Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 104491:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 9/10 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Forsikringsselskabet afslog den 13. juni 2024 dækning af de anmeldte skader, men accepterede efterfølgende telefonisk, at forsikringstager kunne indhente tilbud på udbedring af skader, idet forsikringsselskabet tilkendegav, at der jo ikke er grund til at køre en lang sag, hvis omkostningerne forbundet med udbedring er forholdsvis beskedne. Forsikringstager igangsatte dette, som aftalt, og rettede igen henvendelse til forsikringsselskabet den 20. marts 2025. Med henvendelse blev der sendt et antal bilag og dokumentation vedrørende udbedringsomfanget. Forsikringsselskabet har - trods rykkere til sagsbehandleren hhv. den 9. april 2025 og 28. april 2025, henvendelse til direktionen den 7. maj 2025 og rykkere til kvalitetsafdelingen hhv. den 5. juni 2025 og 13. august 2025 - vedvarende undladt at besvare forsikringstagerens opfordringer til at forsikringsselskabet tager endeligt stilling i sagen.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Forsikringstager ønsker, at forsikringsselskabet forholder sig til det fremsendte materiale, herunder opfordringen til, at der ved uenighed indgås aftale om, at der gennemføres et syn og skøn. Forsikringstager ønsker, at forsikringsselskab fremmer sagen."

Selskabet har i brev af 7/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "På vegne af indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring, fremlægges, som sagens bilag A og B:
> - Taksatorrapport på baggrund af besigtigelse 25. november 2025
> - Mail af 16. december 2025, fra Domus Forsikring til klager (dennes repræsentant).

Klager opfordres (A) til at meddele, hvorvidt denne i lyset af meddelelsen af 16. december 2025 opretholder klagen, og i bekræftende fald hvilke forhold og med hvilken begrundelse."

Klagerens advokat har i brev af 13/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"**PÅSTANDE**

1. Domus Forsikring A/S skal anerkende, at der mangler ventilation af tagkonstruktionen på ejendommen matr. nr. …, beliggende …, og at dette er en dækningsberettiget skade omfattet af den hos Domus Forsikring A/S tegnede ejerskifteforsikring, police nr. ...

2. Domus Forsikring A/S skal anerkende at dække omkostningerne forbundet med etablering af den ventilation af tagkonstruktionen, som [bygningsingeniøren] beskriver, samt dække omkostningerne forbundet med udbedringen af allerede opståede skader.

SAGSFREMSTILLING

[Klageren] (herefter 'Klager') købte sammen med [klagerens samlever] i henhold til underskrevet købsaftale af 17. januar 2021 ejendommen, matr. nr. …, beliggende ... Købsaftalen fremlægges som bilag 9.

Klager og [klagerens samlever] overtog ejendommen den 1. maj 2021, og tegnede i den forbindelse en ejerskifteforsikring i Domus Forsikring A/S (herefter 'Forsikringsselskabet').

Forsikringsselskabet har under ejerskifteforsikringen oprettet to skadenumre:

<u>Skade nr. [1]:</u>
Klager foretog anmeldelse af, at der trængte fugt ind i tagrummet.

Efter en besigtigelse blev der den 10. marts 2022 meddelt dækningstilsagn med begrundelsen, at der var utætheder omkring skotrenderne. Dækningstilsagnet fremlægges som bilag 10.

[Entreprenørfirmaet] gav den 29. april 2022 tilbud på udbedring af skaderne. Tilbuddet fremlægges som bilag 11. Tilbudssummen udgjorde kr. 101.750,00 inkl. moms.

Det følger af tilbuddet, at udbedringen blandt andet omfattede en udskiftning af 4 stk. skotrender.

Som bilag 12 fremlægges e-mail af 2. maj 2022, hvor Forsikringsselskabet opgjorde erstatningen i overensstemmelse med det fremlagte tilbud minus selvrisikoen på kr. 5.000.

Der blev mellem Klager og entreprenøren aftalt ekstraarbejder udover udbedringsarbejderne. I henhold til faktura nr. … af 30. juni 2022, der fremlægges som bilag 13, blev Klager faktureret i alt kr. 162.375,00.

Forsikringsselskabets behandling under dette skadenummer sluttede i forlængelse heraf.

Skade nr. [2]:
I perioden efter de af [entreprenørfirmaet] gennemførte arbejder konstaterede Klager, at der fortsat ophobede sig fugt i tagkonstruktionen, hvilket fik Klager til på ny at tage kontakt til Forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet oprettede anmeldelsen som en ny skade med et nyt skade nr., svarende til at Forsikringsselskabet ikke fandt anledning til at genoptage den først anmeldte skade.

Klager er imidlertid ikke enig i, at de to anmeldte skader ikke skal ses i sammenhæng, idet udbedringen gennemført ved udskiftningen af skotrenderne kun håndterede en del af fugtproblematikken.

Det bemærkes, at der ikke efter udbedringen foretaget af [entreprenørfirmaet] har været udfordringer med, at der trænger fugt gennem skotrenderne.

Det er derfor Klagers standpunkt, at de to anmeldte forhold skal ses under et, og at Forsikringsselskabet helt overordnet har anerkendt, at der er fugtudfordringer i tagkonstruktionen. Den omstændighed, at Forsikringsselskabet vælger at behandle henvendelser under to separate skadenumre ændrer ikke på, at det fortsat er den oprindelige anmeldelse om fugt i tagkonstruktionen, der skal behandles.

På Forsikringsselskabets foranledning gennemførtes en taksatorbesigtigelse den 3. januar 2023.

Efter denne besigtigelse afviste Forsikringsselskabet i en e-mail den 13. marts 2023, der fremlægges som bilag 14, at den anmeldte manglende ventilation af tagkonstruktionen var en dækningsberettiget skade.

Som begrundelse herfor anførte Forsikringsselskabet, at ejerskifteforsikringen alene dækker skader eller nærliggende risiko for skader, der var til stede på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen, jf. herved forsikringsbetingelsernes 4.A og 4.B.

Forsikringsselskabet anså ikke dette skadebegreb for opfyldt, hvilket blev begrundet med, at hovedårsagen ansås at være en kuldebro i kombination med en utæt loftlem.

Klager formåede ikke i den efterfølgende periode at ændre Forsikringsselskabets konklusion, selvom Klager kunne dokumentere, at loftlemmen ikke var utæt. Derfor søgte Klager teknisk og juridisk rådgivning.

[Bygningsingeniøren] fremkom i juli 2023 med et teknisk notat vedrørende ejendommens tagkonstruktion. Notatet fremlægges som bilag 15.

Som bilag 16 – 17 fremlægges hhv. BYG-ERFA (Ventilation af tagkonstruktioner med hældning) og Huntonit Træfiberundertag (Produkt- og montagevejledning).

Det følger af notatet fra [bygningsingeniøren], at der kunne konstateres 3 kritiske fejl ved tagkonstruktionen:
1. Manglende ventilation mellem spær
2. Manglende ventilation af tagfod

3. Manglende ventilation grundet kehlspær ved kviste/skotrender

Konklusionen om disse forhold blev i notatet beskrevet således:
'Forsikringsselskabet henviser til den 'uisoleret og utætte loftlem' som værende den primære årsag til fugt og svampedannelse i tagkonstruktionen. Dette er vi på ingen vis enige i, det er vores vurdering at loftlem er isoleret med polystyren isolering og at denne er tidstypisk for opførselstidspunktet. Dertil er det vores vurdering, selv vis loftlem var uisoleret, at den på ingen måde kan være årsagen til fugt og svampedannelse omkring skotrende og imellem spær.

Tagkonstruktionen er projekteret som en ventileret tagkonstruktion, hvorfor vores registrering og gennemgang sker på denne baggrund. Huntonit undertag kan dog anvendes i en uventileret tagkonstruktion, men heller ikke her vurderes faktiske forhold at være i overensstemmelse med forudsætningerne til uventileret tagkonstruktion.

De 3 registreret forhold er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og overholder ikke gældende lovgivning og vejledning og producentanvisning.

De registreret forhold er kritiske og medfører skimmel- og rådskader og forringer tagkonstruktionens levealder markant.

Det anbefales snarest at få udbedret forholdene for at mindske følgeskaderne.'

Ved e-mail af 7. august 2023, der fremlægges som bilag 18, gjorde Klager på baggrund af konklusionerne fra [bygningsingeniøren] indsigelser over for Forsikringsselskabets afvisning af at udbedre skaderne. Videre gjorde Klager indsigelser over for Forsikringsselskabets valgt af at behandle anmeldelserne under to separate skadenumre.

Forsikringsselskabet svarede først den 20. marts 2024 på de fremsatte indsigelser. Af Forsikringsselskabet email af 20. marts 2024, der fremlægges som bilag 19, fremgår, at Forsikringsselskabet ville gennemføre en fornyet besigtigelse af tagkonstruktionen, idet Forsikringsselskabet samtidig ønskede, at [entreprenørfirmaet] skulle deltage.

Taksatorbesigtigelsen blev gennemført den 26. april 2024. Taksatorrapporten fremlægges som bilag 20.

På baggrund af taksatorrapportens indhold afslog Forsikringsselskabet på ny dækning under ejerskifteforsikringen. I en e-mail af 13. juni 2024, der fremlægges som bilag 21, begrundede Forsikringsselskabet blandt andet afslaget med:
'…Ejerskifteforsikringen har den 26. april 2024 foretaget en genbesigtigelse af dine klienters tagkonstruktion, hvor du, [entreprenørfirmaet] og dine klienters rådgiver, [bygningsingeniøren] har deltaget.

På baggrund af denne besigtigelse, har vores taksator oplyst at der mangler studse i undertaget mellem kehlspærene for at sikre ventilation. Der ses alene at mangle ventilation mellem de kehlspær der ligger under isoleringen. Over isoleringen ses der at være tilstrækkelig isolation i det resterende tagrum, og der kunne ikke måles generelle opfugtninger grundet manglende ventilation. Der kunne dog måles lokal opfugtninger i krydsfinerpladerne under skotrenderne. Opfugtningerne var ikke isoleret til lige omkring/under isoleringen, men generelt højere oppe også.

Det er vores vurdering, at der ikke mangler ventilation i tagrummet generelt, og der forekommer ligeledes ikke generelle skader i tagrummet…
[…]
…Det er ejerskifteforsikringens vurdering, at der er flere årsager til den opfugtning der måles ved genbesigtigelsen. Den første årsag er manglende ventilationsstudse mellem kehlspær, den anden årsag er at træværk og krydsfinersplader ikke er blevet udskiftet da de utætte skotrender blev udskiftet, hvorfor der fortsat kan være fugt fra tidligere. Den sidste årsag vurderes at være de søm der ses at gå igennem krydsfinerspladerne ved skotrenderne. Dette skyldes at der alene måles opfugtninger omkring dette område, og at sømmene ikke afsluttes i lægter eller spær. Sømmene går alt andet lige gennem undertaget, hvorfor vand i mindre mængder kan trænge ind her.

Til trods for ovenstående 3 konkurrerende årsager, kan der som nævnt ikke konstateres nogen skader. Det kan ikke udelukkes, at der er nedbrud eller råd under isoleringen ved kehlspærene. Idet der ikke ses skader eller større opfugtning på nuværende tidspunkt, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold. Dog vil vi gerne holde denne sag åben, og såfremt der skulle opstå større opfugtninger, råd, nedbrud eller tilsvarende inden for 5 år, genbehandle forholdet uden at der vil ske forældelse eller passivitet…'

Forsikringsselskabets forholdt sig ikke i e-mailen til, at taksators konklusion direkte stred mod vurderingen fra [bygningsingeniøren]. Til gengæld blev det oplyst, at afslaget kunne påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Da Forsikringsselskabets begrundelse for afslaget og henvisningen til ankesagsbehandling i en sag, hvorfor de respektive tekniske årsagsvurderinger lå så langt fra hinanden, foreslog Klager i en e-mail af 8. juli 2024, der fremlægge som bilag 22, at parterne i stedet for en ankesagsbehandling blev enige om, at indlede en sag om indenretlig bevisoptagelse i medfør af retsplejelovens § 343.

Kort tid efter blev Klagers advokat kontaktet telefonisk. Parterne enedes under denne telefonsamtale om, at Klager skulle indhente et tilbud på udbedring af den manglende ventilation, som [bygningsingeniøren] havde konstateret, jf. sagens bilag 15.

Den 20. marts 2025, jf. sagens bilag 3, fremsendte Klager et tilbud fra [et håndværkerfirma]. Tilbuddet fremlægges som bilag 23, og det følger heraf, at udbedringsomkostningerne opgøres til kr. 424.922,50 inkl. moms.

Det var i den efterfølgende periode overordentlig vanskeligt for Klager at få Forsikringsselskabet i tale, hvilket til sidst medførte, at Klager indgav klage over Forsikringsskabet til Ankenævnet for Forsikring.

Under ankenævnets behandling af den indgivne klage, blev Klager på ny kontaktet af Forsikringsselskabet. I en e-mail af 29. oktober 2025, der fremlægges som bilag 24, fremsatte Forsikringsselskabet ønske om endnu en taksatorbesigtigelse.

Denne taksatorbesigtigelsen foretoges den 25. november 2025, og taksatorrapporten er fremlagt som sagens bilag A.

Over for indholdet af denne rapport bemærker Klager, at Forsikringens taksator under besigtigelsen mundtligt gav udtryk for, at han kunne konstaterede nye områder mellem spær i karnappen mod nord (altså i områder, som ikke er i nærheden af skotrenderne), hvor der var synlig udvikling af fugt mellem undertaget og den isolering, som ligger helt ud til undertaget. Klager finder det bemærkelsesværdigt, at dette forhold og taksators mundtlige tilkendegivelse er udeladt/ikke gentaget i taksatorrapporten. Klager gjorde endvidere under besigtigelsen taksator opmærksom på, at udviklingen af fugtrelaterede skader er markant stede i området mellem isoleringen og undertaget på den del, som er længst væk fra loftlemmen (nord siden – i østlig del af tagfladen). Taksator tilkendegav, at han var enig heri, og han tilkendegav, at der kunne ses en fortsat tydelig udvikling i/omkring træpladerne ved skotrenderne. Taksator oplyste, at årsagen hertil er, at spåntræ er mere modtagelig over for fugt, hvilket særligt er udtalt i de ikke-ventilerede områder – altså intet om utætte skotrender. Klager står fuldstændig uforstående over for, at taksator under besigtigelsen tilkendegav ét og efter følgende skriver noget helt andet i taksatorrapporten.

Ved e-mail af 16. december 2025, jf. sagens bilag B, afviste Forsikringsselskabet efterfølgende med henvisning til taksatorrapporten stort set kategorisk [bygningsingeniørens] konklusion om, at der er følgende 3 kritiske fejl ved tagkonstruktionen: 1) Manglende ventilation mellem spær, 2) Manglende ventilation af tagfod og 3) Manglende ventilation grundet kehlspær ved kviste/skotrender.

Supplerende anførte Forsikringsselskabet blandt andet:
'Det kan fortsat ikke afvises, at der kan mangle ventilation ved de kehlspær der måtte være blokeret ud mod skotrenderne under isoleringen. Det er dog vores taksators vurdering, at selv hvis der etableres ventilationsstudse, vil det ikke afhjælpe opfugtningerne under skotrenderne mod nord, da vores taksator vurderer at årsagen må være utætheder ved selve skotrenderne.'

Da der generelt ikke ses manglende ventilation, og der kun er opfugtninger direkte under skotrenderne mod nord, har vores taksator vurderet, at årsagen må være utæthed ved/omkring selve skotrenderne. Din klients rådgiver har selv vurderet, at tilskæringen af tagstenene stedvist kan være gjort dårligt, hvilket kan medføre vandindtrængen ved skotrender.'

Det bemærkes, at Forsikringsselskabet på ingen måde har dokumenteret, at skotrenderne er utætte.

Forsikringsselskabet har dog den 16. december 2025 tilbudt at dække omkostningerne forbundet montering af ventilation ved blokerede kehlspær. Udbedringsomkostningerne er af Forsikringsselskabet opgjort til kr. 7.625,25, hvortil kan komme rimelige udgifter til stillads og øvrige nødvendige udgifter.

Det må på baggrund at ovenstående sagsfremstilling frem mod Forsikringsselskabets afslag af 16. december 2025 konstateres, at Forsikringsselskabet er helt ude af trit med [bygningsingeniørens] konstatering af, at der består 3 kritiske fejl ved tagkonstruktionen, hvorom bemærkes, at ingen af disse kritiske fejl omhandler utætte skotrender.

Klager ønsker derfor klagesagen fremmet.

7. 104491

ANBRINGENDER
Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende, at Forsikringsselskabet under skade nr. [1] har anerkendt, at fugtophobning i tagrummet er en dækningsberettiget skade, som Forsikringsselskabet skal bekoste en udbedring af.

Det gøres gældende, at de to anmeldte forhold skal ses under et, og at Forsikringsselskabet helt overordnet har anerkendt, at der er fugtudfordringer i tagkonstruktionen. Den omstændighed, at Forsikringsselskabet vælger at behandle Klagers henvendelser under to separate skadenumre ændrer ikke på, at det fortsat er den oprindelige anmeldelse om fugt i tagkonstruktionen, der skal behandles.

Det gøres gældende, at utætte skotrender (som blev udskiftet af [entreprenørfirmaet]) ikke var den eneste årsag til fugtophobning, hvorfor udskiftningen af skotrenderne ikke alene kunne afhjælpe årsagen til fugtophobningen. Det gøres i den forbindelse gældende, at der ikke efter udskiftningen af skotrenderne er konkrete tegn på vandindtrængen under skotrenderne.

Derimod gøres det gældende, at der kan konstateres 3 kritiske fejl ved tagkonstruktionen, således som disse er beskrevet i sagens bilag 15.

[Bygningsingeniøren] har konkluderet, at de omtalte fejl er kritiske og medfører skimmel- og rådskader og forringer tagkonstruktionens levealder markant. Det gøres derfor gældende, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 4.A og 4.B er opfyldt i denne sag.

Forsikringsselskabet skal derfor anerkende, at manglende forskriftsmæssig ventilation af tagkonstruktionen er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Forsikringsselskabet skal endvidere anerkende at dække omkostningerne forbundet med udbedringerne beskrevet af [bygningsingeniøren] i sagens bilag 15, jf. sagens bilag 23 (tilbud fra [håndværkerfirmaet])."

Selskabet har i indlæg dateret den 17/1 2026 (sendt til nævnet den 17/3 2026) bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledningsvis bemærkes at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at føre bevis for, at de dækningstilsagn som Domus Forsikring har afgivet, ikke er tilstrækkelige, hvilket bevis efter Domus Forsikrings opfattelse ikke er ført.

i. Supplerende faktiske omstændigheder
Med efter det oplyste overtagelsesdag 1. maj 2021, overtog klagerne ejendommen beliggende …

Kopi af købsaftalen, hvorved klagerne købte ejendommen for kontant kr. …, fremlægges som bilag C.

Klagerne modtog i forbindelse med købet af ejendommen tilstandsrapport, der fremlægges som sagens bilag D, og hvoraf blandt andet fremgår at ejendommen er opført i 2007.

Klagerne tegnede i forbindelse med købet af ejendommen ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag E.

I november måned 2025 meddelte Domus Forsikring at ville foretage genbesigtigelse.

Mailen af 5. november 2025, fremlægges som sagens bilag F.

Taksatorrapporten fra genbesigtigelsen er fremlagt som sagens bilag A.

ii. Bevis for dækningsberettigede forhold udover anerkendte ?
Domus Forsikring har tidligere vurderet, at der var mindre opfugtninger under skotrender, men at årsagen hertil kunne være flere forskellige, hvoraf det ikke var alle mulige årsager, som havde relation til Domus Forsikring.

Grundet dette tilbød Domus Forsikring at holde sagen åben, såfremt der faktisk måtte vise sig nogen skader, som havde relation til Domus Forsikring.

Domus Forsikrings tidligere besigtigelse var i april 2024, og den seneste besigtigelse var i november 2025, godt 1,5 år senere.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres opfugtninger og mørkfarvninger under de to nordvendte skotrender (1 og 2). Ved de to sydvendte skotrender (3 og 4) kunne der ikke konstateres fugt over forventeligt niveau eller nogen skader i øvrigt. Foruden dette kunne der ikke konstateres nogen opfugtninger eller skader generelt i tagkonstruktionen.

Domus Forsikrings taksator vurderer, at der ikke mangler ventilation generelt, og den øvrige konstruktion fremstod tør, inden for det forventelige fugtniveau. Det skyldes at fugtniveauet i selve trækonstruktionen er lavere end ved den tidligere besigtigelse, samt inden for det forventede niveau årstiden taget i betragtning.

Derudover kunne der ikke visuelt ses tegn på manglende ventilation i den øvrige tagkonstruktion, heller ikke under isoleringen. Havde der manglet ventilation fra tagfoden og op mod kip, ville der være synlige tegn på dette under isoleringen.

Over isoleringen er der ligeledes ikke nogen synlige tegn, foruden direkte under skotrenderne. Havde der manglet ventilation over isoleringen, ville det også være synligt/fremstå med skader i andre områder end direkte under skotrenderne, henset til at tagkonstruktionen er 18 år, på nuværende tidspunkt.

Det kan fortsat ikke afvises, at der kan mangle ventilation ved de kehlspær der måtte være blokeret ud mod skotrenderne under isoleringen. Det er dog Domus Forsikrings taksators vurdering, at selv hvis der etableres ventilationsstudse, vil det ikke afhjælpe opfugtningerne under skotrenderne mod nord, da Domus Forsikrings taksator vurderer, at årsagen må være utætheder ved selve skotrenderne.

Da der generelt ikke ses manglende ventilation, og der kun er opfugtninger direkte under skotrenderne mod nord, har Domus Forsikrings taksator vurderet, at årsagen må være utæthed ved/omkring selve skotrenderne. Klagernes rådgiver har selv vurderet, at tilskæringen af tagstenene stedvist kan være udført dårligt, hvilket kan medføre vandindtrængen ved skotrender.

Dette stemmer overens med det område, hvor der er konstateret fortsatte opfugtninger under skotrenderne alene, og kan forklare, hvorfor det samme ikke gør sig gældende ved alle skotrender, men muligvis alene der hvor tilskæringen kunne have været bedre.

Domus Forsikring har tidligere dækket en komplet udskiftning af skotrenderne, herunder ekstraarbejde med tilskæring af teglsten, og fastgørelse af skotrender til undertaget som viste sig i forbindelse med håndværkeren fik åbnet konstruktionen op tidligere.

Hvis årsagen skyldes det arbejde, som håndværkeren der udskiftede skotrenderne udførte, må det være håndværkerens ansvar, at arbejdet er udført korrekt. Dette har ikke noget med Domus Forsikring at gøre. Domus Forsikring har haft indhentet tilbud, for at kunne opgøre en erstatning, og i samme forbindelse gjort klagerne opmærksom på, at de også selv må indhente tilbud på udbedring, men at Domus Forsikrings erstatning ville blive opgjort på baggrund af det billigste tilbud.

Domus Forsikring kan ikke se, at klagerne selv har haft indhentet tilbud i forbindelse med skaden ved skotrenden, hvorfor erstatningen blev opgjort på baggrund af det tilbud, som Domus Forsikring havde indhentet. Samtidig med dette, blev klagerne igen gjort opmærksom på, at klagerne havde frit håndværkervalg.

Da det er Domus Forsikrings vurdering, at årsagen til fortsatte opfugtninger under skotrenderne stammer fra utætheder på/ved skotrenderne er det ikke noget som Domus Forsikring kan være behjælpelig med, og klager skal derfor kontakte den håndværker som udførte arbejdet i stedet.

Klagerne har tidligere fremsendt tilbud fra [håndværkerfirma]. I dette tilbud fremgår montering af udluftningshætter i alle spærfag mod skotrender og velux vinduer at udgøre 7.656,25 kr. inklusive moms.

Da Domus Forsikring ikke kan afvise, at der kan mangle ventilation ved kehlspærene kan Domus Forsikring tilbyde at dække montering af ventilation ved blokerede kehlspær, i henhold til det tilbud som klagerne tidligere har fremsendt fra [håndværkerfirmaet] på 7.656,25 kr. uden fradrag af selvrisiko. I dette beløb er der ikke medregnet udgifter til stillads, da det forventes at kunne gøres samtidig med den resterende del af tilbuddet, der ikke hører under Domus Forsikring. Er det ikke tilfældet, dækker Domus Forsikring rimelige udgifter til stillads og øvrige nødvendige udgifter. For god ordens skyld fratrækkes der ikke selvrisiko, da klagerne allerede har betalt selvrisiko i forbindelse med selve udskiftningen af skotrenderne, uanset at årsagen til den nuværende opfugtning måtte være en anden end ved klagernes første henvendelse til Domus Forsikring i primo 2022.

Klagerne er bygherre og har derfor også frit håndværkervalg. Klagerne kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg.
Vælger klagerne en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi klagerne benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler klagerne selv merprisen. Vælger klagerne en billigere håndværker eller udbedring, får klagerne ikke differencen udbetalt.

Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal Domus Forsikring kontaktes straks, så Domus Forsikring har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skaderamte.

Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Domus Forsikring har således tilbudt at dække at der monteres ventilationsstudse i spærfanget mod skotrender til kr. 7.656,25 i overensstemmelse med tilbuddet indhentet af klagerne, se herved bilag 23, for det tilfælde at årsagen mod forventning måtte vise sig at være manglende ventilation.

Det påpeges at det er Domus Forsikrings taksators vurdering, at årsagen til opfugtningen er forhold ved selve skotrenderne og ikke forhold vedrørende manglende ventilation.

Følgelig er der tale om et forhold mellem klagerne og disses udførende håndværkere. Klagerne opfordres (A) til at føre dokumentation for, at de har tabsbegrænset, herunder at reklamere rettidigt overfor udførende håndværker.

Med henvisning til det ovenfor anførte bestrides det at klagerne har ført bevis for at have krav på dækning."

Klagerens advokat har i brev af 7/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets partsindlæg af 17. januar 2026 giver ikke klager anledning til at ændre det tidligere anførte.

Eneste kommentar er, at forsikringsselskabet tilsyneladende helt tilsidesætter konklusionen i [bygningsingeniøren] notat, jf. bilag 15, når forsikringsselskabet stædigt holder fast i, at det er udførelsesmangler omkring skotrenderne, der er årsag til fugtproblemerne i tagkonstruktionen.

Der er imidlertid intet i dette notat, der tilsiger, at der er grundlag for at gennemføre et krav over for den udførende entreprenør, …, nu under konkurs.

Sagen er fra klagers side klar til forelæggelse for Nævnet."

11. 104491

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 10/3 2022 til klageren:

> "I forbindelse med din anmeldelser af skader på skotrenden, kunne der ved besigtigelsen noteres fugtskader, hvilket skyldes utætheder omkring skotrenden. Forholdet er omfattet af din ejerskifterforsikring.
>
> Vær opmærksom på, at du har en selvrisiko på kr. 5.000.- pr. skade.
>
> For at kunne opgøre erstatningens størrelse, vil vi nu bede en håndværker kontakte dig med henblik på at afgive tilbud på udbedring, hvis du selv har en håndværker, som du ønsker, skal give pris på opgaven, er du velkommen til at gøre dette samtidigt. Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af laveste udbedringspris. Du vælger selv i sidste ende, hvem der skal udføre arbejdet."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 2/5 2022 til klageren:

> "Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.
>
> Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger du en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler du selv merprisen. Vælger du en billigere håndværker eller udbedring, får du ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger."

Det fremgår bl.a. af udateret erklæring fra bygningsingeniør, der er indhentet af klageren:

> "**Vedr.: Tagkonstruktion, skade, skadesudbedring, forsatte forhold.**
> ...
> Ved gennemgang af byggesagsarkiv er originale tegninger fra opførselstidspunktet fundet frem, heraf fremgår det at tagkonstruktionen er udført som ventileret tagkonstruktion og der er angivet 50 mm ventilationsspalte mellem isolering og undertag, ligeledes er tagfod vist ventileret. Ventilationsområde er angivet med rødt på nedenstående tegninger:
> [Tegninger af tagkonstruktionen]
>
> Der er generelt 3 kritiske fejl ved eksisterende forhold:
>
> - **Manglende ventilation mellem spær**
>
> [Foto]
> Der er isoleret helt op til undertag, hvorfor der ikke er etableret ventilationsspalte på 50 mm.
>
> [Tegning af taget]
> Ovenstående figur angiver det berørte område, hvilket er hele tagkonstruktionen.
>
> - **Manglende ventilation af tagfod**
>
> [Fotos af udhæng]

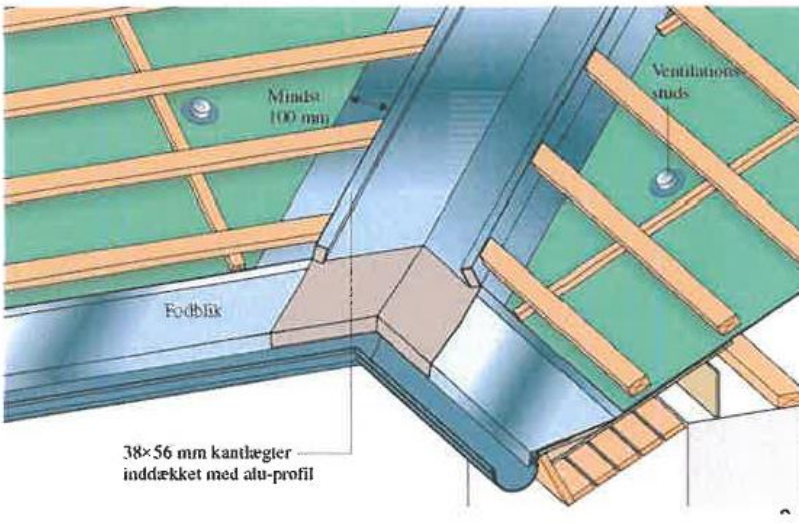
Der er ikke etableret ventilationsspalter i udhængsbrædder, disse er udført med fjer og not, hvorfor tagfoden ikke kan ventilere.

[Figur]
Ovenstående figur, angiver at tagkonstruktionen oprindeligt er projekteret til at ventilerer igennem udhængsbrædder, den projekterede ventilation aftagfod er vist med rødt

- **Manglende ventilation grundet kehlsær ved kviste/skotrender:**

Der er problemer med tagkonstruktionen omkring skotrender / overgangen mellem kviste og hovedtagkonstruktion.

Ved gennemgang af tagkonstruktion er det konstateret, at spærfag omkring kehlspær ikke er ventileret korrekt, hvilket medfører udfordringer med stillestående luft, kondens samt som følger heraf, skimmelvækst.
…
Spærfag i tilknytning til kehlspær kan ikke trække luft i bunden ved tagfod, da selv samme kehlspær blokerer for ventilationen i bunden.
…
Hele det markeret areal er derfor uventileret:
…
Ovenstående forhold vurderes, sammen med den generelle manglende ventilation mellem isolering og undertag, at være den direkte årsag til at der er udfordringer med stillestående luft, kodens og skimmelsvamp i tagkonstruktionen.
Der mangler ventilationsstuds i samtlige spærfag i tilknytning til kehlspær i tagkonstruktionen.
Uddrag fra producentens anvisninger, hvor ventilationsstudser er angivet:



33.
Træfiberundertaget lægges med mindst 100 mm afstand til siderendens bund.

Det vurderes ligeledes, at teglsten omkring skotrender ikke er ført tilstrækkeligt udover den inddækkede kantlægte flere steder, hvilket øger risikoen for at vand og fygesne løber bagom kantlægt og ud på undertaget. Der stilles ligeledes spørgsmål til om inddækning er ført mindst 100 mm bag om kantlægte.
[Foto af tagbelægningen]

Af ovenstående billede er angivet et eksempel (med rødt) hvor kantlægte menes at ligge forlangt fremme i forhold til tagsten. Der ses ligeledes at der er risiko for at fygesne og slagregn kan komme ind i tagkonstruktionen i toppen af skotrenden.

[Foto]
Ydermere er der slået søm igennem skotrende og søm er placeret i bunden af skotrenden, hvorfor der kan trække vand ind igennem skotrende.

Konklusion
Forsikringsselskabet henviser til den "uisoleret og utætte loftlem" som værende den primære årsag til fugt og svampedannelse i tagkonstruktionen. Dette er vi på ingen vis enige i, det er vores vurdering at loftlem er isoleret med polystyren isolering og at denne er tidstypisk for opførselstidspunktet. Dertil er det vores vurdering, selv vis loftlem var uisoleret, at den på ingen måde kan være årsagen til fugt og svampedannelse omkring skotrende og imellem spær.

Tagkonstruktionen er projekteret som en ventileret tagkonstruktion, hvorfor vores registrering og gennemgang sker på denne baggrund.
Huntonit undertag kan dog anvendes i en uventileret tagkonstruktion, men heller ikke her vurderes faktiske forhold at være i overensstemmelse med forudsætningerne til uventileret tagkonstruktion.

De 3 registreret forhold er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og overholder ikke gældende lovgivning og vejledning og producentanvisning

De registreret forhold er kritiske og medfører skimmel- og rådskader og forringer tagkonstruktionens levealder markant.

Det anbefales snarest at få udbedret forholdene for at mindske følgeskaderne."

Det fremgår bl.a. af taksatorrapport af 26/4 2024:

"**2. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse**
Anmeldelse fra kunde:
Men der mere kondens grundet mangel på ventilation men flere steder isoleringen ligger ud til undertaget og måske en kombi af det og en uisoleret loftlem lige nede under
…
Taksatorbeskrivelse:
Hovedformål var at afklare 3 ting.
1. Er der opfugtning/hvor meget er det udover det normale/forventet
2. Hvad er årsag
3. kan sømmene i bunden af skotrender havde betydning.

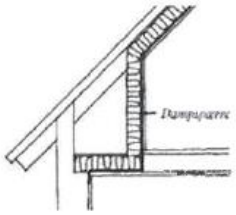
3. Årsag og omfang
Der er opfugtning af plader som skotrende ligger på, årsag er vurderet til at være utæthed i skotrende fordi fugt var høj målt i krydsfiner over isolering.
…
Fugt i krydsfiner plader under skotrende var højeste måling 22,5 % fugt, reference punkt var 14,8 %

…
Der var ikke skimmel forekomst i tagrum fra fag der ikke støder mod skotrender. På plader under skotrender, kunne ses misfarvninger, men dette var fra gammelt forhold.
Der kunne ikke konstateres utætheder ved søm eller skade af konstruktiv betydning, da det ikke var muligt at besigtige forhold udefra, for at se sømmenes placering.

Der var ingen skimmel eller tegn på for lidt ventilation i tagrum i fag som er uden for skotrender.
…
Der var steder hvor der var afstand mellem undertag og isolering, og steder det lå meget tæt på, der kunne ikke ses skimmel på tagkonstruktionen som følge af manglende ventilation. Der kunne kun ses ældre misfarvninger på plader som skotrender ligger på.
…
Ventilation i tagfod er lavet korrekt.
…
l udhæng er ventilations spalten lavet korrekt.
…
Der var dog 2 steder på udhæng, hvor der ingen ventilationsspalte er, her ved nordøst hjørne hus og nordøst side af nordlig frontkvist.
…
På mødet blev der enighed om at der ikke er ventilation i spærfag der ender mod skotrende,
Fugt var derimod høj i krydsfiner målt over og ned til isolering, dette tyder på en utæthed i konstruktionen af skotrenden.

[Entreprenørfirmaet] foreslog at tage alle tegl af og undertag, og ligge nyt undertag, dette er jeg ikke enig i, fordi det er en betydelig dyre løsning, som ikke skaber mere rum til ventilation, undertag fejler intet.
Det er min vurdering at resten aftag overholder krav fra BR1998.

4.5.4 Overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres.



(4.5.4) Såfremt der anvendes en dampspærre til at forhindre luftgennemgang, anbringes den på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum. Dampspærren udføres, så den slutter tæt til ydervægge og alle former for gennembrydninger i loftsfladen.

Der var ingen skadelig kondens i tagrum, hvor resten af tagrum overholder krav i BR1998
Billigst løsning med skotrende er kun at tage sten af hvor ventilationshætte skal sidde i undertag og stikke et rør/liste ned over isolering til den skaber luft til udluftningshætte.
Årsag til de opfugtet krydsfinerplader over isolering bør undersøges nærmer."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 13/6 2024 til klagerens advokat:

"Til trods for ovenstående 3 konkurrerende årsager, kan der som nævnt ikke konstateres nogen skader. Det kan ikke udelukkes, at der er nedbrud eller råd under isoleringen ved kehlspærene.

Idet der ikke ses skader eller større opfugtning på nuværende tidspunkt, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold. Dog vil vi gerne holde denne sag åben, og såfremt der skulle opstå større opfugtninger, råd, nedbrud eller tilsvarende inden for 5 år, genbehandle forholdet uden at der vil ske forældelse eller passivitet.

Ejerskifteforsikringen gør dog gældende, at opfugtningen skal stamme fra den manglende ventilation eller en anden ukendt årsag som er dækningsberettigende, og ikke manglende udtørring af træværk efter udskiftning af skotrender, eller de søm som ses at gå igennem ved skotrenderne, da dette må stamme fra [entreprenørfirmaets] udskiftning af skotrenderne, og derfor ikke kan dækkes under ejerskifteforsikringen."

Det fremgår bl.a. af selskabets taksatorrapport af 25/11 2025:

"**2. Genbesigtigelse**
Tagrum var generelt uden skimmel, eller tegn på manglende ventilation eller skimmel. Generelt blev der målt mellem 17,5-21 Digits i krydsfiner, hvor udeluften blev målt til 92%. Det er normalt for årstiden og vejret ved besigtigelsen.
…
I trækonstruktion blev der målt omkring 10 Digits hvilket også er normalt.
…
Ligesom besigtigelsen d. 26/4 2024 og d. 23/3 2023 blev der ved besigtigelsen d. 25/11 2025 fundet det samme fugtbillede af den krydsfiner som skotrende ligger på i spærfag, specielt mod nord. Mod syd var der en lille smule skimmel på krydsfiner under skotrender, men ingen særlige opfugtning.

Der er tydelige tegn på plader i skotrende er påvirket af opfugtning, her på frontkvist mod nord.
Det var gældende for skotrende 1 + 2. Fugten var Stort set ens på de to besigtigelser, hvor den først var i april 2024 og den anden i november 2025. Hverken skotrende 1 eller skotrende 2 mod nord har udviklet sig siden 2024.
…
Men der var maksimalt opfugtning af krydsfinerplader under skotrende i tagrum i spærfag 1 mod frontkvist mod nord.
Mål instrumentet går ikke højere end 26% fra besigtigelsen d.25/11
Skotrende 1 i bunden under isolering hvor misfarvninger aftager, hvilket det ikke burde hvis det er et ventilations problem.
…
Fugt i trækonstruktionen på besigtigelsen d. 26/04 2024 var 14.8 % på trods af luftfugtigheden d. 25/11 var meget høj (92%) er fugt i trækonstruktionen mindre. Dette vil ikke kunne forekomme i et tagrum som mangler ventilation, her burde det være kraftigt forværret, når konstruktionen har stået et år mere uden handling.

Der kunne ikke ses opfugtninger eller misfarvninger i andre spærfag længere væk fra skotrende, selvom de også stopper mod kvist og isolering ligger helt op til undertagsplader
Dette kunne godt indikere at problemet ikke er manglende ventilation, men vandindtrængen i skotrende.
…

Dette kan skyldes konstruktionen, hvor der kan trænge vand ind på krydsfinerplader, hvis Huntonit plader ikke er klæbet på skotrende eller har for lille overlæg eller andre utætheder ved skotrende.

3. Årsag og omfang
Ved gennemgangen af tagkonstruktionen er det min samlede vurdering, at tagrummet bortset fra enkelte lokale forhold fremstår uden skimmelvækst eller tegn på utilstrækkelig ventilation. Det betyder, at hovedparten af tagrummet overholder kravene i Bygningsreglement 1998 (BR98).
Misfarvninger på krydsfiner har ikke udviklet sig fra 2024-2025, hvilket passer med at krydsfiner ikke blev udskiftet ved montering af nye skotrender tidligere.

Der blev dog konstateret opfugtning af krydsfiner ved skotrender mod nord, på begge sider af frontkvist skotrende 1 + 2.

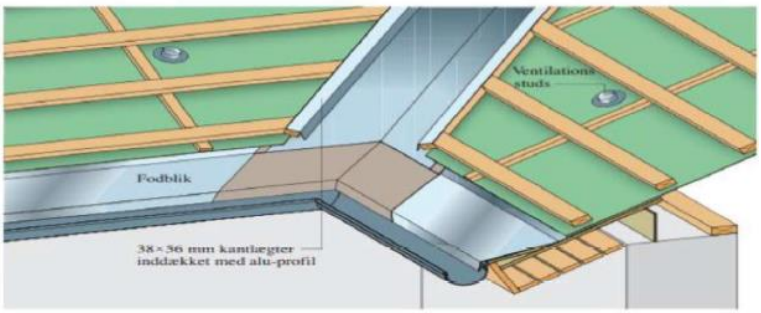
Min vurdering er, at opfugtningen i krydsfiner under skotrender skyldes et tætningsproblem i skotrende, fordi sydside skotrende 3 + 4 er opført på samme måde, er skimmel på plader markant mindre og de ikke er opfugtet i samme omfang som mod nord.

Hvis det havde været et ventilationsproblem, burde det også havde været tegn i de andre spærfag, og ikke kun under skotrender, hvilket der ikke er. Derudover burde det også være samme skadebillede på krydsfiner under alle fire skotrender, hvilket der heller ikke er.
Skotrende 3 + 4 er med markant mindre skimmel og de var ikke opfugtet på besigtigelsen.

Derfor er årsag til opfugtning af krydsfiner ikke fundet, ud over utætheder over/ved skotrender. Det er min vurdering at årsag skal findes i samling af Huntonit plader og de metalprofiler skotrende er lavet af.

Jeg tror ikke der er monteret ventilationsstuds i de spærfag der ender mod skotrende som monteringsvejledning viser. Ventilationsstudser vil formentlig ikke kunne gøre forhold bedre, hvis årsag er vandindtrængen under metalprofiler, og ikke manglende ventilation. Er årsag vandindtrængen, har det noget at sige at søm går igennem krydsfiner.

Monterings vejledning anbefaler ventilationsstudser i de fag der ender mod skotrende. Det er min vurdering at dette ikke vil fjerne opfugtning af krydsfiner under skotrende, hvor årsag skal findes i konstruktion af skotrende.



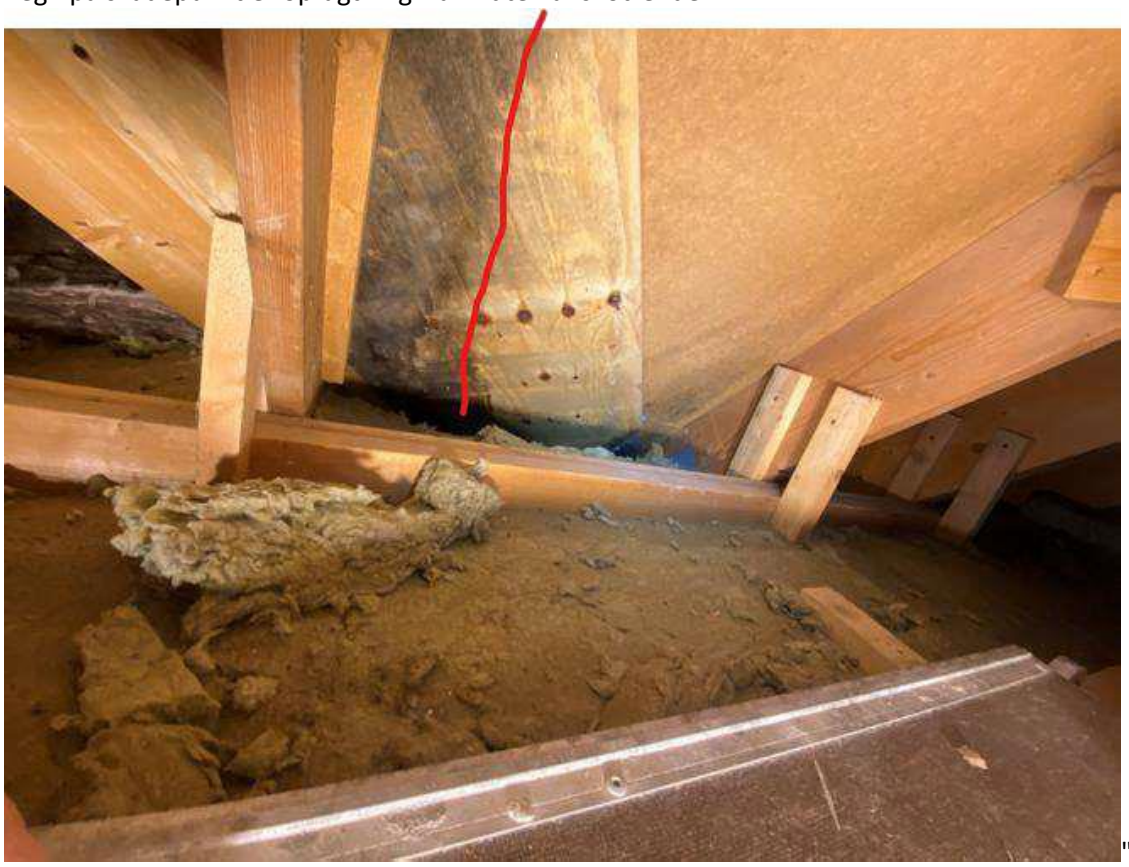
29.
Træfiberundertaget lægges med mindst 100 mm overlæg over inddækningen.

8

Grunden til at jeg vurdere at årsag kan være vandindtrængen i skotrende er, tegn på opfugtning kommer fra midt skotrende, hvor selv den del der sidder i tagrum og bliver ventileret, er med kraftig skimmel og opfugtning, det burde ikke være de tegn, hvis forholdet havde været manglende ventilation, så burde al skimmel og opfugtning være fra isolering og nedad i hele spærfags brede og i alle spærfag hvilket ikke er tilfældet, derfor vurderes det ikke at være et ventilations problem.

Hvilket [bygningsingeniøren] også er inde på i hans rapport side 7-8 med vandindtrængen fra overside skotrende.

Tegn på skadepunkt er opfugtning fra midten af skotrende



"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Ankenævnet *for* Forsikring

19. 104491

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2021. Den 10/3 2022 anerkendte selskabet at dække utætheder omkring skotrenderne i tagkonstruktionen. Klageren kontaktede efter udbedringen selskabet, idet der fortsat ophobede sig fugt i tagkonstruktionen. Selskabets taksator foretog besigtigelse den 3/1 2023, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren indhentede i juli 2023 en erklæring fra en bygningsingeniør. Selskabet taksator foretog genbesigtigelse den 26/4 2024. Den 13/7 2024 meddelte selskabet, at "Idet der ikke ses skader eller større opfugtning på nuværende tidspunkt, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold. Dog vil vi gerne holde denne sag åben, og såfremt der skulle opstå større opfugtninger, råd, nedbrud eller tilsvarende inden for 5 år, genbehandle forholdet uden at der vil ske forældelse eller passivitet". Der var herefter yderligere korrespondance mellem parterne. Klageren har indbragt sagen for nævnet den 9/10 2025. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabets taksator foretaget endnu en besigtigelse den 25/11 2025. Selskabet har herefter anerkendt at dække montering af ventilationsstudse i spærfanget mod skotrender til 7.656,25 kr. i overensstemmelse med tilbuddet indhentet af klageren.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at der mangler ventilation af tagkonstruktionen. Selskabet skal derfor dække udgifterne til udbedring i overensstemmelse med bygningsingeniørens beskrivelser.

Klageren har anført, at selskabet i 2022 har anerkendt, at fugtophobning i tagrummet er en dækningsberettiget skade, og at de to anmeldte forhold skal ses under ét. De utætte skotrender (som blev udskiftet af entreprenørfirmaet i 2022) har ikke været den eneste årsag til fugtophobning, hvorfor udskiftningen ikke har afhjulpet fugtophobningen. Klageren har anført, at bygningsingeniøren har konstateret, at der mangler ventilation mellem spær, af tagfod og ved kehlspær ved kviste/skotrender, og at der er tale om 3 kritiske fejl ved tagkonstruktionen, der medfører skimmel- og rådskader og forringer tagkonstruktionens levealder markant. Klageren har anført, at selskabet ikke har dokumenteret, at skotrenderne stadig er utætte. Klageren er

uforstående over for, at taksatoren under besigtigelsen tilkendegav ét og efter følgende skriver noget helt andet i taksatorrapporten.

Selskabet har anført, at der generelt ikke ses manglende ventilation eller tegn herpå i tagrummet, at der ifølge de målinger, som selskabets taksator har udført, kun er opfugtninger direkte under skotrenderne mod nord, og at taksatoren har vurderet, at årsagen må være utæthed ved/omkring selve skotrenderne. Selskabet har anført, at klagerens bygningsingeniør selv har vurderet, at tilskæringen af tagstenene stedvist kan være udført dårligt, hvilket kan medføre vandindtrængen ved skotrender, og at dette kan forklare, hvorfor det samme ikke gør sig gældende ved alle skotrender. Selskabet har anført, at hvis årsagen skyldes det arbejde, som håndværkeren, der udskiftede skotrenderne udførte, må det være håndværkerens ansvar, at arbejdet er udført korrekt.

Dækningstilsagn

Det fremgår af selskabets mail af 10/3 2022, at "I forbindelse med din anmeldelser af skader på skotrenden, kunne der ved besigtigelsen noteres fugtskader, hvilket skyldes utætheder omkring skotrenden. Forholdet er omfattet af din ejerskifterforsikring".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at selskabet i 2022 har anerkendt at dække generelle fugtproblemer i tagkonstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets mail af 10/3 2022 alene fremgår, at utæthederne omkring skotrenderne anerkendes som dækningsberettigende.

Dækningsberettigende skader

Det fremgår af selskabets mail af 2/5 2022 til klageren, at "Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg".

21. 104491

Det fremgår af udateret erklæring fra bygningsingeniør, der er indhentet af klageren, at "Der er generelt 3 kritiske fejl ved eksisterende forhold: Manglende ventilation mellem spær: … Der er isoleret helt op til undertag, hvorfor der ikke er etableret ventilationsspalte på 50 mm. … Ovenstående figur angiver det berørte område, hvilket er hele tagkonstruktionen. Manglende ventilation af tagfod: … Der er ikke etableret ventilationsspalter i udhængsbrædder, disse er udført med fjer og not, hvorfor tagfoden ikke kan ventilere. … Manglende ventilation grundet kehlsær ved kviste/skotrender: Der er problemer med tagkonstruktionen omkring skotrender/overgangen mellem kviste og hovedtagkonstruktion. Ved gennemgang af tagkonstruktion er det konstateret, at spærfag omkring kehlspær ikke er ventileret korrekt, hvilket medfører udfordringer med stillestående luft, kondens samt som følger heraf, skimmelvækst. … Spærfag i tilknytning til kehlspær kan ikke trække luft i bunden ved tagfod, da selv samme kehlspær blokerer for ventilationen i bunden. … Ovenstående forhold vurderes, sammen med den generelle manglende ventilation mellem isolering og undertag, at være den direkte årsag til at der er udfordringer med stillestående luft, kodens og skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Der mangler ventilationsstuds i samtlige spærfag i tilknytning til kehlspær i tagkonstruktionen. … Det vurderes ligeledes, at teglsten omkring skotrender ikke er ført tilstrækkeligt udover den inddækkede kantlægte flere steder, hvilket øger risikoen for at vand og fygesne løber bagom kantlægte og ud på undertaget. Der stilles ligeledes spørgsmål til om inddækning er ført mindst 100 mm bag om kantlægte. … Ydermere er der slået søm igennem skotrende og søm er placeret i bunden af skotrenden, hvorfor der kan trække vand ind igennem skotrende. Konklusion: … De 3 registreret forhold er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og overholder ikke gældende lovgivning og vejledning og producentanvisning De registreret forhold er kritiske og medfører skimmel- og rådskader og forringer tagkonstruktionens levealder markant. Det anbefales snarest at få udbedret forholdene for at mindske følgeskaderne".

Det fremgår af taksatorrapport af 26/4 2024, at "Der er opfugtning af plader som skotrende ligger på, årsag er vurderet til at være utæthed i skotrende fordi fugt var høj målt i krydsfiner over isolering. … Fugt i krydsfiner plader under skotrende var højeste måling 22,5 % fugt, refe-

rence punkt var 14,8 % … Der var ikke skimmel forekomst i tagrum fra fag der ikke støder mod skotrender. På plader under skotrender, kunne ses misfarvninger, men dette var fra gammelt forhold. Der kunne ikke konstateres utætheder ved søm eller skade af konstruktiv betydning, da det ikke var muligt at besigtige forhold udefra, for at se sømmenes placering. Der var ingen skimmel eller tegn på for lidt ventilation i tagrum i fag som er uden for skotrender. … Der var steder hvor der var afstand mellem undertag og isolering, og steder det lå meget tæt på, der kunne ikke ses skimmel på tagkonstruktionen som følge af manglende ventilation. Der kunne kun ses ældre misfarvninger på plader som skotrender ligger på. … Ventilation i tagfod er lavet korrekt. … I udhæng er ventilationsspalten lavet korrekt. … Der var dog 2 steder på udhæng, hvor der ingen ventilationsspalte er, her ved nordøst hjørnehus og nordøst side af nordlig frontkvist. … På mødet blev der enighed om at der ikke er ventilation i spærfag der ender mod skotrende. Fugt var derimod høj i krydsfiner målt over og ned til isolering, dette tyder på en utæthed i konstruktionen af skotrenden. [Entreprenørfirmaet] foreslog at tage alle tegl af og undertag, og ligge nyt undertag, dette er jeg ikke enig i, fordi det er en betydelig dyre løsning, som ikke skaber mere rum til ventilation, undertag fejler intet. Det er min vurdering at resten aftag overholder krav fra BR1998".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/11 2025, at "tagrummet bortset fra enkelte lokale forhold fremstår uden skimmelvækst eller tegn på utilstrækkelig ventilation. Det betyder, at hovedparten af tagrummet overholder kravene i Bygningsreglement 1998 (BR98). Misfarvninger på krydsfiner har ikke udviklet sig fra 2024-2025, hvilket passer med at krydsfiner ikke blev udskiftet ved montering af nye skotrender tidligere. Der blev dog konstateret opfugtning af krydsfiner ved skotrender mod nord, på begge sider af frontkvist skotrende 1 + 2. Min vurdering er, at opfugtningen i krydsfiner under skotrender skyldes et tætningsproblem i skotrende, fordi sydside skotrende 3 + 4 er opført på samme måde, er skimmel på plader markant mindre og de ikke er opfugtet i samme omfang som mod nord. Hvis det havde været et ventilationsproblem, burde det også havde været tegn i de andre spærfag, og ikke kun under skotrender, hvilket der ikke er. Derudover burde det også være samme skadebillede på krydsfiner under alle fire skotrender, hvilket der heller ikke er. Skotrende 3 + 4 er med markant mindre skimmel og de var

ikke opfugtet på besigtigelsen. Derfor er årsag til opfugtning af krydsfiner ikke fundet, ud over utætheder over/ved skotrender. Det er min vurdering at årsag skal findes i samling af Huntonit plader og de metalprofiler skotrende er lavet af. Jeg tror ikke der er monteret ventilationsstuds i de spærfag der ender mod skotrende som monteringsvejledning viser. Ventilationsstudser vil formentlig ikke kunne gøre forhold bedre, hvis årsag er vandindtrængen under metalprofiler, og ikke manglende ventilation. Er årsag vandindtrængen, har det noget at sige at søm går igennem krydsfiner. … Grunden til at jeg vurderer at årsag kan være vandindtrængen i skotrende er, tegn på opfugtning kommer fra midt skotrende, hvor selv den del der sidder i tagrum og bliver ventileret, er med kraftig skimmel og opfugtning, det burde ikke være de tegn, hvis forholdet havde været manglende ventilation, så burde al skimmel og opfugtning være fra isolering og nedad i hele spærfags brede og i alle spærfag hvilket ikke er tilfældet, derfor vurderes det ikke at være et ventilations problem. Hvilket [bygningsingeniøren] også er inde på i hans rapport side 7-8 med vandindtrængen fra overside skotrende".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i 2022 har dækket utætheder ved skotrenderne. Nævnet er opmærksom på, at tilskæringen af tagstenene stedvist kan være dårligt udført, og at der er slået søm igennem skotrende, hvilket kan medføre vandindtrængen ved skotrender. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet ikke kan anses for rekvirent af håndværkeren, og at selskabet derfor ikke hæfter for eventuelle fejl og mangler ved det forsikringsdækkede arbejde.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække montering af ventilationsstudse i spærfanget mod skotrender.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapport af 26/4 2024, at der ikke var skimmelsvamp eller tegn på for lidt ventilation i tagrum i fag, som er uden for skotrender, og at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/11 2025, at tagrummet – bortset fra enkelte lokale forhold – fremstår uden skimmelvækst eller tegn på utilstrækkelig ventilation.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapport af 26/4 2024, at der "var steder hvor der var afstand mellem undertag og isolering, og steder det lå meget tæt på, der kunne ikke ses skimmel på tagkonstruktionen som følge af manglende ventilation. … Ventilation i tagfod er lavet korrekt. … l udhæng er ventilationsspalten lavet korrekt. … Der var dog 2 steder på udhæng, hvor der ingen ventilationsspalte er, her ved nordøst hjørnehus og nordøst side af nordlig frontkvist".

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, der udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen, og hvor ulovligheden også var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning over 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 :

25. 104491

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings