

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. juni 2022 blev i sag nr. 97533:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 13/11 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Dansk Boligforsikring kontaktes 8/4-2021, fordi der konstateres flere utætheder i zink tagrender, og zink nedløbsrør. Samtlige samlinger på zink tagrender har mælkehvide udtrækninger, og flere af samlingerne er begyndt at dryppe, og vandet løber udvendigt på nedløbsrør ved større nedbørsmængder. Dette gør sig gældende på størsteparten af nedløbsrørene. Dansk Boligforsikring sender en konsulent ud til besigtigelse af sagen d. 22/4-2021.

Den 21/6-2021 svarer sagsbehandleren hos Dansk Boligforsikring, at deres konsulent ved sin besigtigelse kunne se tegn på utætheder i samlinger i tagrender. Ved nedløbsrør ses der endvidere tegn på utætheder i nedløbenes samlinger. Dansk Boligforsikring afviser klagen, med henvisning til, at ejendommen har stort udhæng, og der ved besigtigelse ikke er konstateret skader på bygningen, og man ikke anser det som en nærliggende risiko, at der vil ske skader på facader og udhæng. Der henvises også til, at tagrender og nedløb er fra ejendommens opførelse og derved efter mere end 20 år ikke har medført skade på ejendommen. I tillæg henvises der til, at der er tegnet ejerskifteforsikringen med udvidet dækning. At tagrender og nedløb er med utæthed i samlinger udgør ikke en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen og forholdet kan derved heller ikke tilbydes dækket under udvidet dækning jf. punkt 16.1 i forsikringsbetingelserne.

D. 21/6-21 Klages der over afgørelsen fra Dansk Boligforsikring Klagen besvares d. 23/6-21, hvori der oplyses, at klagen videregives til deres klageafdeling.

4/8-21 svarer klageafdelingen hos Dansk Boligforsikring, at de giver deres egen sagsbehandler medhold i, at deres sagsbehandling er korrekt, og det ikke anses som nærliggende risiko for skader, og det ikke medfører nærliggende risiko for skader, at det drypper lidt for tagrender. Igen henvises her til stort udhæng på huset, og derfor ingen risiko er for skader. Der henvises til, at der ingen skader er på bygningen. Tagrenderne er 20 år gamle, og det kan ikke anses at være usædvanligt, at der med tiden kan opstå utætheder i samlingerne. Vi har overtaget ejendommen pr. 29. december 2019, og det er først efter mere end et år, at der konstateres utætheder i tagrenden. Dansk Boligforsikring siger, at de som sådan ingen mulighed har for at afgøre, om tagrenderne også var utætte, da vi overtog huset.

Iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5 er det en betingelse for dækning, at skaden var tilstede på overtagelsestidspunktet. Besigtigelseskonsulenten fra Dansk Boligforsikring har dog oplyst, at der på meget lange tagrender bør isættes ekspansionsstykker. Normalt bør dette gøres, hvis tagrenden er mere end 12 – 15 m lang. Da tagrenden på husets sydøst-vendte facade er væsentligt over de 15 meter, vil de mene at utæthederne på denne tagrende, med rimelighed kan tilskrives manglende ekspansionsstykker, og de vil derfor gerne tilbyde, at dække vores udgift til at få isat 1 – 2 ekspansionsstykker på denne tagrende, forudsat at udgiften hertil overstiger kr. 5.000 (se betingelsernes pkt. 3.4). Dansk Boligforsikring fastholder, at øvrige utætheder ikke kan antages at være følger af fejl ved udførelsen, og det vil derfor være almindeligt vedligehold at tætnesse disse render.

D. 13/8-21 besigtiger konsulenten [...] fra firmaet [...], for at konstatere, om der er fejl på deres produkter. Konsulenten er blevet kontaktet, fordi der er anvendt [...] produkter på [ejendommen]. Konsulenten fra [producent] konstaterer, at der ikke er produktionsfejl på produkterne fra [producent], men det konstateres, at samtlige samlinger ved tagrenderne ikke er gennemloddet, og overlæggene ved hver samling af tagrenderne er overskredet ifht. deres installations anvisning. Når dette ikke overholdes, da er det i praksis ikke muligt at opnå en korrekt gennemlodning og en tæt samling. Når en tagrende ikke er gennemloddet, vil vand trænge ind imellem samlingerne, og disse vil udvides og trækkes fra hinanden, når det er frostvejr. Skaderne vil forværres over tid. Konsulenten fra [producent] oplyser, at en korrekt lodning af tagrenden skal have samme levetid som selve tagrenden. Denne er typisk 40-50 år for en zinktagrende. Konsulenten fra [producent] oplyser, at deres anvisning på samling af tagrender skal være 15-20mm, for at opnå korrekt samling og gennemlodning. Overlæggende på samlingerne på tagrenderne på [ejendommen] er typisk på ml. 27-36mm, og derfor har korrekt og optimale muligheder for en gennemlodning ikke været tilstede. Overlægget i samlingerne i zink tagrenderne er altså overskredet med min. 35% ifht. producentens anvisning. Konsulenten fra [producent] konstaterer også, at der er isat ekspansionsstykke på den længste tagrende på huset, men dette er presset helt i bund, og funktionen heraf ses som tvivlsom.

D. 19/8-21 kontaktes Dansk Boligforsikring, hvor de gøres opmærksomme på de netop konstaterede fejl og mangler. Der gøres desuden opmærksom på, at skaderne var tilstede, da huset blev overtaget, og der er tale om en håndværksmæssig og konstruktionsmæssig fejl, fordi forskrifterne fra producenten ikke er overholdt. Der henvises endvidere til konsulenten hos [producent] der kan kontaktes såfremt der måtte være spørgsmål til fremsendte. Der henvises også til, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der måtte være disse fejl og mangler ved tagrender og nedløbsrør.

D. 6/10-21 svarer Dansk Boligforsikring, at de ikke har glemt vores klagesag, men at de har kontaktet en ekstern blikkenslager, der skal besigtige fremsendte billeder + den fremsendte nye in-

formation i sagen. Det oplyses, at han har travlt, og de fortsat afventer en tilbagemelding fra den eksterne blikkenslager.

D. 7/10-21 svares der til Dansk Boligforsikring, at det må være producentens installations anvisninger for et produkt, der skal overholdes, hvis et produkt skal installeres og monteres korrekt. Der henvises igen til, at producentens installations og monterings anvisninger ikke er blevet overholdt, og det må forholde sig således, at det er producentens anvisninger der gælder, og ikke en ekstern blikkenslager. Der henvises desuden i svaret af d. 7/10-21, at Dansk Boligforsikring har haft næsten 7 uger til at kontakte konsulenten og producenten [...], såfremt her måtte være spørgsmål til den fremsendte information i vores indsigelser imod afvisningen af klagen. For at undgå yderligere udsættelser i sagen, og med vinterens komme med risiko for yderligere nedbrydning i samlinger i tagrender og nedløbsrør, fastsættes der en krav om endelig svar og afgørelse i sagen på 10 arbejdsdage. Siden har der ingen reaktioner været fra Dansk Boligforsikring

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fejl- og mangler ved tagrender og nedløbsrør skal udbedres og rettes. Installationer skal være udført og monteret i en korrekt håndværksmæssig udførsel, der opfylder producentens forskrifter, således at det ikke giver anledning til utætte tagrender og nedløbsrør.

Tagrender og nedløbsrør er monteret og konstrueret forkert ved husets opførelse, og dette må bringes i orden, således dette heller ikke giver anledning til anmærkninger om konstruktionsmæssige fejl v/senere salg af ejendommen, og sælger derved lider økonomisk tab."

I mail til nævnet af 5/1 2022 har klageren videre bl.a. anført:

"For en ordens skyld, gøres der opmærksom på disse forhold i sagen. Jeg modtager en mail fra [...], Dansk Boligforsikring d. 7/12-21. I mailen informeres her om, at genbesigtigelse vil blive gennemført af [...], og [...] vil rette henvendelse til undertegnede. Jeg er i telefonisk kontakt med [...] d. 7/12, hvorefter jeg sender ham datoer for besigtigelse af [ejendommen]. Jeg er også i telefonisk kontakt med [...] flere gange, for at få en endelig aftale for genbesigtigelsen på plads. Genbesigtigelse gennemføres af [...] d. 13/12-21. Så den manglende tilbagemelding på genbesigtigelsen af ejendommen, [...], som Dansk Boligforsikring refererer til i deres seneste svar, det må referere til kommunikationen de to parter imellem? Reelt set har der været 11 arbejdsdage fra d. 13/12-21 og frem til d. 30/12-21, hvor Dansk Boligforsikring udbeder sig yderligere udsættelse i sagen.

Inden sagen blev indgivet for Ankenævnet for Forsikring, da havde jeg i en email til Dansk Boligforsikring d. 19/8-21, kommunikeret seneste nyt i sagens indhold, og henvendelse skete på baggrund af producenten, [...], besigtigelse af tagrender og nedløbsrør på [ejendommen]. Dansk Boligforsikring svarer på min mail d. 6/10-21, hvori de oplyser, at sagen ikke er glemt, og at de vil bede ekstern blikkenslager om at kigge på sagen, men at denne har meget travlt. Jeg antager derfor, at den eksterne blikkenslager, der refereres til fra Dansk Boligforsikrings side, at det må være [...]?

Jeg svarer Dansk Boligforsikring i en mail d. 7/10-21, hvori jeg svarer således: 1) Der er en vis forståelse for, at Dansk Boligforsikring søger at rådføre sig med en ekstern blikkenslager, men jeg er nødt til at pointere i sagen, at det må en gang være producentens installations anvisninger for produktet, der skal følges og overholdes, når et produkt skal installeres og monteres korrekt. Følges producentens installationsanvisninger ikke, da er installationen ikke korrekt udført, og med ri-

siko for fejl og skader til følge. Af samme årsag finder jeg det også naturligt, at Dansk Boligforsikring kunne have rettet henvendelse til producenten, og rådført sig med dem herom. Jeg havde anvist producenten [...] samt kontaktpersonen hos dem, som besigtigede installationerne på [ejendommen] d. 13/8-21, for at kontrollere om der var fejl på deres produkt? Der var ikke fejl ved produktet, men installationsanvisningerne var ikke overholdt, herved er tagrenderne ikke blevet gennemloddet i samtlige samlinger, fordi overlægget i samlingerne er overskredet med min. 35%. Jeg informerede også herom om i min mail af d. 19/8-21. 2) Dansk Boligforsikring har haft min mail siden 19. august, og hermed er der gået næsten 7 uger siden min henvendelse jer. Jeg anser dette, som særdeles lang tid til at kunne have rettet henvendelse til både [producent], og den eksterne blikkenslager, som du henviser til i sagen jf. din mail af d. 6/10-21.

---

Jeg hører først noget fra Dansk Boligforsikring igen d. 7/12-21, da Ankenævnet for Forsikring er gået ind i sagen. Dansk Boligforsikring udbeder sig efterfølgende om udsættelse to gange i sagen, nu hvor sagen er indgivet for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring referer nu til manglende tilbagemelding på genbesigtigelsen + juleferie.

Vil gerne tillade mig at udtrykke, at jeg er uforstående og kritisk, over for Dansk Boligforsikrings argumentation for, hvorfor de søger yderligere udsættelse af sagen."

Selskabet har i brev af 18/1 2022 bl.a. anført:

"Efter gennemgang af de sidste bilag har DBF d.d. tilbudt klager dækning på baggrund af genbesigtigelsen, som er foretaget i december. Jeg har oplyst klager, at såfremt der fortsat er en økonomisk tvist mellem DBF og klager, skal han oplyse Ankenævnet herom, hvorefter sagen kan føres videre i nævnets regi. Indtil da afventer DBF en tilbagemelding fra klager."

Klageren har i brev af 21/1 2022 fremgår bl.a.:

"[citater fra mail fra selskabet til klageren] Hej [klageren],  
Jeg skal hermed vende tilbage, efter [ekstern blikkenslager] har været ude og besigtige din ejendom. Jeg skal starte med at beklage den sene tilbagemelding.

[Blikkenslager] kunne ved besigtigelsen konstatere – i tråd med den tekniske konsulent fra [producent] - at lodningerne er udført håndværksmæssigt dårligt, og at det er det, der er årsagen til utæthederne på tagrenderne. Derudover kunne [blikkenslager] ligeledes konstatere, at vandet løber på ydersiden af nedløbsrørene, sandsynligvis fordi sandfangsbrøndene ikke er rensat og vandet dermed stemmer op i nedløbsrørene. [Blikkenslager] mener endvidere, at der ikke er sandfangsbrønde nok til alle nedløbsrørene.

---

Har svaret således dertil:

Der er konsensus om, at lodningerne ikke er udført korrekt, præcis som [producent] og [blikkenslager] konstaterer.

[Blikkenslager] undlader at forholde sig til det håndværksmæssige dårlige arbejde på nedløbsrørene. Der antydes i stedet for, at der kan være problemer med sandfangsbrønde, disse måske ikke er rensat korrekt. I tillæg henvises her til, at der måske ikke forefindes nok sandfangsbrønde på

ejendommen? [Blikkenslager] oplyste v/inspektionen, at han ville søge kloak oplysninger herom, efter besigtigelsen af ejendommen på [...]. Spørgsmålet besvares derfor ikke jf. din mail, her rejses kun gisninger herom. Det er desværre ret ukonkret, og ikke fyldest gørende! Jeg kan oplyse i sagen, at vi ikke oplever problemer med at bortlede vandet fra tagrender, og hvis der var problemer hermed, så ville vandet jo også løbe ud over renderne, især her, hvor nedløbsrørene er. Dette opleves ikke! Der opleves derimod, at vandet løber på ydersiden af nedløbsrørene ved regnvej, ved store såvel som små nedbørsmængder. Problemet er igen dårligt håndværk, hvor bøjninger ikke er stukket i bund af nedløbsrør, og ml. nedløbsrør er for korte. Når man ikke monterer disse korrekte, da vil vandet søge ud, hvor der er mulighed herfor. Dette håndværk må rettes op, og de må monteres korrekt. De tagbrønde, der forefindes på grunden er rensset, og faskinen er forbedret i 2021 – har regning herpå. Det skal gentages, at der ikke opleves problemer med at bortlede regnvand, men om her er nok tagbrønde, det er jeg ikke fagmand til at kunne vurdere.

\*\*\*\*\*

I konstaterer og anmelder utæthederne over et år efter, I har overtaget ejendommen. For at der skal være tale om en dækningsberettigende skade – også selvom en konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – skal der være en aktuel skade på overtagelsestidspunktet. Såfremt dette ikke er tilfældet, skal der være tale om en nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt opstår skader på bygningen.

----

Har svaret således dertil:

Dette argument har jeg afvist tidligere! En ejerskifteforsikring er gældende i 5 år, og skaden/fejlen skal være til stede, den dag, hvor huset blev overtaget. Denne fejl er til stede, da håndværket er udført forkert, fejlagtigt og ikke efter producentens anvisninger. Dette er sket i forbindelse med huset blev bygget. Dette ankendes jo også af [blikkenslager].

\*\*\*\*

Jeg mener, at der her er tale om et grænsetilfælde, da tagrenderne, til trods for at de har stået i over 20 år, før I opdager utæthederne, er utætte som følge af dårligt udførte lodninger.

----

Har svaret således dertil:

Mit svar dertil er, at vi havde boet i huset i lidt over et år, da utæthederne opdages, og årsagerne dertil undersøges. Årsagen dertil, er som du selv benævner, dårlige lodninger. De dårlige lodninger er fra da huset blev opført, og i tillæg er producentens anvisninger ikke overholdt, og overlæggene i samlingerne er overskredet med min. 25% ved hver samling. Dette har du/I også modtaget billede materiale på. Vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, og denne dækker; skjulte skader, der ikke omtalt i tilstandsrapporten + forkerte udførte bygningsindretninger. Jeg vil påkalde, at dette er både en skjult skade + forkert udført bygningskonstruktion, der ikke følger producentens monteringsanvisninger.

Jeg vil derfor gerne tilbyde dækning i form af dækning af udgifter til lodning de steder, hvor der er konstateret utætheder ved samlingerne af tagrendestykkerne samt det allerede dækkede montering af ekspansionsstykker, de steder, hvor de mangler.

-----

Har svaret således dertil:

# Ankenævnet for Forsikring

6.

97533

Alle lodninger og samlinger skal udføres korrekt ifht. producentens anvisninger. Alle samlinger overskrider producentens anvisninger, og dette skal bringes i orden! Nedløbsrør skal samles korrekt, så disse er tætte i samlingerne

\*\*\*\*\*

Vi kan ikke tilbyde dækning af reparation af lodninger de steder, hvor der ikke er konstateret utætheder, og vi kan heller ikke tilbyde dækning af rensning af sandfangsbrøndene eller etablering af nye brønde. Dette følger af dine forsikringsbetingelsers punkt 2.2., da brøndene er udenfor bygningen og dermed ikke en del af dækningsomfanget.

----

Har svaret således dertil:

Såfremt der skønnes, at der mangler sandfangsbrønde på ejendommen, der skal jeg henføre til Dansk Boligforsikrings egen tekst for udvidet ejerskifte forsikringer: 'Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen' Konklusion: Hvis der mangler sandfangsbrønde ifht. på den separate kloakering fra regnvandet, da er dette også omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring. Som tidligere benævnt, så opleves der ikke problemer med bortledningen fra nedløbsrørene!

----

Jeg skal naturligvis beklage, at Dansk Boligforsikring ikke er kommet frem til denne konklusion før nu, og jeg skal beklage, at du har skulle tage dig tid til at anmelde skaden til Ankenævnet for Forsikring, før vi kunne finde en løsning. Det er ikke en holdbar løsning for nogle.

Jeg skal hernæst venligst anmode dig om at indhente et tilbud på reparation af lodningerne, de steder hvor der er konstateret utætheder, samt montering af ekspansionsstykker, hvor det er nødvendigt. Såfremt du ikke ønsker selv at indhente et tilbud, kan jeg tilbyde at sende [blikkenslager] ud for at reparere tagrenderne. Lad mig vide, hvordan du helst vil gå videre med sagen.

----

Har svaret således dertil:

Så længe der ikke er enighed om skadernes omfang, og udbedring af disse, da ser jeg ikke grund til, at jeg indhenter tilbud på reparation og udbedring af disse skader.

\*\*\*\*\*

Jeg oplyser i dag Ankenævnet for Forsikring om, at jeg har tilbudt dig dækning på baggrund af dine udtalelser fra [producent] og [blikkenslager] udtalelser, og at de skal kontakte dig, såfremt du ikke er enig i min dækning. Såfremt du ikke er enig og ønsker at føre sagen videre i Nævnet, skal du altså orientere nævnet herom.

-----

Har svaret således dertil:

Jeg er uenig i det fremsendte dækningsomfang, og jeg er uenig i udbedring af skaderne. Man medgiver fra Dansk Boligforsikrings side, at både [producent] + [blikkenslager] har konstateret og bekræftet, arbejdet er udført håndværksmæssigt dårligt, og lodningerne er dårligt udført, men alligevel søger man at selekttere og afgøre, hvilke lodninger, man ønsker at dække. Alle samlinger på tagrenderne er ikke udført efter producentens anvisninger, og derfor er de ikke gennemloddet, og skaderne udvikler sig over tid. Dette skal bringes i orden!

Alle nedløbsrør skal være samlet korrekt, således mufferne på bøjninger og mellemstykker på nedløbsrør er tætte. Når en samling er dårlig udført håndværksmæssigt, da leder dette til utætheder, og vandet løber udvendigt på nedløbsrørene.

Hvis [blikkenslager] skønner, at der ikke er nok sandfangsbrønde på ejendommen, og dette ikke opfylder kravene, da vil jeg naturligvis kontakte en kloakmester og få dette be- eller afkræftet. Dette forhold er heller ikke benævnt i tilstandsrapporten, og må også anses som omfattet som en del af den udvidede ejerskifteforsikring, som her er tegnet."

Selskabet har i brev af 15/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## **"Indledning**

Klager vedrører ejendommens tagrender, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt delvis reparation af tagrenderne men afviser at dække alle tagrender.

## **Sagsfremstilling**

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 29. december 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...].

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

Den 8. april 2021 anmelder klager, at tagrenderne drypper, og at vandet løber udvendigt på nedløbsrøret. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Klager fremlægger sammen med skadeanmeldelsen et overslag på montering af ekspansionsstykker. Overslaget fremlægges i forlængelse af skadeanmeldelsen i bilag C.

Den 22. april 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 21. juni 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 4. august 2021 tilbyder dækning af udgifter til montering af ekspansionsstykker.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring, hvorefter der på DBF's foranledning genbesigtiges på ejendommen den 13. december 2021. Notat fremlægges som bilag E

På baggrund af genbesigtigelsen tilbyder DBF den 18. januar 2022 delvis dækning af tagrenderne de steder, hvor der kan konstateres utætheder. Klager afviser dækningen og oplyser, at han ønsker sagen behandlet af Ankenævnet. Korrespondancen fremlægges som bilag F.

## **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til reparation af tagrenderne, så de er udført og monteret korrekt efter producentens anvisninger. Klager kræver derudover også, at sandfangsbrønde på grunden renses, og at der etableres nye brønde, såfremt der ikke er nok brønde til afledning af regnvand fra tagrenderne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. december 2019 var forhold ved tagrenderne, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at standen af tagrenderne på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et etplans typehus fra 2000 med udhæng på omkring 20 cm. Der er monteret zinktagrender rundt om hele huset fra mærket [...].

Ved besigtigelsen konstaterer besigtigelseskonsulenten, at tagrenderne ses på lange spænd udført uden ekspansionsstykker, ligesom det kan konstateres, at der ved nogle 3 meters samlinger ses tegn på utætheder. Derudover kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at nedløb også ses med for korte rørstykker ved muffer, således at nedløb ikke er samlet ordentligt.

Besigtigelseskonsulenten vurderer på baggrund af besigtigelsen, at de manglende ekspansionsstykker er årsag til utæthederne på tagrenderne, hvilket medfører, at tagrenderne er trukket fra hinanden ved temperaturændringer. DBF's klageansvarlige tilbyder på baggrund af besigtigelsesnotatet klager montering af 1-2 ekspansionsstykker på den lange side af huset.

Klager oplyser i sit klageskema, at en konsulent fra [producent] har besigtiget tagrender og nedløbsrør. Konsulenten kan konstatere, at der ikke er tale om en produktionsfejl, men at samtlige samlinger ikke er gennemloddet, og at overlæggene ved hver samling af tagrenderne er overskredet i henhold til producentens anvisninger, og at der er monteret ekspansionsstykker nogle steder på tagrenderne. Konsulenten fra [producent] oplyser ifølge klager også, at skaderne vil forværres over tid, og at der allerede er monteret ekspansionsstykke på den længste tagrende, som måler 25 meter.

DBF foretager den 13. december 2021 en genbesigtigelse af forholdet af blikkenslager [...], efter sagen er indbragt for Ankenævnet for Forsikring, med henblik på at få en skønnet pris på lodning af samlingerne de steder, hvor der er konstateret utætheder. Ved genbesigtigelsen noterer blikkenslageren sig, at det kan være gavnligt at få rensat sandfangsbrøndene, og at der muligvis ikke er nok sandfangsbrønde på ejendommen, og at dette er årsag til, at der løber regnvand på ydersiden af nedløbsrørene. Dette orienterer blikkenslageren klager om ved besigtigelsen.

På baggrund heraf tilbyder DBF dækning af udgifter til gennemlodninger af de samlinger, hvor der er konstateret utætheder. Klager er i den forbindelse opfordret til at indhente tilbud på den partielle reparation på tagrenderne, hvor der ses utætheder.

At tagrenderne ikke er monteret i henhold til producentens anvisninger eller håndværksmæssigt korrekt kan ikke i sig selv føre til det resultat, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Afgørende er, hvorvidt ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Tagrenderne er monteret ved opførelsen af huset i 2000, og ved besigtigelserne er det klart, at der ved nogle af samlingerne, er utætheder. Ifølge [producents] konsulent skyldes disse utætheder en forkert udført lodning, og det er dermed DBF's opfattelse, at der ved utæthederne er tale om en dækningsberettigende forhold, som opfylder skadebegrebet. Ydermere er det både besigtigelseskonsulentens vurdering, at en delårsag til utæthederne skyldes manglende ekspansionsstykker, hvilket der også er ydet dækning for.

Det er DBF's opfattelse, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold de steder på tagrenderne, hvor der ved besigtigelserne ikke er konstateret utætheder, da samlingerne trods de dårligt udførte lodninger, ikke har givet anledning til skade i de over tyve år, de har været monteret på ejendommen. Derudover skal det bemærkes, at klager anmelder utætheder på tagrenderne over et år efter overtagelsestidspunktet.

Klager anfører endvidere, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, idet tagrendernes montering og udførelse ikke følger producentens anvisninger. Det er ikke en ulovlig bygningsindretning

efter forsikringsbetingelsernes udvidet dækning i sig selv, at tagrenderne ikke er monteret efter producentens anvisninger. Afgørende er, om tagrenderne overholder bygningslovgivningen, herunder bygningsreglementet for udførelsestidspunktet.

I henhold til BRS98, som var gældende ved opførelse af nærværende ejendom, fremgår funktionskravet om, at konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn ikke medfører fugtskader og fugtgener. Uddrag fra BRS98 fremlægges som bilag G. Da der ikke kan konstateres fugtskader eller fugtgener, ud over de utætheder, som kan konstateres på selve tagrenderne, må det lægges til grund, at tagrenderne trods de dårligt udførte lodninger, er i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement, og der er derfor ikke tale om en dækningsberettigende forhold – for så vidt angår selve udførelsen af tagrenderne – i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Derudover kan det bemærkes, at klager ikke er fremkommet med oplysninger om, at bortledning af regnvand har eller er et problem på ejendommen.

Endelig kræver klager i sin mail til DBF af den 21. januar 2022, at de sandfangsbrønde, som blikkenslageren har gjort klager opmærksom på enten er tilstoppede eller slet ikke findes på grunden, dækkes af ejerskifteforsikringen. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.6, at brønde og andre installationer, som ikke defineres som ledninger, som bortleder spildevand, er udenfor forsikringens dækningsomfang. Sandfangsbrøndene – om de findes på grunden eller de ikke er rensat – falder dermed udenfor dækningsomfanget ved ejerskifteforsikringen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. december 2019 var forhold ved tagrenderne ud over, hvad DBF allerede har tilbudt dækning for, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover er det DBF's opfattelse, at brønde ude på grunden falder udenfor dækningsomfanget af ejerskifteforsikringen.

Klagers krav – ud over hvad der er ydet dækning for - bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 23/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

**"Sagsfremstilling**

D. 29/12-2019. Korrekt at klager overtager ejendommen og i den forbindelse tegnes der en udvidet ejerskifteforsikring hos DBF.

D. 8/4-2021. Korrekt, at her rettes henvendelse til DBF. I den forbindelse, blev der her fremsendt et overslag på skønnet reparation. Dette overslag bygger på, hvad pågældende håndværker vurderede, som værende årsag til fejlene på tagrenderne og nedløbsrørene.

D. 22/4-21. Korrekt med besigtigelse fra DBF's konsulent

21/6-22. Korrekt at DBF afviser dækning af skade. – Bilag Mail fra DBF\_21\_06\_21

DBF undlader dog i sin sagsfremstilling at informere om deres eget svar, som lyder:

Konsulenten oplyser, at han ved besigtigelsen fik anvist tagrender, hvor der kunne ses tegn på utætheder i samlinger i tagrender. Ved nedløb ses der endvidere tegn på utætheder i nedløbenes samlinger.

Årsagen er, at tagrender ikke er udført med ekspansionsstykke på lange spænd samt at nedløb er for korte ved muffer. Dette gør, at der ses tegn på utætheder i samlinger.

Ejendommen ses at være opført med stort udhæng og der er ved besigtigelsen ikke konstateret skader på bygningen som følge af utætte tagrender eller nedløb. Det er konsulentens vurdering, at det anmeldte forhold ikke udgør en nærliggende risiko for, at der sker skade på facader og udhæng som følge af at der ikke har været anvendt ekspansionsstykker ved samlinger i tagrender. Dette også henset til, at tagrender og nedløb er fra ejendommens opførelse og derved efter mere end 20 år ikke har medført skade på ejendommen. Forholdet kan derfor ikke tilbydes dækket under ejerskifteforsikringen.

Jeg kan se, at du har tegnet ejerskifteforsikringen med udvidet dækning. At tagrender og nedløb er med utæthed i samlinger udgør ikke en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen og forholdet kan derved heller ikke tilbydes dækket under udvidet dækning jf. punkt 16.1 i forsikringsbetingelserne.

D. 21/6-21 klages der over DBF's afgørelse, hvori der oplyses, at klager vil føre sagen videre til Ankenævnet for Forsikring. Bilag Mail fra DBF\_24\_06\_21

D. 23/6-21 DBF svarer, at de har modtaget klagen, og giver denne videre til afdelingen med ansvar herfor. Bilag Mail fra DBF\_24\_06\_21

D. 24/6-21 DBF's klageafd. bekræfter, at de har overtaget sagen, og de vil bearbejde denne. Bilag Mail fra DBF\_24\_06\_21

D. 4/8-21 svarer DBF's klageafd. således: Bilag mail fra DBF\_04\_08\_21

Jeg har set på din sag, men jeg må give skadebehandleren medhold i, at det ikke medfører nogen nærliggende risiko for skade, at det kan dryppe lidt fra tagrenderne. Som huset er konstrueret er der ingen risiko for, at vanddryp fra tagrenden vil kunne påvirke facader eller udhæng. Der ses heller ingen skader på bygningen.

Tagrenderne er 20 år gamle, og det kan ikke anses at være usædvanligt, at der med tiden kan opstå utætheder i samlingerne. I har overtaget ejendommen pr. 29. december 2019,

og det er først efter mere end et år, at der konstateres utætheder i tagrenden. Vi har som sådan ingen mulighed for at afgøre, om tagrenderne også var utætte, da I overtog huset.

Iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5 er det en betingelse for dækning, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Besigtigelseskonsulenten har dog oplyst, at der på meget lange tagrender bør isættes ekspansionsstykker. Normalt bør dette gøres, hvis tagrenden er mere end 12 – 15 m lang. Da tagrenden på husets sydøst-vendte facade er væsentligt over de 15 meter, vil jeg mene at utæthederne på denne tagrende, med rimelighed kan tilskrives manglende ekspansionsstykker, og jeg vil derfor gerne tilbyde, at dække din udgift til at få isat 1 – 2 ekspansionsstykker på denne tagrende, forudsat at udgiften hertil overstiger kr. 5.000 (se betingelsernes pkt. 3.4).

Jeg må dog fastholde, at øvrige utætheder ikke kan antages at være følger af fejl ved udførelsen, og det vil derfor være almindeligt vedligehold at tætte disse render.

Jeg bemærker i øvrigt, at sælger i tilstandsrapporten, har oplyst jer om, at regnvand kan løbe over ved et af nedløbsrørene.

Jeg vil gerne modtage et tilbud på isætning af ekspansionsstykker på den lange sydøstlige tagrende.

D. 13/8-21 besigtiger producenten af tagrenderne + nedløbsrørene [...]

D. 19/8-21 der forelægges nedenstående nye informationer for DBF på baggrund af producentens [...] besigtigelsen d. 13/8-21. Bilag mail til DBF\_19\_08\_21

Jeg har d. 13/8-2021 haft besøg af konsulenten [...] fra firmaet [...]. Jeg havde rettet henvendelse til firma [...], fordi der er anvendt [...] produkter på vores adresse i forbindelse med tagrender og nedløbsrør. [Konsulent] havde derfor udelukkende den funktion og opgave, at tilsikre og svare på, om der måtte være eventuelle reklamationer eller funktionsfejl på deres produkter? Det blev konstateret, at der ikke er fejl på [...] produkter.

Når der ikke er fejl og mangler ved selve produktet, da afstår producenten sig fra at udtale sig, da de ikke er juridisk part i sagen. Måtte du derfor have spørgsmål til fremsendte nedenstående information, som jeg, og ikke [producent] fremsender, da er du velkommen til at rette henvendelse til [producentens] tekniske konsulent [...], der kan træffes på tlf. [...]

--

[producent] oplyser mig følgende ved deres produkter:

- En lodning skal være lige så stærk som selve tagrende, og have samme levetid som zinktagrenden
- Deres tagrender er udført med et stop, således at tagrender ikke får for stort overlæg, når disse skal loddessammen. Overlægget er typisk 15-20mm
- Når dette overlæg overskrides, da opstår her problemer med at gennemføre korrekt lodning, således af tagrenderne er gennemloddet og tætte

- Når en tagrende ikke er fuldloddet, da vil vand trænge ind imellem samlingerne, og disse udvides og trækkes fra hinanden, når det er frostvejr.
- Skaderne vil forværres over tid i takt med vand trænger ind, og disse udsættes for frost
- Der skal indsættes ekspansionsstykker for hvert 15mtr.
- En tagrende skal være tæt og gennemloddet

På [ejendommen] forholder det sig således:

- Overlæggene ved samlingerne er på ml. 27-36mm, og er dermed er overlægget overskredet med min. 35% ifht. anvisningen fra producenten – se billeder
- Tagrenderne er ikke gennemloddet i samlingerne, og vand trænger ind i samlingerne, og derfor opstår de utætte tagrender
- Utæthederne vil accelerere i takt med at vand trænger ind, der hvor tagrenderne ikke er gennemloddet. Læs; skaderne forværres
- Man kan ved simpel og visuel gennemgang se at renderne ikke er gennemloddet, og at tagrenderne flaner i samlingerne – se vedhf. Billeder
- Der blev konstateret, at der var et ekspansionsstykke på den længste tagrende (ca. 25m)
- Ekspansionsstykket på tagrenden på [ejendommen] så ud til at være presset i bund, så optimal funktion og virkegrad af dette skønnes for usikker

Konklusion:

- Utæthederne i tagrenderne konstateres i 2021, og der søges ind til årsagerne her-til
- Der fremgår ingen steder af tilsynsrapporten, at disse utætheder forefindes i tagrenderne
- Der er ingen anmærkninger i tilsynsrapporten ifht. tagrendernes konstruktion, og om at disse måtte være utætte
- Utæthederne i tagrenderne koncentrerer udelukkende til samlingerne på tagrenderne, og årsagen skal ikke findes i ekspansionsstykker
- Installationerne er ikke korrekt udført ifht. forskrifterne fra producenten, og samlingerne af tagrenderne er ikke fuldloddet
- Samtlige samlinger er udført forkert, og er ikke gennemloddet. En zinktagrende skal være gennemloddet for at være korrekt samlet og tæt
- En korrekt og veludført lodning/samling skal have samme levetid som zinktagrenden
- Skaden var til stede ved overtagelsestidspunktet

Jeg skal venligst anmode dig om dit svar herpå, inden sagen indsendes til forsikringsankenævnet.

D. 6/10-21 svarer DBF således på henvendelsen af d. 19/8-21 – Se bilag mail\_fra DBF\_06\_10-21 :  
Jeg har ikke glemt din sag, men til din orientering har jeg bedt en ekstern blikkenslager om at se på din email og billeder.

Desværre har han meget travlt i øjeblikket, så jeg afventer fortsat en tilbagemelding.

D. 7/10-21 svarer klager således til DBF – Se bilag mail til DBF\_07\_10\_21:

Mange tak for din mail og orientering.

Jeg har været i dialog med vores køber advokat, og svarerne på din mail er som følger:

- 1) Der er en vis forståelse for, at Dansk Boligforsikring søger at rådføre sig med en ekstern blikkenslager, men jeg er nødt til at pointere i sagen, at det må en gang være producentens installations anvisninger for produktet, der skal følges og overholdes, når et produkt skal installeres og monteres korrekt. Følges producentens installationsanvisninger ikke, da er installationen ikke korrekt udført, og med risiko for fejl og skader til følge. Af samme årsag finder jeg det også naturligt, at Dansk Boligforsikring kunne have rettet henvendelse til producenten, og rådført sig med dem herom. Jeg havde anvist producenten [...] samt kontaktpersonen hos dem, som besigtigede installationerne på [ejendommen] d. 13/8-21, for at kontrollere om der var fejl på deres produkt? Der var ikke fejl ved produktet, men installationsanvisningerne var ikke overholdt, herved er tagrenderne ikke blevet gennemloddet i samtlige samlinger, fordi overlægget i samlingerne er overskredet med min. 35%. Jeg informerede også herom om i min mail af d. 19/8-21.
- 2) Dansk Boligforsikring har haft min mail siden 19. august, og hermed er der gået næsten 7 uger siden min henvendelse til jer. Jeg anser dette, som særdeles lang tid til at kunne have rettet henvendelse til både [producent], og den eksterne blikkenslager, som du henviser til i sagen jf. din mail af d. 6/10-21.

Vi er af den holdning, at Dansk Boligforsikring tilsidesætter sin pligt til at dække og erstatte skjulte skader og ikke korrekte udførte installationer, der kan beskadige boligen. Vi anser i tillæg, at forholdene omkring tagrenderne ikke var benævnt eller klart beskrevet i tilstandsrapporten, og disse skader var til stede ved overtagelsesdagen af huset. Installationerne har fra start af ikke været korrekt udført, og efter producentens anvisninger, da huset i sin tid blev bygget, og derfor udvikler skaderne sig over tid, og med øget risiko for skader på boligen.

I forbindelse med indklagelse af sagen for Forsikringsankenævnet, behøves jeres endelige afgørelse i sagen. Skal derfor bede Dansk Boligforsikring om jeres endelige svar og afgørelse på sagen inden 10 arbejdsdage fra dags dato.

---

D. 13/11- 21 indklages til Ankenævnet for Forsikring. Her har ingen kommunikation eller handling været fra DBF's side, siden skrivelsen af d. 7/10-21

D. 1/12-21 starter DBF med at udbede sig om bero i sagen på 30 dage. De reagerer på baggrund af henvendelsen fra Ankenævnet for Forsikring!

D. 7/12-21 kontakter DBF klager for genbesigtigelse. Det er den første henvendelse og kommunikation efter at Ankenævnet for Forsikring er gået ind i sagen.

D. 13/12-21 genbesigtiger [blikkenslager], ejendommen på [...]

D. 30/12-21 beder DBF om yderligere udsættelse i sagen til d. 19/1-22 - Årsagen tillægges juleferie manglende genbesigtigelse af ejendommen.

D. 18/1-22 skriver DBF direkte til klager. Hvor til der svares:

Jeg skal hermed vende tilbage, efter [blikkenslager] har været ude og besigtige din ejendom. Jeg skal starte med at beklage den sene tilbagemelding.

[Blikkenslager] kunne ved besigtigelsen konstatere – i tråd med den tekniske konsulent fra [producent] – at lodningerne er udført håndværksmæssigt dårligt, og at det er det, der er årsagen til utæthederne på tagrenderne. Derudover kunne [blikkenslager] ligeledes konstatere, at vandet løber på ydersiden af nedløbsrørene, sandsynligvis fordi sandfangsbrøndene ikke er rensed og vandet dermed stemmer op i nedløbsrørene. [Blikkenslager] mener endvidere, at der ikke er sandfangsbrønde nok til alle nedløbsrørene.

I konstaterer og anmelder utæthederne over et år efter, I har overtaget ejendommen. For at der skal være tale om en dækningsberettigende skade – også selvom en konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – skal der være en aktuel skade på overtagelsestidspunktet. Såfremt dette ikke er tilfældet, skal der være tale om en nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt opstår skader på bygningen.

Jeg mener, at der her er tale om et grænsetilfælde, da tagrenderne, til trods for at de har stået i over 20 år, før I opdager utæthederne, er utætte som følge af dårligt udførte lodninger.

Jeg vil derfor gerne tilbyde dækning i form af dækning af udgifter til lodning de steder, hvor der er konstateret utætheder ved samlingerne af tagrendestykkerne samt det allerede dækkede montering af ekspansionsstykker, de steder, hvor de mangler.

Vi kan ikke tilbyde dækning af reparation af lodninger de steder, hvor der ikke er konstateret utætheder, og vi kan heller ikke tilbyde dækning af rensning af sandfangsbrøndene eller etablering af nye brønde. Dette følger af dine forsikringsbetingelsers punkt 2.2., da brøndene er udenfor bygningen og dermed ikke en del af dækningsomfanget.

Jeg skal naturligvis beklage, at Dansk Boligforsikring ikke er kommet frem til denne konklusion før nu, og jeg skal beklage, at du har skulle tage dig tid til at anmelde skaden til Ankenævnet for Forsikring, før vi kunne finde en løsning. Det er ikke en holdbar løsning for nogle.

Jeg skal hernæst venligst anmode dig om at indhente et tilbud på reparation af lodningerne, de steder hvor der er konstateret utætheder, samt montering af ekspansionsstykker, hvor det er nødvendigt. Såfremt du ikke ønsker selv at indhente et tilbud, kan jeg tilbyde at sende [blikkenslager] ud for at reparere tagrenderne. Lad mig vide, hvordan du helst vil gå videre med sagen.

Jeg oplyser i dag Ankenævnet for Forsikring om, at jeg har tilbudt dig dækning på baggrund af dine udtalelser fra [producent] og [blikkenslager] udtalelser, og at de skal kontakte dig, såfremt du ikke er enig i min dækning. Såfremt du ikke er enig og ønsker at føre sagen videre i Nævnet, skal du altså orientere nævnet herom.

D. 21/1-22 svarer klager DBF således på deres skrivelse af 18/1-22:

Der er konsensus om, at lodningerne ikke er udført korrekt, præcis som [producent] og [blikkenslager] konstaterer.

[Blikkenslager] undlader at forholde sig til det håndværksmæssige dårlige arbejde på nedløbsrørene. Der antydes i stedet for, at der kan være problemer med sandfangsbrønde, disse måske ikke er rensset korrekt. I tillæg henvises her til, at der måske ikke forefindes nok sandfangsbrønde på ejendommen? [Blikkenslager] oplyste v/inspektionen, at han ville søge kloak oplysninger herom, efter besigtigelsen af ejendommen på [...]. Spørgsmålet besvares derfor ikke jf. din mail, her rejses kun gisninger herom. Det er desværre ret ukonkret, og ikke fyldestgørende! Jeg kan oplyse i sagen, at vi ikke oplever problemer med at bortlede vandet fra tagrender, og hvis der var problemer hermed, så ville vandet jo også løbe ud over renderne, især her, hvor nedløbsrørene er. Dette opleves ikke! Der opleves derimod, at vandet løber på ydersiden af nedløbsrørene ved regnvej, ved store såvel som små nedbørsmængder. Problemet er igen dårligt håndværk, hvor bøjninger ikke er stukket i bund af nedløbsrør, og ml. nedløbsrør er for korte. Når man ikke monterer disse korrekt, da vil vandet søge ud, hvor der er mulighed herfor. Dette håndværk må rettes op, og de må monteres korrekt. De tagbrønde, der forefindes på grunden, er rensset, og faskinen er forbedret i 2021 – har regning herpå. Det skal gentages, at der ikke opleves problemer med at bortlede regnvand, men om her er nok tagbrønde, det er jeg ikke fagmand til at kunne vurdere.

I konstaterer og anmelder utæthederne over et år efter, I har overtaget ejendommen. For at der skal være tale om en dækningsberettigende skade – også selvom en konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – skal der være en aktuel skade på overtagelsestidspunktet. Såfremt dette ikke er tilfældet, skal der være tale om en nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt opstår skader på bygningen.

Dette argument har jeg afvist tidligere! En ejerskifteforsikring er gældende i 5 år, og skaden/fejlen skal være til stede, den dag, hvor huset blev overtaget. Denne fejl er til stede, da håndværket er udført forkert, fejlagtigt og ikke efter producentens anvisninger. Dette er sket i forbindelse med huset blev bygget. Dette ankendes jo også af [Blikkenslager]

Jeg mener, at der her er tale om et grænsetilfælde, da tagrenderne, til trods for at de har stået i over 20 år, før I opdager utæthederne, er utætte som følge af dårligt udførte lodninger.

Mit svar dertil er, at vi havde boet i huset i lidt over et år, da utæthederne opdages, og årsagerne dertil undersøges. Årsagen dertil, er som du selv benævner, dårlige lodninger. De dårlige lodninger er fra da huset blev opført, og i tillæg er producentens anvisninger ikke overholdt, og overlæggene i samlingerne er overskredet med min. 25% ved hver samling. Dette har du/I også modtaget billede materiale på.

Vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, og denne dækker; skjulte skader, der ikke omtalt i tilstandsrapporten + forkerte udførte bygningsindretninger. Jeg vil påkalde, at dette er både en skjult skade + forkert udført bygningskonstruktion, der ikke følger producentens monteringsanvisninger.

Jeg vil derfor gerne tilbyde dækning i form af dækning af udgifter til lodning de steder, hvor der er konstateret utætheder ved samlingerne af tagrendestykkerne samt det allerede dækkede montering af ekspansionsstykker, de steder, hvor de mangler.

Alle lodninger og samlinger skal udføres korrekt ifht. producentens anvisninger. Alle samlinger overskrider producentens anvisninger, og dette skal bringes i orden! Nedløbsrør skal samles korrekt, så disse er tætte i samlingerne

Vi kan ikke tilbyde dækning af reparation af lodninger de steder, hvor der ikke er konstateret utætheder, og vi kan heller ikke tilbyde dækning af rensning af sandfangsbrøndene eller etablering af nye brønde. Dette følger af dine forsikringsbetingelsers punkt 2.2., da brøndene er udenfor bygningen og dermed ikke en del af dækningsområdet.

Såfremt der skønnes, at der mangler sandfangsbrønde på ejendommen, der skal jeg henføre til Dansk Boligforsikrings egen tekst for udvidet ejerskifte forsikringer: 'Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen' Konklusion: Hvis der mangler sandfangsbrønde ifht. på den separate kloakering fra regnvandet, da er dette også omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring. Som tidligere benævnt, så opleves der ikke problemer med bortledning af nedløbsrørene!

Jeg skal naturligvis beklage, at Dansk Boligforsikring ikke er kommet frem til denne konklusion før nu, og jeg skal beklage, at du har skulle tage dig tid til at anmelde skaden til Ankenævnet for Forsikring, før vi kunne finde en løsning. Det er ikke en holdbar løsning for nogle.

Jeg skal hernæst venligst anmode dig om at indhente et tilbud på reparation af lodningerne, de steder hvor der er konstateret utætheder, samt montering af ekspansionsstykker, hvor det er nødvendigt. Såfremt du ikke ønsker selv at indhente et tilbud, kan jeg tilbyde at sende [Blikkenslager] ud for at reparere tagrenderne. Lad mig vide, hvordan du helst vil gå videre med sagen.

Så længe der ikke er enighed om skadernes omfang, og udbedring af disse, da ser jeg ikke grund til, at jeg indhenter tilbud på reparation og udbedring af disse skader.

Jeg oplyser i dag Ankenævnet for Forsikring om, at jeg har tilbudt dig dækning på baggrund af dine udtalelser fra [producent] og [blikkenslager] udtalelser, og at de skal kontakte dig, såfremt du ikke er enig i min dækning. Såfremt du ikke er enig og ønsker at føre sagen videre i Nævnet, skal du altså orientere nævnet herom.

Jeg er uenig i det fremsendte dækningsomfang, og jeg er uenig i udbedring af skaderne.

Man medgiver fra Dansk Boligforsikrings side, at både [producent] + [Blikkenslager] har konstateret og bekræftet, arbejdet er udført håndværksmæssigt dårligt, og lodningerne er dårligt udført, men alligevel søger man at selekttere og afgøre, hvilke lodninger, man ønsker at dække. Alle samlinger på tagrenderne er ikke udført efter producentens anvisninger, og derfor er de ikke gennemloddet, og skaderne udvikler sig over tid. Dette skal bringes i orden!

Alle nedløbsrør skal være samlet korrekt, således mufferne på bøjninger og mellemstykker på nedløbsrør er tætte. Når en samling er dårlig udført håndværksmæssigt, da leder dette til utætheder, og vandet løber udvendigt på nedløbsrørene.

Hvis [Blikkenslager] skønner, at der ikke er nok sandfangsbrønde på ejendommen, og dette ikke opfylder kravene, da vil jeg naturligvis kontakte en kloakmester og få dette be- eller afkræftet. Dette forhold er heller ikke benævnt i tilstandsrapporten, og må også anses som omfattet som en del af den udvidede ejerskifteforsikring, som her er tegnet.

Til din information! Så sender jeg dit & mit svar til Ankenævnet for forsikring, fordi jeg ønsker at videreføre sagen her.

Svar på seneste brev fra DBF af d. 15/2-22.

1) DBF skriver i deres brev af d. 15/2-22:

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til reparation af tagrenderne, så de er udført og monteret korrekt efter producentens anvisninger. Klager kræver derudover også, at sandfangsbrønde på grunden renses, og at der etableres nye brønde, såfremt der ikke er nok brønde til afledning af regnvand fra tagrenderne.

Der står ordret i mit svar til DBF af d. 21/1-22

De tagbrønde, der forefindes på grunden, er renseset, og faskinen er forbedret i 2021 – har regning herpå. Det skal gentages, at der ikke opleves problemer med at bortlede regnvand, men om her er nok tagbrønde, det er jeg ikke fagmand til at kunne vurdere

Hvis [Blikkenslager] skønner, at der ikke er nok sandfangsbrønde på ejendommen, og dette ikke opfylder kravene, da vil jeg naturligvis kontakte en kloakmester og få dette be- eller afkræftet. Dette forhold er heller ikke benævnt i tilstandsrapporten, og må også anses som omfattet som en del af den udvidede ejerskifteforsikring, som her er tegnet.

Klagers svar hertil er som følger:

Klager kræver at tagrenderne er udført og monteret korrekt efter producentens anvisninger. DBF undlader at nævne, at klager også kræver korrekt monterede nedløbsrør og bøjninger, så disse er tætte. Klager har ikke forlangt at sandfangsbrønde skal renses. Det er DBF's konklusion, at klager forlanger dette! Det er DBF's egen syns- og skønsmand, [blikkenslager], der selv rejser tvivl om der forefindes nok sandfangsbrønde på ejendommen; [...] [blikkenslager] spurgte ind til tegninger til kloakeringen v/besigtigelsen d. 13/12-21. Klager havde ikke de fornødne tegninger, og blev oplyst, at [blikkenslager] selv vil søge information på dette.

I mailen af d. 18/1-22 skriver DBF: [blikkenslager] mener endvidere, at der ikke er sandfangsbrønde nok til alle nedløbsrørene

Klager havde jo dertil svaret tidligere:

Såfremt der skønnes, at der mangler sandfangsbrønde på ejendommen, der skal jeg henføre til Dansk Boligforsikrings egen tekst for udvidet ejerskifte forsikringer: 'Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen' Konklusion: Hvis der mangler sandfangsbrønde ifht. på den separate kloakering fra regnvandet, da er dette også omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring. Som tidligere benævnt, så opleves der ikke problemer med bortledningen fra nedløbsrørene!

2) DBF skriver endvidere i deres brev af d. 15/2-22:

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. december 2019 var forhold ved tagrenderne ud over, hvad DBF allerede har tilbudt dækning for, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover er det DBF's opfattelse, at brønde ude på grunden falder udenfor dækningsomfanget af ejerskifteforsikringen.

Svarene dertil:

Både producenten [producent], og den anviste blikkenslager af DBF kommer til konklusionen jf. DBF's skrivelse af d. 15/2-21:

[blikkenslager] kunne ved besigtigelsen konstatere – i tråd med den tekniske konsulent fra [producent] – at lodningerne er udført håndværksmæssigt dårligt, og at det er det, der er årsagen til utæthederne på tagrenderne.

I tillæg havde DBF's egen konsulent konstateret således jf. DBF's skrivelse af d. 21/6-21:

Konsulenten oplyser, at han ved besigtigelsen fik anvist tagrender, hvor der kunne ses tegn på utætheder i samlinger i tagrender. Ved nedløb ses der endvidere tegn på utætheder i nedløbenes samlinger.

Årsagen er, at tagrender ikke er udført med ekspansionsstykke på lange spænd samt at nedløb er for korte ved muffer. Dette gør, at der ses tegn på utætheder i samlinger.

---

Det dårlige håndværk på tagrender og nedløbsrør, forkert montage, lodning m.m. er udført ved husets opførelse i år 2000. Hvorfor bliver DBF ved med påkalde sig manglende beviser for skaderne for overtagelsestidspunktet, når dette er bekræftet af både [producent] & [Blikkenslager]?

**Sandfangsbrønde m.m.**

Tematikken om sandfangs brønde m.m. er udelukkende inddraget på baggrund af [blikkenslager]/DBF, der i deres skrivelse af d. 15/2-22, dog uden at besvare dette. [Blikkenslager] skriver jo selv således til DBF i deres besigtigelsesrapport:

Som jeg ser det / så kunne et af problemerne være at sandfangs brønd er tilstoppet? Hvorfor skulle vandet ellers løbe udvendigt på nedløbsrør. Når vandet så ikke kan komme væk, vil det stemme op i tagrenderne og løbe uden på nedløbsrør og ud ved det lodrette stykke / bagsiden af tagrenden der har dårlige lodninger. Der ses 7 nedløb på ejendommen men kun 2 brønde – dvs. der mangler brønde?

Klager har tidligere meddelt DBF i sin skrivelse af d. 18/2-22:

De tagbrønde, der forefindes på grunden, er rensat, og faskinen er forbedret i 2021 – har regning herpå. Det skal gentages, at der ikke opleves problemer med at bortlede regnvand, men om her er nok tagbrønde, det er jeg ikke fagmand til at kunne vurdere

Hvis [Blikkenslager] skønner, at der ikke er nok sandfangsbrønde på ejendommen, og dette ikke opfylder kravene, da vil jeg naturligvis kontakte en kloakmester og få dette be- eller afkræftet. Dette forhold er heller ikke benævnt i tilstandsrapporten, og må også anses som omfattet som en del af den udvidede ejerskifteforsikring, som her er tegnet.

## **Præcisering ifht. samlinger af nedløbsrør, tudstykker, bøjninger m.m.**

Klager skal her bemærke og præcisere, at regnvandet løber fint ned i nedløbsrørene, men pga. samlingerne på nedløbsrørene er udført dårligt, så søger vandet også uden om samlingerne på tudstykker, bøjninger, mellemstykker. Dette skyldes ganske enkelt dårligt håndværk, hvor her er målt forkert op i samlingerne af bøjninger m.m., der flere steder ikke kommer langt nok ind i mufferne. Se f.eks. billede nedløbsrør 2+3. Det er meget tydeligt på disse billeder at se, hvordan vandet også løber udvendigt på nedløbsrørene, hvor der dannes en mørk aftegning, der hvor vandet løber. Vandet på nedløbsrørene søger ud ved samlingerne v/såvel små – og store nedbørsmængder."

Selskabet har i brev af 18/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at tagrender og nedløbsrør er udført ved husets opførelse i år 2000, og at det allerede den gang forkert eller mangelfuldt udført, og at det i sig selv godtgør, at skaderne har været til stede på overtagelsestidspunktet. Her skal det præciseres, at det faktum, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Afgørende er, om der er sket skader i form af brud, revner, deformationer eller andre fysiske forhold, som nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre huse af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Det er fortsat DBF's opfattelse, at der derfor udelukkende kan ydes dækning til de steder på tagrenden, hvor der er konstateret utætheder. Såfremt klager kan dokumentere, at der også forefindes utætheder på nedløbsrørene, er det dermed i sagens natur også dækket under ejerskifteforsikringen og det dækningstilsagn, som er sendt til klager den 18. januar 2022. Klagers præcisering af sagsfremstillingen samt kommentarer vedrørende sandfangsbrønde har DBF ingen yderligere bemærkninger til."

Til dette har klageren fremsendt brev af 31/3 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Klager ønsker at henviser til følgende forhold:

- Lodninger og samlinger skal have samme levetid som selve tagrenden jf. producenten. Levetiden på tagrender og samlinger anslås til ca. 40-50 år jf. producenten.
- Når en tagrende ikke er gennemloddet, da opstår her spalter.
- Hvidrust og korrosion opstår, når spalter dannes mellem konstruktionsflader, hvor vand kan trænge ind.
- Pga. den forkerte montage, og manglende gennemlodning af tagrenderne, da forefindes her spalter, hvor regnvand trænger ind imellem samlingerne. Dette nedbryder samlingerne. Samlingerne belastes yderligere v/kulde og tøvejr, hvor regnvandet ml. samlingerne fryser til is, hvilket får materialet til at udvide sig, og samlingerne adskilles.
- Samtlige samlinger på zinktagrenderne på [...] ikke er udført korrekt! Overlægget ved samlinger ml. tagrenderne er overskredet med min. 35% iht. Producentens anvisninger. Tagrenderne er ikke gennemloddet og iht. producentens anvisninger.

DBF egen ejerskifte betingelser oplyser følgende:

- 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.

Klager påkalder sig derfor at følgende forhold er gældende ifht. ejerskifteforsikringen stk. 3.1.:

- Der er tale om en skade på bygningen/bygnings del i form af lækage (brud), svækkelse og nedsat levetid på tagrenderne, hvilket fører til væsentlige udgifter for klager, når samlingerne ikke kan opnå samme levetid som resten af tagrenden.
- At der nærliggende risiko for at skaderne udvikler sig, og dette vil føre til yderlige nedbrydning i samlinger med lækage til følge, hvis der ikke sættes ind. Hvis ikke det allerede er for sent?
- Der vedlægges foto dokumentation, der viser, hvordan skaden har udviklet sig i det seneste år:
  - Billede 4 + 5 er taget d. 29. marts 2021
  - Billede 4\_1 + 5\_1 er taget 31. marts 2022. Fotos viser, hvorledes samlingerne med hvidrust og korrosionen har udviklet sig det seneste år.
  - Både billede 4 + 5 (år 2021) og billede 4\_1 & 5\_1 (år 2022) viser med alt tydelighed, at her ingen korrosion, ingen hvidrust eller nedbrydning er i selve tagrenden uden for området, hvor tagrenderne er samlet. Læs; årsagen allokerer sig udelukkende i området, hvor samlingen af tagrenden er.
- Når tagrender er utætte, da vil dette give en opfugtning til de øvrige bygningsdele omkring disse, hvilket fører til risiko for skader på bygningen og belægningen.
- Et tagrende- og nedløbssystem skal være tæt, og kunne aflede vandet fra bygningen uden utætheder. Ellers var der jo ingen hensigt i at montere sådan et vandaflødnings system!

Klager påkalder sig følgende forhold på nedløbsrør:

# Ankenævnet for Forsikring

21.

97533

- Klager har tidligere påvist utætheder på nedløbsrør, både med tidligere fremsendte billede materiale. Dette bekræftes af DBF egen bygningskonsulent ved dennes besigtigelse d. 22/4-2021. Det samme gør [blikkenslager] ved deres besigtigelse d. 13/12-21\* se udsnit fra DBF's brev
- Utætte nedløbsrør giver opfugtning af murværk og belægning, med risiko for skade til følge på ydervægge og belægningen.
- Der vedlægges foto dokumentation Nedløbsrør + Nedløbsrør\_1 marts 2022. Nedløbsrør er fra 29. marts 2021 og nedløbsrør\_1 er fra 31. marts 2022.
- Foto nedløbsrør\_1\_marts 2022 viser med alt sin tydelighed, at her ingen nedbør er, men selv ved det mindste kondensvand fra taget, da søger vandet uden om samlingen og udløbsstykket.

\*Udsnit af DBF brev til klager af d. 18/1-22:

[blikkenslager] kunne ved besigtigelsen konstatere – i tråd med den tekniske konsulent fra [producent] – at lodningerne er udført håndværksmæssigt dårligt, og at det er det, der er årsagen til utæthederne på tagrenderne. Derudover kunne [blikkenslager] ligeledes konstatere, at vandet løber på ydersiden af nedløbsrørene, sandsynligvis fordi sandfangsbrøndene ikke er rensset og vandet dermed stemmer op i nedløbsrørene. [blikkenslager] mener endvidere, at der ikke er sandfangsbrønde nok til alle nedløbsrørene"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af tilstandsrapport af 17/4 2019 fremgår bl.a.:

## Sælgers oplysninger om ejendommen

|     |                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja                                  | Nej                      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 0.  | Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten                                                                                                                                                                                                               |                                     |                          |
| ... |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                          |
| 2.2 | Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?<br>Zinktagrende foran badeværelse havde et lille hul i 2016. Hullet er stoppet og har siden været tæt. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

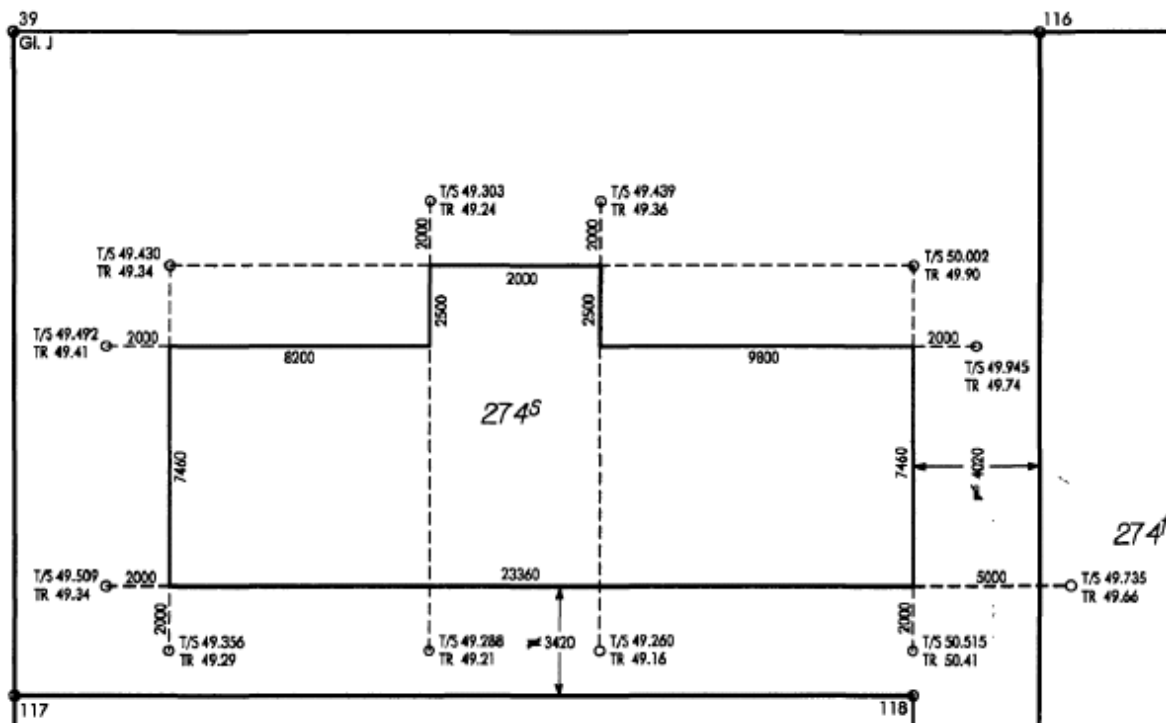
Af besigtigelsesnotat af 22/4 2021 med fotos fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Utætheder på tagrender og nedløb, grundet fejlkonstruktion.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Arkitekt zink render Litra: A.



Konstruktion/opbygning: [...] arkitekt render og nedløb.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anvises ejendommens tagrender, tagrenderne ses på lange spænd udført uden ekspansionsstykker, og der ses ved 3 meters samlinger mange tegn på utætheder. Foto 2-5+15-21. Yderligere ses de fleste af nedløb med for korte rørstykker ved muffer, således at nedløb ikke er samlet ordentligt, hvilket medfører utætheder i nedløbenes samlinger. Foto 6-12.

Konklusion: Utætheder i tagrender kan tilskrives at tagrenderne er udført uden ekspansionsstykker, dette medfører at tagrenderne bliver trukket fra i lodninger ved temperaturændringer. Utætheder i nedløb kan tilskrives dårlig håndværksmæssig udførelse, rør er for korte ved muffer, hvorfor der er utætheder i samlingerne.

Alderen på det skadede: Oprindelige tagrender og nedløb fra ejendommens opførelse i 2000.

Aktuelle skader: Utætheder i samlinger på tagrender og nedløb.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Utæthederne har som sådan ingen konstruktiv betydning, da ejendommen er med stort udhæng, vurderes der ikke risiko for egentlig skadesudvikling på facader eller udhæng.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen er udført lovligt, men kan ikke siges at være sædvanlig, der skal bruges ekspansionsstykker på længder over 15, ligesom rør i nedløb skal være af korrekt længde for at sikre tæthed i nedløbene.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, er fejlkonstrueret ved opførelsen.

...

**UDBEDRING:**

Montering af ekspansionsstykker og rør i korrekte længder + efterlodning af utætte samlinger anslås at kunne udføres for ca. 20.000,00 Kr. + Moms."

Af besigtigelsesnotat af 13/12 2021 fremgår bl.a.:

**"FT. - Anmelder utætte tagrender + vandet løber ud af samlingerne på nedløbsrør.:**

Som jeg ser det / så kunne et af problemerne være at sandfangs brønd er tilstoppet? Hvorfor skulle vandet ellers løbe udvendigt på nedløbsrør. Når vandet så ikke kan komme væk vil det stemme op i tagrenderne og løbe uden på nedløbs rør og ud ved det lodrette stykke / bagsiden af tagrenden der har dårlige lodninger. Der ses 7 nedløb på ejendommen men kun 2 brønde – dvs. der mangler brønde?

**Det er ikke en opgave der ønskes at give én fast pris på  
Udbedring udføres og afregnes efter forbrugt tid og materialer**

**Et forsigtigt skøn på omkostning til reparation af tagrender/ nedløb kr. 15 – 18.000,- ex moms**

Omkostning til lokalisering / udbedring af manglende brønde er ikke indeholdt i ovenstående prisestimat

**Udbedringsforslag.:**

Demontering af nedløbsrør for lokalisering af brønde / sandfang. Reparation af de utætheder der kan \*konstateres\* på tagrender ifm. Tæthedsprøvning. Der skal sikres at tagrende kan ekspandere, ekspansionsstykke og afstand til sternbrædder. Det kommer til af gå lidt ud over fodblik - der stikker ned over renden ifm. reparation / lodninger.

Tudstykker afproppes på tagrende der efterfølgende opfyldning med vand for kontrol af tætheder. Konstateres der utætheder, må der foretages en reparation og kontrol af tæthed på tagrende. Nedløb monteres / samles med det nødvendige overlæg

**INFO**

Som aftalt med Forsikringstager – kan han acceptere at OKSIDERING ved samlinger på tagrender - udbedres med simpel \*let-slip\* med efterfølgende COUTING på udvendige samlinger. Det vil kunne ses en ændring af patineringen på zink rende et stykke tid efter udbedring"

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

...

## **16. Udvidet dækning**

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

### **16.1**

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

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

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

...

### **16.6**

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet.

Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx el, vand, kloak m.m.) På afløbsinstallationen er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 3.4-3.6, 4, 5 (dog ikke pkt. 5.3), 6, 7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.6."

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom, er et etplans typehus, som er opført i 2000 med udhæng på omkring 20 cm., og med monterede zinktagrender rundt om hele huset. Klageren overtog ejendommen den 29/12 2019. Den 8/4 2021 anmeldte han, at tagrenderne på huset dryppede, og at vandet løb udvendigt på nedløbsrør. Han ønsker at få dækket udgiften til reparation af tagrender, så de er udført og monteret korrekt efter producentens anvisninger. Klageren ønsker derudover, at der etableres nye sandfangsbrønde, såfremt det konstateres, at der ikke er nok brønde til afledning af regnvand fra tagrender.

## Tagrender

Klageren har anført, at producenten ved sin besigtigelse har konkluderet, at tagrender og nedløbsrør ikke er monteret og konstrueret korrekt, idet tagrenderne ikke er blevet gennemloddet i samtlige samlinger, og idet overlægget i samlingerne er overskredet med min. 35 %. Han har anført, at vandet løber på ydersiden af nedløbsrørene, ved såvel store som små nedbørsmængder, og at dette er forårsaget af dårligt håndværk, herunder bøjninger som ikke er stukket i bund af nedløbsrør, og for korte nedløbsrør. Han har anført, at der er tale om en skade på bygningen/bygningsdel i form af lækage, svækkelse og nedsat levetid på tagrenderne, hvilket vil føre til væsentlige udgifter, når samlingerne ikke kan opnå samme levetid som resten af tagrenden. Han har også anført, at installationerne fra start ikke har været udført korrekt og efter producentens anvisninger, og at skaderne derfor har udviklet sig over tid, og med øget risiko for skader på bygning og belægning.

Selskabet har tilbudt delvis reparation af tagrenderne, svarende til de steder, hvor der kan konstateres utætheder. Selskabet også dækket montering af ekspansionsstykker, hvor disse mangler. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist forhold ved tagrenderne ud over, hvad selskabet allerede har tilbudt dækning for, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Afgørende er, om der er sket skader i form af brud, revner, deformationer eller andre fysiske forhold, som nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre huse af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/4 2021 fremgår det, at "**Beskrivelse:** Ved besigtigelsen anvises ejendommens tagrender, tagrenderne ses på lange spænd udført uden ekspansionsstykker, og der ses ved 3 meters samlinger mange tegn på utætheder. Foto 2-5+15-21. Yderligere ses de fleste af nedløb med for korte rørstykker ved muffen, således at nedløb ikke er samlet ordentligt, hvilket medfører utætheder i nedløbenes samlinger... **Konklusion:** Utætheder i tag-

render kan tilskrives at tagrenderne er udført uden ekspansionsstykker, dette medfører at tagrenderne bliver trukket fra i lodninger ved temperaturændringer. Utætheder i nedløb kan tilskrives dårlig håndværksmæssig udførelse, rør er for korte ved muffer, hvorfor der er utætheder i samlingerne... **Aktuelle skader:** Utætheder i samlinger på tagrender og nedløb. **Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** Utæthederne har som sådan ingen konstruktiv betydning, da ejendommen er med stort udhæng, vurderes der ikke risiko for egentlig skadesudvikling på facader eller udhæng. **Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Konstruktionen er udført lovligt, men kan ikke siges at være sædvanlig, der skal bruges ekspansionsstykker på længder over 15, ligesom rør i nedløb skal være af korrekt længde for at sikre tæthed i nedløbene".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/12 2021 fremgår det, at "**Udbedringsforslag:** Demontering af nedløbsrør for lokalisering af brønde / sandfang. Reparation af de utætheder der kan \*konstateres\* på tagrender ifm. Tæthedsprøvning. Der skal sikres at tagrende kan ekspandere, ekspansionsstykke og afstand til sternbrædder. Det kommer til af gå lidt ud over fodblik - der stikker ned over renden ifm. reparation / lodninger. Tudstykker afproppes på tagrende der efterfølgende opfyldning med vand for kontrol af tætheder. Konstateres der utætheder, må der foretages en reparation og kontrol af tæthed på tagrende. Nedløb monteres / samles med det nødvendige overlæg. **INFO** Som aftalt med Forsikringstager – kan han acceptere at OKSIDERING ved samlinger på tagrender - udbedres med simpel \*let-slip\* med efterfølgende COUTING på udvendige samlinger. Det vil kunne ses en ændring af patineringen på zink rende et stykke tid efter udbedring".

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

Nævnet bemærker, 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.

Hvad angår ejerskifteforsikringens basisdækning, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved ejendommens tagrender og nedløbsrør, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de udbedringer, som selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 22/4 2021 fremgår, at utætheder i tagrender kan tilskrives dårlig håndværksmæssig udførelse, at utæthederne ikke har konstruktiv betydning, og at der ikke vurderes at være risiko for egentlig skadesudviklinger på facader eller udhæng, da ejendommen er med stort udhæng.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 13/12 2021 fremgår, at "Udbedringsforslag... Reparation af de utætheder, der kan \*konstateres\* på tagrender ifm. Tæthedsprøvning. Der skal sikres, at tagrende kan ekspandere, ekspansionsstykke og afstand til sternbrædder. Det kommer til af gå lidt ud over fodblik - der stikker ned over renden ifm. reparation / lodninger. Tudstykker afproppes på tagrende der efterfølgende opfyldning med vand for kontrol af tætheder. Konstateres der utætheder, må der foretages en reparation og kontrol af tæthed på tagrende. Nedløb monteres / samles med det nødvendige overlæg".

Nævnet bemærker, at selskabet i brev af 18/3 2022 til nævnet har oplyst, at "der derfor udelukkende kan ydes dækning til de steder på tagrenden, hvor der er konstateret utætheder. Såfremt klager kan dokumentere, at der også forefindes utætheder på nedløbsrørene, er det dermed i sagens natur også dækket under ejerskifteforsikringen og det dækningstilsagn, som er sendt til klager den 18. januar 2022."

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at tagrenderne og/eller nedløbsrørenes konstruktionen er opført i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel det til enhver tid gæl-

dende bygningsreglement) på opførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet over ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i henhold til BRS 98 punkt 4.1.2 alene er et krav, at "Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener". Nævnet har hertil lagt vægt på, at selskabets blikkenslager den 22/4 2021 har vurderet, at konstruktionen er udført lovligt, men ikke sædvanligt.

Nævnet bemærker, at det ifølge forsikringsbetingelserne også er et krav, at klageren ikke kan opnå dispensation fra bygningsmyndighederne for eventuelle ulovligheder.

## Sandfangsbrønde

Selskabet har anført, at det af forsikringsbetingelsernes udvidede dækning fremgår, at brønde og andre installationer – som ikke defineres som ledninger, som bortleder spildevand – falder uden for forsikringens dækningsomfang. Forhold ved sandfangsbrønde uden for bygningen er derfor ikke omfattet ejerskifteforsikringen.

Af punkt 16.6 i forsikringsbetingelserne fremgår det, at "Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestids-punktet. Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet. Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx el, vand, kloak m.m.) På afløbsinstallationen er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forhold ved sandfangsbrøndene under henvisning til, at det fremgår af

# Ankenævnet *for* Forsikring

29.

97533

forsikringsbetingelserne, at brønde uden for bygningen ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is positioned above the printed name.

Peter Thønnings