

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102392:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 7/10 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører utæthed i taget på en karnap på forsikringstagers ejendom ... Utætheden har umiddelbart givet fugtskader indvendigt i ejendommen. Som bilag 1 vedlægges billeder af karnappen, og som bilag 2 vedlægges billeder af fugtskader. Forholdet blev anmeldt, og som bilag 3 vedlægges skadesanmeldelse. Afgørelse om afvisning af dækning samt klage herover vedlægges som bilag 4. Der er uenighed om årsagen til skaden, idet de fagfolk som forsikringstager har været i kontakt med mener, at der er bagfald på taget og falsene op taget ikke er lukket, hvilket er en konstruktionsmæssig fejl. Som bilag 5 fremlægges erklæring fra egne fagfolk. Dette var ETU ikke enig i, og har afvist dækning. Som bilag 5 fremlægges taksatorrapport. Yderligere klage og svar på klage vedlægges som bilag 7 og 8. Skaden medførte fugtindtrængning og dermed fugtskader, hvorfor det er nødvendigt at udbedre forholdet hurtigst muligt, og derfor blev der anmodet som isoleret bevisoptagelse, og som bilag 9 vedlægges skønserklæring. Det fremgår af svaret på spørgsmål 3 i skønserklæringen, at de skader, der er på taget, højst sandsynligt og forventeligt har medført skaderne ved karnappen. Ligeledes fremgår det af svaret på spørgsmål IB, at taget med stor sandsynlighed har været utæt på overtagelsestidspunktet. Disse to svar er således i direkte modstrid med det som fremgår af forsikringens afgørelse. Det fremgår af policens pkt. 4.5, at skader på grund af slid og ælde dækkes, hvis der som følge af det pågældende forhold, er sket skade. Jf. skønsmændens besvarelse falder forholdet ind under denne bestemmelse og er således dækningsberettiget. Som bilag 10 vedlægges rettens omkostningsafgørelse, og der henvises til det af Retten anførte muligt krav mod forsikringen. Som bilag 11 vedlægges police med betingelser.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgiften til udbedring jf. skønserklæring på hhv. kr. 80.625 inkl. moms for det udvendige arbejde og kr. 44.687,50 inkl. moms for det indvendige arbejde."

Selskabet har den 11/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF-001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. november 2019.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1912.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 21. februar 2023

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Stueetagen, spisestue, ved kanap.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

I venstre side af vores kanap indvendigt, er tapetet begyndt at boble op og sprække, mørkere områder er også opstået.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 år og 4 måneder *efter* overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Uenighed

Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt der har været forhold ved zinktaget på overtagelsestidspunktet den 01. november 2019 udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Som følge af ejerskifteforsikringens afvisning af forholdet som en dækningsberettigende skade, anlagde klager sag om isoleret bevisoptagelse ved Retten i ... Skønserklæringen er af klager fremlagt som bilag 9.

Af skønserklæringen fremgår:

a) At zinktaget på karnappen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens udvidet dækning under betingelsernes punkt 17.1 om ulovlig bygningsindretning.

b) At de konstaterede utætheder er udtryk for sædvanligt slid, hvorfor forholdet ikke er dækket på ejerskifteforsikringens standard dækning under betingelsernes punkt 4.5

c) At levetiden på zinktaget er opbrugt, hvorfor forholdet ikke er dækket på ejerskifteforsikringens standard dækning under betingelsernes punkt 4.6.

102392

Skønsmanden anfører i skønserklæringen følgende: 'Taget vurderes ældre og forventelig over 30 år'. Det kan på ingen måder konkluderes ud fra dette at det er over 50 år som anført af forsikringen. Skønsmanden skriver netop over 30 år og ikke 50 år. Ud fra skønsmandens vurdering kan det lægges til grund at taget er over 30 år, og ikke andet.

Om betingelsernes pkt. 4.5 om hvad der ikke dækkes henvises der som også tidligere anført til undtagelsesbestemmelsen heri: 'medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.' Forholdet falder direkte ind under denne bestemmelse. Det forhold at taget er slidt er undtaget fra dækning medmindre det har givet skader. Det har netop givet skader, hvilket er dokumenteret med skønserklæringen.

Som det fremgår af skønserklæringen var skaden med stor sandsynlighed tilstede på overtagelesdagen. Dette understøttes af billeder fra november 2019 som også er sendt til forsikringen. Mail med billeder vedlægges som bilag 13. Billederne er taget i forbindelse med forsikringstagers renovering af stuen, hvor det gamle tapet blev taget af og der blev malet igen. Efter opsætning af nyt tapet har det taget en længere periode før fugten i væggen fra skaden er trukket igennem og blevet synlig for forsikringstager. Det bestrides at forholdet er omfattet af en almindelig vedligeholdelsespligt. Taget på karnappen kan kun besigtiges i dets fulde omfang med en stige, og forsikringstager er ikke fagkyndige, hvorfor de ikke kan pålægges en pligt til at opdage et forhold som det pågældende ved taget."

Selskabet har i brev af 20/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers advokat giver anledning til følgende.

Tagets alder

Det er korrekt at skønsmanden i skønserklæringen (bilag 9) *ikke* skriver, at taget er over 50 år, men svarer derimod på spørgsmål om sædvanlig levetid af taget:

Det kan ved de optimale betingelser og på det rigtige underlag holde op mod 50 år, men levetiden på dette tag er opbrugt. (min understregning)

Ud fra sagens oplysninger kan taget i princippet sagtens være over 50 år gammel.

Blåtegninger

Det forhold, at der af husets blåtegninger fremgår en altan på karnappen, dokumenterer ikke, at der rent faktisk blevet opført en altan, som senere blev nedlagt.

Selskabet fastholder, at en eventuel erstatning udgør 20% jfr. betingelsernes tabel 1 jfr. tabel F, idet klager har bevisbyrden for kravets ringhed og størrelse, hvis der foreligger en dækningsberettigende skade.

...

Skadesbegrebet

Ifølge skønserklæringen er der ikke forhold, som underbygger, at taget har været utæt ved overtagelsen den 01. november 2019.

Først efter ca. 3 år og 4 måneder *efter* overtagelsen konstaterer klager vandindtrængen, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der har været forhold ved zinktaget på overtagelestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis der har været forhold ved zinktaget på overtagelestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ville skaden have materialiseret sig på det tidligere tidspunkt kort efter overtagelsen den 01. november 2019.

Det forhold, at levetiden udløber efter overtagelsen mens der fortsat er forsikringsdækning, er, medfører ikke at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Hvis ejerskifteforsikringen skulle dække i sådanne tilfælde, vil det betyde, at ejerskifteforsikringen dækker husejerens almindelige vedligeholdelse i forsikringsperioden. Husejerens almindelige vedligeholdelse er ikke omfattet af forsikringsdækningen.

Skimmelsvamp

Det forhold, at der måtte være skimmelsvamp inden under gammelt tapet, dokumenterer ikke, at taget har været utæt ved overtagelsen den 01. november 2019.

Ejendommen er opført i 1912 med datidens fugtsikring, hvilket i sig selv kan forklare forekomst af skimmelsvamp.

Vurdering

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/6 2019 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 21/2 2023 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Stueetagen, spisestue, ved kanap.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

I venstre side af vores kanap indvendigt, er tapetet begyndt at boble op og sprække, mørkere områder er også opstået.

Evt. udtalelse fra håndværker

Jeg har maler på for tiden ift. renovation af andre steder i huset. Jeg bad ham kigge på det, og det første han sagde var at jeg skulle snakke med forsikringen. Han mener helt klart der trænger fugt igennem, og at der skal kigges på det udvendigt. Han mener der må være et sted i tagkonstruktionen på kanapen, hvor der trænger vand ind, og reparation ikke giver mening før det er udbedret udenpå."

Af notat fra klagerens tømrer- og snedkermester af 3/5 2023 fremgår bl.a.:

"Karnappen er udført forkert. Taget er udført med bagfald mod hus samt falsene på zinktaget ikke er lukkede. Vandet står op mod mur og derved kan vandet trænge ind i konstruktionen – det ses tydeligt på væg og loft i stueetage, tapetet er løst og puds falder af og er vådt. Dette skal udtørres ved at lave en overdækning af kvist, fjernelse af tag, underlag samt isolering. Derved bliver loft/bjælkelag blottet og affugter skal tørre træet samt væggene i spisestue. Derefter behandles træ for fremtidig råd og svamp. Der vil blive isoleret og konstruktionen vil blive bygget op med fald mod vej med klasse A undertag i ru høvlet brædder og ventilation samt tagrender, der leder vandet væk fra facade. Ydermere vil der blive lavet et vandtæt/åndbart skillelag inden der bliver

monteret nyt falset zink på karnappen, som bliver lavet med stående indløb samt dobbeltfalsede samlinger med umbrakit i false – derved undgår ejeren fugt og vandindtrængning for fremtiden."

Af selskabets taksatorrapport af 6/6 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

1: Fugtindtrængen gennem karnaptag i karnappens østlige side

Generelt om huset:

Huset er en traditionel patriciervilla oprindeligt fra 1912 i flere plan. Huset er løbende renoveret og fremstår i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Fugtindtrængen gennem karnaptag i karnappens østlige side.

Beskrivelse:

Ved min besigtigelse fik jeg forevist væg i karnap i stue mod syd.

Jeg kunne konstatere, at oppe under loftet i karnap havde tapet i karnappens østlige side løsnet sig fra sin vedhæftning til væggen. Jeg kunne ligeledes ved besigtigelse bag det løse tapet konstatere, at der på den pudsede væg var salpeterudtræk, hvilket er et udtryk for at der er for højt indhold af fugt i den pudsede væg bag tapet.

På taget af karnappen ligger der zink, og dette besigtigede jeg ligeledes.

Zinken vurderes at være fræset godt ind i murværk og fugerne til dette vurderes at være tætte. Det vurderes dog, at der er opstået nogle mindre utætheder i samlingerne mellem zinkpladerne på taget, og at der gennem disse utætheder kan trænge fugt ned i konstruktionen.

Samlingerne i zinkpladerne på karnaptag fremstår udført på en måde, som man ikke vil vælge at udføre dem nu om dage, men taget vurderes at have en vis alder.

Det tyder på, at der er udført partielle udskiftninger i dele af zinken, men hvor selve fladen med samlingerne vurderes at være af ældre dato. Jeg vurderer, at der er tale om slitage på taget, som gør at dette er blevet utæt med tiden.

Vurdering:

Forholdet dækkes ikke.

Jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.2, så skal et forhold have været til stede ved din overtagelse af huset, for at der kan være forsikringsmæssig dækning af forholdet.

Jeg vurderer ikke, at det er sandsynliggjort/dokumenteret, at det anmeldte forhold med utæthed har været til stede ved overtagelsen af huset.

Skadebilledet, hvor tapet slipper og der er salpeterudtræk under dette, vurderes ikke at indikere, at utætheden har været til stede i over tre år, hvilket er den tid, hvor du har beboet huset.

Såfremt utætheden havde været til stede ved overtagelsen, så havde skadebilledet været væsentligt kraftigere og jeg vurderer, at du havde opdaget utætheden tidligere.

Jeg kunne konstatere, at samlingerne på den plane side af zinktag ikke er udført, som man nu om dage vil udføre dem. Det kan dog ikke dermed siges, at de pågældende samlinger ikke er udført korrekt, og det kan ej heller siges, at der er en skade som følge af disse samlinger. Skaden opstår i det øjeblik, at samlingerne svigter og bliver utætte, og det vurderes at være sket i din ejertid af huset.

Regresmulighed:

Vurderes det at forholdet var visuelt for den byggesagkyndige, burde forholdet være beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport.

Nej

Billeder forhold 1:

...

Foto 1: Fugt bag tapet og salpeterudtræk.

...

Foto 2: Samlinger i zinkplader, hvor utæthed sandsynligvis er opstået som følge af slitage."

Af skønserklæring af 26/4 2024 fremgår bl.a.:

"På grundlag af det foreliggende materiale, og det ved skønsforretningen konstaterede, besvarer jeg efter bedste evne og overbevisning de stillede spørgsmål således: Med udgangspunkt i det udførte har man taget afsæt i byggeteknisk fælleseje.

Spørgsmål fra rekvirenten**Undertag****Spørgsmål 1:**

Skønsmanden bedes oplyse om taget på karnappen på ejendommen er udført håndværksmæssigt korrekt, herunder om der er bagfald og om falsene er lukkede.

Svar på spørgsmål 1:

Foto af taget

...

Ovenstående er kort registrering af zinktaget, som er udført med en stående vinkelfals på ca. 10x25 mm med en cc afstand på ca. 400 mm for falsene, og et fald på ca. 10 grader.

I fronten er zinken bukket tæt ind til underlaget, som vurderes at være støbt beton, mens der ved tagets afslutning mod facaden vurderes indmuret en løskant i ydervæggen, hvor zinktaget af bukket op under dette, og man har afbrudt vinkelfalsene ved opbukket.

Taget vurderes ældre og forventelig over 30 år grundet dens stand, og udførelsen er ikke tidssvarende for de krav man har i dag til fald på zinktage, eller til den forventning man har for tæthed ved falsens udførelse, samt mål for opkant mod afslutninger, som er under nuværende anvisning.

Udførelsen vurderes at være normal for tidspunktet for udførelsen, men langt under niveauet i dag.

Der ses ikke bagfald på tagfladen, og falsene vurderes ikke helt tætte i sin form, hvorfor der reelt skulle være et øget flad på tagfladen.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse om der er utætheder i taget på karnappen, og i bekræftende fald, hvorledes disse er opstået.

Svar på spørgsmål 2:

Foto af falsenes afslutning ved opbuk nær ydervæggen.

...

Der ses kraftig nedbrydning ved falsenes afslutning mod opkant ved ydervæggen, og her ses tydelig revner som giver utæthed og mulighed for vandindtrængning ved regnvejr. Dernæst vil det beskedne fald og de simple false uden sikring, også kunne give risiko for utæthed ved nedbør under blæst, hvor vandet vil kunne presses igennem samlingerne. Ved opkanten ind under løskanten er også risiko for vandindtrængning, da den har en beskedne højde, og ca. halv højde af de anvisninger man ville følge i dag.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse om de under spørgsmål 1 og 2 konstaterede forhold har medført eller kan medfører fugtindtrængning i bygningen.

Svar på spørgsmål 3:

De svigt som er omtalt i besvarelsen af spørgsmål 2 kan højst sandsynlig medføre indtrængning af regnvand i bygningen, og ved besigtigelsen ses tydelig skader på overfladerne ved karnappen som forventelig stammer fra indtrængning af regnvand.

Her eksempler for nogle af de største skader indvendig

...

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse hvad omkostningerne er til udbedring af konstaterede forhold under spørgsmål 1, 2 og 3.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102392

Svar på spørgsmål 4:

Da levetiden vurderes næsten opbrugt for zinktaget på karnappen ville det kræve en udskiftning for at afhjælpe de forhold som er påtalt. Udskiftningen vurderes at kunne gennemføres for kr. 64.500,- og her er ikke indregnet nogen form for energioptimering eller efterisolering med kun en udskiftning af taget og inddækningerne ved alle begrænsninger inkl. Mindre opretning af underlaget og udlægning af et skillelag under zinken. Indvendig vurderes omkostningerne til udbedring af de konstaterede skader er andrage kr. 35.750,-

Spørgsmål fra modparten**Spørgsmål IA:**

Med hensyn til taget på karnappen bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt han kan konstatere, hvornår dette er udført, henholdsvis om det er udført ad flere gange. I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det besigtigede er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

Svar på spørgsmål IA:

Besvarelsen for dette spørgsmål er givet i svart til spørgsmål 1 fra rekvirenten, og det vurderes at være udført samlet for over 30 år siden, dog vurderes der at være gennemført afhjælpning ved revnerne ved falsenes opbuk evt. ved lodning. Gennemførelsen vurderes normal for tidspunktet hvor det blev udført.

Spørgsmål IB:

I fortsættelse af spørgsmål IA bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det besigtigede og undersøgte tag pr. overtagelsesdagen den 1. november 2019 var utæt.

Svar på spørgsmål IB:

Det kan med stor sandsynlighed godt have været utæt på det omtalte tidspunkt, men det er en antagelse, som ikke kan underbygges af det foreliggende.

Spørgsmål IC:

I fortsættelse af skønsrekvirentens spørgsmål bedes skønsmanden oplyse:

- A) Alderen af taget på karnappen.
- B) Sædvanlig levetid af et tag som det af sagen omhandlede på karnappen.
- C) Hvorvidt eventuelle utætheder er udtryk for slid og ælde.
- D) Hvorvidt det af skønsmanden konstaterede helt eller delvist har sin årsag i forhold anført i tilstandsrapporten, side 8 'Facader/gavle'?
- E) Hvorvidt skønsmanden vurderer, at der siden 1. november 2019 og til dato ses udført reparationer/vedligehold af karnap, henholdsvis facader og gavle, og i bekræftende fald oplyse, hvori disse ses at have bestået.

Svar på spørgsmål IC:

- A) Det vurderes over 30 år.
- B) Det kan ved de optimale betingelser og på det rigtige underlag holde op mod 50 år, men levetiden på dette tag vurderes opbrugt.
- C) Taget vurderes at være et udtryk for nedslidning ved slid og ælde.
- D) Ser ikke sammenhæng med dette forhold, som omhandler ydervæggen og pudsens på dette, hvilket ikke vurderes at vedr. utætheden.

E) Det kan ikke endegyldig bekræftes at der ses tegn på udført reparation/vedligehold af karnappen, mens det ses på ydervæggen og den pudsede overflade.
Alle angivne beløb er i kr. ekskl. Moms."

Af rettens omkostningsafgørelse af 14/6 2024 fremgår bl.a.:

"Der fremlagdes begæring om isoleret bevisoptagelse med bilag, skønserklæring af 26. april 2024 samt skønsindstævntes meddelelse af 24. maj 2024.

Skønsindstævnte har i meddelelser af 24. maj 2024 og 5. juni 2024 påstået sig tillagt sagsomkostninger.

Rekvirenten har i meddelelse af 31. maj 2024 påstået sig tillagt sagsomkostninger.

Det lægges til grund, at formålet med den isolerede bevisoptagelse var at få belyst årsagen til skaden/utætheden i taget på karnappen, herunder om zinktaget var opført efter gængs udførelsesskik på udførelsestidspunktet, om utæthed i karnappens zinktag har været årsag til indvendige skader i karnappen samt om skaden var til stede på ejendommen ... på overtagelsesdagen.

Der skal i forbindelse med rettens omkostningsafgørelse ikke foretages en prøvelse af det retlige grundlag, men derimod alene en prøvelse af, om det umiddelbart kan udelukkes, at der er et retligt grundlag.

Særligt henset til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3 og spørgsmål IB sammenholdt med politen for den tegnede ejerskifteforsikring, og herunder særligt punkt 4.5, finder retten ikke, at det kan udelukkes, at skønsrekvirenten som følge det gennemførte syn og skøn vil kunne gøre et krav gældende mod skønsrekvirenten.

Retten besluttede derfor, at ETU Forsikring A/S skal betale sagsomkostninger til ... med 49.125 kr. Sagsomkostningerne er fastsat således at 25.000 kr. dækker udgift til advokatbistand, 750 kr. dækker retsafgift, 3.000 kr. dækker udlæg til ... og 20.375 kr. dækker udlagte udgifter til syn og skøn."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. 3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funk-

tion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.8 Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1912 – den 1/11 2019. Klageren anmeldte den 21/2 2023, at "i venstre side af vores karnap indvendigt, er tapetet begyndt at boble op og sprække, mørkere områder er også opstået". Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring i henhold til den fremlagte skønserklæring på 80.625 kr. inkl. moms for det udvendige arbejde og kr. 44.687,50 inkl. moms for det indvendige arbejde.

Klageren har anført, at det fremgår af spørgsmål 3 i skønserklæringen, at de skader, der er på taget, højst sandsynligt har medført skaderne ved karnappen. Det fremgår ligeledes af svaret på spørgsmål IB, at taget med stor sandsynlighed har været utæt på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at dette understøttes af de fremlagte fotografier fra november 2019. Klageren har påpeget, at de to svar i skønserklæringen er i direkte modstrid med det, der fremgår af sel-

skabets afgørelse. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.5, at skader på grund af slid og ælde dækkes, hvis der som følge af det pågældende forhold, er sket skade. Klageren har anført, at forholdet i henhold til skønsmandens besvarelse falder ind under denne bestemmelse. Det fremgår af blåtegningerne af huset, at det oprindeligt er opført med en altan på karnappen. Klageren har henvist til den fremlagte blåtegning. Klageren har anført, at zinktaget derfor ikke kan være fra husets opførelse som anført af selskabet, men tidligst fra det tidspunkt hvor altanen er nedlagt. Klageren har oplyst, at de fagfolk, som han har været i kontakt med, mener, at der er bagfald på taget og falsene på taget ikke er lukket, hvilket er en konstruktionsmæssig fejl. Klageren har henvist til den fremlagte erklæring fra klagerens tømrer- og snedkermester. Hvad angår, at skønsmanden anfører i skønserklæringen, at "taget vurderes ældre og forventelig over 30 år", har klageren anført, at det ikke på den baggrund kan konkluderes, at taget er over 50 år som selskabet skriver. Skønsmanden skriver netop over 30 år og ikke 50 år. Klageren har anført, at det ud fra skønsmandens vurdering kan lægges til grund at taget er over 30 år, men ikke andet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Zinktagets levetid er udløbet, og ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af levetid jfr. punkt 4.6 i betingelserne. Selskabet har henvist til, at det fremgår af skønserklæringen, at der ikke ses udført reparation/vedligehold af zinktaget, og at under optimale betingelser kan et zinktag holde op mod 50 år samt at zinktaget vurderes til at være over 30 år. Det fremgår af skønserklæringen, at zinktaget på karnappen godt kan have været utæt ved overtagelsen den 1/11 2019. Selskabet har anført, at det er en antagelse, der ikke kan underbygges af det foreliggende. Klageren skriver i anmeldelsen, at tapetet er begyndt at boble op og sprække og mørkere områder er opstået. Hvis zinktaget allerede den 1/11 2019 havde været utæt, så ville de nævnte forhold med overvejende sandsynlig have materialiseret sig tidligere og ikke først 3 år og 4 måneder efter overtagelsen. Selskabet har anført, at klageren som husejer har en almindelig vedligeholdelsespligt, hvilket bl.a. omfatter gennemgang af taget for utætheder. Havde klageren foretaget en sådan gennemgang, ville klager have konstateret den opstået utæthed som følge af udløb af zinktagets

levetid. Hvad angår – at der af husets blåtegninger fremgår en altan på karnappen – har selskabet anført, at dette ikke dokumenterer, at der rent faktisk blev opført en altan, som senere blev nedlagt. Den omstændighed, at der måtte være skimmelsvamp under gammelt tapet, dokumenterer ikke, at taget har været utæt ved overtagelsen den 1/11 2019. Selskabet har anført, at huset er opført i 1912 med datidens fugtsikring, hvilket i sig selv kan forklare forekomst af skimmelsvamp.

Det fremgår af notat fra klagerens tømrer- og snedkermester af 3/5 2023, at "karnappen er udført forkert. Taget er udført med bagfald mod hus samt falsene på zinktaget ikke er lukkede. Vandet står op mod mur og derved kan vandet trænge ind i konstruktionen – det ses tydeligt på væg og loft i stueetage, tapetet er løst og puds falder af og er vådt. Dette skal udtørres ved at lave en overdækning af kvist, fjernelse af tag, underlag samt isolering. Derved bliver loft/bjælkelag blottet og affugter skal tørre træet samt væggene i spisestue. Derefter behandles træ for fremtidig råd og svamp. Der vil blive isoleret og konstruktionen vil blive bygget op med fald mod vej med klasse A undertag i ru høvlet brædder og ventilation samt tagrender der leder vandet væk fra facade. Ydermere vil der blive lavet et vandtæt/åndbart skillelag inden der bliver monteret nyt falset zink på karnappen, som bliver lavet med stående indløb samt dobbelt-falsede samlinger med umbrakit i false – derved undgår ejeren fugt og vandindtrængning for fremtiden".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 6/6 2023, at "ved min besigtigelse fik jeg forevist væg i karnap i stue mod syd. Jeg kunne konstatere, at oppe under loftet i karnap havde tapet i karnappens østlige side løsnet sig fra sin vedhæftning til væggen. Jeg kunne ligeledes ved besigtigelse bag det løse tapet konstatere, at der på den pudsede væg var salpeterudtræk, hvilket er et udtryk for, at der er for højt indhold af fugt i den pudsede væg bag tapet. På taget af karnappen ligger der zink, og dette besigtigede jeg ligeledes. Zinken vurderes at være fræset godt ind i murværk og fugerne til dette vurderes at være tætte. Det vurderes dog, at der er opstået nogle mindre utætheder i samlingerne mellem zinkpladerne på taget, og at der gennem disse utætheder kan trænge fugt ned i konstruktionen. Samlingerne i zinkpladerne på karnaptag fremstår

udført på en måde, som man ikke vil vælge at udføre dem nu om dage, men taget vurderes at have en vis alder. Det tyder på, at der er udført partielle udskiftninger i dele af zinken, men hvor selve fladen med samlingerne vurderes at være af ældre dato. Jeg vurderer, at der er tale om slitage på taget, som gør at dette er blevet utæt med tiden. **Vurdering:** ... Jeg vurderer ikke, at det er sandsynliggjort/dokumenteret, at det anmeldte forhold med utæthed har været til stede ved overtagelsen af huset. Skadebilledet, hvor tapet slipper og der er salpeterudtræk under dette, vurderes ikke at indikere, at utætheden har været til stede i over tre år, hvilket er den tid, hvor du har beboet huset. Såfremt utætheden havde været til stede ved overtagelsen, så havde skadebilledet været væsentligt kraftigere og jeg vurderer, at du havde opdaget utætheden tidligere. Jeg kunne konstatere, at samlingerne på den plane side af zinktag ikke er udført, som man nu om dage vil udføre dem. Det kan dog ikke dermed siges, at de pågældende samlinger ikke er udført korrekt, og det kan ej heller siges, at der er en skade som følge af disse samlinger. Skaden opstår i det øjeblik, at samlingerne svigter og bliver utætte, og det vurderes at være sket i din ejertid af huset".

Det fremgår af skønserklæring af 26/4 2024, at "**Spørgsmål 1:** Skønsmanden bedes oplyse om taget på karnappen på ejendommen er udført håndværksmæssigt korrekt, herunder om der er bagfald og om falsene er lukkede. **Svar på spørgsmål 1:** ... Ovenstående er kort registrering af zinktaget, som er udført med en stående vinkelfals på ca. 10x25 mm med en cc afstand på ca. 400 mm for falsene, og et fald på ca. 10 grader. I fronten er zinken bukket tæt ind til underlaget, som vurderes at være støbt beton, mens der ved tagets afslutning mod facaden vurderes indmuret en løskant i ydervæggen, hvor zinktaget af bukket op under dette, og man har afbrudt vinkelfalsene ved opbukket. Taget vurderes ældre og forventelig over 30 år grundet dens stand, og udførelsen er ikke tidssvarende for de krav man har i dag til fald på zinktage, eller til den forventning man har for tæthed ved falsens udførelse, samt mål for opkant mod afslutninger, som er under nuværende anvisning. Udførelsen vurderes at være normal for tidspunktet for udførelsen, men langt under niveauet i dag. Der ses ikke bagfald på tagfladen, og falsene vurderes ikke helt tætte i sin form, hvorfor der reelt skulle være et øget fald på tagfladen. **Spørgsmål 2:** Skønsmanden bedes oplyse om der er utætheder i taget på karnappen, og i bekræftende

fald, hvorledes disse er opstået. **Svar på spørgsmål 2:** Foto af falsenes afslutning ved opbuk nær ydervæggen. ... Der ses kraftig nedbrydning ved falsenes afslutning mod opkant ved ydervæggen, og her ses tydelig revner som giver utæthed og mulighed for vandindtrængning ved regnvejr. Dernæst vil det beskedne fald og de simple false uden sikring, også kunne give risiko for utæthed ved nedbør under blæst, hvor vandet vil kunne presses igennem samlingerne. Ved opkanten ind under løskanten er også risiko for vandindtrængning, da den har en beskedne højde, og ca. halv højde af de anvisninger man ville følge i dag. **Spørgsmål 3:** Skønsmanden bedes oplyse om de under spørgsmål 1 og 2 konstaterede forhold har medført eller kan medfører fugtindtrængning i bygningen. **Svar på spørgsmål 3:** De svigt som er omtalt i besvarelsen af spørgsmål 2 kan højst sandsynlig medføre indtrængning af regnvand i bygningen, og ved besigtigelsen ses tydelig skader på overfladerne ved karnappen som forventelig stammer fra indtrængning af regnvand. ... **Spørgsmål 4:** Skønsmanden bedes oplyse hvad omkostningerne er til udbedring af konstaterede forhold under spørgsmål 1, 2 og 3. **Svar på spørgsmål 4:** Da levetiden vurderes næsten opbrugt for zinktaget på karnappen ville det kræve en udskiftning for at afhjælpe de forhold som er påtalt. Udskiftningen vurderes at kunne gennemføres for kr. 64.500,- og her er ikke indregnet nogen form for energioptimering eller efterisolering med kun en udskiftning af taget og inddækningerne ved alle begrænsninger inkl. Mindre opretning af underlaget og udlægning af et skillelag under zinken. Indvendig vurderes omkostningerne til udbedring af de konstaterede skader er andrage kr. 35.750,- **Spørgsmål fra modparten**
Spørgsmål IA: Med hensyn til taget på karnappen bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt han kan konstatere, hvornår dette er udført, henholdsvis om det er udført ad flere gange. I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det besigtigede er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet. **Svar på spørgsmål IA:** Besvarelsen for dette spørgsmål er givet i svart til spørgsmål 1 fra rekvirenten, og det vurderes at være udført samlet for over 30 år siden, dog vurderes der at være gennemført afhjælpning ved revnerne ved falsenes opbuk evt. ved lodning. Gennemførelsen vurderes normal for tidspunktet hvor det blev udført. **Spørgsmål IB:** I fortsættelse af spørgsmål IA bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det besigtigede og undersøgte tag pr. overtagelsesdagen den 1. november 2019 var utæt. **Svar på spørgsmål IB:** Det kan med stor sandsynlighed godt have været utæt på det omtalte tidspunkt,

men det er en antagelse, som ikke kan underbygges af det foreliggende. **Spørgsmål IC:** I fortsættelse af skønsrekvirentens spørgsmål bedes skønsmanden oplyse: A) Alderen af taget på karnappen. B) Sædvanlig levetid af et tag som det af sagen omhandlede på karnappen. C) Hvorvidt eventuelle utætheder er udtryk for slid og ælde. D) Hvorvidt det af skønsmanden konstaterede helt eller delvist har sin årsag i forhold anført i tilstandsrapporten, side 8 'Facader/gavle'?. E) Hvorvidt skønsmanden vurderer, at der siden 1. november 2019 og til dato ses udført reparationer/vedligehold af karnap, henholdsvis facader og gavle, og i bekræftende fald oplyse, hvori disse ses at have bestået. **Svar på spørgsmål IC:** A) Det vurderes over 30 år. B) Det kan ved de optimale betingelser og på det rigtige underlag holde op mod 50 år, men levetiden på dette tag vurderes opbrugt. C) Taget vurderes at være et udtryk for nedslidning ved slid og ælde. D) Ser ikke sammenhæng med dette forhold, som omhandler ydervæggen og pudsen på dette, hvilket ikke vurderes at vedr. utætheden. E) Det kan ikke endegyldig bekræftes at der ses tegn på udført reparation/vedligehold af karnappen, mens det ses på ydervæggen og den pudsede overflade. Alle angivne beløb er i kr. ekskl. Moms".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af zinktaget under henvisning til, at forsikringen undtager, "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse." og "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid." Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Når zinktagets levetid er ved at være udløbet, må det påregnes, at der opstår utætheder i dette. Det går ikke ud over, hvad klageren må forvente af denne type af tagbelægning. Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der er tale om et ældre zinktag, der må lægges til grund at være mindst 30 år gammelt og at det bl.a. fremgår af skønserklæring af 26/4 2024, at svaret på spørgsmål IC

Ankenævnet for Forsikring

18.

102392

B) om, hvad den sædvanlige levetid af et tag som det på karnappen er, at "det kan ved de optimale betingelser og på det rigtige underlag holde op mod 50 år, men levetiden på dette tag vurderes opbrugt".

Det kan ikke føre til andet resultat, at skønsmanden bl.a. udtaler, at "Det kan med stor sandsynlighed godt have været utæt på det omtalte tidspunkt [overtagelsestidspunktet], men det er en antagelse, som ikke kan underbygges af det foreliggende."

Hvad angår de indvendige følgeskader i karnappen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at disse på overtagelsestidspunktet var opstået – eller at der var nærliggende risiko herfor – og dermed i sig selv opfyldte forsikringens skadebegreb. Nævnet har ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2019 og først anmeldte forholdet den 21/2 2023, at de fremlagte fotos fra klagerens overtagelse af ejendommen efter nævnets opfattelse ikke beviser, at følgeskaderne var til stede på dette tidspunkt og at der i syn og skønserklæringen ikke sikre holdepunkter for det modsatte.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings