

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 104094:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 2009 og er overtaget af klageren den 1/2 2021. I brev af 5/8 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg bistår [klageren] i en sag mod Domus Ejerskifteforsikring A/S, hvor der er uenighed om selskabets afslag på dækning af facadeskader på ovennævnte ejendom.

Denne klage indgives **udelukkende med det formål at sikre, at der ikke indtræder forældelse**, jf. forældelseslovens regler. Vi anmoder derfor om, at sagen **registreres hos Ankenævnet, men sættes i bero**, da vi fortsat afventer selskabets stillingtagen til en indsigelse indsendt i marts 2025.

Tidslinje

- 1. kvartal 2021: Forsikringstager overtager ejendommen. Ved overtagelsen er der én beskadiget facade, som efterfølgende bliver udbedret.
- Vinter 2021/2022: Ingen problemer opleves første vinter.
- Vinteren 2022/2023: En ny facade – ud mod vejen – begynder at krakelere. Skaden anmeldes, men afslås af selskabet.
- Sensommer 2023: Facaden spartles og males af en maler.
- Vinteren 2023/2024: Samme facade viser igen tegn på krakelering – og endnu en facade begynder
- at få synlige skader.
- Ultimo 2024: To facader har tydelige skader. En tredje begynder at vise tegn. Den eneste facade
- uden problemer er den, der blev udbedret ved indflytning.
- 24. november 2024: Ny anmeldelse sendes til Domus – denne gang vedrørende de øvrige facader.

- 7. januar 2025: Besigtigelse afholdes og afslag gives. Selskabet begrundes afslaget med, at forholdet er dækket i tidligere sag ifm. overtagelse af ejendommen – trods at den tidligere sag kun vedrørte én facade og det ikke er den som er skadet ved den senere anmeldelse.
- 16. marts 2025: [Klageren] fremsender en fyldestgørende indsigelse, hvori han redegør for, at vurderingen ikke er tilstrækkeligt dokumenteret, og henviser til en byggeteknisk vurdering fra bygningskonstruktør ...
- 17. marts 2025: Domus kvitterer for modtagelsen af indsigelsen – men intet svar gives efterfølgende.
- 4. August 2025: Der er fortsat ikke modtaget svar eller afgørelse på indsigelsen til Domus. [Klageren] har klaget uden resultat og Domus har været passiv i klagesagen siden 16. marts 2025 og således gennem 4½ måned. Derfor er en klage nødvendig til Ankenævnet.

Sagsfremstilling

Der er tale om et relativt nyopført hus fra 2009. Sagen omhandler flere facadeskader, som er opstået og forværret over tid. Den eneste facade uden problemer er den, der blev udbedret efter overtagelse – den som var nævnt i tilstandsrapporten. Uden problemer er nok alligevel så meget sagt, idet der er en begyndende ny skade i det ene hjørne på trods af udbedringen efter overtagelsen. Det kunne muligvis tyde på, at ikke hele skadeårsagen er afklaret byggeteknisk korrekt endnu. Klager har nu igangsat en byggeteknisk undersøgelse med henblik på at afklare facadeskadernes årsag og om, hvad der skal til at udbedre skadeårsag og følgeskader."

Selskabet har den 7/11 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"På vegne af indklagede, Domus Forsikring, fremlægges:

- taksatorrapport udarbejdet af taksator ... på baggrund af besigtigelse 10. september 2025 (bilag A)
- klageafdelingens afgørelse af 29. oktober 2025 (bilag B)

Klager opfordres (A) til at meddele, hvorvidt klagen opretholdes."

Klagerens repræsentant har i brev af 20/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder sin klage og fremsender hermed bemærkninger til Domus Forsikrings svar af 29. oktober 2025 samt den tilhørende taksatorrapport af 10. september 2025.

Klager gør gældende, at Domus' vurdering fortsat er mangelfuldt oplyst, og at Domus ikke har forholdt sig til de faktiske forhold, som er dokumenteret i sagen.

Der er konstateret og dokumenteret fejlkonstruktioner og udførelsesfejl ved tag og facade

Mangelfuld udførelse af zinkinddækninger (vindskeder og tagkanter)

- Zinkprofilerne ligger **helt tæt mod facadens puds** uden tilstrækkelig drypnæse eller afstand.
- Der er **synlige søm i samlingerne**, som ikke er tætnet, hvilket muliggør fugtindtrængning.
- Samlingerne mellem profilerne er **uden bevægelsesfuger**, så zinken **ikke** kan arbejde ved temperaturudsving.
- Zinkinddækningen er i visse områder **bøjet og deform**, hvilket tillader vand at samle sig.
- Fugt kan derfor trænge bag inddækningen og videre ned i puds- og murværk.

Resultat: *Kronisk fugtpåvirkning af den øverste del af facaden, frostafskalninger og mangelfuld vedhæftning af puds.*

Mangelfuld tagpapudførelse under inddækninger

- Der er konstateret **utilstrækkelig overlapning mellem underpap og overpap**, især omkring alu-/zinkinddækningen.
- Pappen er **ikke** ført korrekt ind under zinkkanten og danner **ikke** en effektiv tætning mod vindskeden.
- Den udførte tagpap er **monteret uden koldklæber/dobbeltklæbning**, som ellers skal hindre vand i at trænge mellem lagene.
- Ved temperaturforskelle kan pappen 'krympe' og **danne små åbninger, hvor vand kan løbe ind mellem 1. og 2. lag.**

Som det fremgår af fotos fra taksatorrapporten og den byggetekniske vurdering fra ..., tyder udførelsen på, at tagpappen er monteret uden korrekt klæbning mellem lagene, hvilket medfører risiko for vandindtrængning.

Resultat: *Vand ledes bag paplaget og ned i overgangen mellem tag og facade — præcis hvor skaderne ses.*

Manglende eller ufuldstændig tagafvanding

- Bygningen **har ikke tagrende hele vejen rundt.**
- På de sider uden tagrende løber regn og smeltevand direkte ud over murkronen.
- Det medfører **permanent vandpåvirkning af facaden**, især under tagkanten.
- De mest alvorlige afskalninger og misfarvninger ses netop på disse sider

Der er ikke tale om en projekteret åben tagkantløsning, men om manglende etablering af afvanding på flere sider, hvilket medfører uhensigtsmæssig vandpåvirkning af facaden.

Resultat: *Direkte fugtbelastning af puds og maling, som over tid nedbrydes og mister vedhæftning.*

Fejl i puds- og maleropbygning

- Domus' egen taksator har konstateret, at puds- og malerbehandling **ikke er udført i overensstemmelse med producenten H+H's anvisninger.**
- Pudsen har for dårlig vedhæftning, hvilket tyder på manglende grunder eller for hurtig udtørring.
- Malerbehandlingen har ikke været diffusionsåben nok til at tillade fugtudsørring.

Resultat: *Overfladen 'lukker' fugten inde, så der opstår tryk bag pudsen og efterfølgende afskalninger.*

Manglende eller utilstrækkelig detaljeløsning ved samling mellem tag og facade

- Overgangen mellem tagpap, vindskede og facade er udført uden en korrekt vandnæse eller 'dryp' til at lede vandet væk fra væggen.
- I stedet løber vandet helt tæt på pudsoverfladen og opfugter den.

Når et pudssystem **ikke** er udført i overensstemmelse med producentens anvisninger, mister systemet sin godkendte funktion, og forholdet udgør derfor en konstruktions- og udførelsesfejl i forsikringsmæssig forstand – **særligt når det har medført skade på bygningen.**

Resultat: *Kombineret kapillarsug og direkte vandpåvirkning — fremkalder de karakteristiske afskalninger i topzonen af facaderne.*

Byggeteknisk vurdering v. bygningskonstruktør ...

- Den bygningsagkyndige har vurderet, at de nuværende facadeskader skyldes **forkert udført inddæknings- og tagpaparbejde ved vindskederne.**
- Vindskedeprofilerne fremstår **ujævne med buer og åbne samlinger**, og **der mangler bevægelsesfuger** mellem aluminiumsprofilerne, hvilket medfører, at **vand kan vandre mellem paplagene og trænge ind** i puds og murværk.
- Der er **konstateret mangelfuld vedhæftning af pap omkring vindskederne**, hvilket forstærker risikoen for vandindtrængning.
- Den tidligere udbedring ved fodblikket har derimod fungeret som tiltænkt, idet der dér ikke ses skader, hvilket dokumenterer, at korrekt udførte inddækningsdetaljer forhindrer fugtpåvirkning. Det støtter klagers påstande.

Resultat: Skaderne er en følge af konstruktions- og udførelsesfejl ved overgang mellem tag, vindskede og facade og kan ikke henføres til manglende vedligeholdelse.

Opsummering

De nævnte forhold danner tilsammen et **fugt- og temperaturfølsomt system**, hvor vand fra taget ikke ledes korrekt væk, men får adgang til pudslag og murværk.

Fejlene er **konstruktions- og udførelsesmæssige**, **ikke** drifts- eller vedligeholdelsesrelaterede.

Konstruktions- og udførelsesfejl var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Uanset om klager havde udbedret de malingsskader der var i facaderne og beskrevet i tilstandsrapporten, ville skaderne have opstået igen, fordi der er mange konstruktions- og udførelsesfejl ved bygningen.

Domus fastholder i sin afgørelse, at der ikke er fremkommet nye oplysninger, og at de registrerede skader ikke går væsentligt ud over, hvad forsikringstager kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger ved købet. Efter klagers opfattelse stemmer denne konklusion **ikke** overens med sagens faktiske oplysninger, herunder Domus' egne bilag.

Årsagen til at der ophobes fugt i facaderne skyldes fejlkonstruktioner og udførelsesfejl.

Domus' fokus på indvendige fugtmålinger er misvisende, da den konstaterede skade relaterer sig til klimaskærmens ydre opbygning. Manglende indvendig fugtforekomst udelukker ikke, at facaderne er opfugtede og nedbrydes som følge af fejl i inddæknings- og tagpaparbejdet, hvilket i sig selv udgør en dækningsberettiget bygningsskade.

At fejlkonstruktionerne og -udførelsen samtidig medfører en åbenlys og nærliggende risiko for, at vand kan trænge ind i beboelsen, understøtter blot, at forholdet har væsentlig skade- og risikokarakter i forsikringsmæssig forstand.

Den nuværende anmeldelse, som Domus har behandlet under skadenummer ..., omfatter derfor skader på andre facader end den tidligere sag om en enkelt facade. Disse skader er anmeldt 24. november 2024, og Domus har efterfølgende besigtiget bygningen og truffet sin afgørelse den 7. januar 2025.

Klager indgav herefter en skriftlig og sagligt begrundet indsigelse den 16. marts 2025, som Domus kvitterede for modtagelsen den 17. marts, men ikke besvarede før klageafdelingens afgørelse otte måneder senere.

Bygningen på ... er opført i 2009 og blev overtaget af klager i januar 2021. Der er derfor tale om en nyere opført bygning.

Der var **ikke** i tilstandsrapporten oplyst noget om de mange fejlkonstruktioner og udførelsesfejl – hverken i forhold til fugtpåvirkning, tagafvanding, materialevalg eller udførelse. Den bygningssagkyndige har alene registreret de synlige afskalninger og revner, men ikke beskrevet noget om de synlige fejlkonstruktioner i henhold til klagers oplysning tidligere i dette brev.

Tilstandsrapporten omtaler alene pudsskade på to facader af selve pudsen, men uden angivelse af årsag. Domus henviser fejlagtigt til disse bemærkninger som om årsagsforholdet var beskrevet, hvilket **ikke** er tilfældet.

Det er først gennem de efterfølgende besigtigelser og tekniske vurderinger, at konstruktionsfejlene er blevet afdækket.

Det fremgår af Domus' egen taksatorrapport, at puds- og malerbehandling ikke er udført i overensstemmelse med producenten H+H's anvisninger. Dette er f.eks. en objektivt konstateret udførelsesfejl, som Domus **ikke** har forholdt sig til i sin afgørelse.

Når et facadepudssystem **ikke** er opbygget efter producentens anvisninger, har det reduceret levetid og forringet modstand mod fugt. Dette understøtter, at der er tale om konstruktions- og udførelsesfejl, ikke om vedligeholdelsesmæssige forhold.

Domus henviser i sin afgørelse til, at forholdene i dag svarer til, hvad der blev bemærket i tilstandsrapporten. Den henvisning er ikke korrekt, idet tilstandsrapporten alene beskrev synlige afskalninger og revner, men ikke indeholdt nogen vurdering af årsagen hertil.

De forhold, som nu er dokumenteret, er skjulte konstruktionsfejl, der først har givet sig synligt udslag efterfølgende.

At de pågældende facader nu viser skader, mens den facade, som blev udbedret i 2021, fortsat er uden skader, viser tydeligt, at årsagen ligger i bygningskonstruktionen og ikke i vedligeholdelsen.

Klagers tekniske rådgiver, bygningskonstruktør ..., har påvist, at de beskadigede facader er påvirket af vandindtrængning fra tagkanten og vindskedeinddækningerne. Han har dokumenteret, at vindskederne fremstår ujævne og uden bevægelsesfuger, og at samlingerne er åbne. Vand kan herfra vandre mellem paplagene og trænge ind i pudslag og murværk.

Derudover har bygningen **ikke** tagrende på alle sider, og de mest udtalte skader ses netop på de facader, hvor vandet frit løber ned over pudsens. Det bekræfter, at fugtbelastningen skyldes konstruktionsfejl i tagafvandingen og inddækningsdetaljerne. Disse tekniske observationer er heller **ikke** imødegået af Domus, selv om de er fremlagt skriftligt og dokumenteret med fotos fra ...

Domus har heller **ikke** kommenteret den tydelige sammenhæng mellem fejl i zinkinddækningen, manglende tagrende og fugtpåvirkning af facaderne. Selskabets afgørelse hviler derfor på et ufuldstændigt faktum og en mangelfuld teknisk vurdering.

Klagers opfattelse er, at skaderne på bygningen skyldes konstruktions- og udførelsesfejl ved klimaskærmen – navnlig ved tagkant, vindskede og afvanding – og at disse fejl eksisterede ved opførelsen af bygningen. De synlige opfugtninger af facaderne er en følgevirkning af de underliggende fejl og kan ikke tilskrives manglende vedligeholdelse eller almindelig ælde.

Der er tale om en bygningsskade som følge af konstruktions- og udførelsesfejl ved klimaskærmen, jf. bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 5, hvorefter væsentlige svigt i bygningskonstruktioner er dækningsberettigede.

Domus' afgørelse må derfor tilsidesættes, da den **ikke** er i overensstemmelse med de faktiske oplysninger i sagen. De tekniske dokumenter viser, at der foreligger fejl i konstruktionen, som var til stede ved overtagelsen, men først har vist sig efterfølgende."

Selskabet har i brev af 6/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klager overtog den af sagen omhandlede ejendom den 1. februar 2021. Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag C**. I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport, hvilken fremlægges som sagens **bilag D**.

Klager tegnede i forbindelse med købet af ejendommen hos Domus Forsikring ejerskifteforsikring, 5-årig udvidet. Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag E**.

I februar 2021 anmelder klager, at tagpap på boligen ikke er korrekt svejset på. Klager har haft en bygningskonstruktør og tagdækker til at se på det, da klager under det hårde frostvejr kunne konstatere, at pudset på facaden flere steder begyndte at smuldre af, som en følge af fejlen med tagpap ifølge bygningskonstruktør og tagdækker.

Sammen med anmeldelsen har klager fremsendt en beskrivelse, vurdering og tilbud fra sin håndværker, ... Af beskrivelsen fremgår vedrørende tagpapopløsning ved alu-inddækning/vindskede, at tagpap kan 'krympe' lidt under temperaturforskelle, så lægger man altid en vandret bane overpap i toppen af kold-klæber, som dobbeltsikring. Dermed undgår man, at vandet kan løbe fra toppen og mellem 1. og 2. lag pap. I dette tilfælde er underpap samtidig ikke ført ned i tagrende, så vand der løber mellem de 2 lag, der løber ned i facade og laver frostsprængninger mm.

Ydermere er der synlige søm i alu-inddækning, som ikke er dækket af pap, og finishen omkring pappen i toppen er mangelfuld, da der kan ligge meget vand mellem alu og tagpappens tykkelse. Der er efterfølgende fremsendt yderligere et tilbud på udskiftning af fodblik mod øst.

Domus Forsikring har dækket forholdet og opgjort erstatningen efter de af klagers håndværkere fremsendte tilbud. Erstatningen er udbetalt d. 10. august 2021.

Domus Forsikring hører ikke yderligere fra klager før november 2023, 2 år efter, hvor klager anmelder krakeleret facade mod syd, hvor klager oplyser, at klager afventer for at se hvordan forholdet udvikler sig.

Domus Forsikring har med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten afvist forholdet, d. 21. november 2023.

Vedr. fejlmonteret vindskedeprofiler:

Det er nu, med genanmeldelsen af d. 24. november 2024, gjort gældende (af bygningskonstruktør og håndværker ...) at alu-vindskede hele vejen rundt er fejlmonteret, dog er der ikke nærmere redegjort for, hvori fejlkonstruktionen konkret består. Denne skulle medføre, at vandet trænger ned til/ned i facaden, da der også skulle være registeret fugt i boligen flere steder i overgangen mellem loft og vægge.

I forbindelse med genanmeldelsen har klager fremsendt en fugtrapport udarbejdet d. 14. oktober 2024, af [skadeservice], der umiddelbart er rekvireret af klagers husforsikring ..

Der er i den forbindelse også foretaget fugtmålinger indvendigt i boligen og i den forbindelse er der alene registeret opfugtning i hjørnet i ét værelse (mod syd-øst), hvor tapet også ses at have sluppet.

...

Det fremgår desuden af rapporten, at årsagen til opfugtningen er vindskedeblik, der ikke slutter tæt mod fodblik, hvorfor der kan komme vand ind i området. Det er i området hvor der monteret ny fodblik.

...

Ud over dette vurderes det i rapporten, at der ikke er andre forhold ved taget, der giver anledning til konkret vandindtrængen til bolig, og der er heller ikke registeret fugt andre steder i boligen.

Domus Forsikring har i forbindelse med klagebehandlingen foretaget en genbesigtigelse d. 10. september 2025, for nærmere at vurdere eventuel fugtproblematik fra/ved taget. Forinden da, har klager selv foretaget nærmere undersøgelse, ved destruktive indgreb i taget.

Domus Forsikring har ved sin gennemgang og fugtmålinger ikke registeret anderledes fugtforhold i boligen end [skadeservice] gjorde i oktober 2024. Der er ikke generelt målt fugt indvendigt, langs med afgrænsningen ved loft/ydervæg, alene øverst i hjørnet i værelset.

Der er ikke noget, der indikerer, at der mere generelt som følge af vindskede/aluinddækningen trænger vand ned i facade med fugt til følge inde i boligen.

Domus Forsikring kan forstå, at de destruktive indgreb, klager har foretaget i tagkonstruktionen, bl.a. tæt ved alu-kant, ikke har påvist fugt eller fejl ved tagkonstruktionen, som det fremgår af klagers mail af d. 14. september 2025 fremsendt til Domus Forsikring.

Der ses ikke nogen konstruktionsmæssigt opbygget anderledes, end hvad der var normal byggeskik i 2009. Der er udført varmtagskonstruktion, der ikke skal ventilere, og der er her heller ikke

konstateret opfugtning. Ydervægge/facader er opbygget med H+H blokke ført helt op til tagflade bag vindskedeprofiler.

Opfugtningen i hjørnet i værelset er opstået mere end 3 år efter klagers overtagelse af ejendommen. Der er tidligere foretaget udbedringer omkring vindskede og fodblik, tilbage i 2021, af håndværkeren ..., i dette område.

Opfugtningen i værelset anses ikke for at have noget med klagers ejerskifteforsikring at gøre.

At der generelt sker vandindtrængen fra vindskeder ned i facaden – med fugt indvendigt i boligen til følge - ses ikke påvist.

Der er i øvrigt hverken beskrevet eller dokumenteret konkrete fejl ved vindskeder. I seneste korrespondance med klagers håndværker oplyser denne, i mail af d. 16. oktober 2025, at en inspektion af vindskedeprofilerne være et godt træk, da han ser udskiftning af vindskeder som en nødvendighed for at komme skaden til livs. Det fremgår fortsat ikke, hvad der konkret er konstateret som en fejl ved vindskede-profiler. Hvis man mener, at det er de samme problemer/fejl som anmeldt tilbage i 2021, er forholdet i så fald i øvrigt forældet.

Vedr. fejl ved facadebehandling:

Det gøres gældende, at der er fejl ved facadebehandling, at facadepudsens er udført i et usædvanligt tyndt lag, hvilket ikke er i overensstemmelse med produktanvisninger, og gør facaderne sårbar for frost og fugt.

At der er konstruktioner, som ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. For at det skal være dækket, skal det have medførte skader, der afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme, og som i øvrigt ikke har været anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Der er ved undersøgelsen mere generelt/primært registeret polydiagonal karakalering og malingafskalning, der tyder på, at de følger porebetonblokkernes format.

Disse forekommer og ses ofte i malede/pudsede overflader. De opstår som følge af temperaturudsving, hvor materialer udvider og trækker sig sammen, hvilket kan føre til revner og malingafskalning. Når der opstår revner og afskalning, er facaderne åbne og udsat for fugt, hvilket igen øger risiko for fugt og frostsprængninger.

Der er ses ikke anvendt et pudssystem med armeringsnet og der kan forstærke puds og give fleksibilitet, samt at der er anvendt tyndt pudslag. Derfor er det vigtigt, at facader løbende gennemgås og revner reparerer/ facader vedligeholdes.

De sydvendte facader/gavle er mest udsat for vejrlig, solens stråler, regn og frost og derfor også for temperaturudsving og fugt, hvilket også kan forklare, hvorfor der ses 'krakeleringer'/revner samt afskalninger mest udpræget på sydvendt facade.

Facaderne er uden udhæng og i øvrigt ligger miljømæssigt meget udsat, i åbent terræn, hvorfor det er vigtigt at være opmærksom på vedligehold og reparation af puds og maling af de mest udsatte facader, som sydvendt gavl.

Klager er i tilstandsrapporten udarbejdet 3-4 år før klagers anmeldelse af forholdet, gjort opmærksom på, at puds på ydermure (i flertal) i områder er med mangelfuld vedhæftning, afskalninger, revner, f.eks. mod øst og vest, altså ikke udelukkende øst og vest. Dertil er det noteret at skaderne er omfattende, at yderligere skadeudvikling i murværk må påregnes.

Denne anmærkning har fået karakter 2, som beskriver alvorlige skader, der medfører at bygningsdeles funktion svigter inden for overskuelig tid.

...

Klager er således gjort opmærksom på alvorlige skader ved facader, herunder manglende vedhæftning af puds og revner, og at der kan påregnes skadesudvikling. Klager har således haft mulighed for at tage forholdet med i betragtning og undersøge det nærmere forinden handlen.

At der er sket yderligere udvikling siden klagers overtagelse af ejendommen, ses ikke at gå væsentligt ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten.

Når klager i det seneste indlæg bemærker, at Domus Forsikrings afgørelse hviler på et ufuldstændigt faktum og en mangelfuld teknisk vurdering, ses der ikke at være nogen dokumentation herfor.

Domus Forsikring bemærker for god ordens skyld, at det er fast ankenævnspraksis, at det blotte forhold, at en given bygningsdel ikke i alle henseender måtte være udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, ikke indebærer, at skadesbegrebet er opfyldt.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det klager, der har bevisbyrden for, at der pr. overtagelsesdagen den 1. februar 2021 forelå dækningsberettigede skader, herunder at de i tilstandsrapporten beskrevne forhold på objektivt grundlag er klart forkert beskrevne.

Det gøres som hidtil gældende, at klager ikke har løftet bevisbyrden for dækningsberettigede forhold udover de tidligere af Domus Forsikring anerkendte."

Klagerens repræsentant har i brev af 25/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør fortsat gældende, at Domus' afgørelse hviler på et ufuldstændigt grundlag, idet sel-skabet bl.a. tillægger indvendige fugtmålinger afgørende vægt, uden at forholde sig til de dokumenterede udvendige skadeforhold ved klimaskærmen, herunder fejl ved tagkant, vindskeder, inddækninger og manglende tagafvanding, samt til at den aktuelle anmeldelse vedrører andre facader end den tidligere dækkede.

Afgrænsning af den tidligere dækkede skade

Domus har flere steder i sin argumentation anført, at det anmeldte forhold allerede har været dækket under en tidligere sag. Denne fremstilling er **ikke** korrekt.

Den tidligere skadesag vedrørte udelukkende én konkret facade og én konkret skade, som blev udbedret i 2021. Den tidligere skade var knyttet til bagløb ved en tagrende på den pågældende facade. Bygningen har imidlertid **ikke** tagrende på de øvrige facadesider, hvor de nu anmeldte skader er konstateret. Skaderne på disse facader kan derfor **ikke** henføres til samme årsag eller

samme skadeforløb som den tidligere dækkede skade, men må vurderes som selvstændige skader med en anden skadeudvikling og et andet vandpåvirkningsmønster.

Den nuværende anmeldelse vedrører derimod **andre facader**, hvor skaderne **først er opstået og udviklet sig efterfølgende**. At skaderne udspringer af samme underliggende konstruktive fejl ved bygningens klimaskærm, indebærer **ikke**, at der er tale om samme skade i forsikringsmæssig forstand. Klager henviser f.eks. til kendelse 94680.

Tværtimod dokumenterer sagens forløb, at der efterfølgende **er opstået skader** på andre facader end den, der blev udbedret i 2021. Det understøtter, at der foreligger en underliggende, generel konstruktions- og udførelsesfejl ved klimaskærmen, som først har givet sig udslag på flere facader over tid. At flere skader udspringer af samme fejl, indebærer **ikke**, at der er tale om samme skade i forsikringsmæssig forstand.

Selv hvis der måtte foreligge en overordnet konstruktionsmæssig svaghed ved klimaskærmen, er de konkrete skader opstået på forskellige facader under forskellige vandpåvirkningsforhold og på forskellige tidspunkter, og de udgør derfor **ikke** samme skade i forsikringsretlig forstand.

Domus' fokus på indvendige fugtmålinger

Domus lægger afgørende vægt på, at der ikke er konstateret generel indvendig opfugtning i boligen. Dette fokus er misvisende i forhold til den anmeldte skade.

Den konstaterede skade vedrører facadernes ydre opbygning og en dokumenteret nedbrydning som følge af fugtpåvirkning fra tagkant, vindsheder og tilhørende inddækninger. Manglende indvendig fugt udelukker ikke, at facaderne er opfugtede og nedbrydes som følge af fejl i inddæknings- og tagpaparbejdet. En sådan opfugtning af klimaskærmen indebærer endvidere en nærliggende risiko for, at fugten kan forplante sig til indvendige bygningsdele over tid.

En sådan skade på klimaskærmen udgør i sig selv en bygningsskade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der er tale om vandindtrængning, som er skadelig for bygningen. Bygningen er opført på et tidspunkt, hvor bygningsreglementet er funktionsbaseret, hvilket indebærer, at bygningskonstruktioner – herunder tag- og facadeopbygning – skal udføres på en måde, der forhindrer skadelig vandindtrængning.

Når denne funktion ikke er opfyldt, og der som følge heraf konstateres dokumenterede skader på facaderne, foreligger der et væsentligt svigt i bygningskonstruktionen. Dette svigt har medført vandindtrængning i bygningens klimaskærm og dermed en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb efter nævnets praksis.

Det bemærkes i den forbindelse, at Domus selv har anerkendt, at tilsvarende vandindtrængning ved klimaskærmen udgjorde en dækningsberettiget skade i den tidligere skadesag vedrørende én facade.

Vindsheder og inddækninger – konkrete fejlforhold

Domus anfører, at der ikke er redegjort for, hvori fejl ved vindskedeprofilerne konkret består. Dette er **ikke** korrekt.

Af sagens dokumenter og den byggetekniske vurdering fra bygningskonstruktør ... fremgår det bl.a., at vindske- og zinkinddækningerne fremstår ujævne, uden bevægelsesfuger og med åbne samlinger, samt at der er mangelfuld vedhæftning mellem tagpaplagene omkring inddækningerne. Dette muliggør vandvandring mellem lagene og videre ind i facadeopbygningen.

Det forhold, at der ved destruktive indgreb ikke er konstateret fri fugt i selve tagkonstruktionen, ændrer **ikke** ved, at vand kan påvirke puds og murværk udefra og medføre frostnedbrydning og afskalninger, uden at der nødvendigvis konstateres indvendig fugt på undersøgelsestidspunktet.

Manglende og uensartet tagafvanding

Det er dokumenteret, at bygningen **ikke** har tagrende på alle sider, og at de mest udtalte facade-skader ses netop på de facader, hvor regn- og smeltevand ledes direkte ned over murkronen. Det fremlagte billedmateriale viser tydelige tegn på opfugtning og nedbrydning af facaderne umiddelbart under tagkanten på disse sider, altså skade på bygningen.

Dette adskiller de nu anmeldte skader fra den tidligere dækkede skade, som var relateret til bagløb ved en tagrende på én facade. De nu konstaterede skader er derimod opstået på facader **uden tagrende** og under et andet vandpåvirkningsmønster.

Dette er således **ikke** blot et udtryk for almindelig vejrpåvirkning, men for en mangelfuld konstruktiv detaljeløsning ved tagafslutning og afvanding, som **ikke** effektivt leder vand væk fra facaderne og dermed medfører en vedvarende fugtbelastning af klimaskærmen med skade til følge på bygningen.

Bygningen er opført på et tidspunkt, hvor bygningsreglementet er funktionsbaseret, og tag- og afvandingskonstruktionen *skal* derfor være udført på en måde, der forhindrer skadelig vandindtrængning.

Den konstaterede løsning opfylder **ikke** det funktionskrav, hvilket understøttes af skadebilledets placering og karakter. Vandindtrængning i klimaskærmen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket Domus også har lagt til grund i den tidligere skadesag vedrørende én facade.

Den konstaterede løsning opfylder **ikke** dette funktionskrav, hvilket understøttes af skadebilledets placering og karakter.

Vandindtrængning i klimaskærmen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, uanset om fugten endnu ikke har givet indvendige udslag. Dette er i overensstemmelse med nævnets faste praksis om, at opfugtning og nedbrydning af klimaskærmens konstruktioner i sig selv udgør en bygnings-skade.

Det bemærkes i den forbindelse, at Domus selv i den tidligere skadesag vedrørende én facade anerkendte, at vandindtrængning ved klimaskærmen udgjorde en dækningsberettiget skade, hvilket yderligere understreger, at forholdets karakter er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Domus har **ikke** forholdt sig sagligt til dette forhold i sin afgørelse, herunder ikke til sammenhængen mellem manglende tagafvanding og de dokumenterede facadeskader.

Puds- og facadeopbygning

Domus anfører, at mangelfuld håndværksmæssig udførelse ikke i sig selv udgør en skade. Klager er enig i dette udgangspunkt. I den aktuelle skadesag er der imidlertid **ikke** alene tale om afvigelser fra god håndværksmæssig skik, men om **konstaterede skader** på bygningen, herunder afskalninger, revner og manglende vedhæftning.

Det fremgår endvidere af Domus' egen taksatorrapport, at puds- og malerbehandlingen **ikke** er udført i overensstemmelse med producenten H+H's anvisninger.

Når et pudssystem **ikke** er opbygget efter producentens anvisninger, mister systemet sin forudsatte funktion og holdbarhed. Når dette har medført dokumenterede afskalninger, revner og manglende vedhæftning, foreligger der **en konstruktions- og udførelsesfejl** og dermed **en dækningsberettiget bygningsskade i ejerskifteforsikringens forstand**.

Tilstandsrapportens rækkevidde

Domus henviser gentagne gange til tilstandsrapportens bemærkninger. Det er afgørende at præcisere, at tilstandsrapporten alene indeholder *symptomregistrering (K2)* på to facader, og **uden angivelse af årsag**.

Tilstandsrapporten beskriver **ikke** fejl ved tag, vindskeder, inddækninger, tagpap, afvanding eller samspillet mellem disse bygningsdele.

Domus' fremstilling af, at årsagsforholdet var kendt ved købet, er derfor **ikke** korrekt. De nu dokumenterede forhold er skjulte konstruktions- og udførelsesfejl, som først har givet sig synligt udslag efter overtagelsen.

Passiv sagsbehandling og manglende klagevejledning

Klager indgav en udførlig og sagligt begrundet indsigelse den 16. marts 2025. Domus kvitterede for modtagelsen, men undlod herefter at træffe afgørelse eller give realitetssvar i en periode på omkring otte måneder.

Domus har endvidere **ikke** dokumenteret at have givet fyldestgørende klagevejledning i overensstemmelse med forbrugerklagelovens § 4 og god forsikringsskik.

Denne passivitet og mangelfulde klagevejledning har i sig selv været medvirkende til, at klager har været nødsaget til at afholde udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Klager fastholder, at Domus ikke har dokumenteret at have iagttaget sin vejledningspligt efter forbrugerklagelovens § 4, stk. 2. Dette kan **ikke** anses for et uvæsentligt formelt forhold, men vedrører en **lovbestemt og grundlæggende forpligtelse**, som har til formål at sikre forbrugeren adgang til effektiv prøvelse af selskabets afgørelse.

Den manglende klagevejledning – sammenholdt med den lange svartid – har haft afgørende betydning for sagens forløb og for nødvendigheden af ekstern sagkyndig bistand, jf. bl.a. kendelse 95336.

Udgifter til sagkyndig bistand

Klager gør fortsat gældende, at udgifterne til byggeteknisk og forsikringsteknisk bistand har været nødvendige og rimelige som følge af Domus' afvisning, mangelfulde sagsoplysning og passivitet.

Udgifterne er direkte foranlediget af selskabets håndtering af sagen og bør derfor indgå i nævnets vurdering.

Klager anmoder på den baggrund om, at Domus tilpligtes at refundere de afholdte udgifter til byggeteknisk og forsikringsteknisk bistand i det omfang klager får helt eller delvist medhold.

Henvisning til relevant ankenævnspraksis

Ankenævnskendelse 101611 – symptomregistrering vs. årsag (skjulte konstruktionsfejl)

I ankenævnskendelse 101611 fastslår Ankenævnet, at en tilstandsrapport, som alene indeholder symptomregistreringer – såsom revner, afskalninger eller misfarvninger – ikke kan sidestilles med, at køber er gjort bekendt med de bagvedliggende årsager, herunder skjulte konstruktions- eller udførelsesfejl.

Nævnet lagde vægt på, at der først foreligger kendskab til en dækningsberettiget skade, når årsagen til de konstaterede symptomer er afdækket. Efterfølgende konstatering af konstruktionsfejl kan derfor udgøre en dækningsberettiget skade, selv om symptomerne i sig selv var nævnt i tilstandsrapporten. Denne kendelse er direkte relevant for nærværende sag, idet tilstandsrapporten alene registrerer afskalninger og revner på to facader (K2), men uden nogen angivelse af årsag. Først gennem efterfølgende besigtigelser og tekniske vurderinger er det dokumenteret, at skaderne skyldes fejl i tagkant, vindskeder, inddækninger, tagpap og tagafvanding.

Kendelsen understøtter dermed klagers synspunkt om, at symptomregistreringen i tilstandsrapporten **ikke** kan sidestilles med viden om de skjulte konstruktions- og udførelsesfejl, som senere er afdækket, og som har forårsaget de konstaterede facadeskader. Domus kan derfor **ikke** afvise dækning med henvisning til, at symptomerne i sig selv var nævnt i tilstandsrapporten.

Ankenævnskendelse 94680 – nye og selvstændige skader samt udvidet skadeomfang

I ankenævnskendelse 94680 fastslår Ankenævnet, at skader, som senere viser sig på andre bygningsdele eller i et videre omfang, kan udgøre nye og selvstændige skader, selv om der tidligere er sket udbedring eller er ydet dækning for beslægtede forhold.

Nævnet lagde vægt på, at vurderingen skal tage udgangspunkt i det konkrete skadeomfang og de dokumenterede forhold på tidspunktet for den nye anmeldelse – og ikke alene i, om der tidligere har været behandlet en sag vedrørende samme bygningsdel eller samme overordnede problemstilling.

Denne kendelse er illustrativ for klagers sag, idet Domus har afslået dækning under henvisning til, at 'forholdet allerede har været dækket' i en tidligere skadesag, som alene vedrørte én facade. Den nuværende anmeldelse omfatter imidlertid skader på flere facader og et væsentligt udvidet skadeomfang, som først er konstateret efterfølgende.

Kendelsen understøtter klagers synspunkt om, at de nu anmeldte facadeskader udgør nye og selvstændige skader, som **ikke** kan afvises med henvisning til en tidligere, mere begrænset skadesag, når der foreligger dokumentation for et udvidet skadeomfang som følge af de samme underliggende konstruktions- og udførelsesfejl.

Kendelse 93072 – facadeafskalninger og udførelsesfejl

Kendelse 93072 er illustrativ for nærværende sag, idet den vedrører afskalninger i en pudset facade, hvor selskabet havde afvist dækning med henvisning til vedligeholdelse og almindelig materialleadfærd. I kendelsen havde klager dokumenteret, at facadeafskalningerne skyldtes, at pudslaget oprindeligt ikke var udført korrekt og ikke havde hærdet tilstrækkeligt, inden der blev påført maling. Dette medførte manglende vedhæftning og efterfølgende afskalninger.

Ankenævnet lagde vægt på, at der var tale om en udførelsesfejl ved facadeopbygningen, og at skaden derfor ikke kunne henføres til almindelig vedligeholdelse. Nævnet fandt endvidere, at forholdet udgjorde en dækningsberettiget bygningsskade, uanset at skaderne først viste sig senere.

Kendelsen understøtter klagers synspunkt om, at når et puds- og facadesystem ikke er opbygget i overensstemmelse med producentens anvisninger, og dette har medført dokumenterede afskalninger og nedbrydning, foreligger der en konstruktions- og udførelsesfejl i ejerskifteforsikringens forstand – og ikke et vedligeholdelsesmæssigt forhold, som Domus gør gældende.

Kendelse 95961 – facade, fejlkonstruktion og nærliggende risiko for skade (Domus)

Kendelse 95961 er særligt relevant, idet den vedrører Domus Forsikring og omhandler revner og afskalninger i facadepuds, som selskabet havde afvist med henvisning til manglende dokumentation for en dækningsberettiget skade. Klager gjorde gældende, at skaderne skyldtes konstruktionsfejl ved facadeopbygningen, og at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet fastslog, at klager havde antageliggjort, at der kunne være forhold ved facadekonstruktionen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet fandt på den baggrund, at sagen var utilstrækkeligt oplyst, og pålagde selskabet at medvirke til indhentelse af en sagkyndig undersøgelse til afklaring af årsag, skadeomfang og udbedningsmetode. Nævnet lagde samtidig vægt på, at klager ikke skulle bære risikoen for den mangelfulde sagsoplysning.

Kendelsen er direkte parallel til den aktuelle klagesag, hvor Domus har afvist dækning under henvisning til manglende dokumentation, samtidig med at der foreligger dokumenterede skader på facaderne og konkrete tekniske oplysninger om fejl ved tagkant, vindskede, inddækninger og facadeopbygning. Kendelsen understøtter, at det er tilstrækkeligt, at klager har påvist en skade eller nærliggende risiko, og at Domus ikke kan afvise dækning alene med henvisning til, at skaden endnu ikke har givet mere omfattende indvendige fugtudslag.

Kendelse 96196 – tag, vandindtrængning og udførelsesfejl

Kendelse 96196 er illustrativ for den del af nærværende sag, der vedrører fejl ved tag og inddækningsdetaljer samt vandindtrængning. I kendelsen havde selskabet afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og at der var tale om forhold relateret til levetid. Ankenævnet fandt imidlertid, at der var tale om en udførelsesfejl ved tagkonstruktionen, som havde medført vandindtrængning og opfugtning, og at skaden derfor var dækningsberettiget.

Nævnet lagde vægt på, at mangelfulde udførelsesdetaljer ved tagets afslutninger havde taget tid at udvikle sig, men at dette ikke udelukkede, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Forholdet blev anset for udbedringskrævende og forringende bygningens brugbarhed og værdi.

Kendelsen understøtter klagers synspunkt om, at fejl ved tagpap, vindskeder og inddækninger, som medfører vandindtrængning i klimaskærmen og efterfølgende skader på facaderne, udgør en dækningsberettiget bygningsskade.

Det forhold, at skaderne har udviklet sig over tid, kan **ikke** føre til, at de henføres til almindelig ælde eller vedligeholdelse, når årsagen er en oprindelig udførelsesfejl.

Kendelse 95336 – sagkyndig bistand og manglende klagevejledning (FKL § 4)

Kendelse 95336 vedrører en ejerskifteforsikringssag, hvor selskabet oprindeligt havde afvist dækning to gange, men efter at klageren indbragte sagen for Ankenævnet, anerkendte selskabet forholdet som dækningsberettigende.

Twisten for nævnet angik herefter alene klagerens krav om dækning af udgifter til bistand forud for nævnssagen.

Selskabet gjorde gældende, at udgifterne ikke kunne dækkes, fordi der ikke var indgået forudgående aftale om teknisk bistand efter betingelserne, og fordi bistanden efter selskabets opfattelse ikke var 'teknisk' i betingelsernes forstand.

Nævnet fandt imidlertid, at klageren havde godtgjort, at udgifterne til bistand forud for nævnets behandling havde været rimelige og nødvendige. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at selskabet fastholdt afvisningen to gange, og at selskabet først anerkendte skaden efter klage til nævnet.

Nævnet lagde desuden udtrykkeligt vægt på, at selskabet burde have vejledt klageren om muligheden for at indbringe sagen for Ankenævnet, jf. forbrugerklagelovens § 4, stk. 2.

Kendelsen understøtter både klagers synspunkt om, at udgifter til sagkyndig og teknisk bistand kan pålægges selskabet, når bistanden har været rimelig og nødvendig for at opnå dækning, herunder hvor selskabet fastholder en afvisning og først ændrer standpunkt sent i forløbet, og at manglende eller utilstrækkelig klagevejledning efter forbrugerklagelovens § 4, stk. 2 udgør et selvstændigt moment, som umiddelbart må kunne tillægges vægt, navnlig når selskabet – som her – må anses for bekendt med både lovkravet og nævnets praksis herom.

Kendelsen støtter derfor klagers påstand om, at Domus – henset til sagens forløb og klagevejledningens betydning – bør tilpligtes at refundere rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk og forsikringsteknisk bistand, i det omfang klager får helt eller delvist medhold.

Afsluttende bemærkninger

Sammenfattende gør klager fortsat gældende, at skaderne på bygningen skyldes konstruktions- og udførelsesfejl ved klimaskærmen – herunder ved tagkant, vindskeder, inddækninger og afvanding – som var til stede ved opførelsen, men først har givet sig synligt udslag efterfølgende.

Domus' afgørelse kan derfor ikke opretholdes, idet den ikke forholder sig til de dokumenterede udvendige skadeforhold og den tekniske årsagssammenhæng, som er belyst i sagen."

Ankenævnet for Forsikring

16.

104094

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 14/8 2020:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Parcelhus
Hustype: Lavenergihus 2006-2011

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	2009	1	175	0	0	175	0
2	B	Carport	2009	1	50	0	0	0	0

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se fx. mod øst og vest.
Note: Skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes.

K2

Facade mod øst ses stedvis med misfavninger.
Note: Jf. sælger skyldes misfavningerne at tagvand til tider løber bag om tagrenden.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? ... Nej

...

2.2 Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? ... Ja

...

Tagrender og nedløb er ikke utætte, men vandet løber nogle steder bag om tagrenden."

Det fremgår af udateret pristilbud fra bygningskonstruktør indhentet af klageren:

"Hermed tilbud på udbedring af skade omkring tagpapløsning ved alu-inddækning.

Uddybelse af problemstilling:

Da tagpap godt kan 'krympe' lidt under temperaturforskelle, så ligger man altid en vandret bane overpap i toppen med koldklæber, som dobbeltsikring. Dermed undgår man at vandet kan løbe fra toppen og mellem 1. og 2. lag pap. I dette tilfælde er underpap samtidig ikke ført med ned i tagrenden, så det vand der løb mellem de 2 lag, det løber ned i facaden og laver frostsprængninger mm. Ydermene er der synlige søm i alu-inddækningen, som ikke er dækket af pap og finishen omkring pappen i toppen er mangelfuld, da der kan ligge meget vand mellem alu og tagpappens tykkelse."

Ankenævnet for Forsikring

17.

104094

Det fremgår af pristilbud på udbedring af tagpap indhentet af klageren af 18/2 2021:

"På baggrund af besigtigelse og drøftelser kan jeg tilbyde følgende ifbm. Udbedring af fejlkonstruktion af aluinddækning:

Inddækning med 0,25 m overpap, samt etablering af koldklæber mod alu-opkant 7.500,00 kr."

Det fremgår af pristilbud indhentet af klageren af 22/2 2021:

"På baggrund af besigtigelse og drøftelser kan jeg tilbyde følgende ifbm. Udbedring af følgeskader efter fejlkonstruktion i tagpaptag.

Justering af tagrender omkring dryp ned af facade.

Demontering af løst siddende puds.

Pudsning af face i de berørte områder.

Malerbehandling af hjørne+hele facaden ved entredør.

19.000,00 kr."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 10/9 2025:

"Besigtigelsesdato: 09-09-2025

Huset er opført i 2009

...

3. Foto af forholdet med beskrivelsen

...

Kunden anmelder: Puds og malingafskallinger på ydervægge.

Anmærkninger i tilstandsrapporten:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se fx. mod øst og vest.
Note: Skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes.

K2

Facade mod øst ses stedvis med misfavninger.
Note: Jf. sælger skyldes misfavningerne at tagvand til tider løber bag om tagrenden.

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:

Malingsafskallinger er antændelige og ill. at væggene ikke er behandlet med et cementbaseret produkt.

...

Facade mod hvor afskallinger er mest udbredt.

...

På østvendte ydervæg hvor der tidligere har været udbedret puds og malerbehandlet set der igen afskalninger i overfladen.

...

H+H blokkene ses ført helt op til ok tagflade bag sternkanter.

...

Afskallinger under sternkant mod nord.

...

Revner i ydervæg som følger skiftegangen i H+H blokkene.

...

Malingssafskallinger nederst på vestvendt facade.

...

Ved tagpap med lysere farver er der foretaget destruktive indgreb for at undersøge mulige fugt-ophobninger i tagkonstruktionen. Dette var ikke tilfældet.

...

I forbindelse med tidligere udbedring af skade på østvendt ydervæg blev fodzinken udskiftet.

...

Ved besigtigelsen blev der udført fugtmålinger indv. langs med afgrænsninger ved loft/ydervæg. Målinger viste kun høj fugtighed øverst på ydervæg nordøstlige hjørne i værelset.

...

Nederst i samme hjørne mod nordøst kunne der ikke måles fugt.

...

Ydervæggene er behandlet med en diffusionsåben maling.

...

4. Årsag og omfang af skade

I forbindelse med de destruktive indgreb i tagkonstruktionen blev der ikke konstateret fugt som kan relateres til afskallinger på ydervægge. Indvendigt måles der kun forhøjet fugt på et meget begrænset område øverst på ydervægge i hjørne mod nordøst. (samme sted hvor der måles fugt indvendigt.

Afskallinger på ydervæggene ses primært på sydvendte facade, men er nu ligeledes stedvis til stede på de øvrige facader.

Forholdet vurderes at skyldes at anvisninger fra H+H m.h.t. det udv. pudslag og malerbehandling ikke er fulgt i forb. med opbygningen af ydervæggene."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 14/9 2025:

"Det følger her - følgende skriv er modtaget fra bygningskonstruktør, ..., som også deltog ved din genbesigtigelse. ... kan selvsagt ikke bekræfte yderligere omkring taget, end hvad de tre inspektionshuller viste. Fotos følger også.

Hermed som aftalt et skriv ang. vores fysiske indgreb i tagkonstruktion.

Vi har lavet 3 inspektionshuller, hvor vi har kunnet konkludere, at alt ser fint ud ift. varmttagsopbygning. Det omhandler både visuelle spor efter eventuelt fugt og placering af dampspærre. (Se venligst vedhæftede fotos)

Dog bekymrer det mig stadig, at vi ser markante 'frostsprængninger' i facaden på bagsiden og markante afskalning på facaden, som virker unaturlige og et tegn på fejlkonstruktion.

Det understøttes af den tidligere fugtmåling som er lavet indvendigt i huset, som viser forhøjet fugtighed flere steder i bagmur/loft.

Min vurdering er derfor, at vi stadig har en udfordring, men om den ligger i facadeopbygningen, tag eller via dugpunkt, det skal jeg simpelthen være jer svar skyldig.

Dog vil jeg sige, at selve opbygningen af pudslag virker som en 'sparsommelig' omgang, uden nogen former for armeringsnet. Der kunne man starte, men uden garanti for at det er der problemstillingen ligger."

Det fremgår af mail fra bygningskonstruktør til klageren af 15/9 2025:

"1. Vi har lavet 3 lokale indgreb i taget for at synliggøre eventuelle problemstillinger. Det 'varme Tag' så fint ud og uden visuelle problemstillinger.

2. Min bekymring har igennem længere tid omhandlet vindskede profiler der tilstøder facadepudsen. De virker fejlmonteret, da de forskyder sig visuelt i samlingerne pga. for tæt tilstødning. Der er synlige revner i fuger omkring samlinger heraf på taget (Følgende bekræftede forsikringstaksator også)

Dette kan medføre fugt i i facaden på udvendig side, som kan give frostsprængninger. (Hvilket kan være svaret på facadeudfordring)

3. Vi drøftede også den mangelfulde facadepuds, som er meget tynd og er mange steder næsten ikke eksisterende. Jeg har aldrig oplevet en facadepuds i så tyndt et lag og set eller hørt om produktanvisninger der understøtter den udførelse (hvilket taksator også bekræftede)

4. Fugtmåling på indvendige vægge gav kun udslag på det kritiske område hvor der i tilstandsrapporten er oplyst problemstillinger, men den er ikke løst, og har en formodning om, at vindskedenprofilen og papudførelsen er ganske mangelfuld i det område.

5. Udbedring af problemstilling:

Jeg vil anbefale at man starter oppe fra, hermed ment vindskede og tagpap reparation hele vejen rundt med ydervægge. Trække vindskede 1-2cm ud fra facaden, så de to dele ikke har kontakt.

Når det er klaret vil en ny facadepuds med armerings været nødvendigt, da den fremstår meget begrænset og mangelfuld."

Det fremgår af mail fra bygningskonstruktør til klageren af 11/11 2025:

"Jeg noterer mig, at de ikke forholder sig til nuværende situation, men mere til tidligere forhold, hvilket de selvfølgelig også skal gøre ift. den skade der er udbedret. Men problemstillingen for mig at se er, at de egentlig ikke forholder sig til nuværende situation. hvor man kan se yderligere UNATURLIG udvikling af facaden/gavl. Vi har kunnet konstatere, at den udbedring der er lavet ifbm. fodblik har hjulpet, da der ingen skader er der. Dog nævner de en sammenkobling mellem fodblik og vindskede, som ligger helt ude foran facaden med fald mod tagrende. Derfor virker det meget usandsynligt at det kan ledes tilbage, når faldet er modsat. Til gengæld kan det løbe ind under vindskedeprofilen og ned i væggen, da de den vindskede er lang og vandet kan vandre mellem paplagene, da der er pap med mangelfuld vedhæftning.

Det jeg vil frem til er at de ikke forholder sig til det vi KAN se. Det vil sige unaturligt ujævn vindskedeprofil, som buer og har revner mellem samlinger heraf. Der er ingen former for afstand mellem samlingerne af aluen, så de kan arbejde under temperaturforskelle, hvilket MEGET klart ses på de nærbilleder af vindskeden som IKKE (men blev taget) er vedhæftet i rapporten. Det kan medføre fugt og frostsprængninger i den forreste del af facaden, og kan derfor ikke måles indvendigt men se udvendigt.

Og det er vigtigt at nævne, at der ingen problemer var med de berørte områder i facaden ved overtagelsestidspunktet, og derfor blev de selvfølgelig heller ikke involveret i den tidligere forsikrings sag omkring tagfoden. Tingene har ændret sig og nu er det vindskeden der er problemet, og for mig vidner det bare om forkert udført inddæknings- og tagpaparbejde, og det forplanter sig i facaden da der kan trænge fugt ind mellem puds og facade blok."

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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet har fået forelagt fotografier af de anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 2009 – den 1/2 2021. Huset har ensidig taghældning nedad mod øst med tagrender på den østvendte facade. Der er tagpapbelægning og zinkinddækninger langs tagkanter. Ydervægge er pudsede og malede.

Klageren anmeldte i februar 2021, at tagpappen ikke var korrekt svejset på, hvilket medførte, at pudsen på den østlige facade smuldrede af. Klagerens bygningskonstruktør vurderede, at underpap ikke var ført ned i tagrende, så vand løb mellem 1. og 2. lag tagpap, opfugtede facaden og lavede frostsprængninger. Selskabet dækkede det anmeldte forhold og opgjorde erstatningen efter tilbud fra klagerens håndværkere. Klageren anmeldte i november 2023, at facadepudsen mod syd krakelerede. Klageren oplyser, at flere af facaderne efterfølgende begynder at få synlige skader. Klageren ønsker dækning af facadeskader. Selskabet har afvist dækning bl.a. med henvisning til anmærkninger i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at skaderne på ejendommens facade er opstået og forværret over tid. Der er dokumenteret fejlkonstruktioner og udførelsesfejl ved zinkinddækningerne, tagpapudførelsen under inddækninger, tagafvandingen, puds- og maleropbygningen og detaljeløsningen ved

samlings mellem tag og facade. Disse forhold forårsager et fugt- og temperaturfølsomt system, hvor vand fra taget ikke ledes korrekt væk, men får adgang til pudslag og murværk. Fejlene er konstruktions- og udførelsesmæssige, ikke drifts- eller vedligeholdelsesrelaterede. Klageren har anført, at selskabets fokus på indvendige fugtmålinger er misvisende, da skaderne relaterer sig til klimaskærmens ydre opbygning. Fravær af indvendig fugt udelukker ikke, at facader er opfugtede og nedbrydes som følge af fejl i inddæknings- og tagpaparbejdet, hvilket i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at de anmeldte forhold ikke er anmærket i tilstandsrapporten, idet tilstandsrapporten kun nævner pudsskade på to facader og ikke angiver årsag. Klageren har anført, at bygningen ikke har tagrende på alle sider, og at de mest udtalte skader netop ses på de facader, hvor vandet løber frit ned over pudsens. Det bekræfter, at fugtbelastningen skyldes konstruktionsfejl i tagafvandingen og inddækningsdetaljerne. Klageren har anført, at den tidligere skadessag – hvor selskabet dækkede udbedring af én facade i 2021 – var knyttet til bagløb ved en tagrende. Bygningen har ikke tagrende på de øvrige facader, hvor de nu anmeldte skader er konstateret. Skaderne på disse facader kan derfor ikke henføres til samme årsag eller samme skadeforløb som den tidligere skade.

Selskabet har anført, at tagkonstruktionen er udført efter normal byggeskik i 2009. Der blev ved besigtigelsen i september 2025 ikke registreret anderledes fugtforhold end i oktober 2024. Der er generelt ikke målt fugt indvendigt, og der er ikke noget, der indikerer, at der generelt trænger vand ned i facader som følge af vindskede-/aluinddækninger med indvendig fugt til følge. De destruktive indgreb, som klageren har foretaget i tagkonstruktionen, bl.a. tæt ved alu-kant, har ikke påvist fugt eller fejl ved tagkonstruktionen. Der ses ikke dokumenteret konkrete fejl eller skader ved vindskederne. Selskabet har anført, at opfugtningen i hjørnet af værelset ikke har noget med klagerens ejerskifteforsikring at gøre, idet opfugtningen forekommer ud for det sted, hvor der blev lavet bygningsarbejder i 2021. Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at puds på ydermure i områder er med mangelfuld vedhæftning, afskalninger, revner, f.eks. mod øst og vest, altså ikke udelukkende øst og vest. Dertil er det noteret, at skaderne er omfattende, at yderligere skadeudvikling i murværk må påregnes.

Ankenævnet for Forsikring

23.

104094

Det fremgår af tilstandsrapporten af 14/8 2020 punkt 2.1 "Facader/gavle", at "puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se fx mod øst og vest. Note: Skaderne er så omfattende at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes", og at "Facade mod øst ses stedvis med misfarvninger. Note: Jf. sælger skyldes misfarvninger at tagvand til tider løber bag om tagrenden". Begge forhold har fået K2 karakter.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 10/9 2025: "Ved tagpap med lysere farver er der foretaget destruktive indgreb for at undersøge mulige fugtophobninger i tagkonstruktionen. Dette var ikke tilfældet. ... Ved besigtigelsen blev der udført fugtmålinger indv. langs med afgrænsninger ved loft/ydervæg. Målinger viste kun høj fugtighed øverst på ydervæg nordøstlige hjørne i værelset. ... Ydervæggene er behandlet med en diffusionsåben maling. ... **4. Årsag og omfang af skade** ... øverst på ydervægge i hjørne mod nordøst. (samme sted hvor der måles fugt indvendigt. Afskallinger på ydervæggene ses primært på sydvendte facade, men er nu ligeledes stedvis til stede på de øvrige facader. Forholdet vurderes at skyldes at anvisninger fra H+H m.h.t. det udv. pudslag og malerbehandling ikke er fulgt iforb. med opbygningen af ydervæggene".

Det fremgår af mail fra bygningskonstruktør til klageren af 15/9 2025: "Min bekymring har igennem længere tid omhandlet vindskede profiler der tilstøder facadepuds. De virker fejlmonteret, da de forskyder sig visuelt i samlingerne pga. for tæt tilstødning. Der er synlige revner i fuger omkring samlinger heraf på taget (Følgende bekræftede forsikringstaksator også). Dette kan medføre fugt i i facaden på udvendig side, som kan give frostsprængninger. (Hvilket kan være svaret på facadeudfordring) ... Vi drøftede også den mangelfulde facadepuds, som er meget tynd og er mange steder næsten ikke eksisterende. Jeg har aldrig oplevet en facadepuds i så tyndt et lag og set eller hørt om produktanvisninger der understøtter den udførelse (hvilket taksator også bekræftede). Fugtmåling på indvendige vægge gav kun udslag på det kritiske område hvor der i tilstandsrapporten er oplyst problemstillinger, men den er ikke løst, og har en formodning om, at vindskedenprofilen og papudførelsen er ganske mangelfuld i det område".

Det fremgår af mail fra bygningskonstruktør til klageren af 11/11 2025: "Vi har kunnet konstatere, at den udbedring der er lavet ifbm. fodblik har hjulpet, da der ingen skader er der. Dog nævner de en sammenkobling mellem fodblik og vindskede, som ligger helt ude foran facaden med fald mod tagrende. Derfor virker det meget usandsynligt at det kan ledes tilbage, når faldet er modsat".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det fremgår af punkt 21 om den udvidede dækning, at forsikringen blandt andet dækker ulovlige bygningsindretninger.

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

Nævnet bemærker også, 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen eller facaderne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens stand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Det er heller ikke bevist, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1, at pudsen på ydervæggene i områder er med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, fx mod øst og vest, og at "skaderne er så omfattende at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes". Forholdene har fået karakteren K2 (alvorlig skade). Klageren er ved denne angivelse blevet advaret om en alvorlig skade, hvor yderligere skadesudvikling må påregnes, og de an-

Ankenævnet for Forsikring

25.

104094

meldte forhold angående pudsafskalninger på facader kan på den baggrund ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er forhold vedrørende tagets zinkinddækninger, tagpapafslutninger eller tagets afvanding, der i sig selv nedsætter bygnings værdi og brugbarhed nævneværdigt og udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det ikke er bevist, at disse forhold – og ikke udførelsesmæssige forhold ved puds- og malingslaget – er hovedårsag til afskalningerne på facaden. Nævnet bemærker, at der er tale om et tag med ensidig taghældning, hvorfor der alene er tagrender på østfacaden.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at de anmeldte forhold er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne for den 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.



Henrik Twilhøj