Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92317:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med anmeldte konstruktionsfejl ved et tag samt skævheder i et loft i en udestue.

Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Der er udført en tilbygning mod syd i 2004 og en tilbygning/udestue mod nord i 2007. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2014 på baggrund af tilstandsrapport af 7/1 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**B Havestue/udestue**

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.2 Tagfald	K3	Fald på ståltaget er mindre end fabrikantens krav til min. fald. Note: Dette kan give anledning til utætheder

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større	X		

	renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? **2 udestuer i hvv. 2004 + 2007. Nyt ståltag ovenpå gl. skifertag. Renovering af bad 2002**	
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	X
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **udestuer + tag**"	X

I klageskema af 10/5 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> Jeg har i maj 2014 overtaget mit hus og da jeg lige var flyttet ind opdagede jeg fugtpletter på loftet, sv.t. skotrende, og råd i udhæng. Dette anmeldte jeg, men fik afslag, da man ikke kunne måle fugt. I 2016 anmeldte jeg igen, da det blev værre med råd i udhæng og man mente, der var en lille revne for enden af skotrenden. Primo febr. 2018 løber der vand ned ad væggen i stuen og der kommer fugtpletter samme sted som anmeldt i 2014 sv.t. hvor skotrenden løber. Desuden kan man uden for se, at der løber vand ned ad muren fra udhæng ved skotrende Entreprenørfirmaet … har vurderet, at der er en konstruktionsfejl i skotrenden/tag samt manglende undertag (se dokumentation) Desuden fejlkonstruktion i lægter/spær på havestue.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Jeg mener, at ejerskifteforsikringen skal dækker omkostningerne til udbedring iflg. vurdering fra [murer og entreprenørfirma], da tagarbejdet ikke er udført korrekt og da der er mangler. Det vil blive et tilbagevendende problem med fugt som trænger ind i mur og isolering. Da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, mener jeg, at det er ejerskifteforsikringen, der skal dække udgifterne."

Selskabet har i brev af 4/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "**1. Indledning**
> Sagen vedrører en utæthed i en skotrende placeret mellem oprindeligt hovedhus og tilbygning. Det er klagers opfattelse, at utætheden var tilstede da klager overtog ejendommen i maj 2014. Dansk Boligforsikring A/S har gjort gældende at konstruktionerne ikke er fejlkonstruerede og at utætheden først er opstået 3,5 år efter overtagelsen. Klager har desuden anmeldt skævheder i et loft i en udestue. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da der ikke er konstateret skader.
>
> **2. Forløb**
> Klager overtog ejendommen beliggende … d. 15. maj 2014.
> Købsaftalen fremlægges som **bilag A.** Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 7. januar 2014 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. Police med betingelser fremlægges som **bilag B**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 6. juni 2014, at der var fugtaftegninger i stuen ved overgangen til tilbygningen.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 24. juni 2014. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 11. august 2014, da der ikke blev konstateret fugt eller utætheder i taget/skotrenden.

I 2016 anmeldte klager en utæthed i skotrenden, ud mod den østvendte gavl. Forholdet blev afsluttet med en udbetaling på kr. 1.500. Der blev ved denne lejlighed ikke oplyst om andre utætheder i skotrenden. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Den 8. februar 2018 anmelder klager, at der er en utæt i taget over sammenbygningen med tilbygningen, **bilag E**.

Dansk Boligforsikring har besigtiget forholdet d. 22. februar 2018, **bilag F**. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, med henvisning til, at der er tale om en utæthed i skotrenden, som er opstået 3,5 år efter klager overtagelse af ejendommen.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er væsentligt ombygget/tilbygget af flere omgange. På baggrund af tilgængelige byggesager antages der at være udført en tilbygning mod syd omkring 2004 og en tilbygning/udestue mod nord i 2007.

Den sydvendte tilbygning er sammenbygget med husets oprindelige sydfacade, og i sammenbygningen er der udført en skotrende med tagpap. Skotrenden er opbygget således, at der ligger tagpap ca. 30 cm op på det oprindelige skifereternit tag, der nu fungerer som undertag på den oprindelige beboelse.

Kort efter klagers overtagelse af ejendommen i 2014, anmeldte klager flere forhold herunder, at der var observeret nogle fugtaftegninger på loftet i sammenbygningen mellem tilbygning og den oprindelige beboelse, dvs. under skotrenden.

Ved besigtigelsen i 2014 var det ikke muligt at finde utætheder i konstruktionen, og der kunne heller ikke måles fugt i loftet. Der kunne ved den udvendige besigtigelse ses en utæthed i skotrenden over udhænget, ved tilslutningen til den østlige stern. Desuden var der enkelte lapper på tagpappen i skotrenden.

Besigtigelseskonsulenten konkluderede ved besigtigelsen, at der ikke var aktuelle utætheder i skotrenden over sammenbygningen og, at de konstaterede fugtaftegninger derfor måtte tilskrives tidligere utætheder.

I 2016 anmeldte klager utætheden i skotrenden ved tilslutningen til den østlige stern (som også blev konstateret i 2014). Forholdet blev udbedret, og sagen blev afsluttet med en udbetaling til klager på kr. 1.500. Denne utæthed kan derfor ikke anses at være en del af nærværende klage.

Det bemærkes, at klager på dette tidspunkt, 2 år efter den første skadeanmeldelse, ikke oplyste om utætheder i skotrenden over sammenbygningen (mod vest). Det må derfor lægges til grund, at besigtigelseskonsulentens vurdering i 2014 var korrekt. Havde skotrenden været utæt i 2014, ville klager med sikkerhed også have oplevet vandindtrængning i tiden frem til skadeanmeldelsen i 2016.

Det er først i februar 2018, at klager oplever, at der er en utæthed i skotrenden over sammenbygningen. Utætheden er ikke med sikkerhed lokaliseret, men det antages at være ved en samling i tagpappen.

Klagers håndværker har oplyst, at man mener, at skotrenden har en utilstrækkelig højde, og han anbefaler at skotrenden føres en 1 m op ad undertaget. Besigtigelseskonsulenten har opmålt tagpappen til at være ført ca. 30 cm op af undertaget.

En dybde på 30 cm er ikke unormalt for en skotrende, og forudsat, at man jævnligt efterser renden, og fjerner blade og grene m.m. som kan stoppe afløbet, udgør dybden på skotrenden ikke noget problem. En højde på en meter er ikke sædvanligt, og heller ikke nødvendigt under normale forhold.

Det er kun i den ene ende af skotrenden klager har oplevet vandindtrængning, og det tyder ikke på, at problemet skulle være overløb. Var det højden på skotrenden, der var problemet, ville man forvente at se fugtskader flere steder på loftet.

Skotrenden kan ikke betragtes som fejludført, og det er ikke selskabets opfattelse, at det er skotrendens udførelse der er skadeårsagen. Den mest sandsynlige årsag til, at der kommet vand gennem taget, er at der er opstået en utæthed i bunden af skotrenden, mest sandsynligt i en samling.

Vedrørende loftet i udestuen, er det alene konstateret, at loftet har en mindre nedbøjning. Forholdet er uden betydning for bygningens funktion, og der er ikke grundlag for at antage, at der skulle være risiko for skade. Nedbøjningen kan skyldes flere forhold. Der kan være tale om sjusket udførelse, og det er også tænkeligt, at nogle søm kan have løsnet sig.

Hvis problemet er, at loftet ikke er tilstrækkeligt sømmet, kan det eftersømmes for et ubetydeligt beløb.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at,
- der ikke er konstateret fejl ved skotrenden over sammenbygningen,
- taget har været tæt frem til anmeldelsen i februar 2018, hvorfor forholdet ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet,
- der er tale om tagpap som ligger næsten vandret, og derfor kræver jævnligt vedligehold,
- en reparation af tagpappen i skotrenden ikke kan forventes at overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000,
- at der ikke er påvist fejl eller skader vedrørende loftet i den nordlige udestue."

Klagerens murer og entreprenørfirma har i brev af 29/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Svar på det som konsulent fra Dansk Boligforsikring A/S har skrevet efter besigtigelse og givet dette svar.

1. …
Vi kan med sikkerhed sige at taget er utæt og der komme vand ind ved større regn skyld.
Dette er med sikkerhed skotrenden ikke er ført langt nok op ifg byggeregler der var gældende på det tidspunkt tilbygningen blev opført og husets tag er blevet ændret.

Det er helt sikkert at hvis vi fugtmåler i en regnfyldt periode vil man med sikkerhed se forhøjede værdier. Vi fastholder vores påstand om der er konstruktionsfejl som Ejer [klageren] ikke kan have en viden om da hun ikke før har haft taget undersøgt ordentligt.

Det hjælper ikke kun at udskifte loft og rep pap samlinger da det er skotrenden ikke er opført korrekt. Før denne bliver lavet korrekt vil man ikke komme af med problemet.

2. …
Ejer [klageren] har aldrig haft mulighed for at kunne undersøge størrelse på de søm der er brugt, så dette er en fejl hendes ejerskifte forsikring skal dække.

Dog giver det ikke mening at udskifte denne før hendes skader på tag er udbedret.

Ejer [klageren] har allerede haft udgifter af at lave en tilbundsgående undersøgelse af hendes tag for at finde ud af hvorfor fugten kommer ind."

Selskabet har i brev af 9/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers håndværker, murer & kloakmester …, har gjort gældende, at skotrenden ikke skulle være udført iht. de regler, der var gældende ved udførelsen i 2004.

Der findes selskabet bekendt ingen lovregler vedrørende udførelsen af en skotrende, men ifølge selskabets besigtigelseskonsulent er en højde på 30 cm ikke usædvanligt. Højden på skotrenden må naturligt tilpasses tagets hældning således, at der opnås en passende dybde, set i forhold til det tagareal der afvander til renden.

Det fastholdes, at rendens dybde er passende, men at det ikke kan undgås, at der kan ske overløb, hvis afløbet fra renden stopper til.

… mener, at den nuværende konstruktion i sig selv skulle give anledning til opfugtning af tagkonstruktionen. Dette modsiges dog af, at der ikke i 2014 kunne registreres fugt i loftet, og at det herefter først er efter 4 år, at klager oplever vandindtrængning.

Der er enighed om, at skotrenden var utæt ved selskabets seneste besigtigelse, men der er intet der tyder på, at dette også skulle have været tilfældet i perioden fra klager overtog ejendommen i maj 2014 frem til der registreres fugt på væggen i februar 2018.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger vedrørende loftet i udestuen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2014 fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:

- Dette hus er opført i 1966 og senere ombygget i flere etaper. Billeder 1-2
- Huset har fået nyt tag i nyere tid og tagbelægningen er hele stålplader der går fra kip til tagrende.

Anmeldte forhold:

Forhold 1:

Anmeldte forhold:

Utæthed ved sammenbygning i stue/ udestue. Billede 1-3

Beskrivelse:

FT viste mig ind i hendes stue hvor hun havde opdaget nogle fugtskjolder op under loftet ved sammenbygningen af tagkonstruktionen. Billede 3.

Jeg kunne konstatere, at det var tørre fugtskjolder, som kunne være opstået før der kom ny tagbelægning på huset. Billede 4

Jeg besigtigede herefter taget oppefra og kunne her konstatere at skotrenden havde en mindre utæthed ved sternen ved gavlen mod indkørslen. Billede 6-7-11

Der var en del mindre grene og blade i skotrenden, hvilket jeg oplyste FT om, at det var en rigtig god ide at få fjernet.

Udhæng under skotrenden var udført i Douglasplader og arbejdet var udført i en ringe kvalitet, men der var ingen tegn på trænedbrydning.

Huset er opført med gavle mod sydvest/ nordøst

Konklusion:

Jeg tror at taget tidligere har været utæt og man herefter ikke har fået udbedret de fugtskjolder der er opstået i den forbindelse.

Jeg vil skønne denne mindre utæthed til at koste omkring 2500 kr. inkl. moms for at få udbedret."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/9 2016 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Råd i udhæng - utæt skotrende

Beskrivelse

1. besigtigelse

Hus fra 1966, stålpladetag med tagstensprofil på billede 8 ses skotrende med div. lapninger af tag.

På billede 4 mente FT der var en utæthed fordi der dryppede vand ned fra hjørnet.

På billede 6 har tømrer savet hul i udhæng. På billede 9 ses hvor der er foretaget forskellige lapninger.

2. besigtigelse d. 23.09.2016, tømrer har fjernet stålplade billede 5a. På billede 3a-4a kunne der ses et hul på Ø-75mm

Konklusion:

1. besigtigelse gav ingen forklaring på utæthed, tømrer blev bedt om at fjerne tagplade for ny besigtigelse
2. besigtigelse, der kunne ses hul i tagpap. Tømrer … mente at udbedring ville ligge ved omkring 5000,00 kr. tagpap, stålplader på igen og udskiftning af udhængsplader de pågældende steder. Vedr. utæthed ved hjørne af udhæng var tømrer og taks i tvivl om det kom var en ny skade eller om det måske stammer fra forrige tag som måske havde været utæt.

Udbedring:
Skotrende udbedres og udhæng skiftes de pågældende steder

Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader:
Overslagpris ca. 5000,00 incl. Moms"

Af notat af 15/2 2018 fra et murer og entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"Vedr. fejl konstruktion af skotrende og Rygning

Jeg har været ude for [andet forsikringsselskab] og besigtige din skotrende og denne er ikke dækket af din husforsikring, da det er en fejl konstruktion.

Jeg laver her noget dokumentation til dit ejerskifte forsikring da denne dækker dette når det er en skade der har været der inden din overtagelse af huset

Stålpladerne er ført for langt ned i bund af skotrende og der er ikke udført tagpap langt nok op af siderne.
…
Udbedrings forslag:
Demontere eks tagplader på huset i den længde tilbygningen har - Ca. 8 m
Udføre tagpap 1m op af det eks skifer tag der ligger underneden
Tagpap skal føres op af rygning på tilbygning så der laves en tæt løsning.
Eks tagplader tilpasses i længde og monteres igen - der tages forbehold buler og ridser i plader

Pris overslag ex moms 22.204

Der tages dog forbehold for hvad vi ser når de eks tagplader er blevet demonteret.
Hvis vi skal undersøge dette inden man laver henvendelse til Ejerskifte forsikring vil jeg anslå det arbejde til ca 1000 kr."

Af mail af 26/2 2018 fra et murer og entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"Jeg kan forstå på … at ham taksatoren ville afvise din anmeldelse -
Dette syntes vi ikke kan passe da der er tydelige fejl og mangler.
Jeg sender dig lige …'s iagttagelser .
Jeg syntes du skal tage fat på dem igen hvis de afviser det og sige du har en klokkeklar sag som bør dækkes af din ejer skifte - ellers skal du gå videre med det.

Hermed notater på sagen.

- **Pappet i skotrenden på huset er ikke udført korrekt med 1 meter pap op af eksisterende tag.** (taget demonteres så der kan laves pap i skotrende samt stålplader kortes af i længden)
- **Der er utætte samlinger i pappet.** (der skal brændes et nyt lag pap på hele vejen så der ingen samlinger er på den)
- **Rygningen på udestue ved vandret skotrende er lavet sådan at når vandet kommer fra taget af hoved huset kan det løbe ind under rygningen.** (der skal laves en ombuk så vandet bliver i skotrenden)
- **Taget på udestuen mod vejen er ikke udført med undertag** (taget og lægter skal demonteres så der kan udføres undertag- klemlister- lægter og genmorterer taget.)
- **Taget på bygningen i haven er udført med undertag som det skal dog er lægter monteret direkte på spær uden afstandslister på 25*50 mm** (Alt taget og lægter demonteres så der kan udføres afstands lister mellem spær og lægter.)
- **Panelloftet inde i huset er opsat med pistolsøm, så det er ikke udført korrekt det skal opsættes med klammer** (Loftet skal skydes efter med klammer)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/2 218 fremgår bl.a.:

"**ANMELDT FORHOLD:**

1. Vand ind ved gl. ydervæg ved udestue fra 2004 mod syd langs vej
2. Loft der slipper/er skævt i udestue fra 2007 mod nord mod haven
3. Vand igennem udhæng på den østvendte side af huset v/indkørslen, er tidligere givet pr. kulance 1.500,00 kr.
4. Manglende 2. lag tagpap. Ingen skade (har fortalt FT at dette bliver afvist, da der ikke er skade)
5. Forkert tagkonstruktion på udestue fra 2007. (Der var ikke åbnet op her, så forholdet kunne ikke konstateres) Der er dog for lav taghældning på denne bygning, men er anmærket i TR med en K3.

Forhold 3 behandles ikke, da vi pr kulance har givet 1.500,00 kr. og hvis vi skal ind i det, så regnes der pris der.
Forhold 4 & 5 behandles ikke, da FT har basisforsikring, og der ikke er skader.

BESKRIVELSE:

1. I den gl. ydermur ved sammenbygningen ses der fugt på væggen, foto 1 & 5 & 7
   Der kunne måles fugt i de berørte områder, foto 2 & 4
2. I udestuen som er opført i 2007, er loftet buet, foto 37 til 48

ÅRSAG/KONKLUSION:

1. Jeg kan ikke med sikkerhed sige hvor utætheden er, men min formodning er at der er to steder hvor det ser ud til at der kan komme vand ind, og der er at man ser på foto 19 & 20, at der i den vestvendte del af skotrenden har været udført rep. af tagbelægningen, og her kan man se at pappen er lettere åben langs kanten. På foto 21 ser man at der i tagpappen er en revne hvor det ser ud til at der kan ledes vand ind. Skotrenden er 30 cm dyb (tagpap) svejst på oprindeligt skifereternit, foto 13 & 14. 30 cm er meget normalt for en skrå skotrende, men den kunne godt have været dybere når den er næste vandret. Skotrenden er besværlig at rense, og hvis den stopper til, kan man godt risikere overløb. Jeg mener dog ikke det er det, der er sket her. Utætheden er kun i den ene ende, så der mest sandsynligt tale om, at tagpappen har en revne. Før i tiden var det almindeligt, at man hvert eller hvert

andet år smurte asfalt på et fladt paptag, som et led i almindeligt vedligehold. Det ville også være en god ide her.
Vi har været på ejendommen tidligere (se notater 2014,2016), men der er ikke tidligere konstateret vandindtrængning. Min vurdering er at utætheden først er opstået nu.

2. Min vurdering er at der kan være brugt for små søm til opsætningen af loftet. Det kan dog også tænkes, at det har slået sig pga. fugt. Udestuen er ikke godkendt til beboelse, og der kan godt være en del fugt i en udestue, specielt om sommeren. Lofter buer lidt, men ellers er der ingen skader.

Begge forhold vurderes at være udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Er der følgeskader?
1. Visuelt er der kun det fugtramte område
2. Visuelt er det kun loftet

TILSTANDSRAPPORT:
Ingen af forholdende er anmærket i TR.
Der er dog under B, punkt 1.2 en K3 omkring manglende fald på udestuens tag, som er lagt med mindre antal grader end anvist af leverandør.

UDBEDRING:
1. Rep. af tagpap.
2. Evt. nedtagning loft, og genopsætning af andet loft.

1. Overslagspris 2.000,00 kr.
2. Overslagspris 6- 8.000,00 kr."

Af mail af 4/5 2018 fra et murer og entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"Jeg mener at skotrenden burde være nævnt i tilstands rapporten minimum som en du skulle undersøges nærmere UN.
Afslutningen af skotrende og samlingen ved rygning burde have fået en alarmklokke til at ringe ved byggesagkyndige.
Dette ville have gjort at du ville have haft chancen for at undersøge inden køb, og fundet ud af at der kun er undertag på det øverste stykke og ikke er ført til tagrende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Der er udført en tilbygning mod syd i 2004 og en tilbygning/udestue mod nord i 2007. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2014. Den 6/6 2014 anmeldte hun blandt andet fugtpletter på loftet i stuen ved sammenbygningen mellem tilbygningen og den oprindelige beboelse (under skotrenden) samt råd i udhæng. Selskabet afviste dækning, da der ikke var konstateret fugt, og da omkostningerne til udbedring af konstateret utæthed i skotrenden over udhænget ved sternen var under selvrisikobeløbet. I 2016 anmeldte klageren utæthed i skotrenden over udhænget ved sternen samt råd i udhæng. Selskabet udbetalte 1.500 kr. til udbedring af utætheden. Den 4/2 2018 anmeldte hun en utæthed i taget, der viste sig ved at der kom vand ned gennem loftet i stuen, samt at der løb vand ned langs husmuren ved udhæng. Klageren har tillige klaget over fejl ved loftet i den nordlige udestue. Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af tag og loft i overensstemmelse med vurderingen fra hendes murer og entreprenørfirma.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at "der ikke er konstateret fejl ved skotrenden over sammenbygningen", "taget har været tæt frem til anmeldelsen i februar 2018, hvorfor forholdet ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet", "der er tale om tagpap som ligger næsten vandret, og derfor kræver jævnligt vedligehold", "en reparation af tagpappen i skotrenden ikke kan forventes at overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000", og "at der ikke er påvist fejl eller skader vedrørende loftet i den nordlige udestue".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2014 fremgår det blandt andet, at "jeg kunne konstatere, at det var tørre fugtskjolder, som kunne være opstået før der kom ny tagbelægning på huset. Billede 4. Jeg besigtigede herefter taget oppefra og kunne her konstatere at skotrenden havde en mindre utæthed ved sternen ved gavlen mod indkørslen. Billede 6-7-11. Der var en del mindre grene og blade i skotrenden, hvilket jeg oplyste FT om, at det var en rigtig god ide at få fjernet. Udhæng under skotrenden var udført i Douglasplader og arbejdet var udført i en ringe kvalitet, men der var ingen tegn på trænedbrydning. Konklusion: Jeg tror at taget tidligere har været utæt og man herefter ikke har fået udbedret de fugtskjolder der er opstået i den forbindelse. Jeg vil skønne denne mindre utæthed til at koste omkring 2500 kr. inkl. moms for at få udbedret".

Det fremgår blandt andet af notat af 15/2 2018 fra et murer og entreprenørfirma, at "stålpladerne er ført for langt ned i bund af skotrende og der er ikke udført tagpap langt nok op af siderne. Udbedringsforslag: Demontere eks tagplader på huset i den længde tilbygningen har – Ca. 8 m. Udføre tagpap 1 m op af det eks skifter tag der ligger underneden. Tagpap skal føres op af rygning på tilbygning så der laves en tæt løsning. Eks tagplader tilpasses i længde og monteres igen"

Af mail af 26/2 2018 fra samme murer og entreprenørfirma fremgår det blandt andet: "Hermed notater på sagen.

- Pappet i skotrenden på huset er ikke udført korrekt med 1 meter pap op af eksisterende tag. (taget demonteres så der kan laves pap i skotrende samt stålplader kortes af i længden)

- Der er utætte samlinger i pappet. (der skal brændes et nyt lag pap på hele vejen så der ingen samlinger er på den)
- Rygningen på udestue ved vandret skotrende er lavet sådan at når vandet kommer fra taget af hoved huset kan det løbe ind under rygningen. (der skal laves en ombuk så vandet bliver i skotrenden)
- Taget på udestuen mod vejen er ikke udført med undertag. (taget og lægter skal demonteres så der kan udføres undertag- klemlister- lægter og genmonterer taget.)
- Taget på bygningen i haven er udført med undertag som det skal dog er lægter monteret direkte på spær uden afstandslister på 25*50 mm (Alt taget og lægter demonteres så der kan udføres afstands lister mellem spær og lægter.)
- Panelloftet inde i huset er opsat med pistolsøm, så det er ikke udført korrekt det skal opsættes med klammer (Loftet skal skydes efter med klammer)".

Det fremgår blandt andet af selskabets besigtigelsesnotat af 26/2 2018, at "1. I den gl. ydermur ved sammenbygningen ses der fugt på væggen, … Der kunne måles fugt i de berørte områder, … 2. I udestuen som er opført i 2007, er loftet buet". Omkring årsag/konklusion fremgår det, at "1. Jeg kan ikke med sikkerhed sige hvor utætheden er, men min formodning er at der er to steder hvor det ser ud til at der kan komme vand ind, og der er at man ser på foto 19 & 20, at der i den vestvendte del af skotrenden har været udført rep. af tagbelægningen, og her kan man se at pappen er lettere åben langs kanten. På foto 21 ser man at der i tagpappen er en revne hvor det ser ud til at der kan ledes vand ind. Skotrenden er 30 cm dyb (tagpap) svejst på oprindeligt skifereternit, foto 13 & 14. 30 cm er meget normalt for en skrå skotrende, men den kunne godt have været dybere når den er næsten vandret. Skotrenden er besværlig at rense, og hvis den stopper til, kan man godt risikere overløb. Jeg mener dog ikke det er det, der er sket her. Utætheden er kun i den ene ende, så der mest sandsynligt tale om, at tagpappen har en revne. Før i tiden var det almindeligt, at man hvert eller hvert andet år smurte asfalt på et fladt paptag, som et led i almindeligt vedligehold. Det ville også være en god ide her. Vi har været på ejendommen tidligere (se notater 2014,2016), men der er ikke tidligere konstateret vandindtrængning. Min vurdering er at utætheden først er opstået nu. 2. Min vurdering er at der kan være brugt for små søm til opsætningen af loftet. Det kan dog også tænkes, at det har slået sig pga. fugt. Udestuen er ikke godkendt til beboelse, og der kan godt være en del fugt i en ude-

stue, specielt om sommeren. Lofter buer lidt, men ellers er der ingen skader. Begge forhold vurderes at være udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt". Omkring udbedringen fremgår det, at reparation af tagpap er vurderet til en overslagspris på 2.000 kr. og en eventuel nedtagning af loft og genopsætning af andet loft til 6.000-8.000 kr.

Klagerens murer og entreprenørfirma har i notat af 29/7 2018 til nævnet blandt andet anført, at "vi kan med sikkerhed sige at taget er utæt og der komme vand ind ved større regn skyld. Dette er med sikkerhed skotrenden ikke er ført langt nok op ifg byggeregler der var gældende på det tidspunkt tilbygningen blev opført og husets tag er blevet ændret. Det er helt sikkert at hvis vi fugt måler i en regn fyldt periode vil man med sikkerhed se forhøjede værdier. … Det hjælper ikke kun at udskifte loft og rep pap samlinger da det er skotrenden ikke er opført korrekt. Før denne bliver lavet korrekt vil man ikke komme af med problemet", samt at "[klageren] har aldrig haft mulighed for at kunne undersøge størrelse på de søm der er brugt, så dette er en fejl hendes ejerskifte forsikring skal dække. Dog giver det ikke mening at udskifte denne før hendes skader på tag er udbedret. [Klageren] har allerede haft udgifter af at lave en tilbundsgående undersøgelse af hendes tag for at finde ud af hvorfor fugten kommer ind".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skotrenden på overtagelsestidspunktet den 15/5 2014 var utæt, eller at forholdet forud for klagerens overtagelse af ejendommen i øvrigt var at anse som skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at en reparation af tagpappen i skotrenden ikke kan forventes at overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelse i 2014 ikke blev konstateret utætheder i konstruktionen ud over en utæthed i skotrenden over udhænget ved den østlige stern, og at klageren herefter først i februar 2018 anmeldte vandindtrængning som følge af en utæthed i skotrenden. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af selskabets besigtigel-

sesnotat af 26/2 2018 fremgår, at skotrenden er 30 cm dyb, og at dette er meget normalt for en skrå skotrende, samt at konsulenten på baggrund af sin besigtigelse vurderede, at der ikke er sket overløb, idet utætheden kun er i den ene side, hvorfor det er mest sandsynligt, at tagpappen har en revne, og at omkostningerne hertil er vurderet til en overslagspris på 2.000 kr.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved loftet i den nordlige udestue opført i 2007, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at en eventuel eftersømning af loftet ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist at der i øvrigt er forhold ved tagbelægningen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings