Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 104277:

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 8/9 2025 har klagernes repræsentant bl.a. anført:

> "Der er tale om en ejerskifteforsikringsskade, hvor Domus ikke har svaret på klagers klage sendt den 15. august 2025, hvorfor en klage over Domus desværre er nødvendig.
>
> **Sagsfremstilling (kort)**
> - Klager overtog ejendommen 1. september 2020 og tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Domus.
> - Efter overtagelsen er konstateret omfattende fugt-, ventilations- og konstruktionsproblemer, dokumenteret i uvildig byggeteknisk rapport 14. oktober 2024. Allerede ved den uvildige gennemgang den 14. oktober 2024 blev der konstateret konkrete skader: råd og skimmel i bjælker og forskalling, fugt i spær samt rådnet udvendig beklædning som følge af tidligere vandindtrængning. Det viser, at der ikke kun er tale om nærliggende risiko – men at der allerede var indtrængning af fugt/vand i tagkonstruktionen på dette tidspunkt.
> - Den 30. juli 2025 opstod der konkret vandindtrængning (bl.a. vanddråbe ved spot og vand på gulv). [Andet forsikringsselskab] (husforsikring) blev orienteret, men klagen drejer sig kun om ejerskifteforsikringen. Vandindtrængningen den 30. juli 2025 (vanddråbe ved spot, vand på gulv) var derfor ikke en førstegangshændelse, men en yderligere følge af de fejl og den fugtpåvirkning, som allerede var dokumenteret i rapporten af 14. oktober 2024.
> - Domus afviste dækning den 6. november 2024. Afgørelsen indeholdt ingen korrekt klagevejledning, der overholdt lovgivningen.
> - Domus/Sedgwick traf en revideret afgørelse den 18. juni 2025, hvor kun forholdet vedrørende én indelukket radiator (pkt. 4) blev anerkendt som dækningsberettiget, dog med forbehold for selvrisiko og afskrivning. Alle øvrige forhold (pkt. 1–3 og 5–7) blev afvist, herunder de andre skjulte radiatorer.

Afgørelsen indeholdt heller ikke en klagevejledning, der overholdt lovgivningen.
- Ved brev af 15. august 2025 (bilag 2) fik Domus frist til 30. august 2025 til at reagere. Domus har ikke svaret, hvorfor sagen nu indbringes for Ankenævnet.

Første afgørelse fra Domus (6. november 2024)
Domus afviste ved mail af 06. november 2024 (skade nr. [3]) dækning for råd- og svampeskader i tagkonstruktionen. Begrundelsen var, at der ikke findes en egentlig rådskadedækning under ejerskifteforsikringen, og at der ikke var påvist 'svækkelse af konstruktiv betydning' på overtagelsestidspunktet.

Domus henviste samtidig til tidligere afvisninger (skade [nr. 1] og [nr. 2]) vedrørende tagets lave hældning og fastholdt, at forholdene ikke er dækningsberettigede.

Det bemærkes, at Domus i denne afgørelse også lagde vægt på, at der 'ikke findes rådskadedækning' under ejerskifteforsikringen. Denne begrundelse er forkert, idet det afgørende efter betingelserne er, om der forelå en skade eller nærliggende risiko ved overtagelsen – ikke hvilken forsikringstype der ellers kunne dække råd.

Afgørelsen blev truffet uden korrekt klagevejledning. Klager blev alene henvist til Domus' egen interne kvalitetsafdeling uden klagevejledning, der opfylder Forbrugerklagelovens § 4 og god forsikringsskik og således er den manglende klagevejledning i strid med lovgivningen. Domus kender lovgivningen og det er derfor mod bedre vidende, at klagevejledningen ikke overholder lovgivningen.

Anden afgørelse var fra Sedgwick på vegne af Domus (18. juni 2025)
Ved mail af 18. juni 2025 gennemgik Sedgwick de syv anmeldte forhold:
1. For lav taghældning – afvist.
2. Manglende ventilation ved tagfod – afvist.
3. Facadepuds ind over vinduer – afvist.
4. Indelukket radiator – anerkendt som dækningsberettiget, men med krav om tilbud fra VVS'er, selvrisiko og afskrivning. Øvrige indelukkede radiatorer er ikke anerkendt dækket.
5. Opstigende grundfugt – afvist.
6. Fugt i forsatsvægge uden dampspærre – afvist.
7. Manglende isolering/PU-skum ved vinduer – afvist.

Kun forhold 4 (én radiator) blev dermed anerkendt delvist. Alle øvrige forhold blev afvist, herunder – og ikke kun - øvrige tildækkede radiatorer blev afvist.

Sedgwick anfører fejlagtigt, at sagen behandles 'i samarbejde med Frida Forsikring'. Frida var imidlertid konkurs flere år tidligere. Den reelle forsikringsgiver er og har hele tiden været Domus Forsikring, som dermed bærer det fulde ansvar. Denne fejloplysning understøtter indtrykket af mangelfuld og uprofessionel sagsbehandling.

Sedgwick overså samtidig de i rapporten påviste fugt- og rådskader, og deres afvisning bygger på den fejlagtige antagelse, at der ikke var konstateret skader. Dette er i direkte modstrid med den uvildige byggetekniske rapport fra 14. oktober 2024.

Også denne anden afgørelse efter revurdering blev truffet uden korrekt klagevejledning. Klager gør opmærksom på, at Sedgwick er eller burde være bekendt med Forbrugerklagelovens § 4 og god forsikringsskik, så at undlade at klagevejlede i overensstemmelse med lovgivningen må derfor være bevidst og mod bedre vidende.

Senere forløb

- Den 15. august 2025 skrev klagernes repræsentant til Domus og satte svarfrist til 30. august 2025.
- Domus har dags dato – 4. september 2025 – valgt ikke at reagere på klagen.

Anbringender

1. Dækningsberettigede skader

Det er dokumenteret, at der allerede var trængt vand ind i tagkonstruktionen ved gennemgangen den 14. oktober 2024 og at det havde medført følgeskader i form af råd i og skimmelvækst på spær og rem.

Utæthed i tagkonstruktionen på grund af fejlkonstruktioner opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb i sig selv og når der er sket følgeskader, på grund af vandindtrængning, så er det et forstærkende element.

Vandindtrængningen den 30. juli 2025 påviser, at det er korrekt at taget stadig ikke er tæt på grund af fejlkonstruktionen. Skaden kan direkte tilskrives tagets fejlkonstruktion (for lav hældning, manglende undertag og utilstrækkelig ventilation). Fejlkonstruktionen var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen og forsikringens ikrafttræden, uanset at skaderne først har manifesteret sig efterfølgende.

Dette fremgår blandt andet af den byggetekniske rapport, hvor der blev konstateret råd og skimmel i spær og forskalling samt rådnet udvendig beklædning på grund af vandindtrængning.

2. Fejlkonstruktion og nærliggende risiko

Selv uden de indtrådte skader ville konstruktionen være klart fejlbehæftet. Den bygningsfaglige rapport dokumenterer, at udførelsen ikke lever op til producentens krav, og at risikoen for skader er nærliggende.

3. Skjulte forhold ved overtagelsen

Forholdene var ikke synlige for en lægmand og kunne først påvises ved fagkyndig undersøgelse. De var derfor skjulte mangler på overtagelsestidspunktet.

4. Sagsbehandlingsfejl

Begge afgørelser blev truffet uden korrekt og lovlig klagevejledning, hvilket klart er i strid med Forbrugerklagelovens § 4 og god forsikringsskik. At Domus og Sedgwick undlader at oplyse klageadgangen til Ankenævnet, på trods af at de er fuldt ud bekendt med lovgivningen, må anses som bevidst tilsidesættelse af lovgivningen og det bør få konsekvenser for selskabet ved Ankenævnets behandling at lovgivningen ikke overholdes af selskabet.

5. Manglende realitetsbehandling

Begge afgørelser afviser forholdene med generelle henvisninger til alder og byggeskik, uden at forholde sig til de dokumenterede skader: råd i bjælker, fugt i spær, kondens og skimmelvækst i

radiatorkasser, uvirksomme radiatorer på nær 1 radiator samt rådnet udvendig beklædning, som fremgår af den byggetekniske rapport og fotodokumentationen.

Bevisfortegnelse
1. Uvildig byggeteknisk rapport af 14. oktober 2024 ([klagernes byggesagkyndige]).
2. Klagebrev fra den 15. august 2025 fra klagernes repræsentant (…).
3. Domus' afgørelse fra den 6. november 2024 (skade [nr. 3]).
4. Sedgwicks afgørelse fra den 18. juni 2025 på vegne af Domus.
5. Dokumentation for vandindtrængning 30. juli 2025.

Påstand
1. Domus Forsikring pålægges at anerkende dækning under ejerskifteforsikringen (standard og udvidet) for de anmeldte skader vedrørende tagkonstruktion, ventilation, råd/skimmel, forsatsvægge, radiatorer og vinduesinddækning/isolation.

2. Domus Forsikring pålægges at betale rimelige udbedringsomkostninger samt nødvendige følgearbejder.

3. Domus Forsikring pålægges at refundere klagernes dokumenterede udgifter til den byggetekniske rapport af 14. oktober 2024 samt udgifter til professionel bistand fra [klagernes repræsentant] (12.800 kr. inkl. moms) med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

4. Domus Forsikrings mangelfulde klagevejledning bør afstedkomme kritik fra Ankenævnet. Allerede af den grund bør Domus pålægges at refundere klagernes udgifter til bistand, også i det omfang Ankenævnet – mod klagernes forventning – ikke giver fuldt medhold til klager.

På den baggrund indleder klager sagen for Ankenævnet."

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

"I ovennævnte sag skal det på vegne af indklagede, Domus Forsikring, meddeles, at Domus Forsikring nu har klagebehandlet ovennævnte sag.

Som sagens bilag A fremlægges:
- klageafdelingens afgørelse som meddelt klagers repræsentant den 24. oktober 2024.

Som sagens bilag B-E fremlægges endvidere:
- taksatorrapport i anledning af besigtigelse den 13. september 2022
- taksatorrapport i anledning af besigtigelse den 28. september 2022
- taksatorrapport udarbejdet 22. oktober 2025
- fotoserie fra 1. august 2025

Med henvisning til klageafdelingens afgørelse af 24. oktober 2025 (bilag A) opfordres (A) klager til at meddele, hvorvidt man fastholder klagen og samtidig i lyset af afgørelsen fremlagt som sagens bilag A, om klagen fastholdes, præcisere, hvilke dele i afgørelsen af 24. oktober 2025, man er uenig i."

Ankenævnet *for* Forsikring

5. 104277

6. 104277

Klagernes repræsentant har i brev af 6/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dette svar er en systematisk replik på Domus' klagesvar af 24. oktober 2025 (bilag A) i klagesagen:

1. Domus' anbringender vedrørende:
   - Decra-tagets lave hældning, manglende undertag og fejl ved afvanding
   - mangelfuld ventilation ved udhæng og råd i spærender,
   - radiatorer bag forsatsvægge,
   - forsatsvægge uden dampspærre,
   - mangelfuld isolering over vinduer,
   - PU-skum mellem karm og mur,
2. deres forældelsesindsigelser, og
3. deres afvisning af at dække udgifter til byggeteknisk bistand og rådgiverbistand samt manglende klagevejledning.

Decra-taget – for lav taghældning, manglende korrekt undertag og fejlafvanding
(Domus' punkt 1 + deres forældelsesindsigelse vedr. undertag)
Faktiske forhold
Skaden blev ikke beskrevet i tilstandsrapporten fra 2020, selvom der er tale om et væsentligt konstruktivt forhold med betydning for bygningens holdbarhed og brugbarhed. Den for lave taghældning medfører, at tagvandet ikke afvandes effektivt, og det mangelfulde undertag leder vandet ned i udhænget, hvilket har forårsaget opfugtning og progressiv skadeudvikling i tagkonstruktionen.

Skaden og følgevirkningen indgik dermed ikke i klagernes købsgrundlag og burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Den manglende beskrivelse indebærer, at rapporten giver et forkert og ikke retvisende billede af tagkonstruktionens tilstand.

Klagernes klage og bilag dokumenterer:

- Tagbelægning med Decra-ståltag er lagt oven på eksisterende tagpap uden udførelse af et egentligt, tæt undertag.
- Taghældningen er målt til ca. 3,9° (under 4 %), hvilket ligger markant under den hældning producenten angiver for løsninger uden undertag.
- Ved besigtigelsen 28. september 2022 (sag [nr. 2]) konstaterede Domus' egen taksator manglende underlag ved tagfod: tagpappen er ikke ført helt ud til tagrende; afvanding sker i de sidste ca. 20 cm ned i udhænget, hvor der allerede i 2022 blev registreret fugtproblemer ved tagfod.
- [Klagernes byggesagkyndige] og senere Domus' egen tillægsrapport af 22. oktober 2025 dokumenterer skimmel og begyndende råd i spærender og understøtning ved udhængene.
- Den 30. juli 2025 er der dokumenteret konkret vandindtrængning via taget (vanddryp fra spot og vand på gulv), hvilket er anmeldt til husforsikringen, jf. …. Vandindtrængningen er typisk for en tagkonstruktion, der ikke fungerer fugtsikkert ved lav hældning.

Det er således dokumenteret, at:

1. konstruktionen er fejlagtigt udført (for lav hældning kombineret med mangelfuld undertagsløsning og fejl i afvanding), og
2. der er skader og skadeudvikling i tagkonstruktionen (skimmel, begyndende råd, konkret vandindtrængning).

Domus' udsagn om, at der 'ikke ses skader' ved deres besigtigelser, kan ikke tillægges afgørende vægt, når deres egne fotos, [klagernes byggesagkyndiges]-rapporten og de senere konstaterede vandskader viser det modsatte.

Ejerskifteforsikringens dækning – basisdækning

Efter ejerskifteforsikringens skadebegreb dækkes skader og nærliggende risiko for skade på bygningen, når:

- forholdet lå til stede ved overtagelsen,
- det afviger væsentligt fra, hvad man med rimelighed kan forvente af et hus af den pågældende type og alder, og
- forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapport/sælgeroplysninger.
- Skader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I denne sag:

- Den lave taghældning kombineret med mangelfuld undertags- og afvandingsløsning udgør en fejl i konstruktionen, som allerede har givet anledning til skade (skimmel, råd, vandindtrængning).
- Forholdet var ikke beskrevet i tilstandsrapporten, selv om det er et markant afvigende forhold, der direkte har betydning for bygningens fugtsikkerhed og tagbelægningens levetid.
- Der er dokumenteret skader og nærliggende risiko for yderligere skade – netop som ejerskifteforsikringen er tiltænkt at dække.

Domus anfører, at det ikke i sig selv er dækningsberettigende, at en konstruktion ikke er udført fagligt korrekt.

Det er klager som udgangspunkt ikke uenig i - som abstrakt udsagn – men i klagers skadesag er der både:

- en fejludført konstruktion og
- konkrete skader og en nærliggende risiko, der er dokumenteret gennem flere år.

Skaden opfylder skadebegrebet.

Udvidet dækning – ulovlig/fejlkonstrueret bygningsindretning

Den udvidede dækning omfatter også bygningsindretninger udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvor der ikke kan opnås dispensation.

Klager har i klagebrevet gennemgået:

- BR-S-98's funktionsbaserede krav til tagkonstruktioner og fugtsikkerhed, og
- Decra-producentens krav til minimumshældning og undertagsløsninger.

Når et ståltag som Decra lægges:

- på et eksisterende (utæt/udslidt) tagpap,
- ved en hældning, der ligger langt under producentens angivelser for løsninger uden undertag,
- uden etablering af korrekt undertag og uden korrekt afvanding ved tagfod,

er tagkonstruktionen ikke blot 'uhensigtsmæssigt udført', men i strid med både datidens funktionskrav og almindelig byggeteknisk praksis for fugtsikre tagkonstruktioner. Det er netop den type forhold, der er tiltænkt ulovlighedsdækningen efter den udvidede ejerskifteforsikring.

Domus' påstand om, at BR-S-98 ikke indeholder relevante krav til taghældning/undertag, er derfor ikke korrekt.

BR-S-98 indeholdt funktionskrav om at tage skulle udføres, så de effektivt afvandede tagvand hurtigt og hindrede indtrængning af nedbør.

Vandindtrængningen den 30. juli 2025
Domus anfører, at der ikke er dokumenteret vandindtrængning på grund af taghældningen.
Det er en helt forkert antagelse:

- Den konkrete vandskade 30. juli 2025 er dokumenteret med fotos (vanddryp ved spot og vand på gulv) og anmeldt til husforsikringen hos [andet forsikringsselskab].
- Den bygningsfysiske sammenhæng mellem for lav hældning, mangelfuld undertag/afvanding og vandindtrængning ved slagregn er gennemgået i klagebrevet.

Hvis Domus mener, at vandindtrængningen skyldes andre svigt i taget (f.eks. samlinger, inddækninger), er det fortsat en del af det samme fejlkonstruktionskompleks i tagkonstruktionen, der var til stede ved overtagelsen og nu har manifesteret sig med skade.

Forældelse
Ankenævnet har i kendelse 103245 fastslået, at en ny realitetsbehandling med afvisning uden forbehold om forældelse medfører en ny 1-årig frist efter § 29. Situationen er sammenlignelig her. Forældelse er besvaret i et særskilt afsnit senere i dette brev.

Konklusion i forhold til tagkonstruktionen:

- Tagkonstruktionen er fejlkonstrueret og i strid med de krav til effektiv tagafvanding, der var gældende på udførelsestidspunktet i forhold til bygningsreglementet ligesom det dagældende bygningsreglement BR-S-98 var funktionsbaseret, hvilket betyder at konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at de ikke medfører skade på bygningen. En opfugtning, der ikke skal forefindes i bygningen og skyldes en fejlkonstruktion er i sig selv en skade, fordi opfugtning erfaringsmæssig medfører følgeskader over tid.
- Der er dokumenteret skader og nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen.
- Skaden er dækningsberettiget både under basisdækningen og den udvidede dækning.
- Kravet er ikke forældet.

Mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen (tagrum og udhæng)
(samlet af Domus' punkt 2 + 3 – ventilation og rådskader)
Faktiske forhold
I tilstandsrapporten fra 2008 blev der givet en bemærkning (K1) om mangelfuld ventilation af tagudhæng.

Skaden er ikke udbedret i sælgers ejertid og er fortsat synligt i den nuværende tagkonstruktion. Alligevel er der i tilstandsrapporten fra 2020 ikke anført noget om ventilationsproblemerne, selvom den bygningssagkyndige havde samme visuelle mulighed for at konstatere forholdene som i 2008-rapporten.

Når en skade har været beskrevet i en tidligere tilstandsrapport og fortsat er til stede — og nu direkte har medført opfugtning, skimmelsvampevækst og nedbrydning af tagkonstruktionen — er det en væsentlig konstruktionsfejl med væsentlig betydning for bygningens hold- og brugbarhed.

Den manglende beskrivelse af skaden i 2020 indebærer, at rapporten ikke er retvisende i sin vurdering af tagkonstruktionens fugttekniske tilstand, og at klager ikke fik det nødvendige grundlag for at vurdere risikoen og skadeudviklingen i tagkonstruktionen ved købet.

- [Klagernes byggesagkyndiges]-rapporten af 14. oktober 2024 dokumenterer utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen samt opfugtning, nedbrydningsskade og skimmelsvampevækst i udhængsområdet
- Domus' egen tillægsrapport af 22. oktober 2025 beskriver:
  - delvist lukkede ventilationsveje ved tagfod pga. isolering
  - skimmelsvampevækst og opfugtning på underlagsbrædder
  - nedbrydningsskade i spærender og tilstødende trædele
- Der foreligger fotodokumentation af opfugtning og nedbrydning i tagkonstruktionens elementer (bilag B–D og E)
- Skaderne er en følgeskade af den fejlkonstruerede tagopbygning med lav hældning, mangelfuldt undertag og konstruktionsfejl i tagafvanding samt manglende etablering af korrekt ventilation i forbindelse med tagudførelse i 1999–2002 → fugt fastholdes i konstruktionen.

Domus' anbringende om, at der 'ikke generelt er registreret ventilationsproblemer' og at 'nedbrydning ikke væsentligt svækker bæreevnen', er en selektiv læsning af deres egne tekniske fund:

- Domus' egne rapporter dokumenterer opfugtning, skimmelsvampevækst og nedbrydningsskader i tagkonstruktionen
- Der er konstateret delvist lukkede ventilationsveje ved tagfod som følge af isoleringens placering
- Der mangler korrekt ventilationsspalte ved udhæng
- Underliggende tagpap tilbageholder kondens fra ståltagplader på grund af den meget lave hældning
- Fugt fastholdes i konstruktionen og udtørring forhindres fordi ventilationen er fraværende
- Der foreligger fotodokumentation af biologisk nedbrydningsskader i både spærender og tilstødende trædele
- Der er konstateret aktuel vandindtrængning til beboelsen (30. juli 2025) og tagvand afvandes ikke korrekt
- Den fejlkonstruerede tagopbygning (lav hældning, mangelfuldt undertag og fejlafvanding) er den direkte årsag til skaderne
- Skadeudviklingen er progressiv og vil fortsætte uden udbedring af årsagen
- Domus' forslag om blot at fjerne isolering løser ikke ventilationsfejlen.

<u>Dækningsmæssig vurdering – basisdækning</u>

- Ventilationsfejlen og skaderne var skjulte ved overtagelsen
- Der er dokumenteret opfugtning, skimmelsvampevækst og nedbrydningsskade i bærende trædele
- Forholdet afviger væsentligt fra, hvad man med rimelighed kan forvente af en tagkonstruktion i en beboelsesejendom af denne type, især når der er foretaget nyere tagarbejder i 1999-2002.
- Skade som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er dermed opfyldt → konkret skade og nærliggende risiko for yderligere skade.

Dækningsmæssig vurdering – udvidet dækning
Ventilation i tagkonstruktioner er et afgørende grundlæggende fugtteknisk krav – også efter datidens funktionskrav i BR-S-98. Når ventilation ikke etableres korrekt i forbindelse med montering af ståltag ved lav hældning:

- opstår kondens på undersiden af tagpladerne som ikke kan bortventileres
- fugt fastholdes i konstruktionen i stedet for at blive bortventileret
- der sker progressiv biologisk nedbrydning af materialer.

Den manglende ventilation af tagkonstruktionen udgør en fejlkonstrueret og fugtteknisk ulovlig bygningsindretning, der er omfattet af udvidet dækning.

Domus' forslag om blot at fjerne isolering
Domus anfører, at udbedring kan ske ved at fjerne isolering i udhænget, og at omkostningen skulle ligge under bagatelgrænsen på 5.000 kr. Det er en udokumenteret påstand, at det i sig selv dels udbedrer skaden, dels kan ske for under 5.000 kr.

Som anført af klager:

- Når isolering fjernes, reduceres den samlede isoleringsmængde i konstruktionen. Klagerne har krav på, at huset efter udbedring ikke efterlades i en ringere teknisk/energifaglig stand end før skaden.
- Der er allerede konstateret opfugtet isolering og træ, som skal udbedres (udtørring, udskiftning, evt. skimmelafrensning).
- Der skal etableres en konstruktiv løsning, der samtidig sikrer både korrekt ventilation og energimæssig korrekt udbedring af isoleringen i tagkonstruktionen, herunder at isoleringsmængden ikke mindskes og isoleringsevnen ikke bliver væsentligt forringet i forbindelse med eventuel fjernelse af isolering.

Dette overstiger klart en 'fjern isolering'-løsning og bagatelgrænsen. Domus' eget forslag understreger i øvrigt samtidigt, at der er et ventilationsproblem → Omkostningen til udbedring af årsag til skade og følger heraf overstiger tydeligt bagatelgrænsen og løser ikke selve skadeårsagen

Konklusion
Forholdet er dækningsberettiget:

- som selvstændig bygningsskade under basisdækningen
- og som fejlkonstrueret/ulovlig bygningsindretning under udvidet dækning
- og omfatter ventilationsforhold både ved tagfod/udhæng og i konstruktionen under tagpladerne.

Ventilation i tagkonstruktioner har siden BR-72 været et fast fugtteknisk krav i dansk byggeri. Ombygningen af tagkonstruktionen skete i perioden 1999-2002, hvilket der er enighed om mellem parterne og derfor er det BR-S-98 der var gældende for det arbejdes udførelse og reglerne er ikke lempet – tværtimod, så er der beskrevet specifikt omkring korrekt tagafvanding og BR-S-98 er desuden et funktionsbaseret bygningsreglement.

Forældelse

11. 104277

Ankenævnet har i kendelse 103245 fastslået, at en ny realitetsbehandling med afvisning uden forbehold om forældelse medfører en ny 1-årig frist efter § 29. Situationen er sammenlignelig her. Forældelse er besvaret i et særskilt afsnit senere i dette brev.

Radiatorer skjult bag forsatsvægge
(Domus' punkt 4)
Faktiske forhold
Den ulovlige VVS-installation blev ikke beskrevet i tilstandsrapporten fra 2020, selvom det må have været visuelt konstaterbart for den bygningssagkyndige, at opvarmningskilden ikke var synlig alle steder.

Skaden indgik dermed ikke i klagernes købsgrundlag og burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Den manglende beskrivelse indebærer, at rapporten giver et forkert og ikke retvisende billede af VVSinstallationens lovlighed og tilstand:

- Radiatorer bag forsatsvægge er konstateret flere steder i beboelsesdelen — ikke kun én radiator.
- Installationerne er gjort utilgængelige for eftersyn, service, udluftning og reparation uden destruktivt indgreb i bygningsdele.
- Der er dokumenteret opfugtning og skimmelpåvirkning i vægkonstruktionerne ved installationerne, jf. [klagernes byggesagkyndiges]-rapporten af 14. oktober 2024 og Domus' egne målinger (bilag B–D).
- Konstruktionsfejlen/ulovligheden skyldes sælgers senere ændring af vægopbygningen
- Skader/ulovlige VVS-installationer som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er dækket af forsikringen.

Det indebærer en dokumenteret nærliggende risiko for skjulte lækager, kondens og fugtskader, som først vil blive opdaget, når der allerede foreligger betydelig følgeskade.

Dækningsmæssig vurdering – basisdækning

- Skaden og ulovligheden var skjult ved overtagelsen og er først dokumenteret i 2024/2025.
- Fejlkonstrueret indbygning af varmeinstallation i ydervæg er i sig selv en skadefremkaldende tilstand med påviste følgeskader.
- Skaden og skadeudviklingen afviger væsentligt fra, hvad man med rimelighed kan forvente i en beboelsesejendom af denne type og alder.
- Skade som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er dækket.

Dækningsmæssig vurdering – udvidet dækning
Forsatsvæggen er etableret i nyere tid. På udførelsestidspunktet gjaldt følgende tekniske krav:

- installationer til varmeinstallationer skal kunne serviceres og kontrolleres uden destruktivt indgreb
- installationer må ikke indbygges på en måde, der indebærer risiko for skjult skade ved kondens eller lækage (BR08 kap. 8 + DS-standarder)

Indespærring af en aktiv varmeinstallation i en lukket konstruktion uden adgangsmulighed er i strid med disse krav og udgør derfor en ulovlig bygningsindretning, og udbedringen er dækket under udvidet dækning.

Om Domus' anbringende

Domus' synspunkt om, at installationen kun ville være ulovlig, hvis selve radiatormonteringen oprindeligt var ulovlig, er uforeneligt med forsikringens ordlyd og praksis.

Det afgørende er den aktuelle konstruktions løsning på tidspunktet for klagers køb af ejendommen og ikke den oprindelige montering. Forsatsvæggen har gjort varmeinstallationen ulovlig.

Konklusion
Forholdet er dækningsberettiget:
- under basisdækningen pga. konstateret skade og nærliggende risiko
- under udvidet dækning som ulovlig/fejlkonstrueret bygningsindretning
- omfanget gælder samtlige skjulte radiatorer — ikke kun én radiator.

Forsatsvægge uden dampspærre
(Domus' punkt 5)
Faktiske forhold
Vægkonstruktionen blev ikke beskrevet i tilstandsrapporten fra 2020, selvom der er tale om et væsentligt konstruktivt forhold med betydning for bygningens holdbarhed og brugbarhed. Forsatsvæggen skjuler en VVS-installation, som derved bliver ulovlig allerede af den grund. Det skal bemærkes i en tilstandsrapport.

Skaden indgik dermed ikke i klagernes købsgrundlag og burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Den manglende beskrivelse indebærer, at rapporten giver et forkert og ikke retvisende billede af væg- og VVS-installationernes tilstand:
- Der er udført nye forsatsvægge mod ydervægge i beboelsesdelen, jf. [klagernes byggesagkyndige] og Domus' egne konstateringer.
- Forsatsvæggene er udført uden dampspærre, hvilket har medført opfugtning i vægkonstruktionen — dokumenteret ved fugtmålinger i 2024 og 2025.
- Der er konstateret fugtskader og deraf følgende skimmeksvampevækst i yderhjørner i beboelsesrum.
- Skaden skyldes en nyere ombygning/efterisolering foretaget af sælger — ikke oprindelig konstruktion fra 1964.

Der er tale om en fejl, der direkte påvirker bygningens klimaskærm og fugtsikring.

Dækningsmæssig vurdering – basisdækning
- Forholdet var skjult ved overtagelsen og først dokumenteret senere.
- Opfugtning og skimmeldannelse i klimaskærm er skade i ejerskifteforsikringens forstand.
- Konstruktionsfejlen og skadeudviklingen afviger væsentligt fra, hvad der kan forventes af en bygningsdel, der er efterisoleret i nyere tid og har fået påført en ikke byggeteknisk korrekt udført forsatsvæg.
- Skade som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt → der er konkret skade og nærliggende risiko for yderligere skade.

Dækningsmæssig vurdering – udvidet dækning
Forsatsvægge uden dampspærre er i strid med de fugttekniske krav i det dagældende bygningsreglement:

- Varme og fugtig indeluft må ikke frit kunne trænge ud i kold ydervæg → risiko for kondens, skimmel og nedbrydning.
- Dette er et velkendt fugtteknisk forhold, der har været fast praksis i årtier (også før BR08).

Der er således tale om fejlkonstrueret og skadefremkaldende bygningskonstruktion dækket af udvidet dækning.

Om Domus' anbringende
Domus hævder, at der ikke er 'dokumenteret skade' og at fugt kan skyldes opstigende grundfugt. Dette kan ikke lægges til grund:

Skaden er placeret bag nyere forsatsvægge — ikke i den oprindelige vægopbygning.

Der er dokumenterede fugt i nyere vægkonstruktion via fugtmålinger og skimmelsvampevækst — hvilket er skader, når de konstateres i beboelsesrum og skyldes fejlkonstruerede forsatsvægge.

Uanset at der måske kunne være tale om konkurrerende årsager er der stadig tale om den fejlkonstruerede forsatsvæg er medvirkende og skadeskabende. Bevisbyrden for konkurrerende skadeårsager må i så fald være Domus, idet det er Domus, der forsøger at gøre det synspunkt gældende.

Forsikringsbetingelserne kræver ikke, at én årsag står alene — kun at skaden var til stede og dækningsrelevant.

Konklusion
Forholdet er dækningsberettiget:
- Der foreligger skade på klimaskærm og progressiv skadeudvikling.
- Konstruktionsfejlen var skjult ved overtagelsen og ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
- Dækningen følger både basisdækningen og udvidet dækning.

Forældelse
Ankenævnet har i kendelse 103245 fastslået, at en ny realitetsbehandling med afvisning uden forbehold om forældelse medfører en ny 1-årig frist efter § 29. Situationen er sammenlignelig her. Forældelse er besvaret i et særskilt afsnit senere i dette brev.

Mangelfuld isolering over vinduer / kuldebroer
(Domus' punkt 6)
Faktiske forhold
Kuldebroer og risiko for kondens i overgangszonerne ved vinduerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten fra 2020, selvom der er tale om nyere vinduesløsninger, hvor isoleringsfejl burde være konstaterbare og beskrevet.

Tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af skaden, fordi den ikke beskriver skaden:
- [Klagernes byggesagkyndige] og Domus' egne observationer viser markante kuldebroer over vinduerne, som umiddelbart ikke er de oprindelige vinduer og derfor er der ikke tale om oprindelige kuldebroer.
- Mangelfuld isolering i disse områder giver anledning til kondens og deraf følgende skimmelvækst i tilstødende bygningsdele i beboelsen — dokumenteret ved fugtmålinger i 2024/2025.

- Skaden skyldes en konstruktionsmæssig fejl i forbindelse med nyere ombygning udført af sælger.

Kuldebroer i klimaskærmen medfører en progressiv skadeudvikling og risiko for indeklimaproblemer. Kuldebroerne er skabt i forbindelse med vinduesarbejder.

Dækningsmæssig vurdering – basisdækning
- Skaden var skjult ved overtagelsen og ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
- Der er dokumenteret opfugtning og skimmelpåvirkning i beboelsesrum.
- Forholdet afviger væsentligt fra en bygningsdel af denne type og alder, særligt når der er foretaget nyere isoleringsarbejder.
- Opfugtning nedsætter isoleringens isoleringsværdi væsentligt.
- Skade som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor opfyldt → konstateret skade og nærliggende risiko for yderligere skade.

Dækningsmæssig vurdering – udvidet dækning
På udførelsestidspunktet var gældende funktionskrav om fugtsikker klimaskærm og undgåelse af kuldebroer i overgangszoner (BR08 om efterisolering).

Når den udførte isolering medfører:
- kondensdannelser i klimaskærmen og skade på bygningsdele på grund af opfugtning
- progressiv nedbrydning af bygningsdele

er forholdet dækket som en fejlkonstrueret bygningsindretning under udvidet dækning.

Om Domus' anbringende
Domus hævder, at der 'ikke ses skade' og at der 'ikke foreligger nedbrud'. Dette bestrides:
- Skade i form af opfugtning med deraf følgende skimmelsvampevækst er dokumenteret i bilagene.
- Det er uden betydning, om bæreevnen endnu ikke er påvirket — skade foreligger allerede i klimaskærmen, idet opfugtning ødelægger isoleringens isoleringsevne, skaber skimmelsvamp i vinduespartierne i beboelsen og nedbrydningsskade.

Forsikringsbetingelserne kræver ikke total nedbrydning, kun at skade er til stede og ikke uvæsentlig.

Forældelse
Ankenævnet har i kendelse 103245 fastslået, at en ny realitetsbehandling med afvisning uden forbehold om forældelse medfører en ny 1-årig frist efter § 29. Situationen er sammenlignelig her. Forældelse er besvaret i et særskilt afsnit senere i dette brev.

Konklusion
Forholdet er dækningsberettiget:
- under basisdækningen som opfugtning og skimmelsvamp i klimaskærm
- under udvidet dækning som konstruktionsfejl med skadefølge og progressiv risiko for yderligere skade og kravene til funktion i henhold til gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet er ikke opfyldt.

PU-skum mellem karm og mur
(Domus' punkt 7)
Faktiske forhold
PU-skum blev bemærket som en kritisk skade i tilstandsrapporten fra 2008. Forholdet var fortsat til stede, men blev ikke nævnt i tilstandsrapporten fra 2020.

Da den tidligere konstaterede skade ikke er beskrevet i tilstandsrapporten er tilstandsrapporten klart forkert i sin beskrivelse af skaden om PU-skum og opfugtning:
- Ved flere vinduespartier er der konstateret udfyldning med PU-skum mellem karm og bagmur/overligger
- Der mangler korrekt fugetætning og fugtspærre i samlingen
- [Klagernes byggesagkyndige] har dokumenteret kuldebroer og opfugtning i tilstødende konstruktioner
- Domus' egne målinger viser forhøjet fugt i overgangszonerne ved vinduer

PU-skum er ikke en fugt- eller lufttæt løsning i klimaskærmen og giver kuldebroer og kondens i samlingen → hvilket medfører skimmelsvampevækst og nedbrydning af materialer.

Dækningsmæssig vurdering – basisdækning
- Skaden var ikke beskrevet i tilstandsrapporten
- Opfugtning og skimmelsvampevækst ved vinduesovergang er dokumenteret
- Løsningen afviger væsentligt fra, hvad man med rimelighed kan forvente af en nyere vinduesmontage i en beboelsesejendom og er ikke en fugtsikker løsning i klimaskærmen.
- Skade som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor opfyldt → skade og nærliggende risiko for yderligere skade på klimaskærmen.

Dækningsmæssig vurdering – udvidet dækning
PU-skum som primær tætning i klimaskærmen er i strid med gældende fugttekniske og håndværksmæssige krav på udførelsestidspunktet, herunder:
- funktionskravet i BR08 om fugtsikring af klimaskærmen

Når en løsning medfører opfugtning og skade — som her dokumenteret — er der tale om fejlkonstrueret bygningsindretning dækket under udvidet dækning.

Om Domus' anbringende
Domus anfører, at der ikke foreligger dokumenteret skade. Dette bestrides.
- Opfugtning, skimmelpåvirkning og kuldebroer er påvist.
- Opfugtning i sig selv er skade i klimaskærmen og isoleringsevnen forringes og bygningsdele nedbrydes af den grund.

Nævnet har i praksis gentagne gange anset kuldebroer og kondensskader som dækningsberettigede (bl.a. i nyere praksis vedr. vinduesmontage uden korrekt tætning).

Konklusion
Forholdet er dækningsberettiget:
- under basisdækningen som skade og nærliggende risiko i klimaskærmen

- under udvidet dækning som fejlkonstrueret bygningsindretning udført af tidligere ejer

17. 104277

Forældelse – samlet svar for anmeldte skader og ulovlige VVS- og bygningsindretninger
Domus har flere steder gjort gældende, at klagernes krav skulle være forældede. Klager bestrider dette samlet og henviser til følgende:

Tagkonstruktionen
(Decra-tag / lav hældning / mangelfuldt undertag / mangelfuld ventilation i tagrum og udhæng / råd og opfugtning i udhængsspær):

- Forholdene blev første gang anmeldt i september 2022 (sag [nr. 1]/[nr. 2])
- Domus har efterfølgende foretaget gentagne realitetsbehandlinger og afgørelser i både 2023 og 2024 – senest afgørelsen af 6. november 2024
- Ingen af afvisningerne er sket med forbehold om forældelse
- Der er efterfølgende udarbejdet ny dokumentation i 2024/2025 ([Klagernes byggesagkyndige], Domus tillægsrapport m.v.), der fuldt ud klarlægger skadeårsag og omfang
- Sagen er indbragt for Ankenævnet i september 2025 — dvs. inden for den nye 1-årige frist fra Domus' seneste realitetsafvisning, jf. FAL § 29.

Nævnet har i kendelse 103245 fastslået, at en ny realitetsafvisning uden forbehold om forældelse udløser en ny frist. Situationen er direkte sammenlignelig her
→ Kravene vedrørende tagkonstruktionen er ikke forældede.

Indvendige forhold og klimaskærm
(Radiatorer bag forsatsvægge / forsatsvægge uden dampspærre / kuldebroer over vinduer / PU-skum ved vinduesmontage):

- Forholdene var skjulte ved overtagelsen og først dokumenteret i 2024/2025
- Der er konstateret opfugtning, skimmelpåvirkning og nedbrydning i beboelsesrum
- Domus har realitetsbehandlet forholdene senest i 2024/2025 — uden at tage forbehold om forældelse
- Klagernes indbringelse for nævnet i september 2025 er sket inden for både:
  - 3-årsfristen fra kendskabstidspunktet og
  - 1-årsfristen efter seneste realitetsafvisning

→ Kravene vedrørende de indvendige forhold og klimaskærmen er ikke forældede.

Udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand
Domus afviser at refundere klagernes udgifter til ekstern teknisk og forsikringsfaglig bistand. Domus anfører i deres svar (bilag A), at:

1. 'Da Domus ikke har fundet grundlag for dækning i sagen, foreligger der heller ikke grundlag for erstatning af udgift til ekstern rådgiver.'
2. 'Indhentelse af rådgiverbistand er klagers eget valg, og en sådan omkostning er ikke selskabet vedkommende.'
3. 'Sagens omfang har ikke nødvendiggjort ekstern bistand for at vurdere de anmeldte forhold.'

Klager kan ikke tiltræde nogen af disse synspunkter:

- Klager har hverken teknisk eller forsikringsteknisk forudsætning for at identificere og dokumentere de skjulte konstruktionsfejl og skader, som Domus nu bestrider, uanset Domus selv konstaterer skader og årsager til skader.
- Domus' egne gentagne realitetsafgørelser i 2022, 2023, 2024 og 2025 viser, at sagerne er komplekse og kræver en vis byggeteknisk indsigt for at belyse både skadeårsag og omfang.

- Rådgiverudgiften udspringer af Domus' egne fejlbehæftede vurderinger, som ikke sikrede en korrekt belysning af skaden og årsagsforholdene, men i stedet tog en minimalistisk tilgang for at nedtone skaderne.

En forbruger bør ikke pålægges at være sin egen fagmand over for et professionelt forsikringsselskab, som gennem en årrække arbejder med skadesager på klagers bygning uden at nå til det korrekte dækningsresultat.

Klager har derfor været nødt til at konsultere dels byggeteknisk dels forsikringsteknisk bistand i dialogen med Domus, uanset at Domus har fastholdt dækningssvaret.

Desuden har en utilstrækkelig klagevejledning forud for sagens indbringelse for nævnet tillige medført nødvendigheden af bistand.

Når Domus utilstrækkelige skadebehandling nødvendiggør ekstern fagkyndig bistand for at dokumentere en dækningsberettiget skade og sikre forbrugerens retsstilling, bør Domus tilpligtes at refundere rimelige og nødvendige udgifter hertil.

Klager fastholder sine krav om erstatning og refusion af udgifter forbundet med udbedring af skadernes årsag og følgevirkninger samt til bistand i klagesagen inden indbringelsen for Nævnet."

Selskabet har den 20/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager har tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Denne forsikring dækker forhold, der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4.B.

Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget.

Ligeledes dækker den bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation for det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21.A.

Klager har overtaget ejendommen d. 24. august 2020.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1964 og er tilbygget/ombygget. Tilbygningen mod nord, hvor der er kælder, er tilbygget i 1970, og tilbygningen mod vest er udført et sted mellem 1970 og 1981, som det fremgår af byggetegninger/bygningsmateriale ved kommunen.

For forståelsens og overblikkets skyld, indsættes et foto med markeringer, der viser bygningerne.
[Oversigtstegning med farvemarkeringer]
Markeret med grøn oprindelige bygning fra 1964.
Markeret med blå tilbygning mod nord (med kælder) fra 1970.
Markeret med rød tilbygning mod vest, til stue (opholdsstue), fremgår umiddelbart af tegningerne fra 1981.

Oprindelig bygning er udført med ensidig taghældning, som nu, med tagpapbelægning, som ses på nedstående byggetegning.

[Byggetegning]

Ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, er der umiddelbart ikke foretaget nogen større renoveringer i de 12 år, sælger har haft ejendommen (mellem 2008 og 2020). Det oplyses alene, at mur mod øst, i soveværelse, er efterisoleret i 2010.

På fotos af ejendommen, der findes på DinGeo, ses tagene belagt med tagpapbelægning frem til 1999. På foto fra 2002 ses taget med anden tagbelægning, meget sandsynligt Decratag. Domus Forsikring er derfor enig med klager i, at det nuværende Decratag med stor sandsynlighed er lagt mellem 1999 og 2002, ovenpå de oprindelige tagpaptage.
[Luftfotos]

Decra-taget
Forholdet har ikke direkte været anmeldt til Domus Forsikring, dog har klager bemærket det i klagers indsigelse af d. 14. oktober 2024 i forbindelse med Domus Forsikrings afgørelse af d. 6. november 2024, af skade [nr. 3] - vedrørende råd i spærender og rem - som klager anmelder 4 år efter overtagelsen af ejendommen.

Forholdet omkring den lave taghældning som ulovlig bygningsindretning er først anmeldt til Domus Forsikring på dette tidspunkt, altså d. 14. oktober 2024 i forbindelse med indsigelsen.

Indsigelsen har Domus Forsikring besvaret d. 6. november 2024, hvor Domus Forsikring forholder sig til det anførte omkring taghældningen, at det ikke skulle overholde bygningsreglementet, og at Domus Forsikring også tidligere har afgjort, at der ikke findes en ulovlighed ved taget, under skade [nr. 1] og [nr. 2]. Domus Forsikring har på dette tidspunkt ikke besigtiget forholdet vedrørende råd i rem og spærender som anmeldt, men har besigtiget tagkonstruktionen tidligere (2 gange i september 2022) og har ikke registeret råd og nedbrud.

På de af klager fremsendte fotos med skadeanmeldelsen, har Domus Forsikring ikke kunnet se egentlige rådskader, men mørkfarvninger og plamager som tegn på skimmel, mest udpræget i/ved udhænget og har også oplyst, at der er anmærkninger i tilstandsrapporten, under pkt. 1.1, 1.2, der kan have relevans for det anmeldte, hvorfor Domus Forsikring i klagesvaret af d. 3. januar 2025 har opfordret klager til at fremsende nærmere dokumentation for rådskadernes karakter, udstrækning og årsag og vende tilbage til Domus Forsikring.

Domus Forsikring har herefter ikke modtaget eller hørt yderligere fra klager.

Klager har tidligere, i skadeanmeldelse af d. 5. september 2022 og 21. september 2022 (skadenr. [nr. 1] og [nr. 2]), anmeldt manglende undertag på tilbygning mod vest og mod nord samt mangelfuldt undertag ved udhæng mod øst, som fejlkonstruktion (to år efter overtagelsen af ejendommen).

I brev fra klagernes håndværker, fremsendt med skadeanmeldelsen af d. 5. september 2022 fremgår:

'Da jeg besigtigede dit tag for at lave pris på ny tagdækning, da du påtænker at montere solceller, opdagede jeg, at der på tilbygningerne mod nord og vest ikke var monteret undertag, dette er en konstruktionsfejl, da man ikke kan montere ståltagplader på beboelser / lukkede tagrum, uden at man monterer undertag.'

I tilbud fra håndværkeren på udskiftning af tag og diverse ekstra, afgivet d. 21. september 2022, fremgår nærmere, at tag over tilbygning mod nord er udført uden undertag ved stålplader. Dette duer ikke, da disse kondenserer.

Tag over tilbygning mod vest er monteret uden undertag. Håndværkeren har dog tidligere oplyst i brev fremsendt med skadeanmeldelse af d. 5. september 2022, at tilbygningen mod vest kunne ses udført med 'non-drip' på undersiden, dog mener de ikke, at det er tilstrækkeligt.

På oprindelig bygning, hvor der er tagpap, har håndværkeren betragtet tagpappen som egnet undertag og har ikke fundet det nødvendigt at anbefale yderligere tiltag, med undtagelse af manglende tagpap, ca. 20 cm fra tagrende, selve udhæng.

Klagers håndværker har ved gennemgang af taget heller ikke fundet anledning til at bemærke råd eller nedbrudsskader.

Som nævnt har Domus Forsikring besigtiget begge forhold d. 13. september 2022 og 28. september 2022, og der kunne ved besigtigelsen registreres tagpap på de 3 beboelsesbygninger, der efter opsætning af Decratag skal fungere som undertag for Decrataget. Der er ikke registreret råd eller nedbrud eller tegn på skadelige opfugtning af tagkonstruktionen.

Forholdende afgør Domus Forsikring senest d. 19. april 2023, hvor Domus Forsikring besvarer kundernes indsigelser.

Klager oplyser intet om, at klager skulle have oplevet vandindtrængen i denne periode. Domus Forsikring hører ikke yderligere med hensyn til manglende og utilstrækkeligt undertag.

I forbindelse med Domus Forsikrings besigtigelse d. 8. januar 2025 påtaler klager igen, overfor Domus Forsikrings taksator, at der er manglende fald på Decratag, men oplyser ikke eller henviser til eventuelle rådskader som følge deraf.

Klager påpeger fugt/råd i et område i syd-østligt hjørne, ved udhæng, dog i forbindelse med anmeldelse af manglende ventilation. På dette tidspunkt oplyser klager heller ikke noget om, at klager har oplevet vandindtrængen fra taget, så dette kan blive besigtigelse nærmere.

I klagen gøres gældende, at rapporten af d. 14. oktober 2024 fra [klagernes byggesagkyndige] dokumenterer, at der er sket vandindtrængen som følge af taghældningen, hvilket har medført råd og skimmelsvamp.

Af rapporten fra [klagernes byggesagkyndige] ses tagkonstruktion primært besigtiget udvendigt, fra/lige over udhæng. Her fremgår det, at der er registeret råd og skimmel. Af fotos i rapporten ses der ikke konkret indikation på råd/nedbrud, men givetvis skimmel og misfarvning. Derudover fremgår det: *Der er udlagt Decra tag direkte oven på paptaget, derfor er der ingen udluftning under ståltaget, som derved afgiver kondensvand.*

Dertil oplyses, at der er begyndende råd i spærender, der er et enkelt foto af ét spær.

Som Domus Forsikring forstår det, lægger rapporten op til, at de registrerede forhold i udhæng har en primær sammenhæng med manglende/mangelfuld ventilation som følge af isolering i udhæng og deraf kondens.

Der ses ingen steder i rapporten anført noget om utætheder fra tagkonstruktionen, som medfører direkte vandindtrængen og vandskader til følge – grundet lav taghældning.

Som Domus Forsikring forstår klagen omkring dette forhold, gør klager krav på enten etablering af tag med større hældning (der ikke kræver undertag) eller etablering af helt nyt undertag (i stedet for det nuværende tagpap).

Forældelse i sagen, i forbindelse med manglende undertag på tilbygning mod vest og nord samt i udhæng.
I forhold til det krav, der gøres gældende, altså enten nyt undertag eller større taghældning, der ikke kræver undertag, er det Domus Forsikrings opfattelse, at der er sådant et sammenfald i det tidligere anmeldte forhold omkring manglende/mangelfuldt undertag for Decrtaget og det anmeldte forhold om utilstrækkeligt fald på Decrataget, på hvilket baggrund kravet stilles, at det er Domus Forsikrings vurdering, at kravet reelt set er forældet, forinden sagen indbringes for Ankenævnet.

Klager har haft kendskab til forholdene omkring undertaget siden henholdsvis d. 5. september 2022 og d. 21. september 2022, som følge af oplysninger fra klagers håndværker.

Domus Forsikring har senest afgjort forholdet vedrørende manglende/utilstrækkeligt undertag i afgørelse af d. 19. april 2023.

Domus Forsikring har i forbindelse med anmeldelse af utilstrækkeligt fald på Decratag i strid med bygningsreglement, alene forholdt sig til, om det anmeldte i sig selv udgør ulovlig bygningsindretning under udvidet dækning og skader således et andet selvstændigt skadeforhold, senest afgørelsen af d. 18. juni 2025.

Det følger af Forsikringsaftaleloven § 29, stk. 1, at de almindelige regler i forældelsesloven er gældende, hvorfor udgangspunktet er 3 år fra forsikringstageren bliver bekendt med en skade. Derudover følger det af § 29, stk. 5, at for en skade, der er anmeldt inden forældelsesfristen (altså de 3 år), indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om at det helt eller delvist afviser kravet.

Kravet vedrørende undertag ses forældet henset til, at der er gået 3 år mellem klagers kendskab (5. og 21. september 2022) og indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring d. 25. september 2025. Samtidig er der gået mere end 1 år fra Domus Forsikrings sidste afgørelse i sagen d. 19. april 2023.

I øvrigt mener Domus Forsikring ikke, at forholdet er dækningsberettiget og fastholder afvisningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

22. 104277

Basisdækning:
Decrataget er målt til at ligge med en taghældning mellem 6-4 %. Producenten anbefaler en minimum 12 % taghældning, hvis der slet ikke anvendes undertag og tagpap fungerer som undertag.

Uanset dette udgør det ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold, at en konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Forholdet skal opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det ses ikke påvist/dokumenteret, at taghældningen i sig selv har givet anledning til skader og nærliggende risiko for skader ved klagers overtagelse af ejendommen i august 2020.

Under Decrataget/stålpladetaget ligger det oprindelige tagpaptag, som er konstateret på alle bygningerne, ved Domus Forsikrings besigtigelse af 13. september 2022, og fungerer som undertag for Decrataget (for eventuelt periodevis kondensdryp).

Der er ikke foretaget væsentlige ændringer, man har i stedet for at lægge nyt lag tagpap på det eksisterende tagpap valgt at montere stålplader.

Der er ved Domus Forsikrings besigtigelser i september 2022 og januar 2025 ikke registeret tegn på vandindtrængen, opfugtning, eller rådskader som følge af konstruktionen, hverken i den oprindelige tagkonstruktion, under tagpapbelægningen, eller tagkonstruktionen for Decratag (ovenpå oprindelig tagpaptag).
[Fotos fra tagrum]

Det er ikke unormalt at montere Decratage ovenpå eksisterende tapaptage, hvor det eksisterende tagpap fungerer som undertag.

Et Decratag har en levetid på omkring 40-50 år. Taget har på nuværende tidspunkt været sådan i 24-25 år og udstået halvdelen af sin levetid.

Der er intet, der tyder på, at taget ikke fortsat kan opfylde sin funktion, og at tagpladerne generelt skulle være i sådan en tilstand, at levetiden er væsentlig forringet/ nedsat – som følge af taghældningen.

Udvidet dækning:
De oprindelige tagkonstruktioner for beboelsesbygningerne er udført på forskellige tidspunkter. Ovenpå de eksisterende tage, der har været belagt med tagpap, er Decrataget monteret i 2000-2001. Der stilles i bygningsreglementet fra 1998 ingen specifikke krav til underetage eller til taghældning afhængigt af anvendt tagbelægningstype.

Sådanne kriterier fremgår primært af producentvejledninger, som i forsikringsbetingelserne specifikt anføres ikke at udgøre en ulovlig bygningsindretning.

Hertil skal Domus Forsikring bemærke, at der ikke er sket en væsentlig ændring af tagkonstruktionerne. I stedet for at fjerne hele tagpapbelægningen eller at lægge et nyt lag tagpap, har man valgt at lægge Decretag ovenpå det eksisterende.

Det anmeldte opfylder ikke betingelsen for ulovlighedsdækningen, efter forsikringsbetingelsernes pkt. 21A.

24. 104277

Tagkonstruktionen, tagrum og udhæng
Forholdet er anmeldt til Domus Forsikring ved besigtigelsen af skadenr. [5] og [4], d. 8. januar 2025.

Der er anmeldt tillukning af udluftning op i tagrummet ved udhæng. Der er ikke generelt registeret tegn på ventilationsproblemer af tagkonstruktionen.

Ved besigtigelsen af oprindelige tagkonstruktion, fra lem i facadebeklædning, hvor der er adgang til loftrummet/tagkonstruktionen, er der ikke registeret tegn på nedbrud/råd, eller i øvrigt tegn på skadelig kondensophobning.

Taksator oplyser, at der ved tagfod/-fødder (mod øst) ikke direkte er udført ventilationsspalte for udluftning af tagrummet, ved den oprindelige bygning, i den forstand, at man har tilført isolering i udhæng.

I tillægsnotatet udarbejdet af Domus Forsikrings taksator for uddybning af dette forhold, beskriver taksator nærmere opbygningen og forholdet.

Ved udhæng ses 'manglende' underlag ved de yderst 20 cm inden tagrenden, som sandsynligvis skyldes, at der ved tagpapdækningen oprindeligt var en form for indbygget tagrende, som i forbindelse med oplægning af stålpladetaget, blev fjernet.

Vedrørende tagfod mod øst er det oplyst, at der i forbindelse med maling af facader, blev nedtaget udhængsbrædder, hvor det sås, at udhænget var lukket med isolering. Ved kig op i udhænget, i det syd-østlige side, ses tagpaptag/træbeton underlag stoppet i en afstand fra sternbrædderne på ca. 20 cm. I det åbne område ses undersiden af overliggende stålpladetag.

Underlagsbrædder for træbetonplade i området ses med skimmel og vurderes lettere opfugtet. Der er ikke rådnedbrud. På et enkelt udhængsspær ses begyndende rådnedbrud, uden svækkelse.

Ved tidligere besigtigelse (af manglende tilføring af undertag til tagrende i udhæng – skade [nr. 2]) foretaget i september 2022, kunne der, i det besigtigede område, ikke registreres tegn på fugtskader i udhæng.
[Fotos af udhæng]

Der er ikke påvist/dokumenteret nedbrudskader, der nedsætter bæreevnen væsentlig i konstruktionen efter 24 år.

Taksator oplyser, at udbedringen består i at fjerne isoleringen i udhæng, som blokerer for ventilationen, i forbindelse med at klager allerede har nedtaget udhængsbrædder for facademaling.

Udbedringen i sig selv overstiger ikke forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5A.

Forholdet udgør hverken en fejlkonstrueret og fugtteknisk ulovlig bygningsindretning omfattet af den udvidede dækning, som klager har gjort gældende, og noget bevis herfor er ikke fremlagt af klager.

25. 104277

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 21A dækkes bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet og anmeldelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedernes dispensation for det pågældende forhold.

Der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning, ligesom klager i øvrigt ikke har sandsynliggjort, at øvrige betingelser for dækning er opfyldt.

Radiatorer – bag forsatsvægge – skjulte forsatsvægge
Af klagen fremgår det, at der ønskes dækning til 3 radiatorer, der forefindes bag forsatsvæggen, hvor Domus Forsikring kun har tilbudt dækning til én.

Efter gennemgang af sagen kan Domus Forsikring medgive, at det tyder på, at der bag den samme forsatsvæg er mere end 1 radiator.
[Fotos]

Det er meget sandsynligt, at der er en radiator ved/under hvert vindue (3 vinduer i alt).

Det er dog Domus Forsikrings opfattelse, at tidligere dækningstilsagn for den ene radiator, givet i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4E, er forkert og at der er sket sagsbehandlingsfejl.

Forsikringsvilkårenes pkt. 4E, omfatter ulovlige vvs-installationer og manglende eller væsentligt nedsat funktion af en vvs-installation.

Der er tale om de oprindelige/ældre radiatorer, som ved deres opsætning/udførsel har været lovligt monteret, på oprindelig ydervæg. Efterfølgende, hvornår præcist vides ikke, har man fået opsat forsatsvæggen hen over radiatorerne.

I forhold til ulovlighedsdækningen af vvs-installationer er det en betingelse, at ulovligheden skal have være til stede ved udførelsen/opførelsen af selve vvs-installationen, altså da radiatorerne blev opsat. Dette er ikke tilfældet, da forsatsvæggen ikke var opført på det tidspunkt.

Der er således ikke tale om en ulovlig vvs-installation i forsikringens forstand. Vedrørende manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installation, er det Domus Forsikrings opfattelse, at selve radiatorerne ikke er defekte og fungerer.

Basisdækning i øvrigt:
I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C dækkes forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Det forhold, at radiatorerne er bag forsatsvægge, indebærer ikke i sig selv en nærliggende risiko for skade og der ses heller ingen tegn på skader på bygningsdele her efter mange år.

Der er ikke konstateret fugt eller opfugtning af konstruktionen i denne væg. Der ses heller ingen tegn på, at der er sket/sker skadelig fugtophobning.
[Fotos]

Spørgsmålet er så, om klager kan opnå rimelig rumtemperatur i stuen med de varmeinstallationer, der forefindes/som klager har anvendt indtil videre, og om der således kan være væsentlig nedsat brugbarhed af beboelsesrummet.

Hertil skal Domus Forsikring dog bemærke, at klager ikke har anmeldt, at klager ikke kan opvarme stuen eller på noget tidspunkt oplyst (heller ikke ved Domus Forsikrings besigtigelse i januar 2025), at klager ikke kan opvarme stuen. Det er Domus Forsikrings opfattelse, at dette heller ikke er problematikken i sagen.

Udvidet dækning:
I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 21A, dækkes bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet og anmeldelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation for det pågældende forhold.

Der er ikke tale om ulovlig bygningsindretning her, som følge af at forsatsvæggen er monteret over radiatorer. Det er ikke ulovligt at montere konstruktioner over radiatorer, som f.eks. radiatorskjulere.

Der er her primært tale om en uhensigtsmæssigt udført konstruktion eller ikke håndværksmæssigt korrekt udført konstruktion.

Samlet set er der ikke tale om et forhold, som er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring. Domus Forsikring har dog meddelt dækning til én radiator, og dette gælder naturligvis fortsat.

Domus Forsikring har oplyst, at Domus Forsikring dækker udgiften til den billigste løsning, eventuelt svarende til at der monteres en ny radiator i stuen.

Det er Domus Forsikrings opfattelse, at en udgift til dette ligger på 15.000 kr.

For at finde en mindelig løsning og afslutning i sagen vil Domus Forsikring gerne kulancemæssigt tilbyde 20.000 kr., som kontanterstatning.

Der gælder fortsat den forsikringsmæssige selvrisiko på 5.000 kr., der fratrækkes ved udbetaling.

Således kan klager anvende beløbet, som klager ønsker det, enten til at montere en radiator eller fjerne forsatsvæggen over radiatorerne og dermed fritlægge de eksisterende til den oprindelige stand.

Klager bedes fremsende kontooplysninger, hvortil klager ønsker erstatningen udbetalt.

Forsatsvægge – dampspærre
Som Domus Forsikring forstår sagen, ud fra det anmeldte og anviste ved besigtigelsen i januar 2025, drejer det sig om vægge i 3 værelser, hvor der skulle være opsat forsatsvægge, på ydervægge, og hvor der skulle mangle dampspærre med fugt til følge. Værelserne befinder sig i den oprindelige bygning fra 1964 og de pågældende vægge ses markeret her på plantegning, med blåt.
[Plantegning]

27. 104277

Domus Forsikring ved ikke, hvornår der er udført efterisolering/forsatsvægge præcist. Ifølge sælgeroplysning er der alene sket efterisolering af én væg, i soveværelset, i 2010. Der kan også ses en forskel i den struktur, der er på glasvæv på væggen i soveværelset og de to værelser, der indikerer, at forsatsvægge er etableret på forskellige tidspunkter.

Taksator har ved besigtigelsen målet forhøjet fugt i fodliste og nederst i forsatsvæg i ét af værelserne. Det er værelset i midten. Ellers er der ikke målt forhøjet fugt i forsatsvægge.

Der er ikke konstateret fugtskader på vægge eller tegn på fugtskader. Hvad der præcist er årsagen til, at der i målt forhøjet fugtniveau kan ikke siges med sikkerhed. Der er dog konstateres kuldebroer ved gulv og væg i værelser. Kuldebro i en ejendom fra 1964 er ikke unormalt.

Basisdækning:
Hvorvidt der mangler dampspærre i forsatsvægge i værelserne, og at eventuel manglende dampspærre skulle give anledning til skader, er ikke påvist eller dokumenteret. Der er heller ikke klarlagt en faktisk og konkret årsag til, at der måles fugt.

Fugt i sig selv udgør ikke en skade, dog kan en årsag til, at der opstår fugt, udgøre en skade eller dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringens basisdækning, hvis årsagen til opfugtningen har været til stede ved klagers overtagelsen af ejendommen, for 4 år siden, og afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme.

Klager oplyser, at der mangler dampspærre i forsatsvægge, og at disse er nyere.

Dette er dog ikke dokumenteret. Der ikke foretaget destruktive indgreb.

Af rapporten fra [klagernes byggesagkyndige], fremgår ikke, at der er foretaget faktiske nærmere undersøgelse af årsag, og det fremgår ingen steder af rapporten, at eventuel manglende dampspærre er årsag til fugten i værelserne. Ud over at der er målt fugt, er der ikke registeret fugtskader på væggene, udbulinger eller skimmeldannelser, der tyder på, at der over længere tid er sket mere vedvarende opfugtning.

At der kan være opstigende grundfugt i de oprindelige grundkonstruktioner fra 1964, bag forsatsvægge, som årsag til de registrerede fugtmålinger vides heller ikke (der er ikke foretaget destruktive indgreb, der dokumenterer dette).

På de fotos, Domus Forsikring har af forsatsvæg i stuen, der godt nok befinder sig på modsat side af værelserne, ses der f.eks. ingen tegn på fugt i lægter eller i konstruktionen i øvrigt. Væggen her er minimum 18 år.
[Foto]

Klager anmelder, at der er målt fugt 4 år efter klagers overtagelse af ejendommen. Der er forud for Domus Forsikrings besigtigelse ikke foretaget destruktive indgreb, der dokumenterer de påstående forhold.

Ud over at der er målt forhøjet fugt, 4 år efter overtagelsen, er der ikke dokumenteret eller påvist egentlige skader eller tegn på fugtskader. Der er registeret kuldebroer, hvilket ikke afviger væsentligt fra en ejendom fra 1964.

Det følger af de almindelige forsikringsretlige principper, at den, som måtte mene at have et krav, skal påvise kravets rigtighed.

Skulle klager foretage nærmere undersøgelser, der påviser fugtskader bag forsatsvægge og nærmere årsag dertil, skal klager være velkomne til at vende tilbage til Domus Forsikring, der vil se på sagen igen.

Udvidet dækning:
Domus Forsikring finder det ikke dokumenteret, at der er tale om ulovlig bygningsindretning på opførelses- og anmeldelses-tidspunktet.

Klager har ikke dokumenteret, at konstruktionen skulle være ulovlig (som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 21A).

Der er tale om et ældre hus (1964), og det vides ikke præcist, hvornår forsatsvægge er udført, bortset fra væggen i soveværelse, der er fra 2010.

Der er ingen dokumentation for, at konstruktionen skulle være i strid med gældende regler ved husets opførelse, og opstilling af forsatsvægge kan i øvrigt ikke anses for at være sådan en væsentlig ombygning/bygningsændring, at nyere bygningsreglement kan kræves overholdt.

Med hensyn til at der skulle mangle fugtsikring af de oprindelige grundkonstruktioner, efter kravene i BR61 (da huset blev opført), så findes det heller ikke dokumenteret, at konstruktionsopbygningen i 1964 er sket i strid med det på tidspunktet gældende bygningsreglement.

Hertil skal Domus Forsikring blot bemærke, at der ikke er dækning for ulovligheder ved terrændæk under udvidet dækning.

Isolering og vinduer – kuldebroer
Der er ingen tegn på skader/fugtskader mere end 4 år efter klagers overtagelse af ejendommen som følge af forholdet, og sådanne skader ses heller ikke dokumenteret af klager.

Det kan ikke i sig selv anses for en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, afgørende er alene om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Kuldebroer/stedvis utilstrækkelig isolering er ikke usædvanlige forhold i tilsvarende huse fra den pågældende alder 1964.

Det fremgår i øvrigt også som et opmærksomhedspunkt i hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten.

Der er ikke oplysninger i sagen, der understøtter, at konstruktionerne er opført i strid med bygningslovgivningen mv. på udførelsestidspunktet.

Ankenævnet *for* Forsikring

29. 104277

30. 104277

Vinduer isoleret med PU-skum mellem mur og væg og karm
Taksator oplyser, at skumisolering (PU-skum) er et materiale, der fortsat kan købes og anvendes omkring døre og vinduer, og er ikke et ulovligt materiale. Det har en god isolerende effekt, men kan være uhensigtsmæssig, hvis det får vand, da det er vandsugende.

Som det også anbefales, ses isoleringen både at være afskærmet for sollys/UV og for vand ved, at der er afsluttet med gummifuge og mørtelfuge mellem karm og vindue.
[Fotos]

Der er ingen tegn på, at der er sket opfugtning eller skadelig påvirkning af murværket. Der er ikke dokumenteret skader som følge af forholdet.

Der vil naturligvis være en vedligeholdelse af vinduerne herunder fugerne, ligesom der i øvrigt er med de fleste vinduer, hvorfor der ikke er tale om væsentlig øget vedligeholdelsespligt.

At konstruktionerne kunne være udført håndværksmæssigt anderledes, medfører ikke at forholdet af den grund skulle være dækningsberettiget under forsikringen.

Forholdet skal have givet anledning til skader, disse ses ikke dokumenteret.

Der er ikke tale om ulovlig som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 21A.

- **Udgifter til tekniske rådgivere**

Med hensyn til klagers udgifter til byggeteknisk bistand i form af rapport fra [klagernes byggesagkyndige] bemærkes, at rapporten fra [klagernes byggesagkyndige] først blev fremsendt til Domus Forsikring i forbindelse med klagebrevet af 15. august 2025.

Denne rapport har derfor ikke bidraget i væsentligt i sagen til at dokumentere dækningsberettigede forhold, og allerede som følge heraf bestrides det, at Domus Forsikring helt eller delvist skal dække udgiften til nævnte rapport.

Med hensyn til klagernes udgifter til rådgiverbistand i øvrigt, ses denne bistand ikke at have medført væsentligt nyt eller bidraget til, at klagerne har opnået en bedre dækning, hvorfor det gøres gældende, at Domus Forsikring ej heller skal afholde udgifter hertil."

Klagernes repræsentant har i brev af 8/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen angår ikke enkeltstående kosmetiske eller mindre håndværksmæssige forhold, men dokumenterede fugtrelaterede skader og igangværende skadeprocesser i bygningens konstruktioner, som forelå ved overtagelsen i august 2020, og som knytter sig til konstruktioner, der var etableret før klagernes erhvervelse af ejendommen.

Uenigheden vedrører navnlig:

1. Tagkonstruktionen med manglende ventilation, fejlopbygning/fejlkonstruktion og dokumenteret kondensdannelse, biologisk påvirkning i form af skimmelsvampevækst og begyndende rådnedbrud.
2. Forsatsvægge mod ydervæg med mangelfuld dampspærre, kondensdannelse og laboratoriepåvist skimmelsvampevækst.

3. Hertil knyttede kuldebro- og tæthedsproblemer ved vinduesovergange, som indgår i den samlede fugt- og kondensproblematik.
4. Radiatorer permanent indbygget bag lukkede forsatsvægge uden sædvanlig adgang til regulering, service og kontrol som led i den fejlbehæftede vægkonstruktion.

Sagen angår således skade på bygningen og ikke forbedringsønsker eller håndværksmæssige præferencer.

Tagkonstruktionen
Det er ubestridt, at:

- Taget oprindeligt er opbygget med forskalling, træbetonplader og tagpap fra 1964, hvorefter der senere er monteret lægter og Decra ståltag oven på den eksisterende tagpap, se bilag D – Taksatorrapport
- Decra-tag er udlagt direkte oven på paptaget uden etablering af ventilationsspalte eller undertag, se bilag 2 – byggeteknisk rapport
- Der ikke er etableret ventilation ved tagfod, idet udhænget har været lukket med isolering, se bilag 2 – byggeteknisk rapport
- Tagpappen ikke er ført korrekt ud i tagrenden, hvorved vand ikke afledes korrekt fra konstruktionen, se bilag C – Taksatorrapport
- Taghældningen er målt til ca. 4 %, se bilag 2 – byggeteknisk rapport
- Ifølge producentens anvisninger skal et Decra-tag uden undertag have en minimumshældning på 12°, se bilag 2 – byggeteknisk rapport
- Der er konstateret skimmelsvampevækst på forskalling og træværk i tagrummet, se bilag 2 – byggeteknisk rapport
- Der er konstateret begyndende rådnedbrud i spærender, se bilag 2 – byggeteknisk rapport

Domus' egen taksator har konstateret skimmel og begyndende råd i spærender, se bilag D – Taksatorrapport.

Det er ubestridt, at Decra-taget er monteret oven på den oprindelige tagpapbelægning.

Ved sådanne tag-på-tag-løsninger er det almindeligt, at den tidligere, men fortsat eksisterende tagbelægning forudsættes at fungere som en tæt sekundær klimaskærm eller et undertagslignende lag.

Den oprindelige tagpapbelægning i den foreliggende konstruktion er imidlertid ikke projekteret eller udført med en sådan funktion, men som selvstændig klimaskærm.

Hverken i tilstandsrapporten fra 2020 eller i de bygningsoplysninger, der ligger til grund for ejerskifteforsikringen, er tagpapbelægningen beskrevet som undertag.

Det fremgår af tilstandsrapporten fra 2020, at loftsrummet alene er besigtiget fra loftslem uden gangbro. Den bygningssagkyndige har således haft et begrænset besigtigelsesgrundlag i tagrummet, men havde umiddelbart udsigt til tagrummets 'loft', som var tagpapkonstruktionen.

Den faktiske konstruktion består imidlertid i, at ståltaget er oplagt oven på en ældre tagpapbelægning uden etablering af ventilationsspalte og uden undertag.

En ældre tagpapbelægning, der oprindeligt er projekteret som selvstændig klimaskærm, kan ikke uden videre anses for at udgøre et funktionsdygtigt undertag under en ståltagbelægning.

Samtidig fremgår det af tilstandsrapporten fra 2008 – som først blev tilgængelig for klager efter købet – at der allerede på dette tidspunkt var bemærkninger til tagkonstruktionen, herunder forhold vedrørende tagudhæng og ventilation. Disse forhold blev ikke udbedret i sælgers ejertid.

Der foreligger således ikke blot teoretisk risiko, men en dokumenteret biologisk påvirkning af bærende træ i konstruktionen.

Der er desuden konstateret vandindtrængning i tagkonstruktionen i juli 2025, hvilket understøtter, at konstruktionen ikke fungerer efter sin tekniske forudsætning.

At en fejlopbygget konstruktion kan fungere i en periode uden synlige følgeskader udelukker ikke, at der foreligger en skade i forsikringsretlig forstand, når der efterfølgende konstateres biologisk nedbrydning, fugtpåvirkning af bærende bygningsdele og vandindtrængning i beboelsen.

Den målte hældning på ca. 4 % svarer kun til en taghældning på omkring 2,3° og ligger væsentligt under producentens minimumshældning for Decra-tag uden undertag, som er 12° (bemærk at der omtales både grader og procenter her i afsnittet).

Konstruktionen er således etableret med en hældning, der kun udgør en mindre del af den hældning, som systemet er dimensioneret til.

Den utilstrækkelige hældning kombineret med manglende ventilation og manglende undertagsfunktion under ståltaget medfører en konstruktion, hvor kondensvand fra ståltaget ikke kan bortventileres, hvor fugtbelastningen på den oprindelige tagkonstruktion forøges væsentligt, og hvor der er konstateret vandindtrængning i beboelsen.

Når en konstruktion både medfører fugtpåvirkning, biologisk nedbrydning og faktisk vandindtrængning i bygningen, er der ikke længere tale om en risiko ved konstruktionen, men om en konstateret skade.

Den biologiske nedbrydningsproces er dokumenteret i form af:
- aktiv skimmelsvampevækst
- målbar opfugtning i spærene
- begyndende rådnedbrud i bærende spærender

Dette udgør en fysisk skade på bygningen i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ikke afgørende, om bæreevnen allerede er væsentligt reduceret. Det afgørende er, at der foreligger konstateret vandindtrængning, kondensdannelse, biologisk nedbrydning af bærende træ som følge af en fejlkonstruktion, der har medført vedvarende fugtbelastning.

Der er således tale om en igangværende skadeproces – ikke blot en konstruktion med potentiel risiko.

Når der foreligger konstateret vandindtrængning, kondensdannelse, opfugtning og biologisk nedbrydning i en bygningskonstruktion, er der ikke længere tale om et spørgsmål om konstruktionens

teoretiske egnethed, men om en faktisk skade på bygningen, som må vurderes efter ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Årsagssammenhæng
Domus' opdeling af forholdene i enkeltstående elementer er teknisk kunstig.

Tagkonstruktionen fungerer som ét samlet system, hvor hældning, undertagsfunktion, ventilation og tagfodens udførelse indgår som indbyrdes afhængige komponenter. Hvis én eller flere af disse funktioner svigter, påvirkes konstruktionens samlede fugtbalance.

I den foreliggende sag foreligger følgende samtidige forhold:
- Taghældning på kun ca. 4 % mod producentens minimumshældning på 12°
- Stålplader monteret direkte oven på eksisterende tagpap
- Ingen ventilationsspalte under ståltaget
- Ventilation ved tagfod helt eller delvist blokeret
- Tagpap ikke ført korrekt til tagrende

Denne samlede fejlkonstruerede opbygning, som er udført i nyere tid, medfører, at:
1. Kondens fra ståltaget ikke kan bortventileres
2. Fugt ikke kan bortledes effektivt
3. Den oprindelige 1964-konstruktion påføres en fugtbelastning fra en nyere bygningskonstruktion, som den ikke er oprindeligt dimensioneret til at håndtere
4. Tagvand ikke afledes i overensstemmelse med konstruktionens forudsatte funktion ved den aktuelle taghældning

Den konstaterede opfugtning, skimmelsvampevækst og begyndende rådnedbrud er teknisk fuldt forenelig med netop denne type fejlopbygning af tagkonstruktionen.

Når der foreligger konstateret biologisk nedbrydning i konstruktionen, er spørgsmålet ikke længere, om konstruktionen teoretisk kan medføre skade, men om den konstaterede skade har sin årsag i konstruktionen.

Det er ikke tilstrækkeligt, at Domus isoleret anfører, at hvert enkelt forhold muligvis ikke i sig selv medfører skade. Det afgørende er den samlede konstruktions virkemåde, også hvis forholdene vurderes isoleret.

Domus har ikke fremlagt en teknisk underbygget alternativ forklaring på den konstaterede biologiske nedbrydning, men har alene bestridt klagers dokumentation.

Domus har således ikke redegjort for, hvad der efter selskabets opfattelse konkret har forårsaget den dokumenterede opfugtning, skimmelsvampevækst, begyndende rådnedbrud og vandindtrængning i tagkonstruktionen.

Klagers dokumentation består af konkrete konstateringer af vandindtrængning, opfugtning, skimmelsvampevækst og begyndende rådnedbrud samt en teknisk forklaring, der knytter disse forhold til den samlede fejlopbygning af tagkonstruktionen.

Når der foreligger en sådan sammenhængende og fagligt underbygget forklaring, kan den ikke tilsidesættes ved en ubegrundet henvisning til, at de enkelte konstruktionsforhold vurderes isoleret.

Der foreligger ikke i sagen en alternativ teknisk redegørelse, der forklarer den konstaterede biologiske aktivitet på anden vis.

2022-besigtigelsen
At der ved besigtigelsen i 2022 ikke blev registreret egentligt rådnedbrud, udelukker ikke, at nedbrydningsprocessen allerede var igangsat.

Biologisk nedbrydning af træ udvikler sig over tid og forudsætter en vedvarende fugtpåvirkning. Den kan i en periode manifestere sig som opfugtning og skimmelsvampevækst, før egentligt rådnedbrud bliver synligt.

Det er ubestridt, at tagkonstruktionen med manglende ventilation, utilstrækkelig hældning og manglende undertagsfunktion forelå ved overtagelsen og dermed også ved besigtigelsen i 2022.

Den senere konstaterede begyndende råd i 2024/2025 er teknisk forenelig med en længerevarende fugtbelastning som følge af denne fejlopbygning.

Det forhold, at rådnedbruddet først er konstateret på et senere tidspunkt, ændrer ikke ved, at den skadevoldende årsag/fejlkonstruktion og fugtpåvirkningen var til stede ved overtagelsen og derfor også ved Domus' besigtigelse i 2022.

Der er sket vandindtrængning
Det bemærkes, at der den 30. juli 2025 opstod konkret vandindtrængning i beboelsesdelen.

Hændelsen understøtter, at tagkonstruktionen ikke fungerer efter sin tekniske forudsætning som klimaskærm, og at den dokumenterede fugt- og kondensbelastning ikke er et forbigående forhold, men en følge af den beskrevne konstruktionsopbygning.

Den konstaterede vandindtrængning må derfor ses som en fortsættelse af den samme fugtpåvirkning, der allerede er dokumenteret i form af opfugtning, skimmelsvampevækst og begyndende biologisk nedbrydning i tagkonstruktionen.

Bagatelgrænsen
Fjernelse af isolering i udhænget afhjælper ikke den allerede konstaterede biologiske påvirkning i form af skimmelsvampevækst og begyndende rådnedbrud i bærende konstruktion.

Der er konstateret opfugtning i spærene og begyndende nedbrydning af træet, ligesom isoleringsmateriale i udhænget har været udsat for vedvarende fugtbelastning gennem flere år. Våd isolering mister erfaringsmæssigt en væsentlig del af sin isoleringsevne og kan ikke længere anses for funktionsdygtig på grund af fejlkonstruktionen.

Skaden består således ikke alene i en ventilationsmæssig fejl, men i:
- biologisk påvirkning af bærende træ
- funktionsnedsat isolering
- utilstrækkelig tagkonstruktion i forhold til hældning og afvanding

- vandindtrængning.

Den målte taghældning på ca. 4 % ligger væsentligt under producentens minimumskrav på 12 % for Decratag uden særskilt undertagsløsning, se bilag 2 - byggeteknisk rapport.

Når ståltaget er monteret direkte oven på den oprindelige tagpap uden ventilationsspalte og uden selvstændig undertagskonstruktion, fungerer den oprindelige tagpap i praksis som undertag. En sådan løsning forudsætter imidlertid korrekt hældning og korrekt afledning af vand, som ikke eksisterer i den aktuelle konstruktion.

Tagpappen er ikke ført korrekt ud til tagrende, se bilag C – Taksatorrapport, og den samlede opbygning sikrer dermed ikke betryggende afvanding.

Udbedring forudsætter derfor ikke alene genetablering af ventilation, men indgreb i konstruktionen, herunder:
- etablering af korrekt ventilation
- udskiftning af opfugtet isolering
- udskiftning af rådskadet træ
- håndtering af utilstrækkelig taghældning i forhold til den valgte tagbelægning

Udbedringen angår således ikke en enkelt mindre bygningsdel, men indgreb i selve tagkonstruktionens funktion og opbygning.

Dette overstiger klart selvrisikobeløbet og kan ikke karakteriseres som et bagatelagtigt forhold. Bagatelgrænsen finder derfor ikke anvendelse.

Forældelse
Den foreliggende sag angår konstateret biologisk nedbrydning i form af skimmelsvampevækst og begyndende rådnedbrud i bærende konstruktion samt vandindtrængning ind i beboelsen, som følge af en fejlopbygget tagkonstruktion med utilstrækkelig hældning, manglende ventilationsspalte og mangelfuld undertagsfunktion.

Den konstaterede opfugtning og kondensbelastning udspringer af denne samlede konstruktionsopbygning og kan ikke reduceres til et isoleret spørgsmål om undertagets fremføring eller andre enkelte konstruktionsdetaljer.

Det er denne konstaterede fejlkonstruktion og deraf følgende skadevirkninger i konstruktionen – herunder vandindtrængning samt biologisk påvirkning af bærende træ – og ikke det tidligere anmeldte konstruktionsforhold om undertaget, der udgør det anmeldte krav.

Forældelsesfristen løber fra det tidspunkt, hvor sikrede fik eller burde have fået kundskab til den konkrete skade.

Følgeskader som opfugtning, skimmelsvampevækst og begyndende rådnedbrud i lukkede konstruktioner udvikler sig typisk gradvist over tid som følge af vedvarende fugtpåvirkning og kan i en længere periode være til stede uden at være synlige for en lægmand/forbruger ved almindelig visuel besigtigelse.

Fejlkonstruktionen og de deraf følgende følgeskader i form af vandindtrængning, opfugtning og biologisk påvirkning af tagkonstruktionen er først konstateret ved den senere tekniske undersøgelse. Før dette tidspunkt forelå der alene oplysninger om konstruktionsforhold, men ikke dokumentation for skader i tagkonstruktionen.

Kundskab til et konstruktionsforhold er ikke det samme som kundskab til en skade.

Anmeldelsen er sket rettidigt efter konstateringen af den konkrete skade. Forældelsesindsigelsen kan derfor ikke føre til afvisning.

Forsatsvægge og dampspærre
Der er foretaget destruktiv undersøgelse af de indvendige forsatsvægge.
Ved undersøgelsen er det konstateret, at:

- Dampspærren ikke er ført og forseglet korrekt mod gulv.
- Konstruktionen er åben ved bund.
- Der forekommer luftbevægelse i hulrummet.
- Der konstateres fugt- og kælderlugt.
- Der ses misfarvning af materialer.
- Organisk isoleringsmateriale er placeret i fugtpåvirket zone.

Der er således ikke tale om en teoretisk kuldebrosproblematik, men om en konkret fugtpåvirket og fejlopbygget vægkonstruktion.

Laboratorieanalyse dokumenterer betydelig vækst af fugtskimlen Aspergillus spp., hvilket er udtryk for aktiv biologisk aktivitet i konstruktionen.

Der foreligger dermed ikke blot forhøjet fugtniveau, men konstateret skimmelsvampevækst i en lukket bygningskonstruktion.

Forsatsvæggene er en senere udført indvendig konstruktion og indgår ikke som en oprindelig del af 1964-opførelsen. Den mangelfulde tætning/udførelse og placering af organisk isoleringsmateriale mod en kold ydervæg medfører kondensophobning og fugtakkumulering i konstruktionen.

Skimmelsvampevækst i en lukket vægkonstruktion udgør en fysisk skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet materialernes funktion og holdbarhed påvirkes, og konstruktionen ikke fungerer som forudsat.

Der er således tale om en konstruktivt betinget skade og ikke om almindelig eller forventelig fugtforekomst i en ældre ydervæg.

Årsag
Forsatsvæggene er senere etablerede indvendige konstruktioner og indgår ikke som en oprindelig del af 1964-opførelsen. Den mangelfulde tætning og placering af organisk isoleringsmateriale mod en kold ydervæg medfører kondensophobning og fugtakkumulering i konstruktionen.

En forsatsvæg må ikke opbygges på en måde, der skaber en lukket fugtfælde mod en kold ydervæg, hvor fugt kan trænge ind i konstruktionen, men ikke kan bortventileres.

Konstruktionen er udført med mangelfuld og uafsluttet dampspærre, åben bund og organisk isoleringsmateriale placeret mod en kold ydervæg. Denne opbygning skaber en temperaturgradient i vægkonstruktionen, hvor varm og fugtig rumluft trænger ind i hulrummet og kondenserer mod den kolde ydervæg.

Herved opstår kondensophobning i konstruktionen.

Indbygningen af radiatorer bag lukkede forsatsvægge uden fri konvektion og uden korrekt tætning forstærker temperaturforskellene og fugtbelastningen i hulrummet og øger risikoen for kondensdannelse.

Skaden relaterer sig således ikke til den oprindelige 1964-konstruktion, men til den senere udførte indvendige opbygning.

Klager fastholder, at Domus' afvisning af det anmeldte forhold (herunder pkt. 5 om påstået 'opstigende grundfugt') ikke kan lægges til grund, idet den konstaterede skimmelvækst er konstruktivt betinget af den lukkede og fejludførte forsatsvæg.

Der er ikke i sagen fremlagt teknisk dokumentation fra Domus side for, at opstigende grundfugt er årsag til den konstaterede biologiske aktivitet i forsatsvæggene. Det er derfor blot en udokumenteret påstand.

Selv hvis der måtte forekomme en vis fugtpåvirkning fra terræn, ændrer det ikke ved, at den lukkede og mangelfuldt tætnede forsatsvægs konstruktion i sig selv skaber en fugtfælde, hvor fugten ophobes og ikke kan bortventileres.

Den konstaterede opfugtning i forsatsvægs konstruktionen, herunder opfugtet isolering med erfaringsmæssigt nedsat isoleringsevne som følge heraf samt skimmelsvampevækst, er dermed konstruktivt betinget.

Kuldebroer og vinduesovergange
Sagen angår ikke almindelige kuldebroer, som kan forekomme i et hus fra 1964.

Sagen angår senere udførte indvendige konstruktionsændringer, hvor etablering af forsatsvægge og indvendig isolering har ændret temperaturforholdene i ydervæggen og skabt nye kuldebroszoner.

Ved at isolere indvendigt uden korrekt og kontinuerlig dampspærre flyttes dugpunktet ind i konstruktionen. Herved opstår risiko for kondensdannelse i hulrummet mellem forsatsvæg og ydervæg.

Ved de konstaterede åbninger ved bund og mangelfulde tætninger ved vinduesovergange kan varm og fugtig rumluft trænge ind i konstruktionen og kondensere mod den kolde ydervæg.

Den dokumenterede skimmelsvampevækst i konstruktionen er forenelig med denne kuldebros- og kondensmekanisme.

Kuldebrosproblematikken kan således ikke betragtes isoleret, men skal vurderes i sammenhæng med den konstaterede biologiske aktivitet i vægkonstruktionen.

Inddækninger/overliggere ved vinduer (facadepuds ind over vinduer)
Sagen angår også udførelsen omkring vinduesoverliggere og inddækninger, herunder forhold der i skriftvekslingen er omtalt som 'facadepuds ind over vinduer'.

Når vinduesovergangene/overliggerzonen ikke er udført fugt- og tæthedsmæssigt korrekt, øges fugtbelastningen i tilstødende bygningsdele og der skabes betingelser for kondens og fugtopsamling i konstruktionen.

Vinduesovergange udgør en del af bygningens klimaskærm og skal udføres således, at nedbør og fugt ikke kan trænge ind i konstruktionen. Vinduesovergange er bygningsfysisk set kritiske zoner, idet temperaturforskelle, materialeskift og tæthedskrav mødes i samme konstruktion.

Skaden har derfor også betydning for de konstaterede kuldebrosforhold og den fugt- og kondensbelastning, som er dokumenteret i de tilstødende vægkonstruktioner.

Skaden skal derfor indgå i nævnets samlede vurdering af vindueszonernes tæthed, kuldebrosforhold og den dokumenterede fugt-/kondensproblematik, og kan ikke afvises som et rent 'kosmetisk' forhold.

Radiatorer bag forsatsvæg
Tre radiatorer er permanent indbygget bag lukkede forsatsvægge.

Der er ikke tale om løse eller aftagelige radiatorskjulere, men om en fast konstruktiv indbygning uden fri konvektion og uden reel adgang til regulering, service eller vedligeholdelse.

Indbygningen medfører, at varmeafgivelsen mod ydervæggen begrænses, samtidig med at temperaturforskellene i hulrummet øges. Dette forstærker kondensdannelse i den bagvedliggende konstruktion og indgår som en del af den samlede fugtproblematik i forsatsvæggen.

Radiatorernes placering kan derfor ikke vurderes isoleret, men må anses som en integreret del af den fejlopbyggede forsatsvægs konstruktion. Radiatorforholdet og forsatsvæggene udspringer af samme konstruktionsfejl og samme skadeårsag og må derfor behandles samlet i relation til skadeudbedringen.

En korrekt udbedring af den konstaterede skimmelsvampevækst og fugtskade forudsætter nedtagning og genopbygning af forsatsvæggene. I den forbindelse må radiatorerne nødvendigvis frigøres og genmonteres på en konstruktivt korrekt måde, således at installationerne igen bliver tilgængelige for regulering og service.

Domus har tidligere anerkendt dækning for forhold vedrørende mindst én af radiatorerne. En sådan anerkendelse kan ikke uden videre bortfalde alene med henvisning til, at selskabet efterfølgende ændrer sin vurdering.

Det kulant tilbudte beløb på 20.000 kr. for alle tre radiatorer dækker alene selve radiatorarbejdet, men ikke de nødvendige bygningsmæssige indgreb, herunder nedtagning og korrekt genopbygning af forsatsvægge med hensyntagen til radiatorernes placering og funktionskrav.

Udbedringen af radiatorforholdet kan således ikke adskilles fra udbedringen af forsatsvæggene.

Subsidiært gøres det gældende, at den permanente indbygning af radiatorer i en lukket konstruktion uden adgang til regulering og service udgør en væsentligt mangelfuld installations- og bygningsmæssig udførelse, idet varmeinstallationen ikke kan betjenes eller vedligeholdes på sædvanlig måde.

PU-skum ved vinduer
Sagen angår ikke materialets lovlighed som sådan, men den måde vinduesovergangene er udført på.

Der er konstateret utilstrækkelig tæthed og kuldebrosproblematik i overgangszonerne mellem murværk og vindueskarme, hvilket bidrager til kondensbelastning og opfugtning i konstruktionen.

Bygningskonstruktioner/-dele - herunder isolering omkring vinduer – skal udføres på en måde, så de ikke giver anledning til skadelig kondens eller fugtpåvirkning i tilstødende bygningsdele. I modsat fald udgør det en fejlkonstruktion.

PU-skum kan som materiale anvendes i vinduesovergange, men kun når konstruktionen samlet set udføres luft- og fugtteknisk korrekt.

De konstaterede kuldebroer og opfugtning viser, at vinduesovergangene ikke fungerer fugt- og varmeteknisk korrekt på den måde, som de er blevet udført på i nyere tid.

Der er derfor tale om en fejlkonstruktion, som medfører fugtbelastning i bygningsdelene og dermed udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Subsidiært gøres det gældende, at konstruktionen tillige må anses for en ulovlig bygningsindretning, idet bygningsreglementets funktionskrav forudsætter, at bygningsdele udføres på en måde, der ikke medfører skadelig fugt eller kondens i konstruktionen.

Udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand
Domus har i klagesvaret af 24. oktober 2025 gennemgået klagen af 15. august 2025 og selv opstillet sagen som en flerleddet tvist med i alt 7 klagepunkter (tag/ventilation/råd, forsatsvægge/dampspærre, radiatorer, isolering over vinduer og vinduer med PU-skum m.v.).

Det understøtter, at sagen ikke har karakter af 'mindre forhold', men kræver teknisk oplysning for at kunne behandles.

Domus har samtidig gjort gældende, at klager skal fremsende 'nærmere dokumentation' for skadernes karakter, udstrækning og årsag, og at Domus i flere henseender afviser med henvisning til, at skader ikke er 'påvist/dokumenteret'.

Når selskabet afviser dækning under henvisning til utilstrækkelig dokumentation, uden selv at foretage destruktive undersøgelser af de lukkede konstruktioner, bliver det i praksis nødvendigt for klager at indhente uvildig byggeteknisk bistand og laboratoriedokumentation for at oplyse sagen.

Domus anfører, at rapporten fra [klagernes byggesagkyndige] først blev fremsendt til Domus sammen med klagebrevet af 15. august 2025. Det ændrer ikke, at rapporten og den efterfølgende laboratorieanalyse netop har været nødvendige for at dokumentere skimmelsvampevækst, fugtpåvirkning og de konstruktionsmæssige forhold, som sagen angår, og som Domus selv har efterspurgt dokumentation for.

Udgiften er derfor en naturlig følge af, at klager måtte sikre den tekniske oplysning af sagen, som ellers ikke blev tilvejebragt i skadebehandlingen.

Det har derudover været nødvendigt for klager at indhente forsikringsretlig bistand til håndtering af skriftvekslingen, herunder forældelsesindsigelse og dækningstemaer, idet Domus' korrespondance ikke gav klager en klar og lovformelig klagevejledning, jf. Forbrugerklagelovens § 4, og sagen i øvrigt har udviklet sig over en længere periode med flere skadenumre og delafgørelser.

Udgifterne til den tekniske og forsikringsretlige bistand har samlet set været rimelige og nødvendige for sagens oplysning.

Det bemærkes i den forbindelse, at Domus i 'Sagens status' i klagesvaret af 24. oktober 2025 udtrykkeligt oplyser, at klagepunkt 4 medfører et (forøget) kontanterstatningstilbud, idet Domus tilbyder kontanterstatning 'svarende til 15.000 kr. (efter fradrag af selvrisiko)'.

Det understøtter, at udgifterne til bistand har været rimelige og nødvendige for sagens oplysning og for at opnå en materiel forbedring af klagers retsstilling.

Undertegnedes bistand har således konkret påvirket sagens resultat og kan allerede af den grund ikke afvises som uden betydning for sagens hidtidige resultat.

Afslutning
Der foreligger:

- Dokumenteret biologisk nedbrydning i tagkonstruktionen
- Dokumenteret skimmelsvampevækst i forsatsvægge
- Dokumenterede konstruktionsfejl i nyere indvendige vægkonstruktioner
- Sammenhæng mellem ventilationssvigt, kuldebroer, kondens og biologisk aktivitet i konstruktionerne
- Konstateret vandindtrængning i tagkonstruktionen

Der er således ikke tale om hypotetiske eller teoretiske risici, men om konstaterede fugt- og svampeskader i bygningens konstruktioner.

De konstaterede forhold udgør derfor skader i ejerskifteforsikringens forstand, idet konstruktionerne ikke fungerer fugtteknisk forsvarligt og allerede har givet anledning til biologisk nedbrydning og fugtpåvirkning af bygningsdele.

Skadebegrebet er dermed opfyldt.

> Domus har ikke fremlagt en teknisk dokumenteret alternativ forklaring på de konstaterede skader. Når der foreligger dokumenterede skadefænomener, kan Domus ikke nøjes med at bestride klagers forklaring uden at anvise en anden konkret skadeårsag.
>
> Klager anmoder herefter nævnet om at tage klagen til følge og pålægge Domus at anerkende dækning for de anmeldte forhold samt de nødvendige udbedringsarbejder og følgearbejder, der er nødvendige for udbedre fejlkonstruktionen og dens følgeskader byggeteknisk korrekt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 5/8 2008 og af 19/5 2020. Nævnet har videre modtaget selskabets taksatorrapporter af 9/9 2022, af 19/9 2022 og af 22/10 2025 samt fugt- og byggeteknisk gennemgang fra klagernes rådgiver af 14/10 2024.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er fra 1964, og der er efterfølgende opført tilbygninger. Ejendommen er overtaget af klagerne i 2020. Der er siden 2022 løbende anmeldt forhold til selskabet. Sagen for nævnet omhandler tagkonstruktionerne på beboelsesbygningerne, forsatsvægge, herunder manglende dampspærre og indelukkede radiatorer, mangelfuld isolering over vinduer og vinduer isoleret med PU-skum mellem murværk og vindueskarme.

Klagerne ønsker dækning af de anmeldte skader. Klagerne ønsker videre dækning af udgifter til den byggetekniske rapport af 14/10 2024 og udgifter til professionel bistand fra klagernes repræsentant.

Klagerne har anført, at alle forholdene er dækket i henhold til forsikringens basisdækning og den udvidet dækning, og at ingen af forholdene er forældede. Klagerne har anført, at der er fejl og mangler ved tagkonstruktionen, og at det afgørende er den samlede konstruktions virkemåde. Tagkonstruktionen fungerer ikke, da den utilstrækkelige hældning af taget kombineret med manglende ventilation og manglende undertagsfunktion under ståltaget medfører skader. Klagerne har anført, at der er konstateret opfugtning og begyndende nedbrydning i spær, og at isoleringsmateriale i udhænget har været udsat for vedvarende fugtbelastning gennem flere år.

42. 104277

Klagerne har anført, at der er foretaget destruktive undersøgelse af de indvendige forsatsvægge, hvor der blandt andet er konstateret manglende dampspærre og misfarvninger af materialer, og at laboratorieanalyse dokumenterer betydelig vækst af skimmelsvamp. Klagerne har anført, at tre radiatorer er permanent indbygget bag lukkede forsatsvægge, hvilket medfører, at varmeafgivelsen mod ydervæggen begrænses, samtidig med at temperaturforskellene i hulrummet øges. Dette forstærker kondensdannelse i den bagvedliggende konstruktion og indgår som en del af den samlede fugtproblematik i forsatsvæggen. Radiatorforholdet og forsatsvæggene udspringer af samme konstruktionsfejl og samme skadeårsag og må derfor behandles samlet i relation til skadeudbedringen. Det kulante tilbudte beløb på 20.000 kr. for alle tre radiatorer dækker alene selve radiatorarbejdet. Klagerne har anført, at vinduesoverliggere og inddækninger ikke er udført fugt- og tæthedsmæssigt korrekt, hvilket medfører øget fugtbelastningen i tilstødende bygningsdele, hvor der skabes betingelser for kondens og fugtopsamling i konstruktionen. Klagerne har anført, at der er PU-skum mellem murværk og vindueskarme, at det ikke er en fugt- eller lufttæt løsning i klimaskærmen, og at der er konstateret utilstrækkelig tæthed og kuldebrosproblematik i overgangszonerne, hvilket bidrager til kondensbelastning og opfugtning i konstruktionen. Klagerne har anført, at det har været nødvendigt med teknisk- og juridisk bistand på grund af selskabets håndtering af sagen, herunder at selskabet ikke har givet korrekt klagevejledning.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har dokumenteret, at der er tale om ulovlig bygningsindretning på opførelses- og anmeldelsestidspunktet, og at forholdene derfor ikke er dækket på den udvidet dækning. Selskabet har anført, at der er sammenfald mellem det tidligere anmeldte forhold omkring manglende/mangelfuldt undertag i 2022 og det anmeldte forhold om utilstrækkeligt fald på taget, og at kravet – uanset om kravet omhandler nyt undertag eller større taghældning, der ikke kræver undertag – reelt set er forældet. Selskabet har anført, at det ikke er unormalt at montere Decratage ovenpå eksisterende tagpaptage, hvor det eksisterende tagpap fungerer som undertag, og at det ikke er påvist/dokumenteret, at taghældningen i sig selv har givet anledning til skader eller nærliggende risiko for skader ved overtagelse af ejendommen. Selskabet har anført, at klagerne har anmeldt øvrige forhold vedrørende tagrum og ud-

hæng. Der er ikke registeret tegn på nedbrud/råd eller tegn på skadelig kondensophobning i tagrummet. Selskabet har anført, at "ved udhæng ses 'manglende' underlag ved de yderst 20 cm inden tagrenden, som sandsynligvis skyldes, at der ved tagpapdækningen oprindeligt var en form for indbygget tagrende, som i forbindelse med oplægning af stålpladetaget, blev fjernet. … Ved kig op i udhænget, i den sydøstlige side, ses tagpaptag/træbeton underlag stoppet i en afstand fra sternbrædderne på ca. 20 cm. I det åbne område ses undersiden af overliggende stålpladetag". Ved besigtigelsen i september 2022 blev der ikke registreret tegn på fugtskader i udhæng, og taksatoren har oplyst, at udbedringen består i at fjerne isoleringen i udhæng, som blokerer for ventilationen, hvilket ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Selskabet har anført, at det tidligere dækningstilsagn for den ene radiator – givet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4E – er forkert, og at der er sket sagsbehandlingsfejl, da der ikke er tale om en ulovlig vvs-installation i forsikringens forstand. For at finde en mindelig løsning og afslutning i sagen har selskabet kulancemæssigt tilbudt 20.000 kr. som kontanterstatning for de 3 radiatorer. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fugtskader på grund af forsatsvæggene, og at årsagen til, at der er målt forhøjet fugtniveau ikke kan siges med sikkerhed. Der er dog konstateres kuldebroer ved gulv og væg i værelser, hvilket ikke er unormalt i en ejendom fra 1964. Selskabet har anført, at der ikke er tegn på skader/fugtskader mere end 4 år efter klagernes overtagelse af ejendommen som følge af isoleringen over vinduerne, og at kuldebroer/stedvis utilstrækkelig isolering er ikke usædvanlige forhold i tilsvarende huse fra den pågældende alder 1964. Selskabet har anført, at skumisolering (PU-skum) omkring vinduerne er et materiale, der fortsat kan købes og anvendes omkring døre og vinduer, og at det ikke er et ulovligt materiale. Der er ingen tegn på, at der er sket opfugtning eller skadelig påvirkning af murværket. Selskabet har afvist dækning af udgifter til teknisk og juridisk bistand. Klagernes udgifter til rådgiverbistand ses ikke at have medført væsentligt nyt eller bidraget til, at klagerne har opnået en bedre dækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen i sin helhed ikke skønnedes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domsto-

lene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der eventuelt vil kunne afholdes syn og skøn efter retsplejelovens regler. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, at sagen er utilstrækkeligt oplyst.

Nævnet har også lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag er for usikkert at tage stilling til, om der foreligger dækningsberettigende forhold ud over det, som selskabet har tilbudt at dække.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings