

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. april 2026 blev i sag nr. 104083:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 4/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Skotrender:

I forbindelse med en vandskade, blev det konstateret af flere tømrer at skotrenderne ikke var udført korrekt, konstruktionsfejl. I forbindelse med besigtigelse af skotrenderne, af Dansk Boligforsikrings konsulent, konstaterede konsulenten også, at skotrenderne ikke var konstrueret korrekt.

Konsulenten sagde bl.a. at hvis skotrenderne var udført af fagfolk, burde de tage deres svendebrev om. Efterfølgende afviste selv samme konsulent anmeldelsen. Senest, torsdag den 31. juli 2025, konstaterede en tømrer, at skotrenderne var konstrueret helt forkert, og han havde aldrig set skotrender der var konstrueret så dårligt og fejlagtigt. Alle tømrer, afviser, at skotrenderne og isolering kan skyldes manglende vedligehold, men udelukkende skyldes konstruktionsfejl.

Jeg mener ikke, at Danske Forsikring forholder sig seriøst til min anmeldelse, da de splitter anmeldelsen på skotrenderne op i flere punkter, og ikke forholder sig til anmeldelsen om konstruktionsfejl af skotrenderne.

Isolering:

I samme anmeldelse, anmelder jeg konstruktionsfejl af isolering, hvor der er kuldebro, der dermed kan risikerer at forårsage skimmelsvamp. Dette afviser Danske Forsikring, og argumenterer, at det ikke har nogle betydning, udover det økonomiske. Dette er ikke korrekt.

Der er ingen af anmeldelserne der er bemærket i tilstandsrapporten

Korrespondance er vedhæftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Danske Forsikring, helt og fuldstændigt, udskifter skotrenderne således at de lever op til gældende regler og lov, og af isoleringen bliver udbedret, således at der ikke er kuldebro, også lever op til gældende regler og lov."

Selskabet har den 26/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører hhv. skotrende og manglende isolering (kuldebroer), hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en tætning af skotrenden men afvist at dække en udskiftning. Forholdet omkring manglende isolering er afvist, da der er tale om en ejendom fra 1878, hvorfor kuldebroer og mangelfuld isolering er sædvanligt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1878, beliggende [adresse] den 10. november 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. oktober 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 19. august 2024 anmelder klager, at skotrenden er fejlkonstrueret. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 5. september 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som bilag D, bilag E, bilag F og bilag G. Det bemærkes, at konsulenten har delt forholdene vedrørende skotrenden op i tre notater, men i nærværende klagesvar vil de blive behandlet under ét.

Den 22. januar 2025 meddeler DBF dækning til udbedring af et hul i skotrenden men afviser yderligere dækning. Afgørelsen er skrevet af den konsulent, som også foretog besigtigelsen, på baggrund af egne observationer.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som afviser, at skotrenden skulle være fejlkonstrueret, men beder klager om at fremsende et tilbud på reparation af skotrenden, hvis udgifterne til reparation overstiger 5.000 kr. Forholdet omkring manglende isolering afvises.

Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af skotrenden, så de lever op til gældende regler, og at isoleringen bliver udbedret, så der ikke er kuldebroer, og så den lever op til gældende regler.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 10. november 2021 var forhold ved hhv. skotrende og isolering, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1878 med et betontegltag fra 1983. Skotrender er udført i PVC eller et gummibaseret materiale.

Vedr. skotrende

Forholdet anmeldes 2 år og 9 måneder efter overtagelsen i forbindelse med en akut vandskade. Ved DBF's besigtigelse ses en utæthed i toppen af skotrenden, og besigtigelseskonsulenten oplyser, at skotrenden ikke ser ud til at have været lukket korrekt i toppen, da der normalt skal afsluttes med et stykke selvklæbende, fleksibel inddækning over samlingen i kippen.

Utætheden er af klager repareret midlertidigt med en fuge. En korrekt udbedring kan ske ved, at samlingen i kippen dækkes af med et stykke selvklæbende inddækning, hvilket ifølge konsulentens skøn koster mindre end 5.000 kr. at udføre. DBF har dog anerkendt dækning og bedt klager om at indhente et tilbud og fremsende til DBF, hvis dette overstiger 5.000 kr.

Herudover ses det, at skotrenden er skredet lidt, hvilket formentlig er sket i forbindelse med, at håndværkerne har været oppe for at fuge skotrenden i toppen. Det vurderes at være sket efter overtagelsen, og der er i øvrigt stadig overlæg, hvorfor det ikke vurderes at ville medføre skader. Forholdet skyldes ikke fejl ved monteringen men almindeligt slid og ælde.

Endelig bemærker besigtigelseskonsulenten, at der langs skotrenden er tætnet med rygningskig, som er udtørret og ikke længere helt tæt. Rygningskittet bør udskiftes for at sikre fortsat tæthed mod fygesne og slagregn. Dette hører til almindelig vedligeholdelse.

På den baggrund gøres det gældende, at DBF har dækket en reparation af det forhold, som kan siges at være udført forkert, mens resten hører under almindelig vedligeholdelse. Klager har dermed ikke påvist, at den af DBF dækkede udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Vedr. isolering

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten ved gennemgang af taget, at der på begge sider af huset ikke er isoleret ordentligt, hvilket medfører stedvise kuldebroer. Dampspærren er ikke tæt, hvilket er sædvanligt for en dampspærre fra 1983, hvor der blot skulle være et mindre overlæg.

Der er ikke konstateret skader eller fejl i strid med sædvanlig byggeskik.

Det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at dele af taget er dårligt isoleret. Det er almindeligt med ringe isolering og kuldebroer som følge heraf i ejendomme fra 1878, og klager har ikke påvist, at forholdet har medført eller medfører nærliggende risiko for fugtskader.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 7/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Skotrende:

At skotrenden er skredet, kan ikke skyldes, at der har været håndværker på taget, da der på 2 af vedhæftet billeder ikke har været oppe på taget, inden billederne blev taget. Se billeder. Håndværkerne har ikke betrådt skotrenderne. Grundet konstruktionen af skotrenden vil det ikke være muligt at udbedre skotrenden, så skotrendens konstruktion er korrekt. Tagets overlap af skotren-

den er ikke stor nok. Der er ikke inddækning under skotrenden. Som billederne viser, vil det ikke være en korrekt løsning at udbedre med en samling med selvklæbende inddækning. Dette vil heller ikke ændre på at skotrenden ikke er konstrueret korrekt. Som billede viser, er der steder hvor der ikke er overlæg. DBF påpeger at bygningen er fra 1878, hvilket er korrekt. Det er dog vigtigt at bemærke, at taget er fra 1983. Alderen af Rygnings Kittens har ikke indflydelse på konstruktionen af skotrenden, som anmeldelsen lyder på. DBF har bedt om tilbud på udskiftning af skotrender, hvilket også er tilsendt DBF.

Isolering:

Det er vigtigt at bemærke at, trods DBF skriver at ejendommen er fra 1878, så er taget fra 1983. Isoleringen er ikke korrekt udført, hvilket betyder, at der er kuldebro, der kan medføre risiko for fugt og skader.

...

Vedr. Besigtigelsesnotat F vedr. kuldebro

...

Da der ikke har været besigtigelse på den aktuelle bygning, kan der ikke entydigt konkluderes om der er nogle skader.

I besigtigelsesnotatet fremgår det, at dampspærreerne ikke er 100% tætte på de anmeldte forhold. De omtalte forhold i besigtigelsesnotatet vedr. dampspærre, er ikke den del af taget, der er anmeldt. Disse forhold var i det tilstødende tag, som ikke har noget med anmeldelsen at gøre. Forholdene blev udbedret i forbindelse med reparation.

De anmeldte forhold om kuldebro, har ikke været besigtiget af Dansk Boligsikring/..., på den omhandlede tag.

Vedr. kuldebro

Citater fra internettet:

'Kuldebroer skaber kolde områder på din klimaskærm, hvor fugtighed akkumulerer. Dette kan føre til skimmel og dårlig lugt. Den forringede luftkvalitet i boligen kan være meget skadelig for din sundhed og medføre vejrtrækningsproblemer eller forværre astma og andre luftvejssygdomme.'

Billeder nr. 2 og 4 er ikke korrekt anført på tegningen.

Billede 2 i Dansk Boligforsikrings Besigtigelsesnotat er ikke mod øst, men vender mod vest.

Billede 4 i Dansk Boligforsikrings Besigtigelsesnotat er ikke mod nord, men vender mod vest

Der er ikke besigtiget mod øst og vest. Dette danner ikke, efter min vurdering, grundlag for at fralægge sig ansvaret for skjulte forhold og konstruktionsfejl, der ikke fremgår af Tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten:

Pkt. 17: Efter min vurdering ikke relevant for anmeldelsen vedrørende kuldebro, da det ikke er i denne del af bygningen/taget, som anmeldelsen omhandler. Disse blev udbedret i forbindelse med reparation.

Pkt. 18: Efter min vurdering ikke relevant for anmeldelsen vedrørende kuldebro, og da denne ikke er i den anmeldte del af bygningen/taget, som anmeldelsen omhandler.

...

Vedrørende anmeldelse af fejlkonstruktion af skotrende.

Vedrørende hus:

[Adresse]

Tagkonstruktion: 1983.

Jeg undrer mig over hvordan der kan konkluderes, at der fremadrettet ingen risiko er for vandindtrængning, siden reparationen. Hvordan kan der konkluderes at der, at der ikke har været vandindtrængning siden reparationen? Dette må betegnes som rent gætteri.

RUFA kittens alder og tilstand, har ingen indflydelse på selve skotrendernes fejlkonstruktion.

Grundet skotrendernes konstruktion, kan skotrenderne ikke tættes med RUFA kit, således at der ikke kan være risiko for vandindtrængning, da overlappet af taget over skotrenderne ikke er stort nok, og ikke overholder målene. Overlapningen af tag over skotrenderne er yderst begrænset På baggrund af dette, er det ikke muligt at tætnes, så der ikke er risiko for vandindtrængning. Der er steder hvor tagkonstruktionen kan ses med de blotte øje.

Der er beskrevet, at PVC- skotrenden *KUNNE* være en Tacodan, hvor fastgørelsen sker ved udstansede huller. Det må betyde, at der ikke vides hvilket materiale der er benyttet, og om det benyttede materiale er godkendt. Der er ingen udstansede huller i skotrenderne. Der er skruet skruer og slået søm direkte igennem skotrenderne. Der er ikke sikret mod vandindtrængning i diverse huller med f.eks. silikone. Tagets overlapning af skotrenderne mindre end tilladt og nogle steder ikke eksisterende. Der kan derfor ikke tættes, således at der ikke kan være risiko for vandindtrængning.

Der er ingen inddækning, der beskytter, hvis der skulle opstå en lækage i skotrenderne. Primært materiale der anvendes til skotrender, er kobber, Zink eller Aluminium.

Pkt 17: Har ingen indflydelse på konstruktionen af skotrenderne. Men er udbedret ved reparationen.

Pkt 18: Har ingen indflydelse på konstruktionen af skotrenderne.

Billeder:

Ingen udstansede huller.

Skruer skruet direkte igennem skotrenderne

Materialebrug

Ingen tætning omkring skruer eller søn

Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende konstruktionsfejl af skotrender. Dansk Boligforsikrings egen konsulent, ..., var selv meget overrasket ved bestigelsen, over at der ikke var nogle anmærkninger i tilstandsrapporten omkring skotrendernes konstruktion. [Konsulent] gav udtryk for, jeg citerer: 'hvis de håndværkere der havde lavet skotrenderne, havde svendebrev, burde de tage deres svendebrev om'.

På baggrund af besigtigelsesnotat, er det min vurdering, at der ikke forholdes til den konkrete anmeldelse om konstruktionsfejl af skotrenderne, men forholder sig til RUFA kittens alder og beskaffenhed, samt materiale brug."

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

104083

Ankenævnet for Forsikring

7.

104083

Selskabet har i brev af 5/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 10. november 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Skotrende

Der er enighed om, at der er tale om en skotrende fra 1983, hvor taget blev skiftet. Der anmeldes vandindtrængen 2 år og 9 måneder efter overtagelsen. Allerede af den grund må det afvises, at skotrendens konstruktion på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko for skade.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke det forhold, at en bygningsdel ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, hvis forholdet ikke medførte nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Da skotrenden har virket i mere end 40 år, må det afvises.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 26/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen er tegnet for en 5-årige periode, hvorfor det også må forventes, at forsikringen sikrer mod skjulte skader og uforudsete udgifter, i denne periode.

På grund af skotrendernes konstruktion på overtagelsesdatoen, var der nærliggende risiko for skader.

Dansk Boligforsikring, vedr. ejerskifteforsikring:

'-sikrer dig mod skjulte skader og uforudsete udgifter. Forsikringen løber i mindst 5 år.'

Grundet skotrendernes konstruktion, medføre det også fremover stor risiko for skader, da skotrenderne, i deres nuværende konstruktion, ikke er mulige at udbedre, således der ikke er nærliggende risiko for skader.

Dansk Boligforsikrings egen konsulent, ..., konkluderede ved besigtigelsen:

- Tagets overlapning over skotrenderne er yderst begrænset og nogle steder slet ikke et overlap. ([Konsulent] målte efter med en tommestok)
- At, hvis de håndværkere der har lavet taget og skotrenderne var uddannet, burde de tage deres svendebrev om.
- Undrede sig særdeles meget over at ikke var nogle bemærkninger om skotrenderne i tilstandsrapporten.

Samtlige tømre der har besigtiget taget og skotrenderne, incl. Tømrer fra ..., der skulle forsøge at udbedre skotrenden, konkluderede, at pga. skotrendernes konstruktion, vil det ikke være muligt i den nuværende konstruktion at udbedre dem, og derfor vil forholdene med nuværende konstruktioner, også i fremtiden medføre nærliggende risiko for skader."

Ankenævnet for Forsikring

8.

104083

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 12/10 2021 fremgår bl.a.:

"Når du køber et brugt hus

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange.

...

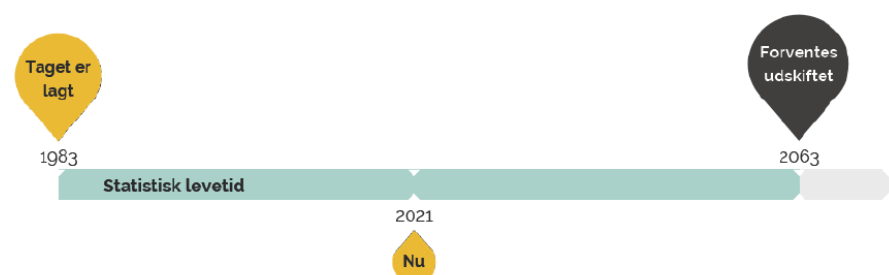
I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt ikke registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

...

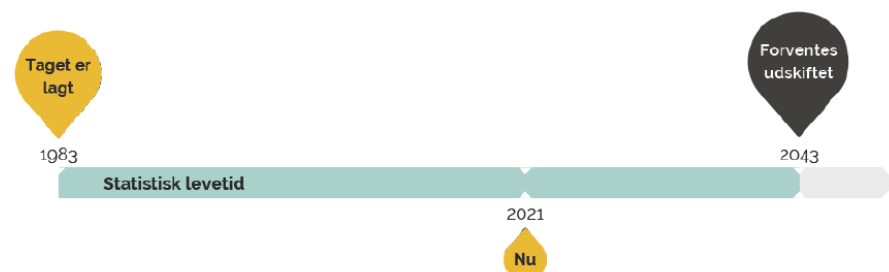
Tagets restlevetid

...

Tagbelægning - Betontagsten



Inddækninger



...

Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige

Hanebåndsløft mod vest: Er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslem.

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

104083

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE			
BEBOELSE - TAG			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
1		Der er tæring i bunden af skorsten mod øst.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.
...			
BEBOELSE - 1. sal - Loftrum mod sydøst			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
17		Dampspærre er ikke tætsluttende i loftkonstruktionen.	Der er risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen og dermed følgeskader.
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
18		Aftrækslange i tagrum er uisolaret over køkken.	Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader.

Af skadesanmeldelse af 19/8 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? 09/07/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Jeg opdagede, at der var vand på gulvet. Vandet havde løbet fra taget ned langs væggen, via skunklem og ned på gulvet.

Hvad er årsagen til skaden? Der er konstateret hul i skotrenden. I den forbindelse, havde jeg nogle tagfolk ude for at besigtige og reparere skotrenden. Tagfolkene konstaterede at skotrenden ikke er korrekt udført, og derfor vil der med stor sandsynlighed vil komme vandskade igen.

Ved gennemgang af taget, blev der også konstateret at isoleringen i taget lå for tæt på tagstenene, end de 5 cm der er anbefalet. Der blev ydermere konstateret, at der på begge sider af det andet tag, ikke er ordentligt isoleret eller manglende isolering, hvilket kan forårsage skimmelsvamp. (Billeder af taget der er medsendt, er på den ene side, og fra i vinter.)

Hvor er skaden lokaliseret? I selve skotrenden og på taget"

Af selskabets besigtigelsesnotat 1 af 6/9 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 1 - hul i skotrende top

Dækning: Basis

...

Anmeldt forhold omhandler:

Kunden oplyser vand på gulvet på 1.sal under skotrende. Håndværkere konstaterer hul i toppen af skotrende. Forholdet er midlertidigt udbedret med fugemasse osv.

Konklusion

Anmeldt forhold er udbedret midlertidigt og det oplyses at der ikke er sket yderligere skade/vandindtrængen efterfølgende.

Det formodes at skotrenden er lavet i forbindelse med det nye tag i 1983. Der er ikke lavet det foreskrevne kipbånd jf. producentens anvisninger.

Anvendelse af gummibaseret skotrende var en normal anvendelse på udførelsestidspunktet.

Forholdet vedr. den manglende tætning i kippen har været til stede ved overtagelsen.

Hullet i skotrendetoppen kan udbedres meget simpelt ved anvendelse af det korrekt kipbånd eller Wakaflex eller tilsvarende selvklæbende bånd.

...

Skotrende brædder er lagt direkte på spærhovedet, hvilket var meget normalt på udførelsestidspunktet. Tykkelsen på planker er normalt 25 mm. Langs siden af skotrendeplanker er der monteret en taglægte, så der bliver en opkant på ca. 10 mm fra bunden af skotrenden til overkant lægter.

Her er anvendt en PVC skotrende som kunne være en Tacodan skotrende, her er profilerne 170 cm lange og har et foreskrevet overlæg på 20 cm. Fastgørelse sker ved sømning i udstansede huller og i toppen anvendes et specielt kipbånd. Kipbåndet er i Butylkautschuk dobbeltklæbende i en tykkelse på 2 mm. Kipbåndet klæbes over samlingen, hvorefter der tildannes et stykke PVC-skotrende i 100-110 mm bredde og aktuel længde. Det tildannede PVC stykke fastgøres på det dobbeltklæbende kipbånd som afsluttende dækning af samlingen.

Tilstandsrapport

Det nævnes i TR at hanebåndsloftet mod vest ikke er besigtiget på grund af manglende adgangsløb.

Pkt. 17: 1.sal loftsrum mod sydøst: Dampspærre er ikke tætsluttende i loftkonstruktionen. Der er risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen og dermed følgeskader.

Og

Pkt. 18: Aftræksslange i tagrum er uisolereet over køkken. Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader.

Udbedring og økonomi

Materialerne koster under 500 kr. Der skal dog anvendes rygningstige og et rullestillads og det kan koste op til ca. 4000 kr.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Mindre end 5.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat 2 af 6/9 2024 fremgå bl.a.:

"Forhold: 2 - skotrende er ikke udført korrekt

Dækning: Basis

...

Anmeldt forhold omhandler:

I forbindelse med udbedring af kipsamlingen er kunden oplyst af HV at skotrenden ikke er udført i korrekte materialer. Umiddelbar er 3 samlinger skredet lidt.

Konklusion

Anmeldt forhold skyldes manglende kendskab til materialer som kan anvendes til skotrende.

Der er dog sket et skred i 3 samlinger og årsagen til dette er manglende sømning.

Det anvendte materiale og tilsvarende materialer til skotrender er almindelig anvendt i dag.

Skotrendeopbygningen er normal for udførelsesåret 1983.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen. Der er dog ikke oplyst vandindtrængen som følge af forholdet

...

Skotrende brædder er lagt direkte på spærhovedet, hvilket var meget normalt på udførelsestidspunktet. Tykkelsen på planker er normalt 25 mm. Langs siden af skotrendeplanker er der monteret en taglægte, så der bliver en opkant på ca. 10 mm fra bunden af skotrenden til overkant lægter.

Her er anvendt en PVC-skotrende som kunne være en Tacodan skotrende, her er profilerne 170 cm lange og har et foreskrevet overlæg på 20 cm. Fastgørelse sker ved sømning i udstansede huller og i toppen anvendes et specielt kipbånd.

Samlingerne er i selve renden skredet lidt, men med det foreskrevne overlæg er der ikke fare for vandindsivning der.

...

Udbedring og økonomi

Materialerne koster under 100 kr. Der skal dog anvendes rygningstige og et rullestillads og det kan koste op til ca. 4.000 kr.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Under 5.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat 3 af 6/9 2024 fremgå bl.a.:

"Forhold: 3 - skotrende er utæt langs kanter mod tagsten

Dækning: Basis

...

Anmeldt forhold omhandler:

I forbindelse med tætning af kipsamlingen i skotrenden har håndværkere opdaget at RUFA kitten er faldet ud flere steder langs skotrenden.

Konklusion

Anmeldt forhold er udbedret af kunden selv og han har indkøbt RUFA kit til fremtidig vedligeholdelse.

Der er fremadrettet ingen risiko for vandindtrængen ved korrekt vedligeholdelse og der har ikke været vandindtrængen siden reparationen.

Det anvendte materiale til tætning mellem tagstens underside og skotrenden er almindelig anvendt i dag. Skotrendeopbygningen er normal for udførelsesåret 1983.

Det kan fremadrettet ikke udelukkes at der kan komme vand ind langs kanter, da RUFA kitten andre steder er blevet porøs og kan blæse ud ved stormvejr.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen

...

Skotrende brædder er lagt direkte på spærhovedet, hvilket var meget normalt på udførelsestidspunktet. Tykkelsen på planker er normalt 25 mm. Langs siden af skotrendeplanker er der monteret en taglægte, så der bliver en opkant på ca. 10 mm fra bunden af skotrenden til overkant lægter.

Her er anvendt en PVC-skotrende som kunne være en Tacodan skotrende, her er profilerne 170 cm lange og har et foreskrevet overlæg på 20 cm. Fastgørelse sker ved sømning i udstansede huller og i toppen anvendes et specielt kipbånd.

Som skotrende tætning mod tagsten anbefales RUFA kit eller skumtætningskiler.

RUFA kitten må betegnes som med udløb af levetid

...

Udbedring og økonomi

Der er indkøbt materialer i form af Monier Strips (RUFA kit) til oplyst ca. 300 kr.

Forsikringstager har selv udbedret forholdet.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Under 5.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat 4 af 6/9 2024 fremgå bl.a.:

"Forhold: 4 – Utilstrækkelig isolering giver kuldebro i skråvægge

Dækning: Basis

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der er ikke adgang til skunkrum i østfløjen og i nordfløjen er skunken lukket med plastfolie/dampspærre og her er heller ingen adgang til skunken.

Håndværker mener at det kan medføre skimmelsvamp i konstruktionen.

Konklusion

Der er ikke påvist skader som følge af forholdet.

Anmeldt forholdes skyldes normal konstruktion af skunk i et ældre hus kombineret med dampspærre som ikke er 100 % tætte.

I et hus som nærværende er det ikke muligt at lave tætte konstruktioner som kræves jf. nye huse i dag.

Konstruktionen medfører også at det ikke er muligt at isolere jf. gældende regler i dag.

Det vil derfor være normalt med kuldebroer og også utætheder i tagkonstruktionen (Hus fra 1878)

Ventilationen er lavet jf. gældende vejledninger på udførelsestidspunktet og det vurderes derfor ikke, at der kan opstå fugt eller skimmelskader i konstruktionen.

Forholdet har været til stede ved besigtigelsen.

En kuldebro eller mindre isolering end normalt vil kun medføre en forøget varmeudgift og det opfylder ikke skadedefinitionen. I nordfløjen er beklædninger og tætning i dampspærre ikke færdiggjort.

I Energimærkerapporten oplyses følgende: Udnyttet tagetage:

- Skråvæg som følger taghældningen: bjælkelag, isoleret med 200mm isolering.

- Lodretskunk: bjælkelag, isoleret med 200mm isolering.
- Vandretskunk: bjælkelag, isoleret med 200mm isolering.
- Hanebånd: bjælkelag isoleret med 200mm isolering.
- Vandretloft: bjælkelag, isoleret med 200mm isolering.
- Kvist: bjælkelag, isoleret med 200mm isolering

...

I østfløjen i nordfacaden er spærhovedet isoleret ned til tagfoden/gesimsen. Det vides ikke om der er tale om samme konstruktionen i hovedfløjen. På tidspunktet for udskiftningen af taget var det mere normalt at isolere skunkvæggen og gulvet i skunkrummet. Jeg tror ikke at der er tale om tapede samlinger i dampspærren og det vil give en vis damp og varme ud i konstruktionen. Det var heller ikke normalt i 1983 hvor der bare skulle være et mindre overlæg i samlinger på dampspærren

...

Udbedring og økonomi
Forholdet er ikke prissat"

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, deformation, 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."

Klageren har indsendt fotos af taget og skotrender.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

104083

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et enfamilieshus, bygget i 1878, den 10/11 2021. Husets nuværende tagkonstruktion er lagt i 1983. Den 19/8 2024 anmeldte klageren, at han den 9/7 2024 opdagede, at der var vand på gulvet, og at tagreparatør havde konstateret, at skotrenden ikke var udført korrekt. I forbindelse med gennemgang af taget, blev det også konstateret, at taget ikke er ordentligt isoleret. Klageren ønsker, at selskabet udskifter husets skotrender således "at de lever op til gældende regler og lov" samt, at isoleringen bliver udbedret "således at der ikke er kuldebro, og også lever op til gældende regler og lov". Selskabet har anerkendt dækning af en tætning af skotrenden, hvis udbedringen koster mere end 5.000 kr. Selskabet har afvist dækning af en udskiftning af skotrenden, samt afvist forholdet omkring manglende isolering med henvisning til, at der er tale om sædvanlige forhold i en ejendom fra 1878.

Selskabet har anført, at allerede af den årsag, at der først anmeldes vandindtrængen 2 år og 9 måneder efter overtagelsen, må det afvises, at skotrendens konstruktion på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker det forhold, at en bygningsdel ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, hvis forholdet ikke har medført nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, og da skotrenden har virket i mere end 40 år, må dette afvises. Selskabet har anført, at "Ved DBF's besigtigelse ses en utæthed i toppen af skotrenden, og besigtigelseskonsulenten oplyser, at skotrenden ikke ser ud til at have været lukket korrekt i toppen, da der normalt skal afsluttes med et stykke selvklæbende, fleksibel inddækning over samlingen i kippen. En korrekt udbedring kan ske ved, at samlingen i kippen dækkes af med et stykke selvklæbende inddækning, hvilket ifølge konsulentens skøn koster mindre end 5.000 kr. at udføre. DBF har dog anerkendt dækning og bedt klager om at indhente et tilbud og fremsende til DBF, hvis dette overstiger 5.000 kr. Herudover ses det, at skotrenden er skredet lidt, hvilket formentlig er sket i forbindelse med, at håndværkerne har været oppe for at fuge skotrenden i toppen. Det vurderes at være sket efter overtagelsen, og der er i øvrigt stadig overlæg, hvorfor det ikke vurderes at ville medføre skader. Forholdet skyldes ikke fejl ved monteringen men almindeligt slid og ælde. Endelig bemærker besigtigelseskonsulenten, at der langs skotrenden er tætnet med rygningsskit, som er udtør-

ret og ikke længere er helt tæt. Rygningskittet bør udskiftes for at sikre fortsat tæthed mod fygesne og slagregn. Dette hører til almindelig vedligeholdelse". Selskabet har anført, at selskabets konsulent har konstateret, at der på begge sider af huset ikke er isoleret ordentligt, hvilket medfører stedvise kuldebroer. Selskabet har anført, at dampspærren ikke er tæt, hvilket ikke er usædvanligt for en dampspærre fra 1983, hvor der blot skulle være et mindre overlæg. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skade eller fejl i strid med sædvanlig byggeskik, og at det er almindeligt med ringe isolering og kuldebroer i ejendomme fra 1878.

Klageren har anført, at flere tømrere har konstateret, at skotrenderne er udført forkert, og at der derfor foreligger en konstruktionsfejl. Klageren har anført, at også selskabets egen konsulent ved besigtigelsen konstaterede, at skotrenderne ikke er konstrueret korrekt, og at det derfor er bemærkelsesværdigt, at der ikke er anmærkninger herom i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at skotrendens forskydning ikke kan skyldes, at håndværkere har været oppe på taget, idet håndværkerne ikke har betrådt skotrenderne. Klageren har anført, at skotrendernes konstruktion er mangelfuld, idet der blandt andet mangler inddækning under skotrenderne, og idet tagets overlæg over skotrenderne flere steder er utilstrækkeligt eller helt mangler. Klageren har anført, at skotrenderne på grund af konstruktionen ikke kan udbedres ved tætning eller ved den af selskabet foreslåede løsning med selvklæbende inddækning, og at konstruktionen derfor fortsat indebærer risiko for vandindtrængning. Klageren har anført, at det er uklart, hvilket materiale skotrenderne er udført i, idet besigtigelsesrapporten alene angiver, at de kunne være af typen Tacodan, og at de ikke er monteret efter producentens anvisninger, da der er skruet og sømmet direkte igennem dem uden tætning af hullerne. Klageren har anført, at skotrendernes konstruktion skal vurderes i forhold til tagets etablering i 1983 og ikke bygningens oprindelige opførelsesår fra 1878. Klageren har anført, at de konstaterede forhold efter håndværkernes vurdering ikke skyldes manglende vedligeholdelse, men konstruktionsfejl. Klageren har anført, at skotrendernes konstruktion allerede på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko for skader, og at ejerskifteforsikringen netop er tegnet for at dække sådanne skjulte forhold. Klageren har anført, at der i tagkonstruktionen forekommer kuldebroer, som indebærer risiko for fugt og skimmelsvamp. Klageren har anført, at selskabets bemærkninger

om dampspærre vedrører en anden del af taget end den anmeldte, og at de anmeldte forhold om kuldebroer ikke er blevet besigtiget af selskabets konsulent på den relevante del af taget.

Det fremgår af tilstandsrapport af 12/10 2021, at "taget er lagt i 1983... Beboelse. 1. sal. Loft-rum mod sydøst. Vurdering: Rød. Dampspærre er ikke tætsluttende i loftkonstruktion. Der er risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen og dermed følgeskader."

Det fremgår af skadesanmeldelse af 19/8 2024, at "Der er konstateret hul i skotrenden. I den forbindelse, havde jeg nogle tagfolk ude for at besigtige og reparere skotrenden. Tagfolkene konstaterede at skotrenden ikke er korrekt udført, og derfor vil der med stor sandsynlighed vil komme vandskade igen. Ved gennemgang af taget, blev der også konstateret at isoleringen i taget lå for tæt på tagstenene, end de 5 cm der er anbefalet. Der blev ydermere konstateret, at der på begge sider af det andet tag, ikke er ordentligt isoleret eller manglende isolering, hvilket kan forårsage skimmelsvamp".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 1 af 6/9 2024, at "Kunden oplyser vand på gulvet på 1. sal under skotrende. Håndværkere konstaterer hul i toppen af skotrende. Forholdet er midlertidigt udbedret med fugemasse osv. Konklusion: Anmeldt forhold er udbedret midlertidigt og det oplyses at der ikke er sket yderligere skade/vandindtrængen efterfølgende. Det formodes at skotrenden er lavet i forbindelse med det nye tag i 1983. Der er ikke lavet det foreskrevne kipbånd jf. producentens anvisninger. Anvendelse af gummibaseret skotrende var en normal anvendelse på udførelsestidspunktet. Forholdet vedr. den manglende tætning i kippen har været til stede ved overtagelsen. Hullet i skotrendetoppen kan udbedres meget simpelt ved anvendelse af det korrekte kipbånd eller Wakaflex eller tilsvarende selvklæbende bånd... Skotrende brædder er lagt direkte på spærhovedet, hvilket var meget normalt på udførelsestidspunktet. Tykkelsen på planker er normalt 25 mm. Langs siden af skotrendepلانkerne er der monteret en taglægte, så der bliver en opkant på ca. 10 mm fra bunden af skotrenden til overkant lægter. Her er anvendt en PVC skotrende som kunne være en Tacodan skotrende, her er profilerne 170 cm lange og har et foreskrevet overlæg på 20 cm. Fastgørelse sker ved sømning i

udstansede huller og i toppen anvendes et specielt kيبånd. Kيبåndet er i Butylkautschuk dobbeltklæbende i en tykkelse på 2 mm. Kيبåndet klæbes over samlingen, hvorefter der tildannes et stykke PVC-skotrende i 100-110 mm bredde og aktuel længde. Det tildannede PVC stykke fastgøres på det dobbeltklæbende kيبånd som afsluttende dækning af samlingen... Materialerne koster under 500 kr. Der skal dog anvendes rygningstige og et rullestillads og det kan koste op til ca. 4000 kr. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Mindre end 5.000 kr."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 2 af 6/9 2024, at "I forbindelse med udbedring af kipsamlingen er kunden oplyst af HV at skotrenden ikke er udført i korrekte materialer. Umiddelbar er 3 samlinger skredet lidt. Konklusion. Anmeldt forhold skyldes manglende kendskab til materialer som kan anvendes til skotrende. Der er dog sket et skred i 3 samlinger og årsagen til dette er manglende sømning. Det anvendte materiale og tilsvarende materialer til skotrender er almindelig anvendt i dag. Skotrendeopbygningen er normal for udførelsesåret 1983. Forholdet har været til stede ved overtagelsen. Der er dog ikke oplyst vandindtrængen som følge af forholdet... Samlingerne er i selve renden skredet lidt, men med det foreskrevne overlæg er der ikke fare for vandindsivning der... Udbedring og økonomi. Materialerne koster under 100 kr. Der skal dog anvendes rygningstige og et rullestillads og det kan koste op til. ca. 4.000 kr."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 3 af 6/9 2024, at "skotrende er utæt langs kanter mod tagsten... I forbindelse med tætning af kipsamlingen i skotrenden har håndværkere opdaget at RUFA kitten er faldet ud flere steder langs skotrenden. Anmeldt forhold er udbedret af kunden selv og han har indkøbt RUFA kit til fremtidig vedligeholdelse. Der er fremadrettet ingen risiko for vandindtrængen ved korrekt vedligeholdelse og der har ikke været vandindtrængen siden reparationen. Det anvendte materiale til tætning mellem tagstens underside og skotrenden er almindelig anvendt i dag. Skotrendeopbygningen er normal for udførelsesåret 1983. Det kan fremadrettet ikke udelukkes at der kan komme vand ind langs kanter, da RUFA kitten andre steder er blevet porøs og kan blæse ud ved stormvejr. Forholdet har været til stede ved overtagelsen... Som skotrende tætning mod tagsten anbefales RUFA kit eller skumtætningskiler.

RUFA kitten må betegnes som med udløb af levetid... Der er indkøbt materialer i form af Monier Strips (RUFA kit) til oplyst ca. 300 kr. Forsikringstager har selv udbedret forholdet".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 4 af 6/9 2024, at der er "Utilstrækkelig isolering som giver kuldebro i skråægge... Der er ikke adgang til skunkrum i østfløjen og i nordfløjen er skunken lukket med plastfolie/dampspærre og her er heller ingen adgang til skunken. Håndværker mener at det kan medføre skimmelsvamp i konstruktionen... Der er ikke påvist skader som følge af forholdet. Anmeldt forholdes skyldes normal konstruktion af skunk i et ældre hus kombineret med dampspærre som ikke er 100 % tætte. I et hus som nærværende er det ikke muligt at lave tætte konstruktioner som kræves jf. nye huse i dag. Konstruktionen medfører også at det ikke er muligt at isolere jf. gældende regler i dag. Det vil derfor være normalt med kuldebroer og også utætheder i tagkonstruktionen (Hus fra 1878). Ventilationen er lavet jf. gældende vejledninger på udførelsestidspunktet og det vurderes derfor ikke, at der kan opstå fugt eller skimmelskader i konstruktionen. Forholdet har været til stede ved besigtigelsen. En kuldebro eller mindre isolering end normalt vil kun medføre en forøget varmeudgift og det opfylder ikke skadedefinitionen. I nordfløjen er beklædninger og tætning i dampspærre ikke færdiggjort... I østfløjen i nordfacaden er spærhovedet isoleret ned til tagfoden/gesimsen. Det vides ikke om der er tale om samme konstruktionen i hovedfløjen. På tidspunktet for udskiftningen af taget var det mere normalt at isolere skunkvæggen og gulvet i skunkrummet. Jeg tror ikke at der er tale om tapede samlinger i dampspærren og det vil give en vis damp og varme ud i konstruktionen. Det var heller ikke normalt i 1983 hvor der bare skulle være et mindre overlæg i samlinger på dampspærren".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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, deformation, 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". Det fremgår af punkt 3.5, at 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.

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

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Skotrende

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skotrenden, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra den tætning, som selskabet har anerkendt dækning af, hvis udgifter overstiger selvriskoen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først blev anmeldt 2 år og 9 måneder efter overtagelsen, at selskabets taksator har vurderet, at skotrendeopbygningen er normal for udførelsesåret 1983, og at skotrenden har fungeret i mere end 40 år.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotater, hvoraf det blandt andet fremgår, at "hullet i skotrendetoppen kan udbedres meget simpelt ved anvendelse af det korrekt kipbånd eller Wakaflex eller tilsvarende selvklæbende bånd", at "samlingerne er i selve renden skredet lidt, men med det foreskrevne overlæg er der ikke fare for vandindsivning der", og at "det kan fremadrettet ikke udelukkes at der kan komme vand ind langs kanter, da RUFA kitten

andre steder er blevet porøs og kan blæse ud ved stormvejr... RUFA kitten må betegnes som med udløb af levetid".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Isolering

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold vedrørende utilstrækkelig isolering og kuldebroer, som udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at isoleringsforholdene i huse fra både 1878 samt fra 1983, hvor det nuværende tag blev lagt, efter nutidens standarder ofte var ringe, og at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvor det fremgår, at der ikke er påvist følgeskader, og at forholdene "skyldes normal konstruktion af skunk i et ældre hus kombineret med dampspærre som ikke er 100 % tætte. I et hus som nærværende er det ikke muligt at lave tætte konstruktioner som kræves jf. nye huse i dag... Ventilationen er lavet jf. gældende vejledninger på udførelsestidspunktet og det vurderes derfor ikke, at der kan opstå fugt eller skimmelskader i konstruktionen... En kuldebro eller mindre isolering end normalt vil kun medføre en forøget varmeudgift og det opfylder ikke skadedefinitionen".

Nævnet har også henset til, at det fremgår med et "rødt hus" i tilstandsrapporten, at "Dampspærre er ikke tætsluttende i loftkonstruktion. Der er risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen og dermed følgeskader".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

104083

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings