, at der udføres en udvendig efterisolering af taget med opbygning:

- Tagpap
 - 30 mm Rockwool Toprock
 - 140 mm Rockwool Energy
- Opbygningen vejer ca. 30 kg/m²

Registrering

Tag er uventileret.

Dampspærre er utæt. Der ses ingen steder korrekt afsluttede tilslutninger mellem dampspærre og konstruktioner.

Den håndværksmæssige udførelse er konstruktivt med fejl og generelt ikke håndværksmæssigt, fagmæssigt korrekt.

Kvaliteten af det udførte er i den absolut lave ende.

- Samlinger mellem bjælker i tagkonstruktion er med 1-2 skruer, på skrå og monteret i endetræ. Tilstrækkelig styrke kan umiddelbart ikke etableres. Der må benyttes beslag til samlinger af denne type.
- Der registreres stor nedbøjning/deformation i tagkonstruktion. Bjælker er overudnyttet.
- Bjælker/søjler i udendørs, overdækket terrasse er samlet med vinkelbeslag. men med 'almindelige' spunskruer. Ikke beslagskruer. Dvs. samlinger kan ikke dokumenteres korrekt.
- Facadebeklædning med blokhusbrædder direkte opsat på 'bagvæg' af blokhusbjælker er ikke konstruktiv korrekt, idet facadebeklædning skal være opsat på et ventileret underlag med f.eks. 25 mm afstandslister. Konstruktionen er i risiko for opfugtning med fugtrelateret skade til følge.
- Gulvkonstruktion er fejludført med træplade, organisk materiale som vindspærre mod terræn i minimalt ventileret krybekælder. Dette er i højrisiko for at der opstår fugtrelaterede skader med skimmel eller råd og svampe-skade. Der ses ingen tæt dampspærre.

...

Beregning af den oprindelig konstruktion

Den eksisterende konstruktion beregnes med henblik på at undersøge, om efterisolering af konstruktionen kan lade sig gøre som foreslået.

...

Beregningsprogrammet forudsætter styrkeklasse C24.

Der korrigeres for deformation hhv. styrke iht. ovenstående Tabel 2:TRÆ75.

Styrke af bjælke ~ OK, da udnyttelsesgraden er: $89,7 \cdot 1,15 = 103 \%$

Deformationskrav er ikke overholdt, idet udnyttelsesgraden af nedbøjningskrav beregningsmæssigt udgør $232,8 \cdot 1,07 = 249 \%$

Merbelastning, ud over den aktuelle egenvægt på 50 kg/m² kan således ikke anbefales, da brudstyrken er udnyttet fuldt ud (103 %) og deformationerne er langt over det normalt accepterede.

Den foreslåede efterisolering kan således ikke udføres, uden der foretages forstærkning af tagkonstruktionen.

De eksisterende samlinger er underdimensionerede og der er risiko for helt eller delvist kollaps af konstruktionen ved egenvægt alene.

Hér bør der iværksættes udbedring med beregning afsamlingerne og etablering af forstærkning af samlingerne med bygningsbeslag."

Af notat nr. 2 af 26/6 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår bl.a.:

"Konklusion

På baggrund af ovenstående supplerende registreringer kan det ikke anbefales at foretage merbelastning af bygningens konstruktioner overhovedet.

Dvs. for at løse problematikken med en underdimensioneret tagkonstruktion skal der, ud over forstærkning af tagkonstruktionen, tillige etableres supplerende bærende væg- og søjlekonstruktioner, der overfører belastningerne til et bæredygtigt fundament.

Totaløkonomisk vurderes det ikke som en fornuftig løsning at renovere på en deformeret, svag og ringe udført grundkonstruktion.

Det er forbundet med stor usikkerhed, om muligt, at definere et præcist renoveringsomfang, ligesom der med stor sikkerhed vil dukke en masse ikke forudsete komplikationer op ved en eventuel renovering.

Manglende sammenhæng mellem konstruktionerne, ingen bæredygtig fundering osv.

Det anbefales at revurdere omkostningen for tagrenoveringen med et tillæg for opgradering af den underliggende konstruktion i vægge, søjler, bjælkelag og fundering.

Henset at den oprindelige længebygning er fra omkring 1960'erne og de to vinkeltilbygninger er fra omkring 1997 vurderes det ikke rentabelt at renovere.

Det anbefales i stedet at rive ned og genopføre et sommerhus med korrekt udførte konstruktioner.

Dette skønnes at være prisneutralt, men med en væsentlig større sikkerhed for processen og med lang levetid for konstruktionerne."

Af prisoverslag af 4/9 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår bl.a.:

"Ovenstående opgave er ret omfattende i jeres sommerhus, da der skal tages højde til de eksisterende konstruktioner, som i de fleste detaljer er utilstrækkelige i forhold til at bygge videre på eller da de ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Følgende punkter skal behandles:

...

Samlet overslagspris, incl. moms. Kr. 2.348.750,-

Ovenstående omkostninger overstiger prisen for et nyt sommerhus i tilsvarende størrelse, da stort set alle konstruktioner skal forstærkes eller udskiftes."

Af stævning af 13/10 2022 fremgår bl.a.:

"PÅSTANDE:

Overfor sagsøgte 1 nedlægges følgende påstand:

Sagsøgte 1 tilpligtes in solidum med sagsøgte 2, subsidiært alternativt, at betale sagsøger kr. 870.900, subsidiært et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb, med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Overfor sagsøgte 2 nedlægges følgende påstand:

Sagsøgte 2 tilpligtes delvist in solidum med sagsøgte 1, subsidiært alternativt, at betale sagsøgeren kr. 2.122.600,00, subsidiært et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb, med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Påstand er opgjort således:

Nedrivning af eksisterende sommerhus	kr. 160.600,00
<u>Opførsel af tilsvarende sommerhus</u>	<u>kr. 1.962.000,00</u>
I alt.	kr. 2.122.600,00

Der tages forbehold for regulering af påstande efter evt. afholdelse af syn og skøn.

SAGSFREMSTILLING:

Nærværende sag vedrører hvorvidt de sagsøgte som henholdsvis ejerskifteforsikring og byggesagkyndig er forpligtet til at betale sagsøgerne som påstået i forbindelse med, at sagsøgerne er blevet bekendt med flere skader på deres ejendom ... Mangler der påberåbes vedrører gulvkonstruktion, ydervægge-/ facadekonstruktion og tagkonstruktion.

Sagsøgerne købte med overtagelsesdag den 15. oktober 2017 ejendommen beliggende ... Udskrift af tingbogen fremlægges som **bilag 1**. Ejendommen er et sommerhus opført i 1960, jf. BBR-ejermeddelelse, der fremlægges som **bilag 2**.

I forbindelse med købet af denne ejendom anvendte sælgerne af ejendommen Husejereftersynsordningen efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Sælgerne fik i den forbindelse udarbejdet en tilstandsrapport af sagsøgte 2 den 27. september 2017. Denne fremlægges som **bilag 3**.

I forbindelse med købet af ejendommen valgte sagsøgerne at tegne ejerskifteforsikring hos sagsøgte 1. Police af ejerskifteforsikringen fremlægges som **bilag 4**. På denne ejerskifteforsikring er en maksimumsdækning på kr. 870.900.

Den 12-13. maj 2018 konstaterede sagsøgerne, at der var våde pletter på gulv og møbler, og at der kunne ses vanddråber på loftet mellem gipspladekanten og loftsbjælkerne. Sagsøgerne tilkaldte derfor en byggesagkyndig, ... Den byggesagkyndige besigtigede ejendommen den 17. maj 2018 og udarbejdede herefter en rapport. Da sagsøgerne modtog denne, anmeldte de tre forhold på deres ejerskifteforsikring til sagsøgte 1. Forholdene vedrørte gulvkonstruktion, facadekonstruktion og tagkonstruktion. Det er disse tre forhold, som ligeledes påberåbes i nærværende sag.

Herefter kom en taksator ud til en besigtigelse. Der var derefter en omfattende korrespondance og sagsøgte 1 foretog flere besigtigelser af ejendommen.

Den 2. oktober 2018 fremsendte taksator fra sagsøgte 1 en skadesrapport, som konkluderede, at forhold omkring udbedring af gulv- og facadekonstruktion ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, men at forhold omkring udbedring af tagkonstruktionen derimod var dækket. Skadesrapport fremlægges som **bilag 5**. Sagsøgte 1 har opgjort forsikringssummen vedrørende taget til kr. 412.999,44.

Sagsøgte 1 gik i forbindelse med skadesanmeldelserne i dialog med sagsøgte 2 og dennes ansvarsforsikring i [andet forsikringsselskab]. Der har herefter været en omfattende korrespondance mellem parterne, hvor man bl.a. forsøgte at opnå et forlig.

Da det ikke lykkedes parterne at nå til enighed, skrev undertegnede et brev til sagsøgte 1 den 12. april 2021 i forbindelse med, at sagsøgerne ville indbringe sagen for klagenævn. Dette brev fremlægges som **bilag 6**. Sagsøgte 1's svar herpå fremlægges som **bilag 7**.

Herefter indbragte sagsøgerne sagen for henholdsvis Klagenævnet for forsikring med klage over sagsøgte 1 samt for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige med klage over sagsøgte 2, der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Afgørelse fra Klagenævnet for forsikring fremlægges som **bilag 8**, mens afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremlægges som **bilag 9**. Her blev ligeledes klaget over mangler ved gulvkonstruktion, facadekonstruktion og tagkonstruktion. Afgørelser ønskes efterprøvet med nærværende søgsmål.

Efter sagens behandling i klagenævnene har der været dialog mellem sagsøgerne og sagsøgte 1 angående udbedring af tagkonstruktionen, som sagsøgte 1 har anerkendt som en dækningsberettiget skade.

Sagsøgerne har tidligt i forløbet rejst en bekymring om, hvorvidt ejendommen kunne holde til den øgede vægt, som den tilbudte udbedringsløsning fra sagsøgte 1 ville medføre på ejendommen. Sagsøgerne omtalte dette problem bl.a. ved syns- og skønsforretningen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Da sagsøgte 1 fandt sagsøgernes bekymringen relevant indvilligede sagsøgte 1 i at betale for en yderligere undersøgelse af taget og udbedringsløsningen.

Der blev på baggrund heraf udarbejdet en rapport af [rådgivende ingeniørfirma 2] den 24. april 2022. Det fremgår bl.a. heraf, at den foreslåede efterisolering ikke kan udføres, uden at der foretages forstrækning af tagkonstruktionen. Rapporten fremlægges som **bilag 10**.

I mail af 29. april 2022 bad sagsøgte 1 om, at sagsøgerne skulle bede ingeniøren om at beskrive, hvordan forstærkninger skal udføres- hvis muligt, samt indhente tilbud herpå hos entreprenøren. Dette tilbud bad sagsøgte 1 om at modtage til godkendelse. Sagsøgte 1 meddelte videre, at de gerne så, at tilbud blev afgivet af den entreprenør, som allerede var på sagen.

I forbindelse hermed besigtigede [rådgivende ingeniørfirma 2] igen ejendommen og udarbejde en yderligere rapport den 26. juni 2022. Konklusionen i denne rapport er, at det ikke kan anbefales at foretage merbelastning af bygningens konstruktioner overhovedet. Endvidere vurderes det ikke rentabelt at renovere og det anbefales, at man river ned og genopføre et nyt sommerhus. Rapport fremlægges som **bilag 11**.

Sagsøgerne har efterfølgende indhentet et overslag på udbedringsomkostninger lydende på kr. 2.348.750,00 eller kr. 1.962.000 for opførelsen af tilsvarende ejendom. Overslag fremlægges som **bilag 12**. Endvidere er indhentet overslag på udgift til nedrivning. Det fremgår heraf, at man skal påregne udgift på kr. 2.200 pr. m². Sommerhuset er, jf. bilag 2, 73m², hvorfor en udgift til nedrivning anslås til kr. 160.600,00. Overslag vedrørende nedrivning fremlægges som **bilag 13**.

Der har herefter været forligsforhandling, men det har ikke været muligt for parterne at nå til enighed, hvorfor nærværende søgsmål er nødvendigt."

Af svarskrift af 8/12 2022 fra ejerforsikringsselskabet fremgår bl.a.:

"Påstand

Principal påstand:
afvisning

Subsidiær påstand:

Frifindelse mod anerkendelse af betaling af kr. 412.999,44, dog således at der først betales erstatning, når forhold ved loft/tagkonstruktion ved sommerhus, beliggende ..., er udbedret.

Påstanden indeholder sædvanlig subsidiær modifikation

1. SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

1.1 Indledning

Nærværende sag omhandler henholdsvis en tvist om dækning på ejerskifteforsikring i henhold til forsikringsvilkår i Topdanmark Forsikring A/S og en tvist om erstatning udenfor kontrakt mod den bygningssagkyndige, [rådgivende ingeniørfirma 1].

Twisten mellem ... og [klageren] og Topdanmark Forsikring A/S omhandler således dækning på ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne. Forsikringsbetingelserne fremlægges som sagens **bilag A**.

Topdanmark Forsikring A/S har givet dækningstilsagn for kr. 412.999,44 til udbedring af manglende ventilation af tag/loft konstruktion, beløbet kan dog først udbetales, når der er sket udbedring af skaden, og der fremlægges faktura for udbedring, jf. bilag A, pkt. 17B.

Der kan derfor heller ikke nedlægges en egentlig betalingspåstand i forhold til Topdanmark Forsikring A/S, som det ses i stævningen. ... og [klageren] **opfordres (A)** til at ændre påstanden i forhold

til Topdanmark Forsikring A/S fra en betalingspåstand, til en anerkendelsespåstand om udbetaling i takt med udbedring af skade, i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

1.2 Hændelsesforløbet og faktiske forhold

Sagsøger har tegnet ejerskrifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S under forsikringsnummer 9470 502 018 (bilag 4) og forsikringsbetingelserne (bilag A).

De følger af forsikringsbetingelserne (bilag A):

...

Topdanmark Forsikring A/S fik den 30. maj 2018 anmeldt manglende ventilation/ikketætsluttende dampspærre i lofts-, væg- og gulvkonstruktion i sommerhuset, på ejerskrifteforsikringen.

Taksator fra Topdanmark Forsikring A/S, ..., besigtigede sommerhuset i juni og september 2018. Der blev i den forbindelse foretaget 2 inspektionsåbninger for nærmere undersøgelser.

[Rådgivende ingeniørfirma 3] foretog en undersøgelse den 9. oktober 2018, og på den baggrund blev der udarbejdet rapport af 8. november 2018. Rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 3] fremlægges som sagens **bilag B**.

Ved skrivelse af 2. oktober 2018 anerkendte Topdanmark Forsikring A/S dækning af ikketætsluttende dampspærre ved tag/loft, og henviste til udbedringsforslag fra [rådgivende ingeniørfirma 3] i form af den såkaldt 'varmtagsløsning'. Samtidig afviste Topdanmark Forsikring A/S dækning af forholdene vedrørende vægge og gulvet, jf. bilag 5.

Årsagen til, at Topdanmark Forsikring A/S alene anerkendte manglende ventilation/ikketætsluttende dampspærre i tag/loft, var at det alene var ved loftskonstruktionen, at manglende ventilation/dampspærreproblematikken udgjorde en skade. Dette understøttes desuden af, at det var ved loftet, der var konstateret kondensdannelser.

Det fremgår af rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 3] (bilag B), at der anbefalede efterisolering af hele taget udvendig og udskifte gipslofter og forskalling indvendig. Samtidig fjernes plastfolien, så den eksisterende tagpap fremover udgør konstruktionens dampspærre.

Anbefalingen fra [rådgivende ingeniørfirma 3] blev givet med udgangspunkt i rentabilitetsberegninger, idet udbedringen var at betragte som en ombygning i henhold til BR18 (bilag B, side 2).

... og [klageren] anmodede efterfølgende Topdanmark Forsikring A/S om at revurdere dækning af fugt i vægge og gulve. Topdanmark Forsikring A/S fastholdt afgørelsen. ... og [klageren] fastholdt deres ønske, hvorefter Topdanmark Forsikring A/S tilbød en ny besigtigelse ved en anden taksator, ...

... besigtigede sommerhuset den 31. juli 2019. Han fastholdt afvisningen af forhold ved gulve og vægge, idet der ikke var skade eller nærliggende risiko for skade på bygningsdelene. Der fremlægges skrivelse af 19. august 2019, som sagens **bilag C**.

Til den nærmere forståelse af sagens faktiske forhold vil jeg kort redegøre for de tekniske forhold vedrørende anvendelsen af en dampspærre.

En dampspærres formål er at hindre fugt (damp) i at trænge gennem konstruktionen. Luftfugtigheden i indeluften afhænger bl.a. af årstiden og brugen af huset. Uden en dampspærre vil den varme fugtige luft trænge ud i konstruktionerne, hvor den vil kondensere, når den køles ned. Kondensen kan skabe fugtproblemer, herunder trænedbrydende svamp, skimmel og råd samt korrosion/rust.

En dampspærre skal være tæt for at spærre. Ellers slipper dampen igennem ved åbningerne. En dampspærre tætnes ved f.eks. at tape, lime og klemme den sammen. Des bedre isoleret en konstruktion er, og des større forskel der dermed er på temperaturen af inde luften og konstruktionerne, des tættere skal dampspærre være.

Ved en ringe isoleret konstruktion vil den varme fugtige luft kunne afgives naturligt gennem konstruktionen. Fugten i luften når ikke at kondensere i konstruktionen, da den ikke bliver kølet tilstrækkeligt ned. Da fugten ikke kondenserer, udgør den ikke noget problem, og det er derfor ikke nødvendigt med en dampspærre. Tilsvarende gælder i uopvarmede huse (herunder typisk sommerhuse), hvor forskellen på inde temperaturen og udetemperaturen ikke er så stor.

I forbindelse med tidligere ejers renovering af det forsikrede sommerhus har tidligere ejer etableret gipslofter med dampspærre mellem bjælkerne, samt trævægge og nye trægulve – også med dampspærre under.

Der er ikke foretaget yderligere isolering i forbindelse med renoveringen, og isoleringsmængderne er derfor de oprindelige (under 150 mm). Grundet de ringe isoleringstykkelser i sommerhuset, har det ikke været nødvendigt med en dampspærre. En tæt dampspærre er således ikke nødvendig, og det udgør derfor ingen skade, at dampspærre faktisk ikke er monteret tæt, hvorfor Topdanmark Forsikring A/S har afvist forholdet på gulve og vægge.

Vægbeklædningerne i huset er lavet af træ. Træ er godt til at optage og afgive fugt (virker som fugtbuffer). Huset kan dermed 'ånde' fra indersiden. På vægdersiden kan huset ligeledes ånde, da det også der er lavet af træ. Den ikke-tætte dampspærre har derfor hverken gjort til eller fra i vægkonstruktionerne sammenholdt med andre sommerhuse af samme alder. Gulvene er også lavet af træ. Under gulvkonstruktionen er et ventileret hulrum. Gulvene kan derfor ånde nedad på trods af dampspærre, hvorfor der ligeledes ikke ses nogen skade på gulvene.

Tagbelægningen er tagpap, som er tæt. Taget kan derfor ikke ånde opad. Den varme, fugtige luft, som trænger op gennem den utætte dampspærre, vil derfor møde den kolde tagoverflade og kondensere.

Problemet med den utætte dampspærre opstod først, da sælger af sommerhuset ændrede de oprindelige trælofter (profilbræddeløfter/listeløfter) til tætsluttende gipslofter med utæt dampspærre. Gipslofter fungerer ikke lige så godt som fugtbuffer, som træ (profilbræddeløfter/ listeløfter) gør det, og gipsloftet og dampspærre tilbageholder fugten i hulrummet mellem tagpap og lofter.

Grundlaget for forslag om 'varmtagsløsningen', der var givet tilsagn til i skrivelse af 2. oktober 2018 (bilag 5), var at det skulle være rentabelt at efterisolere op til den mængde isolering det krævede, for at lave en 'varmtagsløsning'. Rentabilitetsberegninger fremgår af [rådgivende ingeniørfirma 3's] rapport af 8. november 2018 (bilag B).

Dengang vurderede [rådgivende ingeniørfirma 3] således, at det var rentabelt, idet [rådgivende ingeniørfirma 3] ikke var bekendt med, at konstruktionerne i sommerhuset ikke kunne bære den mængde af isolering der var nødvendig for 'varmtagsløsningen'.

Ved [rådgivende ingeniørfirma 2's] beregninger i rapport af 24. april 2022 (bilag 10), har efterfølgende vist, at det ikke kan anbefales at foretage merbelastning af konstruktionen. [Rådgivende ingeniørfirma 2] vurderede at det ikke var en fornuftig løsning at renovere på konstruktionen, idet konstruktionen ikke kunne bære den mængde efterisolering, som var påkrævet for at udføre 'varmtagsløsningen'.

[Rådgivende ingeniørfirma 2] anbefalede derefter (bilag 11) nedrivning og genopføre af sommerhuset, og ... og [klageren] har anslået udgifterne hertil til ca. kr. 2,3 mio., jf. bilag 12.

Efterisoleringen – som varmtagsløsningen kræver, er således ikke længere rentabel, da efterisoleringen ikke kan lade sig gøre uden at skulle nedrive og genopføre sommerhuset.

Det Topdanmark Forsikrings A/S opfattelse, at skaden med manglende ventilation af tag/loftkonstruktionen skal udbedres med etablering af en fugtadaptiv dampspærre.

Ved tilkendegivelse af dækning vurderede Topdanmark Forsikring A/S at 'varmtagsløsningen' var en egnet løsning i henhold til rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 3] (bilag B).

I forbindelse med dialogen med [andet forsikringsselskab] i forbindelse med regressagen mod den bygningsagkyndige [rådgivende ingeniørfirma 1], omtalt i svarskriftet, afsnit 1.3, blev der indhentet et tilbud på udbedring af skaden med en fugtadaptiv dampspærre. Tilbuddet lyder på 348.121,25 kr. inkl. moms. Prisen er inklusive efterisolering af vægge. Der fremlægges tilbud på den fugtadaptive dampspærre som sagens **bilag D**.

En fugtadaptiv dampspærre fungerer på den måde, at den fugt, der måtte trænge gennem under visse tryk- og temperaturforhold presses tilbage gennem dampspærre og ind i beboelsen igen, hvorfra den kan bortventileres.

En fugtadaptiv dampspærre fungerer kun, hvis den er helt tæt, hvorfor den udbedringsmetode kræver, at dampspærre i væggene – som vi er enig i ikke er tætnet ordentlig i samlinger og ved afslutninger – også tætnes. Det er årsagen til at tilbuddet indeholder efterisolering af væggene.

Det er Topdanmark Forsikring A/S vurdering ved taksator ... og taksator ..., at ... og [klageren] kan få udbedret skaden ved etablering af en fugtadaptiv dampspærre. For en redegørelse om eksisterende fugtadaptiv dampspærre fremlægges **bilag E**.

Det er også muligt at udbedre skaden, ved at ændre konstruktionen tilbage til den oprindelige konstruktion uden dampspærre og med trælofter (profilbræddeløfter/listeløfter).

Det forhold, at ... og [klageren] ønsker en meget dyrere løsning, som betyder, at sommerhuset skal nedrives og genopføres, kan ikke komme ejerskifteforsikringen til last.

Topdanmark Forsikring A/S har som anført ved skrivelse af 2. oktober 2018 givet et dækningstilsagn på beløb stort kr. 412.999,44 inkl. moms, på baggrund af daværende oplysninger om udbedringsmetode af fugtproblemer i tagkonstruktionen.

Topdanmark Forsikring A/S fastholder derfor dækningstilsagn med kr. 412.999,44 inkl. moms.

... og [klageren] er velkomne til at bruge den tilbudte erstatning som et tilskud til en anden løsning de ønsker, løsningen skal dog udbedre skaden.

1.3. Regressagen mod [rådgivende ingeniørfirma 1]

I forbindelse med sagen om dækning af manglende ventilation i tag/loftkonstruktion rettede Topdanmark Forsikring A/S den 24. juni 2019 et regreskrav mod den beskikkede bygningssagkyndige, [rådgivende ingeniørfirma 1], som havde udarbejdet tilstandsrapporten i sagen.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] anerkendte overfor Topdanmark Forsikring A/S at være ansvarlig for ikke at have anmærket forholdet vedrørende dampspærre i loftet i tilstandsrapporten.

Der er i den forbindelse indgået forlig mellem Topdanmark Forsikring A/S og [rådgivende ingeniørfirma 1] på baggrund af udbedringsmetode, hvor dampspærre i loftet ændres til et fugtadaptivt dampspærre.

[Andet forsikringsselskab] som mandatar for [rådgivende ingeniørfirma 1] har til Topdanmark Forsikring A/S betalt kr. 200.747, og kr. 25.000 som en del af forliget. [Andet forsikringsselskab] har ved skrivelse af 9. november 2020 tilkendegivet yderligere at ville betale moms, stor kr. 50.186,75, når udbedring er udført og faktura foreligger.

Udbedring er imidlertid fortsat ikke foretaget, idet ... og [klageren] ikke har valgt en udbedringsmetode, hvorfor faktura for udbedring ikke har kunnet fremsendes til [andet forsikringsselskab]."

Af svarskrift af 19/12 2022 fra den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab fremgår bl.a.:

"PÅSTANDE

Principalt: Afvisning

Subsidiært: Frifindelse.

Påstanden er nedlagt med sædvanlig subsidiær modifikation.

...

3. Sagsøgernes erstatningskrav

Sagsøgerne fik ikke medhold ved Disciplinær- og klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige i, at den bygningssagkyndige havde handlet ansvarspådragende ved ikke at komme med bemærkninger omkring dampspærre i facadevægge og gulve.

Nævnet fandt endvidere, at sagsøgerne ikke havde krav på erstatning for så vidt angår tagkonstruktionen, idet ejerskifteforsikringen havde givet dækningstilsagn og ikke ville opkræve selvrisiko. Som nævnt ovenfor har Topdanmark og [andet forsikringsselskab] indgået forlig for så vidt angår Topdanmarks regreskrav vedrørende taget.

Til trods herfor har sagsøgerne nedlagt påstand om, at [rådgivende ingeniørfirma 1] skal betale erstatning på 2.122.6000 kr. til sagsøgerne svarende til udgifterne til nedrivning af eksisterende sommerhus og opførelse af nyt tilsvarende sommerhus.

Sagsøgerne kan selvsagt ikke opnå erstatning fra [rådgivende ingeniørfirma 1] i ovennævnte størrelsesorden, hvilket overstiger købesummen for sommerhuset, der ifølge tinglysning.dk var 1.140.000 kr.

Sagsøgerne **opfordres (A2)** til at fremlægge købsaftale og salgsoptilling.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] skal alene svare erstatning svarende til den nødvendige udbedring af kondensproblemerne i tagkonstruktionen. [Rådgivende ingeniørfirma 1] har allerede indgået forlig herom med Topdanmark.

Sagsøgerne kan ikke få yderligere erstatning end det dækningstilsagn på 412.999,44 kr. inkl. moms, Topdanmark allerede har givet. Sagsøgerne har ikke lidt et tab herudover, idet udbedring kan ske inden for beløbet.

Der henvises til det anførte i Topdanmarks svarskrift.

Endvidere skal den del af påstanden, der vedrører tagkonstruktionen afvises, idet Topdanmark har givet dækningstilsagn på udbedring af kondensproblemerne. Da Topdanmark har givet dækningstilsagn har sagsøgerne ikke nogen retlig interesse i at nedlægge påstand over for [andet forsikringsselskab] for den del.

[Andet forsikringsselskab] kan ikke dømmes in solidum med Topdanmark vedrørende den del, Topdanmark har givet dækningstilsagn til.

Sagsøgerne har ikke bevist, at en udbedring heraf overstiger 412.999,44 kr. inkl. moms endsige Topdanmarks dækningsmaksimum på ejerskifteforsikringen.

Sagsøgerne **opfordres (B2)** til at oplyse, hvor stor en del af påstanden, der vedrører den bygnings-sagkyndiges manglende angivelse af kondensproblemer i tagkonstruktionen."

Af replik af 9/1 2023 fremgår bl.a.:

"PÅSTANDE:

Overfor sagsøgte 1 nedlægges følgende påstand:

Sagsøgte 1 tilpligtes at anerkende, at sagsøgte 1 in solidum med sagsøgte 2, subsidiært alternativt, er forpligtet til at betale sagsøger kr. 457.900,56, subsidiært et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb, når sagsøger fremlægger dokumentation for, at de dækningsberettigede skader i sagsøgers sommerhus beliggende ... er udbedret.

Overfor sagsøgte 2 nedlægges følgende påstand:

Sagsøgte 2 tilpligtes delvist in solidum med sagsøgte 1, subsidiært alternativt, at betale sagsøgeren kr. 1.709.600,56, subsidiært et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb, med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Påstand er opgjort således:

Nedrivning af eksisterende sommerhus	kr. 160.600,00
Opførelse af tilsvarende sommerhus	kr. 1.962.000,00
Fradrag af dækning fra ejerskifteforsikring	kr. -412.999,44
I alt.	kr. 1.709.600,56

Der tages forbehold for regulering af påstande efter afholdelse af syn og skøn.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:

På baggrund af det anførte i de sagsøgtes svarskrifter, er sagsøgers påstande ændret, jf. ovenfor. Sagsøger bemærker, at sagsøgte 1 har taget bekræftende til genmæle for så vidt angår beløbet på kr. 412.999,44. Det lægges således til grund, at der er tale om et ubetinget tilsagn på kr. 412.999,44 uanset sagens øvrige udfald, forudsat at sagsøger fremlægger dokumentation for, at den dækningsberettiget skade vedrørende taget er udbedret.

Efter opfordring fra sagsøgte 2 fremlægges købsaftale med salgsopstilling som **bilag 14**.

Idet sagsøger fastholder, at en udbedring af skaden vedrørende loft- og tagkonstruktion ikke kan ske ved en fugtadaptiv dampspærre, anser sagsøger det for nødvendigt, at der afholdes syn og skøn. Sagsøger ønsker på det forberedende retsmøde med Retten og de sagsøgte at drøfte afholdelse af syn og skøn.

Årsagen til, at sagsøger ikke mener, at udbedring af skaden kan ske ved en fugtadaptiv dampspærre er bl.a., at halvdelen af taget ligger i skygge, hvorfor en fugtadaptiv dampspærre ikke kan anvendes, jf. producentens anvisninger. Uddrag heraf fremlægges som **bilag 15**. ... har tillige i bilag D rejst tvivl om, hvorvidt det overhovedet kan lade sig gøre at anvende en fugtadaptiv dampspærre på sagsøgernes sommerhus.

Det er dog ikke alene den foreslåede udbedringsmetode fra sagsøgte 1, der efter sagsøgers opfattelse er et problem. Også den nuværende vægtbelastning er kritisk. Det fremgår således af rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 2], bilag 10, at brudstyrke er på 103% samt at udnyttelsen af samlinger er på 744%. Videre fremgår det, at deformationskrav ikke er overholdt. [Rådgivende ingeniørfirma 2] anfører endvidere, at '*Der registreres stor nedbøjning/deformation i tagkonstruktionen. Bjælker er overudnyttet*'. Afslutningsvist anføres det, at '*De eksisterende samlinger er underdimensionerede og der er risiko for helt eller delvist kollaps af konstruktionen ved egenvægt alene*.'

Sagsøgte 2 henviser til, at sommerhuset kan føres tilbage til den oprindelige konstruktion uden dampspærre og isolering. I den forbindelse bemærkes det, at det ikke er en sådan ejendom, sagsøgerne har købt. Sagsøgerne har endvidere betalt en kvadratmeterpris, der overstiger den gennemsnitlige i området.

Ligeledes fastholdes det, at forholdene vedrørende facade/vægge og gulv udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skade. Dette er således fastslået både i rapport fra sagsøgers byggerådgiver, ... Byggerådgiver, der fremlægges som **bilag 16**, samt i rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 2], bilag 10.

Ankenævnet for Forsikring

25.

99601

Af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma 2], bilag 10, fremgår således følgende vedrørende facaden: *'Facadebeklædning med blokhushædder direkte opsat på 'bagvæg' af blokhushjælper er ikke konstruktiv korrekt, idet facadebeklædning skal være opsat på et ventileret underlag med f.eks. 25 mm afstandslister. Konstruktionen er i risiko for opfugtning med fugtrelateret skade til følge.'* Ligesom det for så vidt angår gulvkonstruktionen er anført at *'Gulvkonstruktion er fejludført med træplade, organisk materiale som vindspærre mod terræn i minimalt ventileret krybekælder. Dette er i højrisiko for at der opstår fugtrelaterede skader med skimmel eller råd og svampeskade.'*

...

Forhold vedrørende facade og gulv må, jf. konklusionerne i bilag 10 og 16, anses for at være dækningsberettigede forhold, idet der er nærliggende risiko for skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter selskabets opfattelse ikke er rimelig grund, skal selskabet begrunde det.

3.3 Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, fx godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen. Omkostninger i forbindelse med sådan klagebehandling dækkes ikke – se punkt 7.

...

7. Hvilke omkostninger er ikke dækket

Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:

- a) Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx hvis sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand

...

- d) Omkostninger til tvister, der kan behandles ved et klagenævn eller som kan klagebehandles hos en offentlig myndighed – se punkt 3.3 og 3.4"

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet om retshjælpsdækning til en retssag dels mod selskabet som ejerskifteforsikringsselskab, dels mod det rådgivende ingeniørfirma, hvor den bygnings sagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, kommer fra. Sagen vedrører skader ved gulv-, facade/væg- og tagkonstruktion. Selskabet har afvist retshjælpsdækning.

Klageren har anført, at retssagen ikke alene omfatter "erstatningsopgørelsen over taget. Sagen omfatter tillige forhold vedrørende både facade/væg- samt gulvkonstruktionen. Disse forhold

er tidligere behandlet af både Ankenævnet for Forsikring samt af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. For at afbryde forældelsen vedrørende disse krav, var det således nødvendigt at indlevere en stævning til Retten omhandlende disse forhold. Det vil endvidere være forbundet med flere omkostninger, hvis der sideløbende skulle køre en retssag vedrørende facade/væg- og gulvkonstruktion med endnu en ny sag i nævnene vedrørende erstatningsopgørelsen for taget med begrundet risiko for, at også denne sag ville ende ud i en retssag efter endnu en behandling i nævnene. Derudover må en sag vedrørende erstatningsopgørelse over taget anses for uegnet til nævnsbehandling, der foregår på skriftligt grundlag. Det vurderes nødvendigt, at alle parter får mulighed for at stille en skønsmand spørgsmål under sagen, ligesom det vurderes nødvendigt, at der foretages både parts- og vidneafhøringer". Klageren har anført, at det må "anses for at være mest optimalt, at tvisten mod den byggesagkyndige og ejerskifteforsikringen behandles samlet under den samme sag. Dette særligt henset til den omfattende korrespondance, der har været på tværs af alle parter i en lang periode".

Selskabet har anført, at der "er tale om en 'ny' tvist om tagkonstruktionen og bæreevne af ejendommens facade- og væg konstruktioner (ejendommens konstruktioner i sin helhed), og at denne nye tvist ikke tidligere har været klagenævnsbehandlet i overensstemmelse med vilkårenes punkt 3.3. I klagesagerne for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og Ankenævnet for Forsikring, har klagesagerne omhandlet udbedring af dampspærre begrundet i skade eller risiko for fugtskader. Ingen af nævnene har behandlet klage/indsigelser i forhold til bæreevne af ejendommens konstruktioner. Forsikringstager må i overensstemmelse med vilkårenes punkt 3.3 indbringe denne del af sagen for de relevante klagenævn. Særligt i forhold til bæreevne af ejendommens konstruktioner, mener vi herudover ikke, at anlæggelse af retssag mod den bygningssagkyndige er rimelig efter vilkårenes punkt 3.2".

For så vidt angår dampspærre i gulv- og facadekonstruktionen har selskabet afvist retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2. Selskabet har henvist til kendelserne fra Ankenævnet for Forsikring og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Af afgørelse af 20/10 2021 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det om tagkonstruktionen, at "Skønsmanden har vurderet, at den bygningssagkyndige burde have konstateret, at tagkonstruktionen var et 'varmt' tag, og at der var synligt utætte tilslutninger ved dampspærren. Nævnet bemærker, at en korrekt etableret dampspærre almindeligvis ikke vil være synlig ved et huseftersyn, men det bør bemærkes i tilstandsrapporten, hvis der ses indikationer på, at en dampspærre ikke er korrekt monteret. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere forholdet i tilstandsrapporten. Klager har oplyst, at ejerskifteforsikringen ikke foretager fradrag for selvriskoen vedrørende tagkonstruktionen. Klager har herefter ikke lidt et økonomisk tab. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig". Om gulvkonstruktionen fremgår det, at "Skønsmanden har vurderet, at gulvenes konstruktion ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder, og at der ikke kunne konstateres skader ved gulvkonstruktionen. Nævnet finder på denne baggrund, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse ved ikke at have anført forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig". Om ydervægge/facader fremgår det, at "Skønsmanden har vurderet, at der er foretaget efterisolerings indefra bl.a. med dampspærre. Der kunne visuelt konstateres tilslutninger af dampspærren flere steder bl.a. ved vinduer og døre, samt at dampspærren i el-skabet var defekt. Nævnet bemærker, at der ikke kan forventes dampspærre i en tilsvarende ejendom af samme alder, men den bygningssagkyndige skal vurdere de konkrete forhold, der kan konstateres under gennemgangen, herunder fejl, der kan føre til en skade. Nævnet finder, at den bygningssagkyndige burde have registreret i tilstandsrapporten, at dampspærren var synlig flere steder ved ydervæggens inderside, da dette indikerer en fejlagtig montering. Hvis den bygningssagkyndige vurderede, at fejlen ikke ville udgøre et problem, eller at der konkret ikke var tegn på en øget skadesrisiko, skulle dette have været anført i noten. Nævnet finder på denne baggrund, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 10.000 kr."

I kendelse 96802 af 19/1 2022 fandt Ankenævnet for Forsikring, at klageren ikke havde bevist, at utæthederne ved dampspærren i facade- og gulvkonstruktionen havde forårsaget skader

eller måtte antages at indebære en nærliggende risiko for skade. Nævnet kunne herefter ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende dampspærre. Klagen angik ikke tagkonstruktionen.

Dampspærre – gulv- og facade-/vægkonstruktion

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen mod ejerskifteforsikringsselskabet og den bygningssagkyndige, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til denne del af tvisten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Ankenævnet for Forsikring og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige udførligt har begrundet afgørelserne.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke er fremkommet med nye oplysninger om dampspærren efter Ankenævnet for Forsikring og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges behandling af sagerne, der giver anledning til at antage, at klageren vil kunne opnå et andet og mere gunstigt resultat ved domstolene.

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

Tagkonstruktion – herunder bæreevne af ejendommens konstruktioner i øvrigt

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise at yde retshjælpsdækning til sagen mod ejerskifteforsikringsselskabet og den bygningssagkyndige under henvisning til, at tvisten ikke tidligere har været klagenævnebehandlet efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.3. Nævnet finder, at der er rimelig grund til at føre sagen mod ejerskifteforsikringsselskabet og den bygningssagkyndige.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et ganske komplekst byggeteknisk forhold, herunder uenighed om udbedringsmetoden og opgørelsen heraf. Nævnet har også lagt vægt på kravets størrelse, hvorefter udbedringsomkostningerne ifølge klageren overstiger både

Ankenævnet for Forsikring

29.

99601

den af ejerskifteforsikringsselskabet allerede anerkendte dækning med 412.999,44 kr. og maksimumsdækningen på ejerskifteforsikringen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering er mest hensigtsmæssigt, at sagen mod ejerskifteforsikringsselskabet og den bygningssagkyndige behandles samlet ved domstolene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal yde retshjælpsdækning til tvisten vedrørende tagkonstruktionen, herunder bæreevne af ejendommens konstruktioner i øvrigt mod ejerskifteforsikringsselskabet og den bygningssagkyndige. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal yde dækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Eventuelle forfaldne beløb skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings