Ankenævnet for Forsikring

Den 31. maj 2017 blev i sag nr. 90222:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning til sikring af, at der ikke trænger regnvand ned gennem sammenføjningen mellem beboelsesbygningens tag og udestuen. Hun klager endvidere over, at selskabet har afvist at anerkende et anmeldt forhold bestående i, at tagrendejern er monteret, så de perforerer den nederste del af undertaget, som dækningsberettigende. Endelig ønsker hun, at hun ikke skal betale yderligere selvrisiko, da hun allerede har betalt 2 gange selvrisiko.

Selskabet har afvist klagerens krav med henvisning til, at klageren har valgt at lade forholdet udbedre med en anden løsning end den, selskabet har godkendt og opgjort erstatningen ud fra. Selskabet har fastholdt, at den løsning, det godkendte, ville have løst problemerne med vandindtrængen. For så vidt angår rendejernenes perforering af undertaget, har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, idet der ikke ses tegn på opfugtning af det underliggende træværk.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede beboelsesbygning er opført i 1974, og at udestuen er opført i 1983. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2013 på baggrund af en til-

standsrapport udarbejdet den 4/7 2013. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udragende remende fremstår med nedbrudt træ mod sydøst.
	<2	Der er nedbrud i sternbrædt og vindskede mod nordøst og nordvest hjørner.
	K1	Der er udtørringsrevner i gavltrekant bl.a. mod syd. Der er nogle defekte elastiske fuger mellem brædder her. Note: Skade er af mindre omfang.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertag er ført til tagrende uden fodblik. Note: Montering af fodblik var ikke almindeligt på udførelsestidspunktet, og forholdet skønnes at være af mindre betydning ved den anvendte tagfodsløsning/tagmateriale.

...

C Havestue/udestue		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		

...

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7. Ingen bemærkninger		

Af klagerens skadeanmeldelse af 1/7 2014 fremgår bl.a.:

> "Har du yderlige oplysninger om skaden?: I forbindelse med regnvejr har det vist sig, at tagrenderne ikke kan klare regnen. Det fosser ud over tagrenderne og derved gennem træ langs huset og også ind i udestuen. Jeg har netop haft et firma til at rense tagrenderne, hvilket jeg formodede var årsagen til problemet. Imidlertid har dette ikke afhjulpet problemet. Det fosser stadig ud over tagrenderne langs huset og desuden ind i udestuen. Jeg kan i den forbindelse også konstatere, at trægulvet ved og i udestuen er rådnet, terrassedøren svært medtaget m.v., hvilket jeg formoder skyldes problemerne med tagrenderne."

Selskabets taksator har i mail af 17/7 2014 til klageren anført:

> "Følgende skader er anmeldt:
>
> 1. Utæt tag/tagrende mellem beboelse og udestue.
> 2. Utæt tagrende
> 3. Utæt tag på udestue.
>
> **Ad 1**
> På de fremsendte billeder ses der trænger vand ned i udestuen fra udhænget under sammenbygningen mellem beboelse og udestue. Ligeledes kunne der konstateres dryp og fugtaftegninger ved min besigtigelse.

Ved min besigtigelse var tagrender ikke rensede, men efterfølgende er tagrender blevet renset.

Hvis der stadig løber vand ned i udestuen ved sammenbygningen er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen.

Du bedes fremsende tilbud på udbedring af forholdet, så der ikke fremover kan ske vandskader under forudsætning af at tagrender er rensede.
Afhængig af hvilken løsning der vælges kan der ske afskrivning i erstatningen i henhold til materialernes alder.

Ad 2
Det oplyses at det drypper fra de indbyggede tagrender når der er kraftig regn.

Du bedes få tagrenderne undersøgt for evt. utætheder og hvis utætheder kan påvises, er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvis udbedring nødvendiggør udskiftning eller delvis udskiftning af tagrender vil der ske afskrivning i erstatningen jf. pkt. 22 i forsikringsbetingelserne, i forhold til tagrendemes alder.
Hvis tagrender er fra 1974 som huset vil erstatningen være 48 %.

Ad 3
Flere steder sås fugtaftegninger på trækonstruktioner i taget som følge af utætheder.

Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, da det må formodes at utæthederne også var til stede da du overtog huset.

Du bedes fremsende tilbud på tætning af taget.

Såfremt taget kan tætnes uden udskiftning af termoplader og det derfor kan udbedres under bagatelgrænsen på kr. 5.000 er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Hvis tætning nødvendiggør udskiftning af en eller flere termoplader vil der se afskrivning i erstatning jf. pkt. 22 i forsikringsbetingelserne, i forhold til tagpladernes alder.

Der gøres opmærksom på at der gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade."

Klageren har i mail af 18/11 2015 til selskabets taksator anført:

"Nu er jeg kommet til denne sag. Jeg har haft et tømrerfirma ude at gennemgå skaden. Hvad er næste skridt nu? Jeg har modtaget følgende tilbud:
…
Hej [klageren]
Hermed som aftalt et tilbud på Udbedring af utæt tag på mellembygning.

Som jeg ser det er der kun en løsning der vil virke. Og det er at hæve taget op mindst 10 cm og etablere en ny skotrende i stedet for den løsning der er i dag imellem huset og mellembygningen. Som det er i dag kan der løbe vand ind mellem bygningen når det regner.
Jeg vurderer at taget på mellembygningen er 8-10 år ud fra en helhedsvurdering.

Tilbud.
Eks. Tag på mellembygning nedtages og bortskaffes.
Der etableres en ny skotrende med krydsfiner og pap samt alu inddækning.
Der etableres et nyt termotag som eks. der er hævet 10 cm.

Pris herfor 48.500 ex moms.

Jeg ser frem til at gennemgå tilbuddet med dig."

Selskabets taksator har i mail af 17/11 2015 til klageren bl.a. anført:

"Efter at have genbesigtiget forholdet og drøftet sagen med din tømrer har vi besluttet at acceptere tilbuddet på kr. 60.625 inklusiv moms.

Termotaget over udestuen er utæt flere steder både mod beboelsen og over mod garagen, og årsagen til utæthederne er en fejlkonstruktion af både termotaget og sammenbygningen, men vi vælger at betragte det som en skade og dermed kun en selvrisiko.

Udestuen er fra 1983 men oprindeligt med fladt tag og senere er der oplagt et termotag. Din tømrer vurderer taget til at være 8-10 år, men jeg mener det snarere er 10-15 år. Hvis vi skal finde et forlig på tagets alder kan vi aftale, at vi kan acceptere en maksimal alder på 12,5 år, hvilket betyder erstatningen vil udgøre 78%."

Klageren påklagede ved sin byggetekniske rådgiver erstatningsopgørelsen, hvorefter taksatoren i mail af 7/12 2015 som "forlig" i stedet foreslog følgende:

"Skaden betragtes som 2 skader, fejlkonstruktion af sammenbygning og utætte termoplader.

1. Udgifter til udbedring af sammenbygning 50% af Kr. 60.625, i alt kr. 30.312,50
2. Udgifter til udskiftning af utætte termoplader 50% af kt. 60.625, i alt kr. 30.312,50

Skade 1 dækkes 100% hvorefter der fratrækkes selvrisiko på kr. 5.000 til udbetaling kr. 25.312,50.
Skade 2 dækkes med 93% (vi acceptere at betragte alderen på termopladerne på mellem 10 år og 12,5 år), hvorefter der fratrækkes selvrisiko på kr. 5.000, til udbetaling kr. 23.191.

Erstatning i alt kr. 48.503,50."

Klageren meddelte via sin byggetekniske rådgiver sin accept af den ændrede erstatningsopgørelse (forliget).

Klageren har i mail af 23/2 2016 til selskabets taksator anført:

"**Opfølgning på skade.**

Firmaet som laver min udestue oplyser, at årsagen til vandindtrængning skyldes en decideret konstruktionsfejl på taget/undertag/tagrender m.v.

Tagrenderne er påsat ved at skrue skruerne igennem undertaget. Det betyder, at der kommer vand ind ved undertaget. Resultatet herved er vand i trækonstruktion. Dette forklarer således også, at der (som også oplyst ved besigtigelse) løber vand ned langs huset, når det regner. Ikke alt vandet løber i tagrenderne.

Firmaet oplyser, at det er nødvendigt at skifte tagrenderne med beslag ud og sætte nyt undertag m.v. på.

Jfr. aftale med Gjensidige v/[taksator] bliver dette nu lavet på den ene side af huset, jfr. skaden om vandindtrængning ved udestuen.

Den anden side af huset har samme fejlkonstruktion, hvorfor dette skal laves for at undgå råd m.v. i tagkonstruktion og andet træværk. Det må betragtes som samme skade, da der som beskrevet er tale om samme konstruktionsfejl ved tagrenderne på begge sider af huset.

Såfremt min beskrivelse af fejlen på huset kræver yderligere uddybning vil jeg bede om, at I tager kontakt til håndværkerfirmaet, som er i gang med udbedring af fejlen på den ene side af huset.

Jeg har vedlagt nogle billeder, som viser den fejlagtige konstruktion.

Jeg vil nævne, at der tidligere er oplyst, at der skal betales 2 gange selvrisiko. Dette anser jeg for værende ukorrekt, da fejlen udelukkende skyldes den beskrevne konstruktionsfejl. Der var ikke konstateret huller eller andet i termotaget."

Selskabets taksator har i mail af 25/2 2016 til klageren hertil anført:

"Jeg besigtigede huset sammen med din tømrer i går den 24.2.2016.

Det kunne konstateres at undertaget var ført op over den nederste lægte, således at rendejern er ført igennem undertaget. Det betyder at såfremt der kommer store mængder regnvand ind på undertaget kan det trænge ned under undertaget og videre ned i udhænget. Der ses ingen skader på underbeklædningen der skyldes dette forhold.

Huset er opført i 1974 med undertag af armeret plast og med en tagbelægning af falstagsten i beton. Falstagsten er er en tagbelægning der er forholdsvis tæt og der er kun ved ekstreme vejrforhold der kommer regnvand ind på undertaget.

Jeg er enig i at måden hvorpå undertaget er monteret ved tagfoden er at betragte som en fejl, men da konstruktionen har fungeret i 42 år uden det har medført skader på bygningen, er der ikke tale om et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen.
Det er ikke denne konstruktion der er årsag til utæthederne i udestuen, men årsagen var at vand fra udestuen og beboelsen løb over tagrenden ved større mængder regn.

Det er ikke korrekt når du skriver at der ikke var utætheder i termotaget andre steder end ved sammenbygningen med beboelsen, hvilket kan påvises ved mine billeder.

Det er ikke korrekt at det er efter aftale med mig, at dit tømrerfirma har monteret nyt undertag langs tagfoden på havesiden ved udestuen. Din tømrer ringede til mig og oplyste at han planlagde at udføre reparationen på en anden måde end beskrevet i sit tilbud. I tilbud fra 17.7.2014 var der givet en pris på kr. 60.625 for udskiftning af termoplader på udestue

der hæves 10cm og etablering af en skotrende mellem udestue og beboelse. Jeg oplyste din tømrer at såfremt han ville udføre det på en anden måde skulle han tale med dig, men erstatningen ville være den samme uanset hvilken løsning i ville vælge.
Efter min vurdering er det bestemt ikke en dyrere løsning der er valgt.

Den 7. december meddelte du at du accepterede vores forligstilbud på kr. 48.503,50 efter du havde haft din rådgiver … til at hjælpe dig med sagen. Der foreligger ingen nye oplysninger der gør at forliget er indgået på forkerte præmisser og derfor er vores aftale om erstatning stadige gældende.

Vi har tidligere imødekommet dig ved at tilbyde et forlig hvor erstatningen blev hævet med ca. 6.000 og det står vi ved og det forventer vi selvfølgelig også at du gør."

Klageren har i mail af 29/2 2016 til taksatoren anført:

"Du har på et tidligere tidspunkt besigtiget huset, hvor jeg også gjorde opmærksom på, at der i regnvejr løb vand ved siden af tagrenderne. Vandet løber ned fra trækonstruktionen, hvori tagrenderne er indbygget. Dette ses ikke kun i ekstremt vejr, men også i ganske alm. regnvejr. Ja endda også et stykke tid efter, at regnen er stoppet.
Det viser sig nu, at det er denne fejlkonstruktion, som er årsag til misæren i bl.a. udestuen. Det er også denne fejl, som medfører, at noget af vandet løber ned langs huset og ikke i selve tagrenderne.
Tømrerfirmaet oplyser, at det er denne fejl, som er årsag til vandindtrængning i udestuen - og det er som sagt den samme fejl, som gør sig gældende på den anden side af huset. Dog er her ingen udestue, men der løber vand forbi tagrenden.
Hvorvidt trækonstruktioner er blevet skiftet i de tidligere ejeres tid, vides ikke.
Jeg har netop d.d. talt med Tømrerfirmaet, som er i gang med at udbedre skaden på den ene side af huset. Jeg er blevet oplyst om, at i sammen besigtigede skaden på den anden side i torsdags. Her konstaterede I begge, at der allerede var rådskader på underbrædderne. Underbrædder rådner i dette tilfælde, pga. den konstaterede fejl.
Træet kan ikke holde til, at der løber vand på dette, som sker nu. Jeg vil i den sammenhæng også henvise til jeres forsikringsbestemmelser vedr. punkt 18.3, 'forhold der giver nærliggende risiko for skader'?
Det er også derfor jeg ikke mener beslutningen om 2 gange selvrisiko er korrekt. Pladerne på udestuen kunne ikke genbruges."

Klagerens tømrer har i mail af 1/3 2016 fremsendt faktura for udført arbejde.

"Hermed fremsendes faktura på tag og sammenbygning.
Som aftalt har vi ikke udført en skotrende i pap og krydsfiner. I sammenbygningen. Men udført en løsning med ny tagrende i hele husets længde. Arbejdet er udført på have siden. Det er min opfattelse at det samme bør gøres på den anden side også. Der er råd i underbeklædningen 2 steder."

Klageren videresendte tømrerens mail til selskabets taksator, som i mail af 1/3 2016 til klageren anførte:

"Jeg overfører den aftalte erstatning til din Nemkonto.

Jeg gør opmærksom på at den valgte udbedringsmetode ikke er anbefalet af Gjensidige Forsikring.

Jeg vender tilbage vedrørende din klage."

Klageren har i mail af 3/3 2016 til selskabets taksator anført:

"Jeg kan oplyse, at det fremgår af mailen fra firmaet, at der er råd 2 steder i underbræddерne. De oplyser, at det skyldes fejlkonstruktionen, som også var til stede på den anden side af huset.
Jeg er oplyst om, at du har haft møde med firmaet, hvor i sammen så på skaden med rendjern og fejlagtig konstruktion ved undertag m.v. Det var derfor, at dette blev udbedret med din viden. Andre løsninger ville ikke afhjælpe skaden jfr. firmaet. Det ville kun betyde, at der stadig var fejl på den resterende del af hussiden + den anden side af huset, og dermed yderligere krav om erstatning via ejerskifteforsikringen. Jeg fastholder, at vandindtrængning udelukkende skyldes fejlkonstruktionen med undertag, rendjern igennem disse m.v. Denne fejlkonstruktion er til stede på begge sider af huset. Jeg vil derfor fastholde, at den anden side af huset skal laves og dækkes via ejerskifteforsikringen og naturligvis uden yderlige selvrisiko, som jeg allerede har betalt 2 gange + afskrivning af tagplader, som under alle omstændigheder ikke kunne genbruges. Jeg er villig til at se bort fra de 2 gange selvrisiko m.v., hvis der gives tilsagn om fuld dækning for udbedring af skaden på den anden side af huset."

Selskabet har i mail af 4/3 2016 til klageren anført:

"Det er ikke korrekt at utætheden i udestuen skyldes at rendejern er monteret gennem undertaget. Hvis det var tilfældet ville det jo ikke være nødvendigt at udskifte termoplader på udestuen, som er langt den dyreste del af reparationen.
Jeg havde et møde med din tømrer, men det var først efter arbejdet med undertaget var afsluttet på tagsiden mod haven. Det er korrekt at din tømrer oplyste mig om forholdet og han ville udbedre skaden på en anden måde end først aftalt og som han havde givet pris på. Gjensidige forsikring er ikke ansvarlig for at der er valgt en anden udbedringsmetode.

Hvis det kan på påvises at der er sket nævneværdige rådskader, som skyldes måden hvorpå rendejern er monteret, kan du vende tilbage.

Jeg vil igen gøre opmærksom på at taget er 42 år gammelt og såfremt der endnu ikke er sket skader, er der ikke nærliggende risiko for at det vil ske.
Jeg vil også gøre opmærksom på at såfremt årsagen til skaderne er huller i undertaget og det nødvendiggør reparation af undertaget, vil der ske afskrivning i erstatningen iht. pkt. 22 i forsikringsbetingelserne. Et undertag i banevare der ligger under en betonstensbelægning er af betegne som en lukket tagdækning, tabel H og da undertaget er 42 år gammelt vil erstatningen kun være 20% af de samlede udgifter til udbedring af skaden."

Klageren har i mail af 27/5 2016 til selskabets taksator anført:

"Jeg sender dig hermed en status på sagen omkring vand i udestuen.

Jeg kan oplyse, at der stadig kommer vand i udestuen. Jeg har meddelt dette til tømrerfirmaet. De har netop d.d. meddelt følgende:

'Hej [klageren]
Jeg har været forbi som aftalt og set på dit tag. Der er ingen utætheder at se nogen steder på det gamle tag så vidt jeg kan se (har skifter den ene tagsten vi talte om). Jeg har efterset det arbejde vi har udført for en sikkerhedsskyld. Her kan jeg ikke se at der er noget. Men uagtet her af kommer der jo vand ind.

Jeg er kommet til den konklusion at der sker en opstemning af vand i tagrenden. Dette gør at tagrenden fyldes med vand selv når det regner moderat. Og at vandet løber over, når vi kommer til udestuen. For her kommer vand fra begge sider.

Jeg har udvidet det hul der er tagrenden ved nedløbet med 20 mm, i håb om at dette løser problemet. Ellers ser jeg kun den mulighed at der etableres et nedløb før udestuen der kan aflaste tagrenden. Hertil er der ingen tilslutnings mulighed i dag. Der skal etableres en sive brønd eller graves en tørledning til en eksisterende brønd.

Lad os først se om det hjælper at vi her udvidet hullet i tagrenden inden vi foretager os mere'."

Selskabets taksator afviste ved mails af 30/5 2016 og 28/6 2016 til klageren at foretage yderligere med henvisning til, at der er foretaget en anden udbedring af skaden, end den der var aftalt med selskabet.

Klageren har i mail af 28/6 2016 til taksatoren hertil anført:

"Som jeg er oplyst, blev der under udførelsen af arbejdet konstateret fejl ved tagrender/undertag. Fejl som ikke kunne ses, før forskellig ting var nedtaget ifm. arbejdet. Tømrerfirmaet kontaktede dig herom. Du havde møde med firmaet og på dette møde blev det aftalt, at en ændring i projektet skulle ske. Jeg blev iflg. aftale med dig kontaktet af tømrerfirmaet, hvor jeg fik forelagt de nye opståede problemer. Men da jeg overhovedet ikke er fagmand på nogen måde kunne jeg jo kun henholde mig til, at der skulle udføres et arbejde, som kunne holde vandet fra udestuen. Som jeg desuden er oplyst, så ville den første 'aftale' med skotrende heller ikke have løst problemet. Der ville stadig via hullerne i undertaget komme vand den vej. Desuden skal der derfor (som jeg er oplyst) laves ekstra nedløb/vandafløb, hvilket ikke var med i de oprindelige planer.
Jeg forventer selvfølgelig, at min ejerskifteforsikring dækker skaden, således at der ikke kommer vand ind i udestuen."

Selskabets taksator har i mail af 28/6 2016 til klageren hertil bemærket:

"Din fremstilling af sagen er ikke korrekt.

Jeg har ikke på noget tidspunkt aftalt med din tømrermester, at han skulle udføre udbedringen på en anden måde end først aftalt.

Efter min klare vurdering ville skotrendeløsningen have løst problemet, og din tømrermester skriver også i sit tilbud, at han dengang mente, at det var den eneste mulige løsning."

9. 90222

Klageren har i klageskemaet af 14/12 2016 anført:

"**Sagsfremstilling**
Der er konstateret fejl ved huset:
a) Sammenføjningen mellem udestuen og huset, hvilket medfører vandindtrængning – dels i udestuen og dels ved tagrendeinddækninger. Det udførte arbejde har delvist afhjulpet problemerne. Der kommer således ikke vand i udestuen ved småregn. Med moderat til kraftig regn kommer der vand i udestuen.
b) Rendjern er sømmet fast igennem undertaget, hvorved der er huller i undertaget langs hele den ene side af huset. Forsikringsselskabet har accepteret at dette er en fejl, men vil ikke udbedre skaden. Skaden er udbedret på den ene side af huset – ved udestuen jfr. ovenstående. Det er ikke lavet på den anden side af huset.
Nærmere forklaring/udtalelse til afgørelse fra Gjensidige vedlægges.

Hvad vil du konkret opnås hos selskabet?
Jeg vil konkret opnå følgende:
1) At det sikres, at der ikke kommer vand i udestuen. Trægulvet har allerede taget skade.
2) At fejlen med randjern på den anden side af huset laves.
3) At jeg ikke skal betale yderligere selvrisiko, da jeg allerede har betalt 2 gange selvrisiko. Nærmere forklaring vedlægges."

Selskabet har i brev af 2/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
…
Vi modtager – mere end 1 år efter vores anerkendelse – et tilbud fra forsikringstagers håndværker på udbedring heraf ved, at taget på udestuen hæves, og der udføres en ny skotrende. Vi bemærker, at håndværkeren anfører i tilbuddet, at dette er den eneste løsning, som virker.
…
Efterfølgende vælger forsikringstager i samarbejde med sin håndværker at foretage en anden udbedring af det anerkendte forhold, idet der ikke sker etablering af ny skotrende i henhold til det accepterede tilbud, men udskiftning af tagrende samt udskiftning af undertag ved tagfod. (Vi bemærker, at udskiftning til tagrender er en billigere løsning end udførelse af skotrende).

Vi skal understrege, at vores taksator ikke har anerkendt denne ændrede udbedringsmetode, hvilket klart fremgår af hans e-mails af 25. februar 2016, 2. og 4. marts 2016 samt 28. juni 2016. Forsikringstager har heller ikke dokumenteret, at denne ændring af udbedringsmetode er anerkendt af taksator.

Vi fastholder, at de pågældende utætheder / forholdet omkring utætheder i sammenbygningen mellem beboelse og udestue, herunder utætte tagrende og utæt tag over udestue kunne have været udbedret i tilstrækkeligt og nødvendigt omfang, såfremt der var sket udbedring i henhold til det oprindelige og anerkendte udbedringsmetode og tilbud, dvs. bl.a. ved etablering af skotrende. Det bemærkes, at en skotrende er i stand til at tage langt større mængder vand i forhold til en tagrende, hvilket kan være nødvendigt, når der er tale om vand, som afledes fra 2 tagflader.

Vi bemærker samtidig, at forsikringstagers håndværker i det oprindelig fremsatte tilbud jf. e-mail fra forsikringstager af 18. november 2015 oplyser, at udskiftning af tagrende til skotrende er eneste mulige løsning.

Vi henviser også til forsikringstagers e-mail af 27. maj 2016, hvori forsikringstagers håndværker beskriver, at årsagen til, at der fortsat trænger vand ind i udestuen/tagrende-inddækninger er, at der sker en opstemning af vand i tagrenden, som medfører, at tagrenden fyldes med vand – selv ved moderat regnvejr – at tagrenden derved løber over, og at forholdet skal udbedres ved at tagrenden aflastes.

Således må det lægges til grund, at udbedringen ved de nu opsatte tagrender ikke har været tilstrækkelig udbedring, idet de nu opsatte tagrender ikke er tilstrækkelig til at modtage den mængde vand som trænger ned – selv ved moderat regnvejr – hvorfor tagrender løber over med vand.

At forsikringstager i samarbejde med sin håndværker foretager en anden udbedring end det oprindelige og anerkendte udbedringsforlag – som ikke er godkendt af os – og det efterfølgende viser sig, at den foretagne udbedring ikke er tilstrækkelig til at udbedre vandindtrængningen er en risiko, som forsikringstager har påtaget sig, og som Gjensidige Forsikring ikke skal betale for.

Vi bemærker i øvrigt i relation til eventuel fugtskade på trægulvet i udestuen, at der går mere end 1 år (juli 2014 – november 2015) før forsikringstager fremsender tilbud til os efter vores anerkendelse af skaden som dækningsberettigende. Vi bemærker, at forsikringstager har en tabsbegrænsningspligt, og eventuelle fugtskader, som er sket som følge af, at forsikringstager ikke har ageret inden for rimelig tid, ikke er dækket af forsikringen. I øvrigt har vi ikke ved vores besigtigelser konstateret skader på trægulvet, hvorfor vi tager forbehold herfor.

I relation til forholdet omkring rendejern fra tagrender, som er ført igennem undertaget skal vi anføre følgende:

Vi er enige i, at det ikke er håndværksmæssig korrekt at føre rendejern gennem undertaget, som sket på tagfoden.

Forsikringstagers hus er dog fra 1974, og der er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra husets opførelse af i 1974, hvilket betyder, at taget har henstået med denne konstruktionsfejl i mere end 42 år. Der er tale om en tagbelægning, som er udført af falstagsten i beton, hvilket i sig selv er en tæt konstruktion. Efterfølgende er tagbelægningen også malerbehandlet, hvilket bevirker til en yderligere tætning af taget.

Vores taksator har ved besigtigelsen demonteret nogle tagsten, og ved denne demontering konstateres ingen tegn på vandgennemtrængning som følge af, at rendejern fra tagrender er ført igennem undertaget ved tagfoden. Der er konstateret normale fugtforhold i underbeklædning, hvilket også fremgår af taksators billedrapport af 4. november 2016.

Forsikringstager oplyser i forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet, at hun har udskiftet dele af en rem som følge af råd. Vi bemærker, at dette er en ny oplysning, som ikke har været fremført for os tidligere og heller ikke været fremført for vores taksator i forbindelse med hans besigtigelser, hvorfor vi forbehold herfor. I tilstandsrapporten er dog under pkt. 1.5 *'Udvendigt træværk ved tag" med karakteren K2 anført, at "udragende remende fremstår med nedbrudt træ mod sydøst'*. Således er det i tilstandsrapporten anført, at remende mod sydøst har nedbrudt træ. Forsikringstager har i sin klage ikke præciseret, hvilken rem, som hun har udskiftet dele af, men det skal anføres, at forsikringen ikke dækker nedbrudt træ i rem mod sydøst, da forholdet ikke er klart forkert beskrevet i til-

standsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a. Såfremt der er tale om en anden rem imødeser vi gerne yderligere oplysninger herom med henblik på vores stillingtagen hertil, idet vi samtidig bemærker, at der ikke må ske udbedring, før vi skriftligt har accepteret dette, hvorfor vores stillingtagen er med forbehold herfor.

Vores taksator har 2 steder i det udvendige træværk konstateret opfugtning, idet det nederste underbeklædningsbræt i den yderste halve meter i det nordøstlige hjørne er opfugtet og rådangrebet, og i det sydøstlige hjørne er der en mindre opfugtning omkring tagnedløb, men ingen rådangreb (vi bemærker, at det er en fejl, at der i den interne rapport fra taksator af 4. november 2016 er anført, at *'der ses rådskade ved tagnedløb'*, idet vores taksator efterfølgende har korrigeret, at der alene er rådskade i nordøstlige hjørne og ikke i det sydøstlige hjørne. Dette fremgår i øvrigt også af billederne).

Disse opfugtninger er meget lokalt placeret – i det nordøstlige hjørne og i det sydøstlige hjørne – og har ikke nogen forbindelse med fejlkonstruktionen af undertaget, idet der er tale om enkeltstående lokale opfugtninger, som er placeret i hvert sit hjørne af taget. Såfremt disse opfugtninger måtte tilskrives undertagets fejlkonstruktion ville der have været opfugtninger hele vejen langs tagudhænget, idet fejlkonstruktionen løber hele vejen langs taget. Som anført ovenfor er der ikke konstateret utætheder andre steder end disse 2 lokale hjørner.

Det er i øvrigt ikke usædvanligt, at et ældre udhæng, som er mere end 40 år gammelt, viser tegn på mindre nedbrydninger, idet vi bemærker, at tagudhæng (og facadebeklædning) er det træværk, der har den mest udsatte position på huset, og skal derfor oftere vedligeholdes.

I relation til denne lokale opfugtning i nordøstlige hjørne er i tilstandsrapporten anført følgende:

1. Tagkonstruktion/-tagbelægning/skorsten

1.5 Udvendigt træværk ved tag	*K2*	*Der er nedbrud i sternbrædt og vindskede mod nordøst og nord vesthjørner.*

Det er således i tilstandsrapporten anført, at der er konstateret trænedbrydning i sternbræt og vindskede mod nordøst, og forholdet er anført med karakteren K2, som er en alvorlig skade.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jfr. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Vedrørende det sydøstlige hjørne i er der alene konstateret en mindre lokal opfugtning i det nederste bræt omkring tagnedløbet, men ingen råd. Det kan ikke afvises, at årsagen skyldes en mindre utæthed omkring tagrenden.

Det er vores holdning, at en mindre lokal opfugning i det nederste bræt omkring tagnedløb ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke i forhold til tilsvarende ejendom af samme alder – hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt. Vi bemærker igen, at der er tale om et tagudhæng, som er mere end 40 år gammelt, og det er ikke er usædvanligt, at et ældre udhæng af den alder viser tegn på mindre nedbrydninger, idet vi igen bemærker, at tagudhæng er

meget udsat træværk, som skal vedligeholdes oftere. Tilsvarende skal også tagnedløb regelmæssigt eftergås og vedligeholdes.

Det skal endvidere bemærkes, at forsikringstager har overtaget huset i november 2013, dvs. for mere end 3 år siden, og at Ejerskifteforsikringen alene dækker forhold, som har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af huset, og ikke forhold, som skyldes manglende vedligeholdelse efter overtagelsen af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15 samt pkt. 19 litra f.
Endelig skal det bemærkes, at der i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14 gælder en bagatelagtig grænse på 5.000 kr. pr. skade, som ikke dækkes af Ejerskifteforsikringen, og at det er vores vurdering, at dette forhold kan udbedres for under 5.000 kr.

I relation til undertaget og rendejern, som går igennem undertaget, vil vi henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, hvori det er anført, at der skal være tale om en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen.

Som det fremgår af ovenstående har denne fejlkonstruktion gennem 42 år ikke medført nogen aktuelle skader på bygningen. Da der efter 42 år ikke er sket skader på bygningen må vi også konkludere, at denne konstruktion heller ikke giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Da der ikke er konstateret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for en ændring af konstruktionen.

Det skal hertil også anføres, at forsikringstagers håndværker har udbedret denne konstruktionsfejl ved udlægning af nyt undertag langs tagfoden, at der fortsat trænger vand ind, og at problemet således fortsat ikke er blevet løst ved udbedring af denne konstruktionsfejl.

Dette underbygger også, at konstruktionsfejlen ikke har været årsagen til utæthederne, men at årsagen til utæthederne må tilskrives den oprindelige årsag, dvs. utæt sammenbygning/utætte tagrender, som ville være blevet løst ved udførelsen af den oprindelige og anerkendte udbedringsmetode ved udførelse af en skotrende.

I relation til forsikringstagers håndværkers oplysning jf. e-mail af 27. maj 2016 om, at der skal etableres endnu et tagnedløb og en faskine til at optage vandet fra dette tagnedløb, vil vi for god ordens skyld bemærke, at Ejerskifteforsikringen alene dækker selve bygningen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17, og at indretninger uden for selve bygningen f.eks. etablering af faskine til at optage vandet fra tagnedløbet ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovenstående må vi således fastholde vores afgørelse."

Klageren har i mail af 17/2 2017 til nævnet hertil bemærket:

"I forbindelse med afslaget fra Gjensidige har jeg følgende kommentarer:

1) I forhold til afgørelse af, om der er tale om en eller flere skader kan jeg oplyse, at tagpladerne på udestuen IKKE kunne genbruges jfr. oplysninger fra håndværkerne. Dels ville de gå i stykker ifm. aftagning og dels ville de være for korte til at kunne genanvendes til det nye tiltag. Det er både min påstand og tømrerfirmaet, at tagpladerne ikke var utætte.

2) Det anføres, at taksators billeder viser utætheder i tagpladerne. Jeg har aldrig set beviser herpå. Taksator har taget billeder, som viser dryp ned fra trækonstruktioner i udestuen. Det har intet med huller i selve tagpladerne at gøre.

3) Gjensidige er enige i, at der er tale om en fejlkonstruktion ved at der er påsat randjern igennem undertaget. Man vil ikke betale for udbedring af fejlen, da konstruktionen har fungeret i 42 år uden der har vist sig råd. Hertil kan jeg oplyse, at jeg har skiftet dele af remmen, da der var råd i denne. Hvorvidt tidligere ejere har udskiftet træværk vides ikke. Det kan derfor ikke konkluderes, at der ikke har været råd i 42 år.

4) Der er undertegnede som efter overtagelse af huset har fået tagpladerne malet.

5) Det anføres, at det ikke er efter aftale med taksator, at det udførte arbejde er foretaget. Dette finder jeg ikke korrekt. Jeg blev kontaktet på arbejde af både firmaet og Gjensidige. Det var en klar aftale, at det anbefalede af firmaet kunne laves. Jeg har ikke forstand på det håndværksmæssige, så må stole på eksperterne.

6) Jeg er blevet oplyst, at der skal etableres en yderligere nedløb for at afhjælpe vandindtrængen i udestuen, da tagfladerne er for store til kun en tagrende. Om der skal etableres sivebrønd ved jeg ikke

7) Gjensidige skriver, at der er valgt en billigere løsning. Det har jeg ikke kendskab til. Regningen lød på det samme beløb.

8) Som jeg tidligere har oplyst, er tingenes tilstand blevet betydelig bedre i udestuen. Dog er problemet ikke løst fuldstændig, da der stadig kommer vand i udestuen. … Tidligere skulle det bare smådryppe, hvorved der også dryppede ind i udestuen. Det var absolut ikke fordi vandet stod udover tagrenderne – slet ikke. Taksator fra Gjensidige har ved selvsyn set, at det dryppede i udestuen, hvilket han også tog billeder af. Der var ikke vand i tagrenderne. Men tilbage er nu, at ved kraftig regn er der også kraftig regn i udestuen. Dette har jeg billeder af.

9) Gjensidige anfører, at der gik et år inden jeg fremskaffede et tilbud. Det anser jeg for irrelevant. Taksator vidste udmærket godt, at jeg boede i [udlandet] og var ved at afhænde mit hjem dernede, inden jeg for alvor kunne tage fat på renovering af huset i Danmark."

Af forsikringsbetingelserne (2535001) fremgår bl.a.:

"**DÆKNINGSOMFANG FOR EJERSKIFTEFORSIKRINGEN**

14. Selvrisiko og Bagatelgrænse

14.1 Selvrisiko
Forsikringen har en selvrisiko på 5,000 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 50.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

…

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i Forsikringstiden.

16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen
Forsikringen omfatter alle bygninger pa ejendommen. …
…
17. Hvad er ikke en del af bygningen
…
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx, indretninger uden for selve bygningen på grunden eller jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

18. Hvad dækker forsikringen
…
Skade
18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko For skader pa 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 ti svarende intakte bygninger al 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
a Forhold, som er nævnt tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
f Forhold, der alene 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 18.3."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendoms hovedbygning blev opført i 1974. I 1983 blev der tilbygget en udestue. Klageren overtog ejendommen i november 2013. I juli 2014 anmeldte hun, at der fossede vand ud over tagrenden i sammenføjningen mellem hovedbygningen og udestuen og ind i udestuen.

Selskabet anerkendte i juli 2014 forholdet som dækningsberettigende og bad klageren om at indsende tilbud på udbedring. Klageren sendte i november 2015 et tilbud på udbedring fra sin tømrer. Tømreren har i tilbuddet foreslået, at taget på udestuen hæves, at der etableres en skotrende mellem hovedbygningen og udestuen, og at tagbelægningen på udestuen udskiftes. Selskabet accepterede tømrerens tilbud og opgjorde erstatningen i overensstemmelse hermed. Efter en drøftelse mellem klageren, hendes byggetekniske rådgiver og taksatoren indgik klageren og selskabet forlig om afskrivning og antal selvrisici.

Klageren meddelte i 23/2 2016 selskabet, at tømreren under udbedringsarbejdet havde konstateret, at årsagen til vandindtrængen i udestuen var, at tagrendejernene var skruet fast, så de perforerede undertaget, og at fejlen bestod på begge sider af hovedbygningen. I mailen har hun endvidere anført, at hun mente, det var forkert, at der ved erstatningsopgørelsen var blevet beregnet to gange selvrisiko, da der var tale om én skade, og da der ikke var huller eller andet i udestuens eksisterende tagbeklædning. Ved mail af 27/5 2016 meddelte klageren selskabet, at der fortsat trængte vand ind i udestuen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning i anledning af de anmeldte forhold.

For så vidt angår vandindtrængen i udestuen, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at klagerens tømrer lod tagsammenføjningen mellem hovedbygningen og udestuen udbedre på anden vis end den metode, som tømreren havde beskrevet i sit oprindelige tilbud, og som selskabets taksator havde accepteret.

Klageren har efter nævnets opfattelse ikke bevist, at den udbedringsmetode – som lå til grund for selskabets accept af klagerens tømrers tilbud - ikke ville have været tilstrækkelig til at hindre fremtidig vandindtrængen i udestuen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tømreren i sit tilbud har anført: "Som jeg ser det er der kun en løsning der vil virke. Og det er at hæve taget op mindst 10 cm og etablere en ny skotrende i stedet for den løsning der er i dag imellem huset og mellembygningen".

Selskabets taksator har ved mails af blandt andet 25/2 2016, 1/3 2016, 4/3 2016 og 28/6 2016 til klageren bestridt at have aftalt med hendes tømrer, at udbedringen af skaden kunne ske ved at etablere en ny tagrende i stedet for at etablere en skotrende og hæve taget. Nævnet finder på den baggrund, at klageren ikke har bevist, at den ændrede udbedringsmetode var blevet aftalt mellem tømreren og taksatoren.

For så vidt angår forholdet omkring det perforerede undertag, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det perforerede undertag er årsagen til den konstaterede vandindtrængen i udestuen. Der er ifølge selskabets taksator ikke er konstateret tegn på fugtpåvirkning af den bagvedliggende trækonstruktion i videre omfang, end hvad der må forventes på baggrund af tagkonstruktionens og undertagets alder, og det ikke er bevist, at den konstaterede lokale opfugtning og råddannelse i en remende, et underbeklædningsbræt og ved et nedløbsrør skyldes det perforerede undertag.

For så vidt angår de omtalte skader på udestuegulvet og terrassedøren, finder nævnet ikke anledning til at pålægge selskabet at yde dækning herfor. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anført, at dets taksator ikke har kunnet se den omtalte skade på gulvet, og at der ikke er fremlagt materiale, der godtgør, at forholdene var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at de er forårsaget af utætheden i udestuetaget.

For så vidt angår antallet af selvrisici, bemærker nævnet, at selskabet i første omgang opgjorde erstatningen med fratrækning af én selvrisiko, men at selskabet efter korrespondance med klagerens byggetekniske rådgiver i et forligsforslag ændrede det til to selvrisici og en mere lempelig afskrivning, og at klageren via sin byggetekniske rådgiver meddelte selskabet, at hun accepterede forligsforslaget.

17. 90222

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er oplyst sådanne forhold, at forliget indgået mellem klageren og selskabet om erstatningsopgørelsen ikke længere er gældende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand