

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102667:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 24/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

April 2021: Overtagelse af ejendommen. Vi konstaterer, at der er en fugtskjold og opsvulmning af loftspladerne i husets syd-vest-vendte værelse (soveværelse). Ifølge tilstandsrapporten (vedhæftet) er tag og skotrender skiftet i forbindelse med en større renovation af huset i 2011. Ved besigtigelse af taget er der konstateret fugtskjolder på skotrenderne, som er uden konstruktiv betydning jf. tilstandsrapporten.

November-december 2022: Vi renoverer loft og vægge i husets nord-vestvendte værelse (stue) ved at skifte tapet og male.

Januar 2024: Der trænger vand ned gennem loftet i soveværelset. Efterfølgende ses fugtskjolder og opsvulmning af loftspladerne 75 cm fra den gamle skjold. Nogle dage senere opdager vi, at der ligeledes er tegn til vandindtrængen med skjolder og løsnet tapet på den af stuens vægge, der er opført i forlængelse af soveværelset.

Ultimo januar: Skaden besigtiges af tømrermester ... foranlediget af [husforsikring], hvor vi har tegnet boligforsikring. Se vedhæftet rapport.

Primo februar 2024: Skaden anmeldes til forsikringsselskabet, Dansk Boligforsikring A/S.

Februar 2024: Skaden besigtiges af fugtteknikker, ... Der etableres udtørring af loftet i soveværelset og toppen af væggen i stuen demonteres. Dette var på foranledning af [husforsikring]. Se vedhæftet rapport som bl.a. beskriver den gamle skade fra før overtagelse i samme område.

April 2024: Skaden besigtiges af byggesagkyndig foranlediget af Dansk Boligforsikring A/S. Se vedhæfter rapport. Det bør bemærkes at loftrummet ikke er inspiceret.

Juni 2024: Forsikringsselskabet afslår at dække skaden.

Dansk Boligforsikring A/S fremfører i afgørelsen af sagen, at: 'Forholdet er ikke dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen for næsten tre år siden. Hvis vandindtrængen havde været til stede, ville man kunne se skader i de underliggende konstruktioner. Dækningsbetingelsernes pkt. 3.5 ses dermed ikke opfyldt.'

Vi er uenige i forsikringsselskabets begrundelse for afgørelsen. Ved overtagelse var der allerede en større fugtskjold i soveværelsets loft, som vi antog var opstået inden skift af taget i 2011. Efter vandindtrængning i januar 2024 er der opstået nye, tilsvarende skjolder i det samme område. Vi mener derfor, at forholdet må have været til stede forud for overtagelsen, uden at det fremgår af tilsynsrapporten, at forholdet har betydning for de underliggende konstruktioner.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udbedring af skotrender."

Selskabet har den 20/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen ved to skotrender, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der opleves vandindtrængen 3 år efter overtagelsen, og at forholdet skyldes udløb af sædvanlig levetid.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 29. april 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. oktober 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 5. februar 2024 anmelder klager, at der kommer vand ind gennem loft i soveværelset. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 24. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 22. juni 2024 afviser DBF dækning. Klager gør indsigelser, men afvisningen fastholdes. Afgørelsen påklages herefter til DBF's interne klageafdeling, som den 15. oktober 2024 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag B**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af skotrender.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. april 2021 var forhold ved skotrenderne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1953 med en tilbygning fra 1976. I 2011 blev tagbelægningen skiftet til ... tagsten. Skotrenderne i zink blev ikke skiftet, da tagbelægningen blev skiftet.

Der er enighed om, at vandet er trængt ind via de to skotrender mellem hovedhus og tilbygning. Ved DBF's besigtigelse ses utætheder ved skotrendeprofilerne, hvilket ifølge konsulenten skyldes, at levetiden er udløbet. Han vurderer, at skotrenderne er 25-30 år gamle.

Der er først konstateret vandindtrængen 3 år efter overtagelsen, hvorfor det lægges til grund, at utæthederne ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet i 2021.

Klager har over for DBF gjort gældende, at skotrenderne i den vestlige del af huset ikke er udført korrekt, da skotrenderne ikke er tilpasset det nye tag.

Da taget er skiftet i 2011, og da der ikke ses tegn på vedvarende opfugtning, må det afvises, at en eventuel manglende tilpasning af skotrenderne på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. april 2021 var forhold ved skotrenderne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentar af 6/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I forsikringsselskabets svar på klagen fra d. 20/12-24 står bl.a.: 'Da taget er skiftet i 2011, og da der ikke ses tegn på vedvarende opfugtning, må det afvises, at en eventuel manglende tilpasning af skotrenderne på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade. DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. april 2021 var forhold ved skotrenderne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.' Her tages ikke stilling til at tilstandsrapporten beskriver fugtskjolder omkring skotrender samt besigtigelse ved fagmand efter skadesanmeldelse dokumenterer tidligere fugtskade på loftsplader i soveværelset, som er opstået inden overtagelse af ejendommen. Henviser i øvrigt til de tidligere fremsendte bemærkninger til forsikringsselskabets afgørelse."

Selskabet har i brev af 23/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at der er en grå anmærkning i tilstandsrapporten, som oplyser om, at skotrender er med 'fugtskjolder/misfarvninger'. Den bygningssagkyndige vurderer, at forholdet er uden konstruktiv betydning.

Hvis der havde været vandpåvirkning fra skotrender siden 2011, ville man se tegn vedvarende påvirkning, f.eks. i form af nedbrud eller råd.

Det forhold, at der ses misfarvninger af kosmetisk betydning, og at der i øvrigt ses tegn på, at der tidligere har været en utæthed et andet sted, godtgør ikke, at skotrendernes udformning på tidspunktet for klagers overtagelse kan siges at have været nærliggende risiko for skade.

Det fremgår i øvrigt af omfangsbeskrivelsen fra [fugtfirma], at det var tydeligt at se, hvor vandet var kommet ind, og at der allerede ved deres besigtigelse var tørt igen. Der er således tale om en enkeltstående episode, hvor der i forbindelse med fygesne/nedbør er trængt vand ind."

Klageren har i kommentar af 29/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder, at der må være tale om en skjult mangel ved tagkonstruktionen, som var til stede inden vores overtagelse af ejendommen, med reference til omfangsbeskrivelsen fra [fugtfirma]: 'Ca. 1 meter fra skadestedet er der ligeledes nogle mørke samlinger som kunne indikere fugt, men vi skønner dette er fra en gammel skade.'"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/10 2020 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

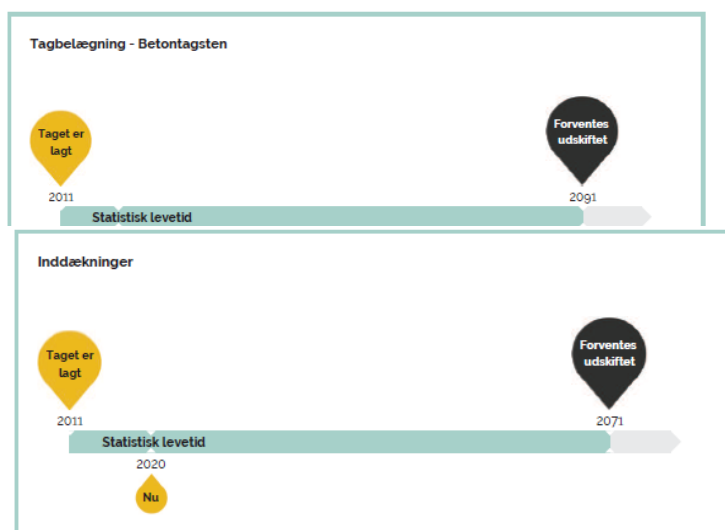
Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Skotrender er med fugtskjolder/misfarvninger (konstateret i tagrum).	Forholdet vurderes uden konstruktiv betydning.	-

"

Af besigtigelsesnotat af 25/1 2024 rekvireret af husforsikringen fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Nedbør er kommet ind ved begge sider af skotrender.

Der er fugtskjold i loft i soveværelset, der er dog en skjold fra en tidligere skade i loftet ca 1 m fra den skjold der nu er opstået.

Der er skade på blændplade som dækker gammel ydermur og top væg i stuen."

Af rapport af 7/2 2024 fra et fugtfirma fremgår bl.a.:

"I forbindelse med besigtigelse og gennemgang af fugtkonditionerne på ovennævnte adresse har vi følgende kommentarer:

Skaden er opstået i forbindelse med fygesne/nedbør – som er trængt ind på tagrummet via begge skotrender mellem hovedhuset og tilbygningen. Herfra er vandet på den ene side trængt ned gennem loftet lokalt på soveværelset mens vandet i den anden side er trængt ud i toppen af væggen til højre for brændeovnen.

Der var på besigtigelsestidspunktet ikke forsøgt nogle årsagsudbedringer.

... loftet i soveværelset har optaget fugt lokalt (ca. 50x40cm). Dette har medført pladerne har slået sig en smule i dette område samt efterladt brune fugtskjolder hvorfra det dryppede. Ca. 1 meter fra skadestedet er der ligeledes nogle mørke samlinger som kunne indikere fugt, men vi skønner dette er fra en gammel skade.

Vandet/fugten har opfugtet toppen af væggen (træfiberplade) i stuen til højre for brændeovnen, hvor filten har sluppet ved hjørneprofilen. Her ses også en sætningsrevne i bunden af skråloftet, som vi umiddelbart ikke skønner er skaderelateret – se eventuelt billede 10.

Oppe fra tagrummet var det relativt nemt at lokalisere de to skadesteder – vi kunne i denne forbindelse konstatere at isoleringen her er tør.

Under de 300mm isolering var det tydeligt at se hvor vandet har ligget på pap dampspærren, men vi kunne ikke konstatere noget fugt. Bagsiden af loftet i dette område så helt fint ud – uden nogle indikationer på vækst.

I forbindelse med besigtigelsen etablerede vi udtørring af loftet i soveværelset. Eftersom det skaderamte område er forholdsvis småt samt uden indikationer på vækst håber vi på at kunne redde loftet. Dette kræver at pladerne der har slået sig trækker sig lidt sammen igen i takt med de tørre, derved kan vi nøjes med en afsluttende omgang maling.

Hvis loftet tørrer optimalt skal der følges op på det igen når årsagen er udbedret og de anbefalede tiltag er udført – for at sikre der ikke er tilført fugt i mellemtiden.

Anbefalede tiltag:

- Toppen af væggen i stuen demonteres iht. billede 12.
- Der støvsuges og rengøres i nødvendigt omfang.

Vi kan ikke afvise der kan blive behov for yderligere tiltag, eksempelvis på soveværelset, senere i forløbet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives udløb af levetid på undertag og skotrendeprofiler. Dette har medført indtrængende vand til underliggende lofter.

Undertag er oprindeligt fra ejendommens opførelse i 1953, skotrende er fra tilbygning til ejendommen tidspunkt for dette ukendt, men skotrender vurderes at være 25-30 år. Alt er udført lovligt og tidstypisk. Der har aktuelt ikke kunne konstateres følgeskader efter indtrængende vand.

Forholdet har ikke været tilstede ved overtagelsen. Der har ved overtagelsen ikke været risiko for der skulle opstå skader."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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, revnedannelser, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

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.

4.7

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

...

16. Udvidet dækning

...

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1953 med en senere tilbygning. I 2011 er tagbelægningen skiftet. Klageren overtog ejendommen den 29/4 2021 og anmeldte den 5/2 2024 vandindtrængning i loftrum ved skotrender og defekt undertag, som havde medført vandgennemtrængning til soveværelse og stue. Selskabet besigtigede ejendommen den 24/4 2024, hvorefter selskabet afviste dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skotrender. Klageren har anført, at tag og skotrender ifølge tilstandsrapporten er skiftet i forbindelse med en større renovation af ejendommen i 2011. Klageren har anført, at der er tale om en skjult mangel ved tagkonstruktionen, som var til stede inden overtagelse af ejendommen, og at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at forholdet har betydning for de underliggende konstruktioner. Tilstandsrapporten beskriver fugtskjolder omkring skotrender, og besigtigelse ved fugtfirma dokumenterer tidligere fugtskade på loftsplader i soveværelset, som er opstået inden overtagelse af ejendommen. Efter vandindtrængning i januar 2024 er der opstået nye, tilsvarende skjolder i det samme område.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skotrenderne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ved selskabets besigtigelse ses utætheder ved skotrendeprofilerne, hvilket ifølge konsulenten skyldes, at levetiden er udløbet. Der er først konstateret vandindtrængen 3 år efter overtagelsen, hvorfor det lægges til grund, at utæthederne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet i 2021. Da taget er skiftet i 2011, og da der ikke ses tegn på vedvarende opfugtning, må det afvises, at en eventuel manglende tilpasning af skotrenderne på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Hvis der havde været vandpåvirkning fra skotrender siden 2011, ville man se tegn på vedvarende påvirkning, f.eks. i form af nedbrud

eller råd. Det forhold – at der ses misfarvninger af kosmetisk betydning, og at der i øvrigt ses tegn på, at der tidligere har været en utæthed et andet sted – godtgør ikke, at skotrendernes udformning på tidspunktet for klagerens overtagelse kan siges at have udgjort nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 25/1 2024 rekvireret af husforsikringen, at "Nedbør er kommet ind ved begge sider af skotrender. Der er fugtskjold i loft i soveværelset, der er dog en skjold fra en tidligere skade i loftet ca 1 m fra den skjold der nu er opstået. Der er skade på blændplade som dækker gammel ydermur og top væg i stuen".

Det fremgår af rapport af 7/2 2024 fra et fugtfirma, at " Skaden er opstået i forbindelse med fygesne/nedbør – som er trængt ind på tagrummet via begge skotrender mellem hovedhuset og tilbygningen. Herfra er vandet på den ene side trængt ned gennem loftet lokalt på soveværelset mens vandet i den anden side er trængt ud i toppen af væggen til højre for brændeovnen. Der var på besigtigelsestidspunktet ikke forsøgt nogle årsagsudbedringer. ... loftet i soveværelset har optaget fugt lokalt (ca. 50x40cm). Dette har medført pladerne har slået sig en smule i dette område samt efterladt brune fugtskjolder hvorfra det dryppede. Ca. 1 meter fra skadestedet er der ligeledes nogle mørke samlinger som kunne indikere fugt, men vi skønner dette er fra en gammel skade. Vandet/fugten har opfugtet toppen af væggen (træfiberplade) i stuen til højre for brændeovnen, hvor filten har sluppet ved hjørneprofilen. Her ses også en sætningsrevne i bunden af skråloftet, som vi umiddelbart ikke skønner er skaderelateret ... Oppe fra tagrummet var det relativt nemt at lokalisere de to skadesteder – vi kunne i denne forbindelse konstatere at isoleringen her er tør. Under de 300mm isolering var det tydeligt at se hvor vandet har ligget på pap dampspærren, men vi kunne ikke konstatere noget fugt. Bagsiden af loftet i dette område så helt fint ud – uden nogle indikationer på vækst. I forbindelse med besigtigelsen etablerede vi udtørring af loftet i soveværelset. Eftersom det skaderamte område er forholdsvis småt samt uden indikationer på vækst håber vi på at kunne redde loftet. Dette kræver at pladerne der har slået sig trækker sig lidt sammen igen i takt med de tørre, derved kan vi nøjes med en afsluttende omgang maling. Hvis loftet tørrer optimalt skal der følges op på

det igen når årsagen er udbedret og de anbefalede tiltag er udført – for at sikre der ikke er tilført fugt i mellemtiden".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2024, at "Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives udløb af levetid på undertag og skotrendeprofiler. Dette har medført indtrængende vand til underliggende lofter. Undertag er oprindeligt fra ejendommens opførelse i 1953, skotrende er fra tilbygning til ejendommen tidspunkt for dette ukendt, men skotrender vurderes at være 25-30 år. Alt er udført lovligt og tidstypisk. Der har aktuelt ikke kunne konstateres følgeskader efter indtrængende vand. Forholdet har ikke været tilstede ved overtagelsen. Der har ved overtagelsen ikke været risiko for der skulle opstå skader".

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1 med gråt hus, at "Skotrender er med fugtskjolder/misfarvninger (konstateret i tagrum)", og at "Forholdet vurderes uden konstruktiv betydning".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skotrenderne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet var ulovligt i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, og at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der først er konstateret vandindtrængning mere end 2 ½ år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at der var utætheder ved skotrenderne på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt i øvrigt var nærliggende risiko for skade på bygningen, som ikke kan henføres til skotrendernes forven-

Ankenævnet for Forsikring

11.

102667

tede vedligeholdelse, levetid og almindeligt slid og ælde.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at skotrenderne er 25-30 år gamle, og at årsagen til vandindtrængning ved skotrendeprofilerne skyldes udløb af levetid. Konsulenten har vurderet, at alt er udført lovligt og tidstypisk, og at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, ligesom der ikke var nærliggende risiko for skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist skader i tagkonstruktionen i form af træødelæggende råd eller svamp. Det forhold – at der i tilstandsrapporten er noteret fugtskjolder ved skotrender, og at der ca. 1 meter fra den aktuelle skade i soveværelsesloftet ligeledes er konstateret fugtskjolder – kan derfor ikke føre til andet resultat.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck