Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 92146:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerforsikring ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring. Klageren har i klageskema af 31/3 2018 til nævnet blandt andet anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Ejerskifteforsikringen (TopDanmark) har afvist at dække skader på tre karnapinddækninger, der har forårsaget vandindtrængning og deraf følgende trænedbrud. Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vi har også klaget til … der stod for tilstandsrapporten, men de har afvist ansvar og vi har efterfølgende klaget herover til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Vi afventer stadig en afgørelse på denne klage. En detaljere beskrivelse af forholdene er vedhæftet, inkl. fotomateriale.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne til udbedring af skader på karnapinddækninger og træværk."

Af klagerens brev af 29/3 2018 til nævnet fremgår det blandt andet:

> "Vedr. klage over TopDanmarks afvisning af at dække skader på inddækninger ved tre karnapper og deraf følgende trænedbrud (skadenr. …). Huset har to små karnapper mod gaden og en lidt større over havestuen mod haven. Der er zinkinddækning på alle tre karnapper.
>
> D. 1. april 2013 overtog vi ovennævnte ejendom og fik i den forbindelse udleveret den lovpligtige tilstandsrapport udført af … (… rådgivende ingeniører) for ejendommen … d. 3. oktober 2012 (Lb. Nr. …). Tilstandsrapporten nævner intet om disse de nedenfor beskrevne forhold, hverken utætheder i zinkinddækningen eller de deraf følgende trænedbrud og fugtpletter lofterne.

Vi er efterfølgende blevet opmærksomme på at der er revner og utætheder i karnapinddækninger og deraf følgende skader på træværk. Jeg vil i det følgende gennemgå historikken.

De to karnapper mod gaden
I 2013/14 anmeldte vi råd og trænedbrud i flere vinduer og rammer til TopDanmark.
Tilstandsrapporten nævner ikke noget herom og TopDanmark indvilliger i at betale for udlusning af de angrebne steder. Begge karnapvinduer mod gaden var angrebne, særligt det der er vist på foto 1 i bilaget. Det angrebne træ og vinduer + karme blev efterfølgende udskiftet af en tømrer. Begge vinduespartier blev i sommeren 2014 omhyggeligt malet med linoliemaling efter afskrabning og forbehandling med linolie (m. antifungis). Det har senere vist sig at der fortsat er trængt vand ind i den værst ramte karnap, hvilket har givet sig udslag i at træværket er blevet 'blød' og misfarvet (se fotos 2) og der er målt forhøjet fugt (jf. taksatorrapport fra d. 12. oktober 2017).

Det viser sig vandindtrængningen stammer fra utætheder i karnapinddækningerne som er revnede flere steder og overalt har gamle lapninger med såkaldt flasbånd, hvilket viser at utæthederne har eksisteret længe før vi overtog huset. Man kan se at sternbrædderne er angrebne/rådne flere steder (se foto 3). Det er forventeligt, at der er yderligere angrebet træ under inddækningerne, men det er først muligt at vurdere dette når det afdækkes i forbindelse med et kommende reparationsarbejde når forsikringssagen er afklaret (TopDanmark afviser at dække skader der er udbedret).

Der er forventeligt også tale om vandskader i karnappernes træværk sfa. revner i blyinddækningerne under vinduerne mm. (se foto 5.).

Karnapper mod haven
At karnappen mod haven tidligere har været utæt bekræftes af følgende forhold. Der var misfarvning på lofterne i de to soveværelser under karnappen inden vi malede dem i hhv. 2014 og 2015. Vi tænkte ikke nærmere over dette indtil ca. begyndelse af 2016, hvor vi blev vi opmærksomme på, at det nymalede loft i det ene soveværelse atter blev misfarvet. Vi kontaktede straks en blikkenslager, der besigtigede karnapinddækningen og kunne fortælle misfarvningen skyldes vandindtrængning forårsaget af, at zinkinddækningen var revnet. For at stoppe skaden (vandindtrængning) så hurtigt som muligt påsmurte blikkenslageren Flexicoat som en midlertidig lapning af utætheder, der havde forårsaget vandindtrængning med fugtning og misfarvning af loftet i soveværelset på 1. sal til følge (regning fra blikkenslager … er forelagt Topdanmark).

Blikkenslageren gjorde ydermere opmærksom på, at der tidligere har været påsmurt noget Flexicoat-lignende på karnappen over det andet værelse, hvilket kan forklare at der også har været misfarvning af loftet i dette værelse. (se også billeder i taksatorrapporten fra d. 12. oktober 2017)

Skaderne er anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har afslået at dække med henvisning til at zinkinddækningerne har udlevet deres levetid og at ejerskifteforsikringen ikke dækker i sådanne tilfælde, jf. vedhæftede skadesrapporter. Det angives at zinkinddækningerne på karnapperne er oprindelige fra 1932 dvs. godt 80 år gamle ved overtagelsen – forventet levetid er angivet maks. 60 år. Vi mener at det er fejlagtigt, som ejerskifteforsikringen gør, at afvise med henvisning til:

- Jf. vilkår pkt. 16H dækker ejerskifteforsikringen ikke – 'Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid'

- Jf. vilkår pkt. 16G dækker ejerskifteforsikringen ikke – 'Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. vilkår 15C.

I forhold til 16H er der netop ikke kun tale om forhold, der består i udløb af inddækningernes sædvanlige levetid – der er tale om afledte skader sfa. af utæthederne. Af samme grund er 16G heller ikke relevant fordi der jo netop er sket en skade og der er i højeste grad nærliggende risiko for forværring skaderne på bygningen.

På baggrund af ovenstående er vores krav følgende:
- at TopDanmark dækker omkostningerne udskiftning af zinkinddækningen på husets tre kviste (ca: 55.000 kr. + tømrerarbejde sfa. vandskade)
- at TopDanmark betaler for udskiftning af utætte blyinddækninger ved to karnapper mod gaden.

Vi har klaget til … over at disse forhold ikke var nævnt i tilstandsrapporten. … har afvist ansvar, og vi har efterfølgende klaget til over tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, der endnu ikke har behandlet klagen. Da vi ikke kender udfaldet af denne klage sag har vi set os nødsaget til også at klage over ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 16/4 2018 til nævnet blandt andet oplyst:

"Vi har gennemgået sagen på ny, men vi fastholder, at vi ikke kan dække de udtjente zinkinddækninger, da forholdet er anmeldt godt 4 år efter overtagelsen, det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der er tale om sædvanlig slid og ælde og inddækningerne har udløbet deres levetid.

Her er oplysningerne om den tegnede forsikring
Vores kunde overtager ejendommen 1. april 2013.
Ejendommen er fra 1932.
…
Sådan har sagsforløbet været
Vi modtager den 19. juni 2017 en anmeldelse fra vores kunde om, at der er utætte zinkinddækninger på de 3 karnapper.

Han oplyser, at han har konstateret misfarvninger i loftet i soveværelset på 1 sal ved den ene karnap i marts 2016, som efterfølgende blev repareret af en tømrer.

Han oplyser tillige, at han et par måneder før anmeldelsen har undersøgt de to øvrige karnapper mod gaden oppefra, hvor han kan se, at der tidligere er repareret. Han mener, at der er tegn på fugt ved et vindue i badeværelset under den ene karnap.

Vores taksator besigtiger forholdet den 28. juni 2017 og afviser at dække det anmeldte forhold den 7. juli 2017, da forholdet ikke udgør en skade, og levetiden af zinken er udløbet.

Vores kunde er ikke enig i vores afgørelse og vender tilbage til os den 22. august 2017. Han mener, at zinkinddækningernes levetid allerede var udløbet før hans overtagelse, hvorfor han mener, at vi bør dække forholdet.

Vi sender en anden taksator ud for at se på det anmeldte forhold med 'friske øjne'.

Han besigtiger forholdet den 28. september 2017 og fremsender en rapport den 12. oktober 2017, hvor han afviser at dække forholdet, da det ikke udgør en skade, det er sædvanlig slid og ælde og udløb af materialets levetid.

Vores kunde er heller ikke tilfreds med den afgørelse, hvorfor han retter henvendelse til ejerskifteafdelingen den 29. november 2017. Han mener, at forholdet har været til stede før hans overtagelse i april 2013.

Vi forsøger at forklare vores afgørelser til vores kunde den 15. februar 2018 og igen 7. marts 2018, uden vi når til enighed med vores kunde.
…
Her får I vores vurdering af sagen
Vi har ved vores afgørelse lagt vægt på, at der er tale om en ældre ejendom fra 1932, som primært ses at være i oprindelig stand for så vidt angår tagkonstruktionen og de tilhørende dele.

Der er således på nuværende tidspunkt tale om 86 år gamle zinkinddækninger.

Vores kunde anmelder utæthed ved primært den ene kvist den 19. juni 2017, hvilket er over 4 år efter overtagelsen af ejendommen.

Vores kunde oplyser selv, at det først er i marts 2016, at han oplever misfarvning på loftet i soveværelset på 1. sal ved den ene kvist.

Vi mener derfor, at det har formodningen imod sig, at der skulle være tale om en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en sådan på overtagelsestidspunktet, da man må formode, at der var tegn på vandindtrængning langt tidligere, og forholdet var på den baggrund blevet anmeldt langt tidligere.

Vi mener således ikke, at der forelå en bygningsskade ved overtagelsen i april 2013 jf. vilkårenes pkt. 14 A.

Bygningsskaden i form af inddækningernes tilstand skulle samtidig have nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende 85 år gamle inddækninger i samme vedligeholdelsesmæssige tilstand j. vilkårenes pkt. 15 C.

Dette mener vi ikke er tilfældet.

Vores kunde har købt en ældre ejendom fra 1932, hvor der hovedsageligt ikke er ændret på de grundlæggende konstruktioner gennem tiden. Dette gælder blandt andet inddækningerne.

Vi mener ikke, at der er noget usædvanligt i, at nogle 85 år gamle inddækninger er ved at være udtjente og skal repareres/skiftes her godt 4 år efter overtagelsen, hvorfor vi ikke mener, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende inddækninger af samme alder.

En inddækning er en særdeles udsat bygningsdel, da den konstant er udsat for vejr og vind.

Vi mener derfor, at det henhører til den normale vedligeholdelse af ejendommen her godt 4 år efter overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 16 G.

Det fremgår blandt andet også af hustypebeskrivelsen fra tilstandsrapporten for den pågældende hustype, at 'Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.'

Som vores kunde selv oplyser, er den sædvanlige levetid på inddækningerne ved at være udløbet, hvorfor man må forvente hyppig og vedvarende vedligeholdelse, hvis man ønsker at beholde dem.

Vi finder det således ikke underligt, at sælgeren af ejendommen tidligere har repareret på de gamle inddækninger. Den samme reparationsmåde som vores kunde i øvrigt selv har fået foretaget i marts 2016.

For en god ordens skyld skal det nævnes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udløb af materialers sædvanlige levetid jf. pkt. 16 H i vilkårene.

Ankenævnet for Forsikring har udtalt sig i lignende sager. Vi henviser i den forbindelse til kendelserne i AK 89.312 og AK 89.451.

I sagen AK 89.312 anmelder forsikringstager 10 måneder etter overtagelsen, at deres 100 år gamle teglskotrende var utæt, og de havde konstateret vandindtrængning som følge heraf. Forsikringsselskabet afviste kravet med, at der var tale om udløb af konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid. Heri fik selskabet fuld medhold.

I sagen AK 89.451 anmelder ca. 1 år etter overtagelsen af ejendommen, at ejendommens tag af bølgeeternit uden asbest fra sidst i 1980erne er i ringe stand med revner, huller mv. Selskabet afviste kravet, da de fandt, at der var tale om udløb af levetid af tag pladerne. Selskabet fik fuld medhold heri.

Vi fastholder vores afgørelse
På den ovennævnte baggrund kan vi ikke ændre vores afgørelse, da vi ikke mener, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Vi mener ligeledes det anmeldte forhold udgør almindelig slid og ælde af en udsat bygningsdel, hvorfor udbedringen henhører til den sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen.

Zinkinddækningerne har desuden udstået deres sædvanlige levetid."

Klageren har i brev af 2/6 2018 til nævnet blandt andet anført:

"TopDanmark forbigår det forhold at der var utætheder og revner i inddækningerne inden vi overtog huset og at det har forårsaget indtrængen af vand og fugtskader:

- Fugtpletter under karnappen mod vest/baghaven i begge sider. Over det lille værelse mod nordvest var der lappet med noget flexicoat-lignende og derfor opstod pletterne ikke igen efter at værelset blev malet med i foråret 2014 (de plettede områder blev forseglet og revner efterrepareret). I det store soveværelse mod sydvest blev der malet i sommeren 2015, men fugtpletterne genopstod fordi inddækningen ikke var lappet på denne side (det gjorde vi selv for at stoppe skaden indtil forsikringsforholdet var blev afklaret).
- Begge karnapper mod gaden har været utætte i længere tid og er blevet midlertidig lappet af tidligere ejer med tape. Begge karnapper har trænedbrud i sternbrædder og visuelt træ ved forkanten. Derudover har utæthederne i karnappen ved badeværelset forårsaget at træværket er blevet fugtigt og trænedbrud var allerede synlig da vi overtog huset. Det har vi gjort rede for med billeder. Ejerskifteforsikringen dækkede udskiftning af træ, men fortsatte fordi årsagen til problemet ikke var løst.

TopDanmark kalder lapning med flexicoat og tape en reparation. Det er naturligvis en definitionssag, men så vidt vi er blevet oplyst må man forvente, at det kun holder tæt i få år, og at det kun er en midlertidig lapning for at stoppe yderligere skadesudvikling (det var det vi gjorde på karnappen mod haven i marts 2016).

TopDanmark nævner sælgers oplysninger om at taget har været utæt (2.1), hvilket vi fik oplyst var de i alongen nævnte forhold. Inddækningerne blev ikke nævnt.

Hvis forholdet udelukkende handlede om udløb af zinkens levetid, ville TopDanmark have ret i at henvise til undtagelserne, men det er det ikke. Som vi har gjort rede for flere gange overfor TopDanmark, har utæthederne givet anledning til følgeskader som vi har anmeldt sammen med inddækningen – bemærk at det først er muligt at vurdere det fulde omfang af fugtskaderne i forbindelse med at inddækning udskiftes. Vi mener ikke, at undtagelserne i hverken 16G (består ikke 'kun' i sædvanlig slid eller manglende vedligeholdelse, og der er som følge af pågældende forhold sket en skade er nærliggende risiko herfor) eller 16H (består ikke 'kun' i udløb af sædvanlig levetid) kan tages i brug."

Af selskabets brev af 25/5 2018 til nævnet fremgår det blandt andet:

"Vi gør Nævnet opmærksom på, at vores kunder overtog ejendommen den 1. april 2013, og vi modtager først anmeldelsen fra vores kunde den 19. juni 2017.

I anmeldelsen har vores kunde selv rettet skadedatoen til den 1. marts 2016.

Vi ligger derfor til grund, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Vi mener herudover ikke, at der er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand ved de 85 år gamle inddækninger, og der er tale om almindeligt slid og ælde og udløb af levetiden for inddækningerne."

I brev af 13/9 2018 til nævnet har klageren blandt andet bemærket:

"Jeg er blevet opmærksom på at TopDanmark i høringssvar af d. 20. juni har skrevet at 'kunden selv rettet skadedatoen til den 1. marts 2016'. Det er ukorrekt. Vi indsendte anmeldelsen fra i juni

2017 men angav at vi blev opmærksom på skaden på karnappen mod vest omkring d. 1. marts 2016. Det var på det tidspunkt at vi fik skaden midlertidig lappet af en blikkenslager.

At vi først anmeldte skaden mere end et år senere skyldes at vi først senere blev opmærksomme på at der var tale om et forsikringsforhold, og at der var lignende skader i karnapperne mod øst, dvs. husets forside."

Selskabet har i kommentar af 19/9 2018 til nævnet blandt andet bemærket:

"Vi må dog berigtige vores kundes oplysning om, at det er ukorrekt, når vi skriver, at han selv har rettet skadedatoen i internetanmeldelsen. Vores kunde har lavet internetanmeldelsen den 19. juni 2017, og i den forbindelse har han selv angivet skadedatoen til den 1. marts 2016. Dette kræver en aktiv handling, da skadedatoen ellers automatisk bliver sat til den dag, man anmelder forholdet."

Af tilstandsrapporten af 3/10 2012 fremgår det blandt andet:

"

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Enkelt tagsten med revne og tagsten med afskalninger. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygning er faldet ned enkelte steder. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Skorstensinddækning i mørtel ved tag er med utætheder. Note: Inddækning ved skorsten er udført med mørtel og er i en sådan stand, at der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i konstruktionen.
	K2	Fuger er løse og udfaldne i skorstenspibe. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
…		
3. Vinduer og døre		
3.2 Vinduer	K2	Lidt nedbrudt træ nederst i kældervindue mod syd.
…		
Sælgers oplysninger om ejendommen		
…		

	Ja	Nej	Ved ikke
2. Tage			
2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller ind-	☒	☐	☐

dækninger)?
Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?

…

2.3 Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:
Efter genbesigtigelse den 2.11.2012 er der følgende ændringer til tilstandsrapporten:

Punkt A 1.1 K3.
Enkelt tagsten med revne og tagsten med afskalninger.
Punktet udgår, skaden er udbedret.

Punkt A 1.10 K3.
Understrygning er faldet ned enkelte steder.
Punktet udgår, skaden er udbedret.

Punkt A 1.16 K3.
Skorstensinddækning i mørtel ved tag er med utætheder.
Punktet udgår, skaden er udbedret.

Punkt A 3.2 K2.
Lidt nedbrudt træ nederst i kældervindue mod syd.
Punktet ændres til:
Punkt A 3.2 K1.
Der er lidt blødt træ nederst i østlige kældervindue mod syd."

Klageren har i skadeanmeldelsen til selskabet blandt andet anført:

"**Skade dato** 01-03-2016
Skadebeskrivelse Der er tre karnapper og jeg opdagede skaden i flere omgange. Omkring begyndelsen af marts 2016 opdagede jeg at der var misfarvning af loftet i soveværelse på 1. sal ved skotrenden på karnappen ud mod baghaven. Efter forundersøgelser af bla. en tømrer blev det konstateret at der var utæthed i karnapinddækningen. For at stoppe skaden lavede en blikkenslageren lapning med flexicoat. Han fortalte at han kunne se at der før var lavet noget lignende (dvs. før vi overtog huset i april 2013). I forbindelse andet arbejde havde jeg for et par måneder siden mulighed for at se oversiden på de to karnapper ud mod gaden, hvor det viser sig at de begge er lappede med en slags tape. Og jeg har fornylig fået mistanke om at der er en utæthed på den ene karnap der viser sig ved at træet i vinduesrammen er fugtig. Det skal tilføjes at jeg malede netop dette vindue og ramme for ca tre år siden (med fuld afskrabning af gammel maling), og at der nu er fugtgennemtrængning indefra. På begge front-karnapper er der tegn på trænedbrydning under zinken i hjørnerne."

Af selskabets taksatorrapport af 7/7 2017 fremgår det blandt andet:

"**Besigtigelsen**

Ved besigtigelsen kunne vi besigtige kvist ved soveværelse. Zinken har i tidligeret fået tætnet pga utæthed.
Jeg vurdere at zinken er af ældre dato.
Zinken over kviste mod vejen kunne ikke besigtiges men ud fra dine fremsendte foto vil jeg også vurdere, at denne zink er af ældre dato. Du har ikke konstateret utætheder på disse.
Du oplyser at zinken ikke af tidligere ejere er repareret korrekt.

Vurdering af forhold
Zinken er af ældre dato og du og tidligere ejere har foretaget reparationer. Reparationerne typer på at zinkens levetid er ved at være nået. Du oplyste ved besigtigelsen at tidligere ejere ikke havde repareret zinken korrekt. Men man kan som ejere af et ældre hus ikke forvente at tidligere reparationer er sket helt efter bogen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold blot fordi reparationer ikke er sket efter bogen.
Zinkens levetid er ved at være opbrugt og jf. vilkår pkt. 16. H så dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold der består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold."

I selskabets skaderapport af 12/10 2017 er det blandt andet noteret:

"**Du har anmeldt følgende forhold**
1) Du har konstateret at der trænger vand ned og misfarver loftet i soveværelset.
2) Utætheder på de 2 kviste mod gaden.

Vurdering af det anmeldte forhold
Ad.1 Du har konstateret at der trænger vand ned og misfarver loftet i soveværelset på 1.sal ved kvisten.
Du har overtaget huset i 2013
Du maler loftet i soveværelset på 1.sal i 2014
Du konstatere utætheden i hjørnet ved kvisten i soveværelset på 1.sal i 2016
Medmindre andet kan dokumenteres vurderes det at kvistene er fra bygningens opførelse i 1932.

Da din håndværker skal udbedre utætheden kan han konstatere at der tidligere er blevet fortaget en udbedring af en utæthed på taget. Der er på nuværende grundlag ikke konstateret nogen nævneværdige skader på trækonstruktionen på loftet.
Du mener at taget på kvisten har udtjent sin levetid og at du burde være oplyst dette i tilstandsrapporten.

Konklusion
…
At der tidligere har været en skade på taget som er blevet udbedret er ikke en skade i sig selv. Man må kunne forvente at der er fortaget reparationer på en bygning fra 1932.
Du konstatere en konkret utæthed på taget 3 år efter din overtagelsen. Der er ikke konstateret nogen nævneværdige følgeskader som indikere at utætheden har stået på over længere tid.

At der opstår en utæthed 3 år efter overtagelsen af ejendommen på et tag som du mener har udtjent sin levetid er ikke usædvanligt. Man må kunne forvente en løbende vedligeholdelse af bygningsdele hvor materialet har udtjent deres forventet levetid.

Den indsendte udgift på kr. 2718,75 til udbedring af utætheden fra din blikkenslager, vurderes at være inden for hvad man må kunne acceptere som alm. vedligeholdelse.

Et forhold vurderes ud fra om det adskiller sig nævneværdig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. At materialer har udtjent sin forventet levetid opfylder derfor ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Det kræver blot mere vedligeholdelse.
Det vurderes ikke at dette forhold er et usædvanligt forhold sammenlignet med tilsvarende bygninger opført på samme tid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke det anmeldte forhold.

Ad. 2 Utætheder på de 2 kviste mod gaden.
Du har overtaget bygningen i 2013
Du fjernede alt maling fra vinduerne og genbehandlede dem i 2014.
Du har konstateret at vinduet i kvisten i badeværelset er optugtet i 2016
Medmindre andet kan dokumenteres vurderes det at kvistene er fra bygningens opførelse i 1932.

Du har ikke fundet den konkrete årsag til at vinduet bliver opfugtet. Men du mener at årsagen har noget at gøre med den måde kvisttager tidligere er blevet repareret. Du skriver at zinktaget og inddækninger er blevet udbedret med flexicoat og flasbånd.
Du har ligeledes konstateret at sternen på kvistene fremstår mangelfuld vedligeholdt. Det er ikke undersøgt om der kun er tale om sternbrædderne eller om der er skader på den bagvedliggende konstruktion.

Konklusion
…
Ved min besigtigelse kunne der ikke konstateres fugt eller misfarvninger efter fugt andre steder på konstruktionen. Der kunne kun måles fugt i vinduesrammen.
Kvistflunken så original ud og er udført efter datidens byggeskik på opførelsestidspunktet. Du har renoveret vinduerne i 2014, man må derfor formode at træet har været tørt på det tidspunkt. At formode at vandet kommer fra zinktaget uden at påvirke konstruktionen ned til vinduet virker ikke realistisk. Der vurderes mere sandsynligt at fugten i vinduesrammen stammer fra samlingen omkring zinkinddækningen. Der er steder ved samlingerne på kvistflunken som trænger til at blive eftergået for at sikre en til strækkelig tætning. Med udgangspunkt i kvistens alder må man forvente at inddækninger og zinksamlinger løbende skal vedligeholdes. Dette adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger fra samme tid.

At kvistende er forsøgt vedligeholdt med materialer som du ikke mener er korrekt, er ikke en skade som opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Man kan ikke forvente at alle forhold er udbedret efter forskrifterne. Ud fra nuværende grundlag er det ikke dokumenteret at taget konkret er utæt og at det har været det siden overtagelsen.

Sternbrædderne er en udsat bygningsdel og kræver løbende vedligeholdelse. Du har ikke i din ejertid vedligeholdt sternbrædderne. De konkrete sternbrædder så ikke ud til at være mere medtaget end hvad man kan forvente af den konstruktionstype, når den ikke er vedligeholdt i min 4 år. Man må påregne at udvendigt træværk skal eftergås og vedligeholdes løbende. Dette omhandler også hvis et udhængsbrædt hænger lidt.

Man må i et hus fra 1932 forvente løbende vedligeholdelse specielt af de bygningsdele der stammer fra bygningens opførelse.
Et forhold vurderes ud fra om det adskiller sig nævneværdig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. At materialer har udtjent sin forventet levetid opfylder derfor ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Det kræver blot mere vedligeholdelse.

Det vurderes ikke at dette forhold er et usædvanligt forhold sammenlignet med tilsvarende bygninger opført på samme tid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke det anmeldte forhold"

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**8. Hvis skaden sker**
…
B Forsikringstager har bevisbyrden
Det er dig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold.
…
15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
…
C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
…
G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.
H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Ved alder mere end 60 år dækkes med 20 pct. (aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

12. 92146

Af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. - bilag F - der gælder for blandt andet zinktag, fremgår det, at ved alder mere end 60 år dækkes med erstatning på 20 pct. (aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.).

Af Kulturstyrelsens publikation "Information om bygningsbevaring – Metaltage" fremgår det, at "Et zinktag skal normalt skiftes efter 80-90 år, bl.a. fordi sur regn (syreregn) fra oliefyring og anden forurening tærer denne. Men da luften ikke indeholder så meget syre mere, kan man som en sidegevinst ved dette forvente at zinktagene vil holde længere tid."

Nævnet er forelagt billeder af de anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/4 2013. Han anmeldte den 19/6 2017, at der var utæt zinkinddækning ved 3 karnapper/kviste. Huset er opført i 1932. I anmeldelsen var skadedatoen angivet til den 1/3 2016, og det er oplyst, at han opdagede skaden over flere gange, og første gang, da han opdagede en misfarvning af loftet i soveværelset på 1. sal ved skotrenden ved den ene karnap. Herudover har han anført, at han har konstateret, at oversiden af 2 andre karnapper er blevet lappet med en slags tape, og han har mistanke om, at der er en utæthed på den ene karnap, hvilket viser sig ved, at træet i vinduesrammen er fugtigt. Vinduet var malet 3 år tidligere af klageren.

Klageren har overfor nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække omkostningerne til udskiftning af zinkinddækningen på husets 3 kviste samt betale for udskiftning af utætte blyinddækninger ved 2 karnapper mod gaden. Han har blandt andet anført, at der var utætheder og revner i inddækningerne inden, han overtog huset, at det har forårsaget indtrængen af vand og fugtskader, og at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har videre anført, at "Hvis forholdet udelukkende handlede om udløb af zinkens levetid, ville TopDanmark have ret i at henvise til undtagelserne, men det er det ikke. Som vi har gjort rede for flere gange overfor TopDanmark, har utæthederne givet anledning til følgeskader som vi har anmeldt sammen med

inddækningen ... Vi mener ikke, at undtagelserne i hverken 16G (består ikke 'kun' i sædvanlig slid eller manglende vedligeholdelse, og der er som følge af pågældende forhold sket en skade er nærliggende risiko herfor) eller 16H (består ikke 'kun' i udløb af sædvanlig levetid) kan tages i brug."

Klageren har oplyst, at der er "Fugtpletter under karnappen mod vest/baghaven i begge sider. Over det lille værelse mod nordvest var der lappet med noget flexicoat-lignende og derfor opstod pletterne ikke igen efter at værelset blev malet med i foråret 2014 (de plettede områder blev forseglet og revner efterrepareret). I det store soveværelse mod sydvest blev der malet i sommeren 2015, men fugtpletterne genopstod fordi inddækningen ikke var lappet på denne side (det gjorde vi selv for at stoppe skaden indtil forsikringsforholdet var blev afklaret). Begge karnapper mod gaden har været utætte i længere tid og er blevet midlertidig lappet af tidligere ejer med tape. Begge karnapper har trænedbrud i sternbrædder og visuelt træ ved forkanten. Derudover har utæthederne i karnappen ved badeværelset forårsaget at træværket er blevet fugtigt og trænedbrud var allerede synlig da vi overtog huset. Det har vi gjort rede for med billeder".

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand på tidspunktet for klagerens overtagelse, jf. forsikringsbetingelserne punkt 16C. Selskabet har også henvist til, at det anmeldte forhold udgør almindelig slid og ælde af en udsat bygningsdel, hvorfor udbedringen henhører til den sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen, samt at zinkinddækningerne har udstået deres sædvanlige levetid.

I selskabets skaderapport af 12/10 2017 er det vedrørende kvisten i soveværelset blandt andet noteret "At der tidligere har været en skade på taget som er blevet udbedret er ikke en skade i sig selv. Man må kunne forvente at der er fortaget reparationer på en bygning fra 1932. Du konstatere en konkret utæthed på taget 3 år efter din overtagelsen. Der er ikke konstateret nogen nævneværdige følgeskader som indikere at utætheden har stået på over længere tid. At der opstår en utæthed 3 år efter overtagelsen af ejendommen på et tag som du mener har ud-

tjent sin levetid er ikke usædvanligt. Man må kunne forvente en løbende vedligeholdelse af bygningsdele hvor materialet har udtjent deres forventet levetid."

I skaderapporten er det vedrørende utæthederne på de 2 kviste mod gaden anført, at "Ved min besigtigelse kunne der ikke konstateres fugt eller misfarvninger efter fugt andre steder på konstruktionen. Der kunne kun måles fugt i vinduesrammen. Kvistflunken så original ud og er udført efter datidens byggeskik på opførelsestidspunktet. Du har renoveret vinduerne i 2014, man må derfor formode at træet har været tørt på det tidspunkt. At formode at vandet kommer fra zinktaget uden at påvirke konstruktionen ned til vinduet virker ikke realistisk. Der vurderes mere sandsynligt at fugten i vinduesrammen stammer fra samlingen omkring zinkinddækningen. Der er steder ved samlingerne på kvistflunken som trænger til at blive eftergået for at sikre en til strækkelig tætning. Med udgangspunkt i kvistens alder må man forvente at inddækninger og zinksamlinger løbende skal vedligeholdes. Dette adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger fra samme tid." Vedrørende sternbrædder er det noteret, at disse er udsatte og kræver løbende vedligeholdelse, hvilket ikke er sket i klagerens ejertid, og de så ikke ud til at være mere medtaget end forventeligt.

Af sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår det under punkt 2.1, at sælger har svaret "ja" til spørgsmålet "Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?" Spørgsmålene "Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?" er ikke besvaret af sælgeren i tilstandsrapporten.

Nævnet har på baggrund af selskabets besigtigelsesrapporter lagt til grund, at kvistenes zinkinddækningerne er de originale fra husets opførelse i 1932.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist af dække zinkkonstruktionerne, idet nævnet finder, at zinkkonstruktionernes levetid må anses for udløbet på overtagelsestidspunktet.

15. 92146

For så vidt angår de af klageren anmeldte følgeskader finder nævnet efter en samlet vurdering – herunder af de fremlagte fotos - ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist af dække disse, idet nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sket en dækningsberettigende opfugtning af andre bygningsdele som følge af zinkkonstruktioner eller de af sælgeren udførte reparationer af zinkkonstruktionerne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter overtagelsen af huset har foretaget blandt andet malerarbejde uden at anmelde fugtskader, og at klageren i skadesanmeldelsen har angivet, at skadedatoen er den 1/3 2016, hvilket indikerer, at der ikke har været nævneværdig vandindtrængning på overtagelsestidspunktet. Nævnet har også lagt vægt på beskrivelsen af skadesomfanget, som selskabet har beskrevet i sin skadesrapport af 12/10 2017.

Nævnet bemærker, at sælgeren har svaret ja til, at der har været utætheder, som er udbedret, uden at sælger dog i tilstandsrapporten har oplyst, hvor og hvordan, dette er sket. De af sælgeren foretagne lapninger med tape og med noget flexicoat-lignende giver ikke i sig selv nævnet grundlag for at antage, at der forud for overtagelsen af ejendommen har været vandindtrængning, som har resulteret i dækningsberettigende skader. At køberen i forbindelse med malerarbejdet konstaterede plettede områder – som blev forseglet og revner efterrepareret – kan ikke i sig selv føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand