Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.298:

xxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e:

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med en anmeldt skade på taget til vindfanget.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko herfor. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet pr. kulance anerkendt at dække 4.625 kr. til udbedring af skjold på en gipsplade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1890, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/8 2003. Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode med ikrafttræden på overtagelsesdagen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
	3.0 Yder- og indervægge			

2. 84.298

...

3.4 Altaner	K2	Træinddækning under altan er enkelte steder gået fra i fer og not samt mindre tegn på partielle rådskader."

Det fremgår af sagen, at klageren i juli 2007 anmeldte, at rørene til radiatorerne på 1. sal var fejlkonstruerede, hvilket medførte fugt på loftet. Han anmeldte endvidere, at der var konstateret fejl ved skiffertagbelægningen, og at loftsrummet var utilstrækkeligt ventileret. Selskabet foretog besigtigelse og konstaterede en læk på et centralvarmerør, hvilket blev dækket af klagerens husforsikring. De øvrige forhold afviste selskabet at dække med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten, og at skadedefinitionen ikke var opfyldt. Klageren foretog sig ikke yderligere i den forbindelse.

Den 6/9 2012 anmeldte klageren problemer med fugt i entreen. Han beskrev forholdet således:

"Vi har i nogen tid bemærket, at der ofte var meget fugtigt i entreen ind til boligen.

Vi har tidligere haft et klædeskab stående i entreen, men det viste sig, at væggen bagved blev næsten helt våd. Dette blev til sidst så udtalt, at vi kunne tage tapetet ned i fugtige stykker, hvorefter vi naturligvis fjernede klædeskabet fra væggen. Desuden har vi flere gange bemærket indtrængende vand ved overgangen mellem væg og tag.

For at afhjælpe dette problem kontaktede vi Entreprenør ... Vi blev herfra anbefalet at få selve entreen isoleret og loftet (d.v.s. gulvet af altanen ovenover) grundigt gennemgået for mulig indtrængning af vand.
Dette arbejde er nu i gang og det er i forbindelse med dette vi har bemærket den aktuelle skade.

Det viser sig nemlig, at den konstruktion der i sin tid er udført i loftet/altanens gulv tillader vand at trænge ind i murværket, da den inddækning der er til stede ender blindt som en 'hylde' ca. 40 cm vinkelret fra selve facaden. Nedenunder ligger der en stålplade, men denne ligger formentlig direkte på tagpap og har selv ingen, inddækning overhovedet ind mod muren/facaden.

Resultatet er, at vand meget let kan trænge direkte ind i murværket.

Dette svarer præcist til de skader vi har set, dels langs den ene endevæg af entreen, dels i loft ind mod muren hvor stålpladerne afsluttes."

Selskabet foretog besigtigelse den 13/9 2012 og sendte brev af 17/9 2012 til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"**Din anmeldelse**
Du har anmeldt følgende:

3. 84.298

1. Tag over vindfang er med konstruktionsfejl, konstateret efter nedtagning af loft i vindfanget. Der er konstateret skimmel på oversiden af det gamle gipsloft, lige under altan over vindfang.

Min besigtigelse
Ved min besigtigelse blev trædækket på 1. sals altan demonteret inde ved gavlmuren, således at jeg kunne se, hvordan konstruktionen er opbygget. Her kunne jeg konstatere at taget over vindfanget er udført med tagpap, med en ca. 15 cm opkant op ad facaden.
Oven på tagpap er udlagt trapezplader af aluminium med tilhørende inddækning, dog uden tætsluttende samling mellem trapezplader og inddækning men tagpap er ført op bag den nye inddækning.
Oven på trapezplader er monteret strøer samt dæksbrædder som udgør den færdige altandæk.
Ved besigtigelsen fik jeg forevist to stumper gipsplade med skimmel, svarende til at område på ca. 30 x 50 cm, med forklaring på at de stammede fra det nu nedtagne og udskiftede gipsloft.
Loftet i vindfanget var skiftet før min besigtigelse af det anmeldte forhold.

Vi dækker desværre ikke følgende anmeldte forhold
Det er min klare vurdering at det anmeldte forhold vedrørende utæthed fra inddækning på altanen, ikke har været til tilstede ved overtagelsen, hvorfor forholdet afvises.
Den nuværende konstruktion vurderes umiddelbart at have været tæt på overtagelsestidspunktet af ejendommen, ellers ville en eventuel utæthed at vist sig hurtigt efter overtagelsen, særligt da vi har haft både masser af skybrud samt megen snefald siden din overtagelse af ejendommen for ca. 8 år siden, uden at du har konstateret nogen synlige tegn efter overtagelsen.
Forholdet vedrørende skimmel på gipsloft vurderes at stamme fra en tidligere utæthed fra før der blev etableret altan med trapezplader.
Se venligst betingelserne afsnit 2, pkt. 92 'Forsikringen dækker skader/skaderisici, der var til stede, da køber overtog ejendommen'."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og gjorde i mail af 26/9 2012 gældende, at forholdet blev anmeldt i juli 2007, men afvist af selskabet med henvisning til, at fugtgenerne i entreen skyldtes, at et klædeskab op ad endevæggen skabte kondens. Han henviste endvidere til en tilstandsrapport fra 2000, hvori var noteret, at beklædningen af tagterrassen var let mangelfuld.

Da selskabet fastholdt afgørelsen, sendte klagerens advokat brev af 25/1 2013 vedlagt fotos og en tømrers kommentarer hertil. Heraf fremgår følgende:

"Under terrassebrædderne er der en opkiling oven på STÅLPLADERNE, som terrassebrædderne er monteret på.
Der er monteret en ALU-profil med silikonefuge på muren.
Der er udlagt galvaniseret jernvinkelplader, hvor ombukket er oppe under ALU inddækningen.
Pladerne er IKKE tætnet i overlæggene, så det vand/sne, som lægger sig på pladerne, løber ned mellem pladerne.
Det vand, som løber ind mellem pladerne, løber ned på paptaget, hvor der er en utæthed, således at vandet løber videre ned på brædderne og herfra ind i isoleringen og ned på loftet."

Sagen er herefter indbragt for nævnet med påstand om, at selskabet skal udbedre skaden og dens følger samt dække sagsomkostninger. I brev af 17/4 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Mine klienter overtog ejendommen i september 2004 og bemærkede efterhånden, at der i entreen dels blev vådt på væggene, ligesom der blev fundet skimmelsvamp bagved et skab, der dengang stod i entreen.
>
> Mine klienter oplevede undertiden områder i loftet af entreen, der i forbindelse med regnvejr blev helt våde. De våde områder konstateredes ind imod husets oprindelige ydermur, det vil sige præcis dér, hvor inddækningen nu er konstateret mangelfuld.
>
> Mine klienter fik i 2007 foretaget en del reparationer af ejendommen, bl.a. på loftet af ejendommen og konstaterede i den forbindelse skader på ejendommen, som blev anmeldt til ejerskifteforsikringen.
>
> Jeg vedlægger skadeanmeldelse af 2. juli 2007, breve af 30. juli 2007 samt brev af 12. august 2007.
>
> De anmeldte skader vedrører ikke specifikt det forhold, at der trænger vand ind i entreen eller det forhold, at entreens overflader bliver våde, men det var i denne forbindelse at mine klienter forelagde spørgsmålet for Alm. Brand Forsikrings repræsentant. Forholdet omkring våde vægge og eventuelt indtrængende vand i entreen blev fuldstændig afvist af forsikringsselskabets repræsentant, idet mine klienter modtog det svar, at det udelukkende drejede sig om kondensvand, som forsikringsselskabet intet havde med at gøre. De øvrige skader blev i øvrigt ligeledes afvist af forsikringsselskabet.
>
> Da der imidlertid fortsat kom vand ind gennem taget i entreen, besluttede mine klienter i 2012 at få foretaget en renovering, og det var i forbindelse med denne renovering, at det blev konstateret, at der forelå en konstruktionsfejl, der indebar, at vand kunne trænge ind i konstruktionen og ind i entreen.
>
> Så snart mine klienter havde viden om denne konstruktionsfejl, blev skaden straks anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet."

Selskabet har i brev af 7/6 2013 til nævnet anført følgende:

> "Denne sag omhandler en ældre ejendom, med en ældre altan. På et tidspunkt har altanen haft en utæthed, som har resulteret i en skjold med skimmelvækst på bagsiden af en loftsgipsplade i vindfanget under altanen.
>
> På dagen for vores besigtigelse, blev vi ikke forevist aktuelle utætheder og gipspladen med skjolden var tør, afmonteret og stod på gulvet.
>
> Klager er af den opfattelse, at altanen er utæt og har været det siden overtagelsen for 8 år siden. Klager mener ydermere, at altanens konstruktion er fejlagtig og derved ikke tæt.
>
> Konstruktion har fungeret i mange år. Vi har ikke fået forevist aktuelle utætheder, men alene en tør skjold. Såfremt der måtte være utætheder, kan disse henføres til klagers manglende

vedligeholdelse af altanen og/eller udløb af levetid for konstruktionen. Klager har ikke dokumenteret, at der var en skade eller nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Supplerende sagsfremstilling
Ejerskifteforsikring træder i kraft 1. september 2004, for ejendommen på … **(bilag …).** Forsikringen tegnes med baggrund i tilstandsrapport udarbejdet 22. august 2003 **(bilag …).** Skade anmeldes 6. september 2012 **(bilag** …). Der vedlægges desuden korrespondancen mellem Alm. Brand og klager i perioden 7. september 2012 til 14. marts 2013 **(bilag …).** Desuden fremlægges **bilag …,** som er en samling af billeder, som er benævnt …

I klagen oplyses det, at der i entreen dels var fugtigt på vægge, og dels blev fundet skimmelsvamp bagved et skab. Det er ikke nærmere angivet hvornår denne fugt og skimmel blev konstateret.

Forsikringstager oplyser, at problemet blev forelagt Alm Brand i 2007, men at fugten og skimlen ikke er nævnt i korrespondancen fra 2007. Vi kan bekræfte, at korrespondancen ikke indeholder noget om fugten og skimlen i vindfanget. Vi vedlægger desuden besigtigelsesrapporten fra 2007 **(bilag …).** Hverken fugten, skimlen eller vindfanget er nævnt i denne rapport. Alm Brand har ingen registreringer vedr. denne fugt og skimmel, som påstås anmeldt i 2907. Derfor lægger vi til grund, at forholdet først anmeldes d. 12. september 2012 **(bilag …).**

Såfremt klager mener, at forholdet er anmeldt til Alm Brand allerede i 2007, må klager fremsende dokumentation herfor.

Vores vurdering

Konstruktionen
Der er tale om en konstruktion hvor der er bygget på af flere omgange. Det ser ud til, at konstruktionen oprindeligt har fremstået som et vindfang med et paptag. Dette ses på billederne i **bilag …,** her ses de gamle tagpapsøm. Selve facaden og huset ses på **bilag ...**

På et tidspunkt har man valgt følgende:
- at lægge ståltagplader (pandeplader) ovenpå tagpappet
- at opbygge en opkilet gulvkonstruktion ovenpå ståltagpladerne. Ydermere er der opbygget en trækonstruktionen ovenpå vindfanget, således at den fungerer som en altan
- at påsætte aluminiumsinddækning med jernvinkelpladerne

Vi ved ikke om ovenstående arbejder er udført samtidigt eller i etaper. Det fremgår dog meget tydeligt at specielt pappet er gammelt. Resten af konstruktionen er minimum 8 år.

Der er tale om en konstruktion, hvor forskellige materialer har forskellig alder. I stedet for at udskifte den eksisterende konstruktion har de tidligere ejere valgt, at bygge ovenpå den gamle konstruktion.

<u>Klagers håndværker</u>
Tilbud udarbejdet af klagers håndværker er til ændring af konstruktionen og ikke en reparation af den konkrete konstruktion. Klagers håndværker oplyser, at taget aldrig har været tæt, og oplyser at der ikke er nogen tæt inddækning i konstruktionen.

Klagers håndværkers vurdering er ikke korrekt og udbedringsforslaget indeholder en væsentlig forbedring.

Ydermere skal det oplyses, at tegningen udarbejdet af klagers håndværker, som viser et snit fra siden af altanen er ukorrekt. Tegningen viser bl.a. at tagpap ikke er svejset på facaden, hvilket det er jf. **bilag ...** Enkelte steder har pappet dog mistet sin vedhæftning til facaden pga. manglende vedligeholdelse/alder jf. **bilag ...** Desuden viser tegningen, at der er bagfald på jernvinkelpladerne, dette er ikke korrekt. Jernvinkelpladerne ligger med samme hængning som terrassebrædderne jf. **bilag …**

Den eksisterende konstruktion kræver vedligeholdelse for at være tæt, men det er ikke det samme som, at den ikke er tæt.

Konstruktionens (og inddækningens) tæthed afhænger af flere forskellige bygningsdele, hvilket vi vil redegøre nærmere for nedenfor.

Vi begynder ovenfra, hvilket betyder at der først redegøres for jernvinkelpladerne og derefter tagpappets tæthed.

Jernvinkelpladerne
Af **bilag …** ses det, at jernvinkelpladen har en tætningsstrimmel/fuge der er lagt hvor overlægget på jernvinkelpladerne skal være. Med tiden har jernpladerne slået sig pga. temperatursvingninger (sol/skygge, nat/dag, sommer/vinter osv.). Når jernvinkelpladerne slår sig, vil tætningsstrimlens evne til at stoppe vand blive nedsat, da pladerne ikke længere ligger helt tæt op af hinanden og tætningsstrimlen.

Risikoen for, at der løber vand mellem pladerne øges med alderen, hvis pladerne/tætningsstrimlen ikke udskiftes/vedligeholdes løbende.

Når vandet ledes mellem jernvinkelpladerne, kan vandet dryppe ned på det underliggende tag.

Pandeplader og tagpappet
Det underliggende tag består at et gammelt tagpaptag, hvor der er lagt pandeplader ovenpå.

I særlige områder af taget har tagpappets alder og manglende vedligeholdelse bevirket, at tagpappet har mistet sin vedhæftning på facaden, se **bilag ...** Dette er ikke et gennemgående fænomen, se fx billede i **bilag …,** her har tagpappet stadig sin vedhæftning til facaden. Her er der således ikke risiko for vandindtrængen, idet pappet stadigvæk kan bortlede det vand som måtte løbe gennem samlingerne på de gamle jernvinkelplader. De steder hvor pappet har mistet sin vedhæftningsevne, og hvor der samtidig er en jernvinkelpladesamling ovenover, er der risiko for utæthed.

Før vand løber gennem konstruktionen, skal der altså være tale om 2 forskellige bygningsdele som svigter

1) der skal opstå en utæthed mellem jernvinkelpladerne
2) tagpappet skal have mistet sin vedhæftning til facaden.

Nedenfor vil vi redegøre for, at ovenstående faktiske forhold ikke kan betragtes som skade eller nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Skade

Klager mener, at konstruktionen har været utæt siden overtagelsen for 8 år siden. I løbet af disse 8 år, har der været sne, regn, storm, skybrud og tøbrud, altså rigelige muligheder for vand til at finde utætheder og sprækker.

På besigtigelsestidspunktet fremviser klager en tør skjold med skimmelvækst på bagsiden af en gipsplade, som har været monteret i loftet i vindfanget **(bilag …).**

Vi er ikke bekendt med om skjolden skyldes en aktuel utæthed, eller om den skyldes en gammel vandskade, hvor selve utætheden blev udbedret af tidligere ejere inden klagers overtagelse, idet skjolden var tør på besigtigelsesdagen.

Hvis en konstruktion er utæt gennem en længere årrække, så kan dette tydeligt ses i form af råd, svamp og skimmel, når konstruktionen åbnes op. Der var ikke nogen tegn på eller indikationer for (hvis den tørre skjold på gipspladen ikke regnes med), at konstruktionen har været utæt siden overtagelsen.

Konklusionen må herefter være, at klager mener, at konstruktionen har været utæt i 8 år, men der er ikke kommet skader som følge af utætheden.

Vi finder det hverken sandsynliggjort eller dokumenteret, at der var en skade på overtagelsestidspunktet.

Det er vores opfattelse at skjolden på gipspladen muligvis var tilstede på overtagelsestidspunktet, men skjolden kan ikke betragtes som en skade. Dette fordi forholdet ikke nævneværdigt nedsætter brugbarheden af ejendommen. Der var ikke trængt fugt eller skimmel gennem gipspladen, hvilket betyder at der ikke var noget af se, da gipspladen var monteret i loftet. Gipspladen kunne således have fungeret mange år endnu, hvis den blot var blevet siddende.

Såfremt skjolden på gipspladens skulle udbedres ville dette beløbe sig til ca. kr. 1.700 til tømreren for udskiftning af 1. gipsplade og ca. kr. 2.000 for maling af de 9 m2 loft i vindfanget, begge beløb med tillæg af moms, i alt kr. 4.625 inkl. moms. Udbedringen ville således kunne ske under forsikringens selvrisiko.

Vi er dog alligevel indstillet på kulancemæssigt at dække kr. 4.625 inkl. moms til udbedring af skjolden i loftet. Beløbet har vi afskrevet i klagers fremtidige selvrisiko.

Nærliggende risiko for skade

Konstruktionens tæthed er som ovenfor anført afhængig af 2 forhold.

1) At samlingerne mellem jernvinkelpladerne er tætte og
2) At pappets har tilstrækkelig vedhæftning på facaden.

Når jernvinkelpladerne er blevet skæve pga. temperatursvingningerne gennem årene, stilles der krav til pappets vedhæftning på facaden. Såfremt pappets vedhæftning var blevet eftergået/repareret ville risikoen for utæthed være minimal, selvom samlingerne på jernvinkelpladerne ovenover var utætte.

Pappet er ikke blevet vedligeholdt og derfor mistet sin vedhæftningsevne enkelte steder. Derfor er der risiko for, at vandet kan løbe ind bag dette og ned i konstruktionen **(bilag …).**

Der er ikke noget i vejen med jernvinkelpladekonstruktionen, den holder bare ikke så mange år, idet konstruktionen kun er tæt, så fugerne mellem pladerne fungerer. Når der så ikke udføres vedligeholdelse, stiller det krav til tagpappets vedhæftning til facaden.

Når vedligeholdelse af både pladerne og tagpappet undlades i en periode på 8 år, opstår der en risiko for utætheder. Samtidigt har tagpappet udlevet sin normale levetid, hvilket tydeligt ses på den manglende vedhæftning på facaden.

Risikoen er opstået på grund af udløb af levetid og manglende vedligeholdelse af dels jernvinkelpladesamlingerne og det underliggende tagpap. Denne risiko er i midlertidigt ikke at betegne som en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, da risikoen er opstået som en følge af manglende vedligeholdelse.

Vedligeholdelse af denne ældre konstruktion kunne fx bestå i reparation af det påsvejsede tagpap på facaden. Denne reparation kunne består i, at der blev svejset en bane pap på langs facaden. Pappet skulle hæfte på pandepladerne og på facaden. Samtidigt kunne man vælge, at lægge en ny fuge mellem jernvinkelpladerne. Med denne reparation er det vores vurdering, at facaden igen kan holde minimum 8 år. Det er vores vurdering, at dette arbejde kan gøres for under kr. 10.000 ekskl. moms.

Konklusion
Det er ikke dokumenteret, at konstruktionen har været utæt i klagers ejertid. Der er blot fremvist en tør skjold. Vi vil dog medgive, at der pga. konstruktionens nuværende stand er risiko for utætheder. Manglende vedligeholdelse giver denne risiko. Vi anbefaler derfor at klager får fjernet denne risiko

Forsikringen skal ikke ses som en forsikring mod utraditionelle konstruktioner, som den konkrete altanopbygning må betragtes at være. Det er heller ikke en forsikring mod klagers manglende vedligeholdelse eller udløb af levetid for konstruktionen.

Klager har ikke dokumenteret, at der var en skade (eller nærliggende risiko for skade) på overtagelsestidspunktet, når anmeldelse sker 8 år efter overtagelsen.

Såfremt nævnet måtte finde, at der er tale om en skade i forsikringens forstand, vil dækning skulle gives til en tilsvarende konstruktion. På nuværende tidspunkt er der tale om en usædvanlig konstruktion, som har fungeret tilfredsstillende. Evt. dækning skal bestå af en reparation af den konkrete konstruktion, fx som beskrevet ovenfor."

De fotos, som selskabet henviser til, er forelagt nævnet.

Hertil bemærker klagerens advokat i brev af 4/7 2013 til nævnet bl.a.:

"Som nævnt i mit brev af 17. april 2013, har min klient anmeldt et forhold vedrørende fugt i ejendommen under det pågældende tag i 2007, men det blev forhåndsafvist af Alm. Brand, og klager valgte uheldigvis dengang ikke at forfølge sagen yderligere.

Det ændrer imidlertid ikke på, at klager allerede i 2007 har konstateret og anmeldt forhold, som hidrører fra utætheder i den tagkonstruktion, som denne sag handler om. Dokumentation for ovennævnte kan klager selvsagt ikke fremsende.

9. 84.298

Årsagen til, at konstruktionen ikke på noget tidspunkt har været tæt er følgende:

Den underste del af tagfladen udgøres af tagpap, som er ført op af facaden og fastgjort med en zink-inddækning, som imidlertid må være fjernet i forbindelse med etablering af tagfladen med stålplader eller opbygning af selve altanen. Tagpappet har ikke været fastgjort yderligere på facaden via svejsning, således som hævdet af forsikringsselskabet.

Ovenpå tagpappet er der monteret metalplader, som i sig selv er tætte, men ovenpå disse plader er der monteret lægter og via skruehuller kan der trænge vand igennem tagpladerne.

Ovenover lægterne ind mod facaden er der monteret jernvinkelplader, som har tydeligt bagfald, hvilket ses på bilag ... Jernvinkelpladerne er tætnet via en tætningsstrimmel eller fuge, som har en meget begrænset holdbarhed, og via skruer eller søm. Sidstnævnte giver selvfølgelig anledning til huller, hvorigennem der kan trænge vand.

Den begrænsede holdbarhed af tætningsstrimmel/fuge giver ligeledes anledning til at konstruktionen bliver utæt, således at vand kan trænge igennem konstruktionen. Samlingen af jernvinkelplader på ovenfor beskrevne måde er ikke foretaget håndværksmæssigt korrekt.

Ovenpå jernvinkelplader og lægter er der monteret terrassegulvbrædder, som i sig selv ikke giver nogen tæthed. Konstruktionens opbygning er derfor egnet til at give nærliggende risiko for utætheder og dermed nærliggende risiko for skader i konstruktionen som følge af heraf.

Da det trods alt har været en forholdsvis begrænset mængde vand, der er sivet ned i konstruktionen, har det taget relativt lang tid, førend skaderne har manifesteret sig og har kunnet konstateres af en sædvanlig agtpågivende husejer.

Dette forhold ændrer dog ikke ved, at konstruktionen og dermed det forhold, som giver anledning til problemer nu, var til stede på overtagelsestidspunktet, og at forholdet giver nærliggende risiko for skade og samtidig har medført skader i 2007 og 2012.

Forsikringsselskabet hævder, at det er klagers manglende vedligeholdelse eller udløb af materialernes levetid, som er årsag til, at der nu er nærliggende risiko for skade. Dette er ukorrekt, idet metalpladerne ikke ses at være gennemtærede/rustne. Tagpappet ses heller ikke at være hullet eller slidt op. Gennembrydning af materialerne skyldes alene sømhuller, skruehuller eller samlinger, som er foretaget håndværksmæssigt ukorrekt.

Konstruktionen er i øvrigt ikke umiddelbart synlig, idet den ligger under altanens gulvbrædder, og såfremt man måtte mene, at der skulle foretages vedligeholdelse af konstruktionen, ville dette kræve, at gulvbrædder inkl. tværgående lægter blev afmonteret.

Det bestrides i øvrigt, at der overhovedet skal foretages vedligeholdelse af konstruktionen, således som forsikringsselskabet beskriver.

Det er derfor klagers opfattelse, at det er konstruktionen i sig selv, der giver anledning til utætheder og risiko for utætheder og ikke nogen form for manglende vedligeholdelse fra klagers side."

I brev af 25/7 2013 til nævnet har selskabet anført følgende:

"Klager oplyser, at forholdet blev konstateret og anmeldt i 2007. Såfremt dette lægges til grund er sagen forældet.

Klager oplyser, at tagpap oprindeligt var fastgjort med en zinkinddækning. Vi skal venligst bede klager nærmere beskrive eller dokumentere hvorfor klager mener, at der tidligere har været en zink-inddækning.
Af bilag … og … fremgår, at pappet sidder fast på facaden. Vi skal derfor venligst bede klager uddybe hvordan pappet sidder fast på facaden, nu hvor klager mener, at den ikke er svejst på og den zink-inddækningen som omtales er fjernet. Vi er opmærksomme på, at tagpappet flere steder har mistet sin vedhæftning pga. manglende vedligehold og alder.

Det er korrekt når klager anfører, at der er skruehuller i metalpladerne, men idet der er en lægte under hvert hul og idet der er sat en skrue gennem hver hul, som spænder metalpladen til lægten, er vandgennemtrængningen begrænset. Samtidigt skal det bemærkes at lægterne/bjælkerne ser meget fine ud uden nedbrydning, aftegninger, skjolder eller lignende ved skruehullerne eller andre steder. Problemet med vandgennemtrængningen ved skruehullerne er derved yderst begrænset, se evt. bilag **…,** her ses en bjælke med skruehuller og det ses at træet fremstår uden synlig nedbrydning.

Eventuel vand der trænger igennem skruehullerne, vil dryppe ned på tagpappet/pandepladerne. Herefter er det pappet/pandepladernes tæthed der afgør om vandet trænger ind i selve konstruktionen.

Det er korrekt, at der ses bagfald på jernvinkelpladen på bilag **…,** men dette skyldes alene at terrassebrædderne er afmonteret. Se eksempelvis bilag …, hvoraf det fremgår, at jernvinkelpladerne har samme hældning som terrassebrædderne. Der er ikke bagfald som beskrevet af klager.

Hvis der trænger vand ind i en organisk konstruktion i 8 år, vil der opstå tegn på dette i form af nedbrydning, skimmel, skjolder eller lignende også selvom indtrængningen er meget begrænset. I den konkrete sag, var det eneste tegn på indtrængning af vand en tør skjold på bagsiden af en gipsplade. Vi finder det udokumenteret, at der var en utæthed på overtagelsestidspunktet og ligeledes udokumenteret, at der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Der henvises i øvrigt til vores argumentation i brev af 7. juni 2013.

Jernvinkelpladerne ruster ikke, idet de er galvaniserede. De kan dog slå sig som beskrevet i vores brev af 7. juni 2013.

Det er ikke dokumenteret, at der var en skade på overtagelsestidspunktet. Såfremt tagpappet var tæt og svejsningen til facaden intakt ville taget være tæt. Grundet manglende vedligeholdelse/udløb af levetid fra klagers side er der nu opstået risiko for utætheder."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

11. 84.298

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at taget på vindfanget, som også fungerer som altan, består af et ældre tagpaptag, hvorpå der er monteret pandeplader og jernvinkelplader. Nævnet lægger endvidere til grund, at der er flere steder, hvor tagpappets vedhæftning til facaden og fugerne mellem jernvinkelpladerne ikke længere slutter tæt.

Selskabets taksator fik ved besigtigelsen af ejendommen, hvor loftet i vindfanget var skiftet, forevist en skjoldet gipsplade med skimmelsvamp. Der er ikke i øvrigt oplysninger om spor af indtrængende vand. På denne baggrund, og da forholdet først ses at være anmeldt til selskabet i 2012, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det ikke er bevist, at der på tidspunktet, da klageren overtog ejendommen, var forhold ved taget, som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand eller udgjorde en nærliggende risiko herfor.

Vedrørende dækning af advokatomkostninger bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke dækker sådanne udgifter. Efter sin gennemgang af sagen og henset til, at klageren i størstedelen af sagsforløbet selv har ført sagen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale advokatomkostninger. Det bemærkes i den forbindelse, at nævnet efter sine vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

12. 84.298

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund