Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 104614:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 29/10 2025 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"**Tidslinje**

- 17.03.2023: [klageren] overtager ejendommen.
- 21.01.2025: Taksatorbesigtigelse
- 22. 01.2025: Domus´ første afgørelse.
- 17.02.2025: Byggeteknisk gennemgang ([rådgivningsfirma]).
- 06.03.2025: Domus bekræfter bl.a. rådskade i tag (husforsikring).
- 09.04.2025: Korrespondance/henvendelser.
- 29.04.2025; Korrespondance/henvendelse.
- 20.05.2025: Supplerende byggeteknisk gennemgang ([rådgivningsfirma]).
- 14.08.2025: Domus fastholder begrænset dækningsomfang.
- 27.09.2025: Fornyet klage til Domus – uden svar.
- 29.10.2025: Klage indgives til Ankenævnet for Forsikring, idet der ingen respons er fra Domus Forsikring.

Domus traf første afgørelse den 22. januar 2025 efter taksators besigtigelse 21. januar 2025 (mail 22. januar 2025). Klager indgav efterfølgende 17. februar 2025 en skriftlig klage vedlagt [rådgivningsfirmas] rapport (17. februar 2025). Domus traf ny afgørelse 06. marts 2025. Efter yderligere henvendelser 9. april 2025 og 29. april 2025 fastholdt Domus 14. august 2025 det begrænsede erstatningsomfang. Fornyet klage er fremsendt 27. september 2025, som er forblevet ubesvaret efter Domus eget valg.

2. 104614

Sagsfremstilling
Sagen angår mangelfuld og systemisk ventilation i både tag- og facadekonstruktionerne på ejendommen (opført 2006), herunder følgeskader i form af opfugtning, skimmel, rådskader, kondensgennemsivning, vandskadet loftkonstruktion samt fejl i tagafvanding/tagbrønde.

Domus har anerkendt delvis dækning og har ikke omfangsbestemt skader og deres årsager i et tilstrækkeligt omfang og vil kun dække ud fra en teknisk utilstrækkelig udbedring af bygningen.

Klager overtog ejendommen den 17. marts 2023. Ejendommen er opført i 2006. Ejerskifteforsikringen blev købt hos Domus. Policen er en basisdækning efter forsikringsvilkår E34.

Efter overtagelsen konstateres alvorlige problemer i tag og facader: systemisk manglende ventilation, opfugtet isolering, skimmel og rådskader ud over tilstandsrapportens oplysning, hule/runde facadebrædder samt kondensvand gennem etageadskillelsen og fejlkonstruerede tagnedløb.

[Rådgivningsfirmaets] gennemgange dokumenterer, at huset er helt udført anderledes end projekteret (dampspærre i stedet for hygrodiode) og at hverken tag eller facader har fungerende luftstrøm fra bund til top. Eftermonterede 'klipfisk' i kip og 'raketter' på det flade tag er virkningsløse, fordi der mangler bundventilation, og facadernes top er lukket, men det vidner om, at der har været problemer med bygningens tag- og facadekonstruktioner siden opførelsen.

Domus' foreslåede punktvise riste i facader afhjælper ikke den systemiske skadeårsag samt følgeskaderne. Der er også fejlkonstruerede tagbrønde (afløb placeret for højt), hvilket medfører at regnvand ikke kan ledes korrekt til tagnedløb og der foregår derfor en vedvarende opfugtning, der medfører en hurtigere nedbrydning af tagpappen end tilfældet ville være, hvis tagbrønde var udført byggetekniske korrekt og leverede en effektiv, korrekt afledning af regnvand.

Det er klagers opfattelse, at Domus er forpligtet til at få skadernes årsager og omfang afklaret i fuldt omfang i henhold til F & P´s Taksatorvejledning fra 2019 for bygningsskader samt Bekendtgørelse dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer punkt 4 b, når der er konstateret og Domus har anerkendt en skade i form af vandgennemtrængning og manglende ventilation i facader og tag.

Domus har naturligvis en interesse i at afgøre sagen med en så minimalistisk udbedring som det er muligt. Klager har en interesse i, at få udbedret skader og årsager til skader byggeteknisk korrekt, så bygningens brugbarhed, holdbarhed og byggetekniske værdi sikres derigennem. Det er formålet med ejerskifteforsikringen.

Bygningskonstruktionerne skal naturligvis opfylde kravene i BR-S98, som er funktionsbaseret, hvilket betyder, at bygningskonstruktionerne ikke må udføres på en måde, der giver skade på bygningen. Disse kriterier er ikke opfyldt og bygningen er væsentligt mere skadet end oplyst i tilstandsrapporten ud over, at klager ikke fik oplyst, at der var omfattende ventilationsudfordringer ved tag- og facadekonstruktionerne samt at tagbrøndene ikke er udført korrekt og ikke kan aflede vandet korrekt.

Når den bygningssagkyndige udarbejder tilstandsrapporten og kan konstatere, at der er eftermonteret ventilationsløsning, der ikke ser ud til at virke efter hensigten, har han pligt til at be-

mærke dette i tilstandsrapporten og til at udføre et såkaldt skærpet huseftersyn i henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige.

Både [rådgivningsfirmaets] fugt- og byggetekniske gennemgange og den projektmaterialet fra byggesagsarkivet dokumenterer, at huset ikke er udført som projekteret. Hvor der oprindeligt var forudsat en hygrodiode, er der i stedet etableret dampspærre. Konstruktionen er dermed afhængig af korrekt ventilation, som imidlertid ikke blev udført i forbindelse med opførelsen af bygningen og heller ikke efter en eftermontering af ventilation er til stede.

Fordi facaderne er opført uden korrekt ventilationsspalte og uden mulighed for luftudskiftning i toppen er resultatet, at varm og fugtig luft fra boligen kondenserer på bagsiden af facadebeklædningen og i tagkonstruktionen. Dette har medført hule brædder, skimmeldannelse og rådskader og der er trængt vand ned gennem etageadskillelsen og ud i boligen fra kondens eller på grund af fejlkonstruerede tagnedløb.

Disse observationer understøttes af fotos og fugtmålinger samt af konstateringer af bløde områder på taget og vandindtrængning gennem ned gennem loftet.

Taksatorvejledning 2019 for bygningsskader
Af Taksatorvejledningen fremgår, at taksator har pligt til at klarlægge skadeårsag, skadeomfang og udbedringsmetode samt medvirke til, at skadelidte får en korrekt og fyldestgørende skadeopgørelse, når der foreligger en dækningsberettiget skade. Taksatorens rolle er således at sikre, at både årsag, følgevirkninger og økonomisk omfang fastlægges, så selskabets afgørelse træffes på et fuldstændigt og sagligt grundlag.

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer punkt 4 b.
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning efter 1. pkt. forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Facadernes ventilation
Taksators plantegning rummer punktvise markeringer, men ikke en fuld opmåling af alle facadestræk. Sammenholdt med fotos og de byggetekniske undersøgelser står det imidlertid klart, at der ikke har været funktionsdygtig ventilation nogen steder: langs terrasseforløbene er bundventilationen blokeret, andre stræk er markeret uden bundventilation, og hvor der enkelte steder er 25 mm spalte i bunden, mangler der topudluftning overalt.

Det fremgår, at:
(i) terrasseforløbene lukker for bundventilationen,
(ii) der er strækninger med ingen bundventilation (rød markering), og
(iii) på øvrige stræk er der enkelte steder 25 mm bundspalte, men der mangler topventilation overalt.

Uanset lokal bundspalte enkelte steder, kan der derfor ikke dannes den krævede luftstrøm fra bund til top. Facaderne har dermed som helhed ikke været ventileret funktionsdygtigt, hvilket er skadeårsagen til de konstaterede fugt-, skimmel- og rådskader og gennemtrængning af kondensvand.

Den nødvendige luftstrøm fra bund til top opstår derfor aldrig i facadernes vægkonstruktion.

Det forklarer kondens på bagsiden af beklædningen, hule/runde brædder, opfugtet isolering samt de konstaterede råd- og skimmelskader.

En korrekt udbedring må derfor sikre 25 mm ventilationsspalte i bunden langs alle facader samt kontrolleret udluftning i toppen bag zinkkanten (med insektnet) – ikke punktvise riste. Taksators plantegning viser punktvise målinger og markeringer, men ikke nødvendigvis en fuld opmåling af alle facadestræk.

Udbedring skal derfor sikre ventilationsspalte i bunden (25 mm) og kontrolleret udluftning i toppen langs hele facadesystemet—ikke punktvise riste—så fugten reelt kan bortventileres uden indtrængning af slagregn/fygesne, hvilket byggetekniker [fra rådgivningsfirma] har påpeget er en reel risiko.

Manglende ventilation som skadeårsag
Det er dokumenteret, at både tag- og facadekonstruktioner lider af omfattende fugt- og rådskader som følge af manglende ventilation. Isoleringen i facader og tag har typisk mistet isoleringsevne i væsentlig grad grundet vedvarende opfugtning.

Der er ikke etableret de nødvendige ventilationsspalter bag facadebeklædningen, og tagkonstruktionen mangler korrekt top- og bundventilation. Disse forhold har medført omfattende nedbrydning af konstruktionerne. Dette fremgår af:

- [rådgivningsfirmas] fugtrapport af 17. februar 2025, som dokumenterer manglende ventilation, opfugtning af isolering, skimmeldannelse og begyndende råd i tagkonstruktionen
- [rådgivningsfirmas] bemærkninger af 20. maj 2025, som supplerer med konstateringer af manglende ventilation i facader, buede facadeelementer, og gentagne vandgennemtrængninger gennem loftet
- Domus' svarmail af 6. marts 2025, hvor det anerkendes, at der er rådskade i taget, som husforsikringen har dækket
- Boligejers konstatering af bløde områder på taget, som skyldes nedbrudt træværk og som bør undersøges nærmere for fastlæggelse af rådskader disse steder.
- Taksatorrapporten af 17. marts 2025, som dokumenterer manglende ventilation og rådskader i facaderne

Tilstandsrapportens klart misvisende beskrivelse
Tilstandsrapporten af 22. juni 2022 er direkte misvisende i forhold til både tag- og facadekonstruktionen samt tagbrønde. Rapporten omtaler alene 'trænedbrydning særligt ved hjørner' på facaden, men undlader at beskrive den bagvedliggende skadeårsag: den manglende ventilation i hele facadekonstruktionen, hvilket kunne visuelt konstateres, hvis den bygningssagkyndige havde set efter.

Ligeledes reduceres tagets problemer til en bemærkning om 'lunker i tagpappen' uden nogen vurdering af den konstruktive fejl med, at taget er opført uden korrekt top- og bundventilation, hvilket også kunne visuelt konstateres, hvis den bygningssagkyndige havde set efter og uden at beskrive tagbrøndene er fejlkonstruerede.

Problemet er siden forsøgt udbedret ved at eftermontere enkelte ventilationsåbninger (klipfisk i taget og raketter på det flade tag), men disse tiltag har ingen effekt, fordi der ikke er etableret fri luftstrøm mellem bund og top, og fordi konstruktionen er opført på en måde, der reelt spærrer for ventilationen.

Tilstandsrapporten omtaler hverken de manglende ventilationsspalter eller de fejlslagne forsøg på ventilation, men nøjes med at nævne bagatelagtige skader som 'trænedbrydning ved hjørner' og 'lunker i tagpap'. Rapporten udelader dermed den væsentlige konstruktionsfejl, som er årsagen til skaderne, og giver derfor en klar forkert beskrivelse af bygningens tilstand.

Ejerskifteforsikringen dækker skader som følge af, at de er klart fejlbeskrevet/undervurderet eller slet ikke nævnt i tilstandsrapporten. Netop dette er tilfældet her. Rapporten reducerer alvorlige konstruktionsfejl til bagatelagtige observationer og undlader helt at nævne de reelle skadeårsager. Beskrivelsen er derfor både misvisende og ufyldestgørende i en grad, som udløser dækning (hvilket Domus tidligere har anerkendt).

Køber havde ingen mulighed for at tage højde for forholdets reelle karakter eller omfang på baggrund af tilstandsrapporten.

Det er muligt visuelt at konstatere, at der er tale om systemisk ventilationssvigt, hvilket burde have udløst en klassificering som enten kritisk skade (rødt hus) eller undersøgelseskrævende (sort hus). Den nuværende gul-klassificering undervurderer både skadeomfang og årsag, og rapporten fremstår derfor som misvisende og ufyldestgørende i beskrivelsen af bygningen.

Det er også visuelt muligt at konstatere afledningen af tagvand ikke kan ske som det burde. Også på dette punkt er tilstandsrapporten klart forkert i sin beskrivelse, idet tagbrøndene visuelt kan tilses – og burde have været tilset – af den bygningssagkyndige fra en stige opsat fra terræn til tag.

Der er oplyst om udramatiske lunker på tagpap, der blot er mindre alvorlige og vurderes uden risiko, men havde tagbrøndes fejlkonstruktion være konstateret og holdt op imod den omstændighed at regnvand henstår mere konsekvent ganske enkelt fordi det ikke kan afledes effektivt og hurtigt nok af den grund, så havde karakteren skulle være et 'rødt hus' for en kritisk skade eller et 'sort hus' for en skaderisiko, der bør undersøges nærmere, hvis tagbrøndene ikke kunne tilses på dagen, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Når en bygningssagkyndig udarbejder tilstandsrapporten og kan konstatere, at der er eftermonteret ventilationsanordning, der ikke ser ud til at virke efter hensigten, har han en pligt til at bemærke dette i tilstandsrapporten og til at udføre et såkaldt skærpet huseftersyn i henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. Dette fordi sælgers oplysninger om eftermonterede ventilationsanordninger ikke fremgår og visuelt synligt for en byggetekniker ikke har løst ventilationsproblemet. Der er ikke noget som taler for at der er udført et skærpet huseftersyn.

Følgeskader og nødvendige udbedringer
Manglende ventilation har gennem længere tid medført, at tag- og facadekonstruktioner er meget opfugtede, og at isoleringen har mistet væsentlig isoleringsevne af den grund, idet isolering ikke tåler at henligge vådt gennem så mange år.

Der er konstateret skimmelvækst på undersiden af x-finerpladerne, rådangreb og nedbrydning af konstruktionerne samt vandgennemsivning gennem etageadskillelsen. Disse forhold kan ikke afhjælpes blot ved det udbedringsforslag, som Domus har fremlagt, nemlig montering af enkelte riste. En sådan løsning er teknisk utilstrækkelig og i strid med SBi-anvisningernes krav om kontinuerlig ventilation fra bund til top.

En korrekt løsning kræver, at facaderne åbnes, at der etableres 25 mm ventilationsspalter, at al opfugtet isolering udskiftes, og at der sker en affugtning af opfugtede bygningsdele som ikke udskiftes og der behandles med protox hysan mod skimmeldannelse fremadrettet. Tagkonstruktionen reetableres med korrekt ventilation, isolering og affugtning af bygningsdele, som ikke udskiftes og der behandles med protox hysan mod skimmeldannelse fremadrettet.

Ovennævnte er et bud på, hvad der dels er dokumenteret af skader, som skal udbedres, dels hvad det erfaringsmæssigt kræves af udbedring af vandskader. Der skal naturligvis indhentes tilbud på det præcise udbedringsomfang, når dette er korrekt afdækket af Domus. En korrekt fastsættelse af udbedringernes skal sikre, at skaderne ikke fortsætter med at udvikle sig.

Tagbrønde er fejlkonstruerede og der sker ikke korrekt afledning af regnvand
Domus' egne fotos i taksatorrapporten viser tydelige søer/våde områder på tagfladen, mens øvrige områder ligger tørre. Det dokumenterer, at tagets fald og afledning er utilstrækkelig, og at regnvand samler sig i lavninger og henstår. Der er ikke blot tale om 'lunker'. De våde områder for store til at kunne betegnes blot som lunker:

BEBOELSE - TAG			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
1		Tagpap har lunker mod nordvest og mod sydvest.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.

Der decideret tale om fejlafvanding og at de opfugtede områder nedsætter tagpappens generelle gennemsnitlige levetid, fordi der henstår vand. I øvrigt oplyser tilstandsrapporten ikke om risikoen ved at der er mere eller mindre permanent opfugtning af tagbelægningen. Tværtimod oplyser tilstandsrapporten om, at det er en mindre alvorlig skade uden konstruktionsmæssig betydning, hvilket er en klart forkert beskrivelse af skaderisikoen.

I en lukket, ikke-ventileret tagopbygning med x-finer under tagpap betyder det vedvarende opfugtning, skimmelvækst og accelereret nedbrydning nedefra grundet kondens sammen med ukorrekt afvanding af tagvand ved nedbør, at tagkonstruktionen er under en meget stor fugtbelastning på grund af konstruktionsfejl, som giver nedbrydningsskader ind- og udvendigt - og udvending hurtigere end klager med rette kunne forvente ud fra tilstandsrapportens udramatiske beskrivelse af tagbelægningens tilstand.

En korrekt udbedring kræver derfor, at hele tagbelægningen aftages, at konstruktionen tørres/opgraderes, og at der etableres korrekte fald, effektiv afledning af tagvand og kontinuerlig kantventilation ud over udbedring af selve tagkonstruktionen, før ny tagbelægning lægges.

At våde felter fremstår som afgrænsede søer på en i øvrigt tør tagflade, dokumenterer utilstrækkelige fald/afvanding; lokalreparationer ændrer ikke på, at hele belægningen må af for at gen-

etablere korrekte fald, sikre effektiv afledning og etablere kontinuerlig kantventilation, før ny belægning lægges.

Begrundelsen for fuld afmontering
At hele tagbelægningen skal af beror på det samlede skadebillede: en lukket og ikke-ventileret tagopbygning med opfugtet isolering og skimmel/ begyndende råd i x-finer, utilstrækkelige fald med stående søer, samt forkert niveausat afløb/tagbrønde.

Disse forhold påvirker hinanden og kan ikke udbedres lokalt; den teknisk forsvarlige løsning er derfor fuld afmontering, etablering af korrekte fald og tagbrønde i lavpunkt samt kontinuerlig kantventilation, før ny belægning lægges og tagkonstruktion og facader får udskiftet isolering i forbindelse med udbedringen af følgeskader.

Klager har løftet sin bevisbyrde
Klager har løftet sin bevisbyrde gennem rapporter med billedmateriale fra byggetekniker [fra rådgivningsfirma]. Taksator har bekræftet, at der er et stort skadeomfang inklusive skadeårsager, som skal udbedres. Domus skadebehandler har bekræftet dækning af udgifter til udbedring, dog ud fra et mindre skadeomfang end der forekommer skader i og på bygningen.

Domus forsøger at øge kravene til klagers bevisbyrde ved at påstå, at klager skal dokumentere yderligere. Klager gør dog opmærksom på, at når Domus allerede har anerkendt, at der er dækningsberettigede skadeårsager og følgeskader, er det Domus ansvar at fastslå det fulde skadeomfang og sikre en byggeteknisk korrekt udbedring i henhold til Taksatorvejledningen fra 2019, Bekendtgørelsen samt derudover forsikringsbetingelsernes punkt 5.2:
…
Da dækning allerede er anerkendt, følger det af Taksatorvejledningen og forsikringsbetingelserne, at det er Domus, der skal iværksætte og finansiere de nødvendige undersøgelser til korrekt omfangsbestemmelse og udbedringsmetode; bekendtgørelsens pkt. 4 b anvendes kun subsidiært. Hvis Domus vil pålægge klager selv at rekvirere flere undersøgelserne, da må Domus forudgående godkende at dette sker og betale udgiften.

De i pkt. 5.2 omtalte 'rimelige og nødvendige udgifter' omfatter den tekniske bistand, der er nødvendig for at fastlægge skadeårsag, omfang og korrekt udbedringsløsning, når dækning er anerkendt.

Det er klagers opfattelse, at:
- Når dækning er anerkendt, påhviler det forsikringsselskabet at fastslå skadeomfanget og sikre korrekt udbedring. Det følger af god forsikringsskik og er bekræftet i praksis fra Ankenævnet.

Selvrisiko
Klager gør gældende, at der kun bør fratrækkes én selvrisiko. Både tag- og facadeskader udspringer af samme skadeårsag: manglende ventilation. Dette er i overensstemmelse med praksis fra Ankenævnet for Forsikring, som har vægtet skadeårsagen som afgørende parameter.

Rådskadedækning fra husforsikringen
Klager har tidligere bedt Domus om, at de to selskaber indbyrdes aftaler, hvem af selskaberne, der administrerer skadesagen, således at klager kun skal have dialogen med èt forsikringsselskab.

Domus har ikke bekræftet, at selskabet har indgået en administrationsaftale med husforsikringsselskabet, og om, hvem det administrerende selskab er. Derfor henholder klager sig til Domus.

Domus bedes medtage husforsikringens selvrisiko i deres erstatningsopgørelse som et udækket tab i henhold til ankenævnspraksis.

Manglende korrekt klagevejledning – en klassiker hos Domus
Afgørelserne på klagen der blev truffet henholdsvis den 22. januar 2025 og den 6. marts 2025 er begge uden korrekt og lovlig klagevejledning, der opfylder kravene i Forbrugerklagelovens § 4 og god forsikringsskik.

At Domus ikke oplyser klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring, i svar på klage stilet til Klageafdelingen hos Domus, på trods af at Domus er fuldt ud bekendt med lovgivningen, må anses som bevidst tilsidesættelse af lovgivningen mod bedre vidende. Domus skal naturligvis overholde lovgivningen, men det er desværre ikke sket.

Klager har set sig nødsaget til at kontakte undertegnede for bistand i en fornyet klage over for Domus og først i den forbindelse står det klager klart, hvilke klagemulighed, som der reelt er.

Det har således medført en udgift for klager, at klager ikke modtog en klagevejledning fra klageafdelingen i forbindelse med afgørelsen, hvor det var klart for Domus, at de kun gav en delvis dækning til udbedring af den skaderamte bygning.

Betaling af udgifter til bistand
Klager har haft udgifter til byggetekniker [fra rådgivningsfirma] og til undertegnede. Disse udgifter bør Domus anerkende at refundere til klager.

[Rådgivningsfirmas] – fakturaer:
…
[Klagerens repræsentants] – faktura:
…
Konklusion og påstand
På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at Domus Forsikring er forpligtet til at dække udgifterne til etablering af korrekt ventilation i både tag og facader, herunder de følgeskader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, men som dels er dokumenteret gennem uvildige undersøgelser, dels er sandsynliggjort qua hvad der erfaringsmæssigt forekommer af skader/problemer i den type skadesager.

Udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand bedes anerkendt refunderes af Domus over for klager. Domus bedes endvidere sikre, at husforsikringens selvrisiko indregnes som udækket tab og at der ikke opkræves yderligere selvrisiko ud over en samlet selvrisiko over ejerskifteforsikringen for skader, der relaterer sig til manglende ventilation af bygningen.

Klager ønsker med klagen at opnå, at Ankenævnet tilpligter Domus at anerkende at erstatte udgifterne til en øget og dermed fuldstændig udbedring af skaden samt dækning af nødvendige rådgiverudgifter, som endnu ikke er anerkendt og erstattet."

Selskabets eksterne advokat har i kommentar af 5/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af den af klagerne indgivne klage kan det oplyses, at der hos Domus Forsikring er registreret 4 forskellige skadesager i form af:

a) Skade …06 – Vedrørende anmeldt utæthed lodretsiddende facadevinduer i køkkenalrum
b) Skade …97 – Vedrørende vandindtrængning ved emhætte og teknikskab
c) Skade …80 – Vedrørende det flade tag samt skader ved murkrone
d) Skade …57 – Vedrørende manglende ventilation ved facader

De sager, som klagers rådgiver klager over, er i realiteten skade …80 og …57 (litra c og d), uagtet at det af klagen fremgår, at der også kommenteres forhold vedrørende vandindtrængning, følgeskader og tagbrønde, som reelt ikke har noget med nævnte skadessager at gøre.

For at hverken Ankenævnet for Forsikring eller undertegnede bruger unødig tid på den indleverede klage, bedes klagers rådgiver venligst præcisere og bekræfte, at klagen omhandler skade …80 og …57 (litra c og d)."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 9/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"For god ordens skyld præciseres, at klagen angår de konkrete skader, skadeårsager og følgeskader på ejendommen – uanset Domus' interne skadenumre – nærmere bestemt:

Tagsagen: Vedrører udførelsen af tagkonstruktionen og de afledte følgeskader. Der er mangelfuld afvanding og fald med stående vand (søer), og tagbrønden er placeret for højt i forhold til tagets lavpunkt, så vand først afledes ved flere centimeters vandspejl. Dertil kommer manglende/defekt ventilation i tagopbygningen med deraf følgende opfugtning, skimmel/råd og kondensgennemsivning.

Facadesagen: Systemisk manglende ventilation i facaderne (kontinuitet i bund og top), opfugtet isolering/materialer og følgeskader (skimmel/råd m.v.).

Domus har registreret forholdene som …80 (tag) og …57 (facader). Vi bekræfter derfor, at klagen i praksis behandles under disse to spor og omfatter de konkrete skader, deres skadeårsager og følgeskader. Dette gælder uanset Domus' interne skadenumre eller eventuelle delregistreringer, da der efter klagers opfattelse reelt er tale om to overordnede skader: tagkonstruktionen og facadekonstruktionen.

Derimod indgår vinduer (…06) og emhætte/teknikskab (…97) ikke som materiel del af denne klage.

Vi beder venligst om, at den videre behandling sker på det helhedsorienterede skadebillede ovenfor (årsag ? omfang ? følgeskader), og ikke begrænses af interne registreringsnumre. Bekræft gerne, at præciseringen er fyldestgørende, så frister og sagsramme ligger fast.

Med henblik på en effektiv sagsgang håber jeg, at denne præcisering afgrænser sagen tilstrækkeligt for alle involverede."

Selskabets eksterne advokat har den 30/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**i) Omtvistede forhold**

Således som Domus Forsikring forstår klagers rådgivers indlæg af 9. januar d.å., vedrører de omtvistede forhold:
a) Facaden
b) Udførelsen af tagkonstruktionen – afledte følgeskader

Det bemærkes indledningsvis, at Domus Forsikring, som der redegøres for nedenfor, tidligere har meddelt dækningstilsagn til, at der etableres ventilation i fladtagkonstruktionen, og at der etableres ventilation i facadebeklædningen, hvor denne mangler.

Der henvises til redegørelsen nedenfor.

Således som Domus Forsikring forstår uenigheden, vedrører den udbedringsløsningen og omfanget af de dækningstilsagn, som Domus Forsikring har tilbudt, idet uenigheden mere præcist vedrører:
- Domus Forsikring vil ikke dække facadebeklædningen som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten.
- Domus Forsikring har ikke afsøgt omfanget af mulige rådskader i tagkrydsfinér i forbindelse med manglende ventilation af tagkonstruktionen.
- Klager rejser muligvis spørgsmålstegn ved, hvorvidt der er etableret luftspalte mellem isolering og krydsfiner.
- Domus Forsikrings dækningstilsagn, udbedringsløsning omkring montage af ventilationsrist, vil ifølge klager medføre, at fygesne og slagregn trænger ind til konstruktionen.
- Domus Forsikrings dækningstilsagn og udbedringsløsning med at bortskære en del af den nederste facadebeklædning ved terrasse for at etablere ventilation er ifølge klager ikke kosmetisk pæn og ikke en korrekt løsning.

ii) Præsentation af sagen i øvrigt
Klager overtog efter det oplyste den af sagen omhandlede ejendom den 1. marts 2023.

Salgsopstilling med fotos for den af sagen omhandlede ejendom fremlægges som sagens bilag A, medens købsaftalen fremlægges som sagens bilag B.

Klager tegnede i forbindelse med købet af ejendommen basis 5-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Forsikringspolice med betingelser er fremlagt som bilag 13.

Klager tegnede i forbindelse med købet af ejendommen husforsikring hos ...

Vilkår fremlægges som sagens bilag C.

Domus Forsikring har efter klagers overtagelse af ejendommen flere år efter overtagelsen modtaget anmeldelser vedrørende facade og tagkonstruktion.

Domus Forsikring har, som det fremgår af sagens bilag 1, den 6. marts 2025 meddelt klager følgende:

<u>Vedr. 1: Manglende ventilation af tagkonstruktionen</u>

Vi har allerede tilbudt dækning til at der etableres ventilation af tagkonstruktionen, i mail af d. 10. februar 2025, og har anmodet dig om, at indhente et tilbud på dette arbejde, til brug for erstatningsopgørelse. Vi kan ikke se, at vi har modtaget tilbuddet endnu.

I rapporten fra [rådgivningsfirma] fremgår det, at der er konstateret fin luftspalte og afstand mellem isolering og krydsfiner, men at der bør etableres ventilation i stern, og at det bør gøres hurtigst muligt. Det fremgår ingen steder af rapporten at ventilationen ikke kan etableres sådan som vi har anvist og dækket samt årsagen til at det ikke kan lade sig gøre.

Således, med den tilbudte dækning for anvist ventilationsetablering, har vi allerede opfyldt vores forpligtelse til at erstatte dig det økonomiske tab du måtte lide ved at skulle etablere ventilationen i tagkonstruktionen. Nu afventer vi blot et tilbud fra dig, på dette, så vi kan opgøre en erstatning.

Vedr. 2: Rådskader i tagkonstruktionen som følge af den manglende ventilation
Som jeg forstår det, er der område i taget, hvor der er konstateret rådskader og din husforsikring har dækket dette overfor dig og de vil kontakte os direkte derefter. Derudover er der foreløbigt ikke registreret yderligere rådskader.

I de områder, der i øvrigt ses at være åbnet til konstruktionen, som fremgår af rapporten fra [rådgivningsfirma], er der ikke registeret rådskader. Der er konstateret skimmeldannelse på krydsfiner, og det fremgår af rapporten, at det på sigt kan udvikle sig til trænedbrydende svamp og råd, hvis der ikke etableres ventilation, men dette har vi netop tilbudt dækning til (altså, at der etableres ventilation så skadeudviklingen kan forhindres).

Vedr. 3 manglende ventilation af/bag fadebeklædning og rådskade som følge heraf
Dette forhold har ikke været anmeldt eller påtalt til os før. Det er en ny oplysning, der er kommet til os i forbindelse med rapporten fra [rådgivningsfirma], udarbejdet d. 17. februar 2025.

Som jeg forstår det af rapporten, er facadebeklædningen mere generelt udført med luftspalte/ventilationsspalte med ventilation i bunden, men da der ikke har været etableret ventilation i top, har ventilationen ikke været effektiv.

I det område, hvor der er fjernet træbeklædning, nederst, er der ikke registeret rådskader bag. Der er ikke åbnet op i facadeklædningen nogen steder ellers.

Rådgiveren fra [rådgivningsfirma] har dog registeret facadebeklædning/træbeklædning, der buler og deraf udledt/konkluderet, at der kan være større fugtskader/rådskade bag. Dette er dog ikke faktisk konstateret.

Derudover oplyser rådgiveren, at der er sted/steder af facadebeklædningen, hvor der heller ikke er etablerede en luftspalte/ventilationsspalte (25 mm liste), hvorfor det vil være nødvendigt allerede af den grund, at demontere facadebeklædningen her, vor at lave ventilationsspalte.

Hertil bemærker han anmærkningen i tilstandsrapporten.



BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Træværk og beklædning har trænedbrydning særligt ved hjørner mod nord, mod syd, mod øst og mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

Vi vil meget gerne foretage en gennemgang og besigtigelse af dette nye, påtalte og anmeldte forhold omkring facadebeklædningen. Jeg har anmodet taksator … om at kontakte dig, for at aftale besigtigelse.

Med hensyn til eventuelle rådskader bag træbeklædningen så skal jeg bemærke, at vi ikke foretager destruktive indgreb for at be- eller afkræfte om der kan være større fugtskader og råd skader bag beklædningen. Du har dog i tilstandsrapporten fået oplyst, at træværk og træbeklædning har trænedbrydning særligt (ikke udelukkende) ved hjørner.

Denne skade har fået gul anmærkning som beskriver alvorlige skader. Når du iværksætter udbedring af denne skade/anmærkning, vil det også være muligt at se, om der er større fugtskader og nedbrydning i konstruktioner bag beklædningen.

Status
Vi afventer nu tilbud på etablering af ventilation for tagkonstruktion som anvist. I det omfang du/din rådgiver mener, at ventilation for tagkonstruktionen ikke kan etableres som anvist bedes I begrunde og dokumentere hvorfor dette ikke er muligt, så jeg har et bedre grundlag at forhold mig til det.

Efterfølgende har Domus Forsikring ladet taksator … foretage besigtigelse og undersøgelse, og taksatorrapporten udfærdiget den 19. marts 2025 er fremlagt som bilag 2.

På baggrund af taksators besigtigelse den 17. marts 2025 meddelte Domus Forsikring, som det fremgår af sagens bilag 5, den 6. maj 2025, klager følgende:
'Vi har foretaget besigtigelse d. 17. marts 2025. Jeg har til din orientering vedhæftet taksatorrapporten.

Der er ved besigtigelsen registeret, at der generelt er etableret ventilationsspalte på 25 mm for facadebeklædning. Der er dog områder, hvor der mangler ventilationsspalte. Derudover er der i områder, hvor der er konstateret ventilationsspalte på 25 mm, udført terrasse, der kan forhindre at ventilationen kan opnås.

Følgende forhold gør sig gældende ved facader:
Ved de facader, der er markeret med blåt på nedstående plantegning, er der registereret ventilationsspalte på 25 mm.

Ved de facader, der er markeret med rødt, er der ikke udført ventilationsspalte på 25 mm.
…
Herudover er det konstateret, at i området, hvor der er etableret terrasse hen til fundament og helt under facadebeklædning, kan være spærret af for at der kan opnås ventilation.

På baggrund af besigtigelse kan vi tilbyde dækning for de områder af facadebeklædningen, hvor der ikke er etableret ventilationsspalte og der hvor ventilationen er begrænset af træterrassen. Forsikringen dækker som følge:

- *Facadebelædningen på gavlen mod sydøst og øverste facadel på sammenbygningen mod vest (nord-vest) markeret med rødt på ovenstående plantegning. Der opsættes ventilationslister og øgning ved paptag. Selve demontering og ny facadebklædning i området dækkes ikke, da du i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på trænedbrydning i facadebeklædning og derfor skulle udskifte træbeklædningen. Forsikringen dækker ikke forhold anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.1.*
- *I områderne hvor træterrassen går/er etableret og forhindrer at der kan opnås ventilation i bund - skæres facadebeklædningen til langs terrassebrædder. Herved vil der kunne opnås ventilation bag facadebeklædningen på huset, henset til at der ved etablering af ventilationsriste for ventilering af tagkonstruktionen (dækket i forbindelse med skadenummer …80) også vil skabes udluftning i top af facadebeklædningen.'*

Supplerende til taksatorrapporten, fremlagt som sagens bilag 2, fremlægges, som bilag D resultat af besigtigelse 21. januar 2025. Denne besigtigelse er ligeledes udført af taksator ...

Efterfølgende meddelelse af 14. august 2025 til klager, fremlægges som bilag E.

iii) Omtvistede forhold

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for at have krav på dækning i yderligere omfang end som meddelt af Domus Forsikring, henholdsvis at de dækningstilsagn, der er givet, er utilstrækkelige set i lyset af gældende police med forsikringsbetingelser.

Det er Domus Forsikrings opfattelse, at klager ikke har fremlagt sådan bevis.

<u>Vedr. facadebeklædningen og anmærkning i tilstandsrapporten:</u>

Domus Forsikring er enig i, at klager som følge af anmærkning i tilstandsrapporten omkring råd i facadebeklædningen ikke kunne vide noget om årsagen til rådskaden, da denne ikke er anmærket.

Hvorvidt årsagen til rådskade i træværk og facadebeklædning, som anmærket i tilstandsrapporten, er den mangelfulde ventilation eller ej vides ikke med sikkerhed.

Domus Forsikring har dog netop også dækket at der etableres ventilation.

Selve udbedring og udgiften til udskiftning af facadebeklædningen, grundet anmærkningen omkring nedbrudsskader i facadebeklædning og træværk for ydervægge, har klager dog kunne påregne at skulle afholde, som følge af anmærkningen og klager har haft mulighed for at tage forholdet med i betragtning forinden handlen af ejendommen.

Domus Forsikring er ikke enig med klagers rådgiver fra [rådgivningsfirma] i, at anmærkningen alene vedrører hjørner af huset. Det fremgår af anmærkningen, at den (nedbrudskader) vedrører træværk og beklædning generelt, men at det er særligt udpræget ved hjørner. Hertil er det også nævnt, at der er risiko for yderligere skadeudvikling.

Anmærkningen er ikke formuleret således, at det alene er hjørnerne, der er rådskader i. Ordet 'særligt' hjørner betyder her, at det er mest udpræget i hjørnerne, men ikke begrænset til hjørnerne. Samtidig er det også angivet at der er risiko for skadeudvikling.

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Træværk og beklædning har trænedbrydning særligt ved hjørner mod nord, mod syd, mod øst og mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

Domus Forsikring har, som nævnt, tilbudt dækning til, at der etableres ventilationsspalte i de to facadesider, hvor der faktisk mangler ventilationsspalte, markeret med rødt på plantegningen.

Domus Forsikring har tilbudt, at Domus Forsikring gennemgår facadebeklædningen for de to sider nærmere, for og hvis facadebeklædningen her er helt intakt (der er ingen rådskader i facadebeklædningen her) vil Domus Forsikring naturligvis også meddække nedtagning og demontering af facadebeklædningen, i disse områder. Hvis der er råd-/nedbrudskade må Domus Forsikring fastholde, at klager på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten ikke kan opnå dækning til selve facadebeklædningen, grundet netop anmærkning i tilstandsrapporten.

I forhold til de øvrige facadesider, hvor der er en ventilationsspalte bag, men hvor klager/klagers rådgiver er bekymret for, om der kan være rådskade bag facadebeklædningen og at klagers rådgiver mener, at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at foretage undersøgelse, der kan af- eller bekræfte dette, så er det ikke korrekt.

I henhold til almindelig forsikringsretligt princip påhviler det klager, som forsikringstager at påvise skader, som der ønskes gjort gældende overfor forsikringen.

Klager har en anmærkning i tilstandsrapporten, udarbejdet for flere år siden, på at træværk og facadebeklædning for ydervægge har nedbrydning, som en alvorlig skade, og at det kan udvikle sig, hvilket klager skal udbedre selv.

Når klager påbegynder dette arbejde og i tilfælde af, at klager her måtte konstatere rådskader i de bagvedliggende konstruktioner, er klager opfordret til at kontakte Domus Forsikring, og Domus Forsikring vil naturligvis foretage en besigtigelse for omfang og svækkelse af de bagvedliggende konstruktioner og vurdere disse unde din ejerskifteforsikring.

<u>Vedr. undersøgelse for omfang af rådskade i tagkrydsfiner</u>
Som Domus Forsikring også har oplyst om tidligere, så er der et område i taget, hvor der er konstateret rådskader og klagers husforsikring har dækket dette overfor klager. Derudover er der foreløbigt ikke registreret yderligere rådskader.

I de områder, hvor der har været åbnet op til tagkonstruktionen, og som fremgår af tidligere tilsendte rapport fra [rådgivningsfirma], er der ikke registeret rådskader. Der er konstateret skimmeldannelse på krydsfiner, og det fremgår af rapporten, at det på sigt kan udvikle sig til træned-

brydende svamp og råd, hvis der ikke etableres ventilation, men dette har Domus Forsikring netop tilbudt dækning til (altså, at der etableres ventilation så skadeudviklingen kan forhindres).

Den undersøgelse, der allerede er udført tidligere, af [rådgivningsfirma], har ikke påvist nedbrudsskade, men skimmelsvamp på krydsfiner. Klager har således ikke antageliggjort, at der skulle være nedbrudsskade i et større omfang. Som nævnt er det forsikringstageren der skal påvise, skader.

Hertil skal Domus Forsikring blot bemærke, at Domus Forsikring netop dækker, at der laves ventilation, som forhindrer skadeudvikling.

Vedr. luftspalte mellem isolering og krydsfiner
Domus Forsikring opfatter det sådan, at klagers rådgiver betvivler, hvorvidt der er i tagkonstruktion er udført luftspalte mellem isolering og tagkrydsfiner, da det af oprindelige byggetegninger fremgår, at man vil etablere en hygrodiode (som dampspærre), hvor man fører isoleringen helt op til tagkrydsfiner. Domus Forsikring ved dog, at der ikke er anvendt hygrodiode, men en plastdampspærre.

Det er dog sådan, at der har været åbent op i tagkonstruktionen og der kunne det konstateres, at der er udført en luftspalte mellem isolering og krydsfiner. Denne undersøgelse har klagers rådgiver selv udført og noteret i hans tidligere rapport, af d. 17. februar 2025.

Han noterer følgende i rapporten:

> Ved et kig ind i toppen af tagkonstruktionen ses, at der er lavet ventilationsspalle mellem isolering og x-finerpladerne, hvorpå tagpappen ligger. Der ses skimmelvækst, hvilket skyldes, at der ikke er etableret ventilationsspalter ved kanterne af taget.
> …

Klager har også i mail af d.3. februar 2025 oplyst, at klagers håndværker har konstateret rigeligt med luftspalte:
'jeg vedhæfter også billeder af luftspalten imellem isolering og tagkrydsfiner (der er rigelig afstand, nogle steder 7-8 cm ifølge tømrer)'

Domus Forsikring er derfor i tvivl om, hvad det er klagers rådgiver referer til her, i de efterfølgende kommentarer til Domus Forsikrings afgørelse.

Hvis Domus Forsikring har misforstået det klagers rådgiver skriver og hvilken ventilationsspalte denne taler om, eller at klagers rådgiver referer til noget andet, bedes klagers rådgiver i så fald uddybe dette lidt nærmere.

For nuværende er der konstateret luftsspalte, og Domus Forsikring har dækket etablering af ventilation for tagkonstruktionen.

Vedr. anviste udbedringsløsning omkring montering af ventilationsrist, der kan medføre at fygesne og slagregn trænge ind til konstruktionen
Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring og dækker efter den billigste, byggeteknisk mulige løsning.

Når Domus Forsikring anviser en løsning, hvor der etableres ventilationsriste, så er det naturligvis under forudsætning af, at der vælges en, til facadebeklædning, egnet ventilationsrist. Der findes

mange typer og de kommer også med ribber og net bagved for at hindre nedbør (fygesne/slagregn).

Hertil skal Domus Forsikring også bemærke, at der jo efter udbedring også vil være en ventilationsspalte, der kan sikre luftcirkulation og bortventilation af eventuel periodevise og mindre fugt i konstruktionen

Domus Forsikring har tilbudt at forhøre sig ved en udøvende håndværker omkring dette, om denne vil stå indenfor udbedringsløsning samt et tilbud på arbejdet.

Vedr. anviste udbedringsløsning med at bortskære en del af den nederste facade, ved terrasse, for at etablere ventilation, som ikke er en kosmetisk pæn eller korrekt løsning.
Hvad der er årsag til at løsningen ikke skulle være byggeteknisk forsvarlig fremgår ikke nærmere af de fremsendte kommentarer.

Det at løsningen ikke er kosmetisk pæn er ikke noget forsikringen kan lægge til grund, i vurderingen af en udbedringsløsning, medmindre at løsningen ændrer væsentligt på det eksisterende konstruktionsforhold, at det går ud over hvad man som ejer må tolerere.

Den løsning, som Domus Forsikring foreslår, er ikke særligt indgribende, hvor man skærer et par centimeter af det nederste facadebræt, terrasse rundt, med en rundsav (finecutter ved kant), så man få en drypkant.

Alternativ kan man også foretage justering ved terrassen, hvor der skæres i bredde af det inderste bræt, for terrassen. Såfremt klager foretrækker denne løsning, skal klager også være velkommen til at indhente et tilbud på det i stedet for.
oooOOOooo
Klager har i forbindelse med klagen ikke fremlagt dokumentation for nye faktiske forhold, der giver Domus Forsikring anledning til at ændre det ovenfor anførte vedrørende meddelt dækningstilsagn samt omfanget heraf, men Domus Forsikring vedstår sig tidligere meddelte tilsagn, hvorefter Domus Forsikring gerne rekvirerer en håndværker, der kan kigge nærmere på løsningen som meddelt og afgive tilbud.

iv) Udgifter til bistand
Domus Forsikring har foretaget en helt sædvanlig sagsbehandling i nærværende sag og har i takt med, at der er forelagt Domus Forsikring relevante oplysninger meddelt dækningstilsagn i overensstemmelse med gældende forsikringsbetingelser.

Domus Forsikring har endvidere ladet egen taksator, …, foretage besigtigelser, der dannede grundlag for Domus Forsikrings sagsbehandling.

Hvis klager fastholder, at Domus Forsikring skal betale for udgifter til [rådgivningsfirma], opfordres (A) klager til nærmere at redegøre for og dokumentere relevansen af nævnte udgifter set i forhold til meddelte dækningstilsagn samt de undersøgelser, som Domus forsikring selv har foranlediget udført, med henblik på sagsbehandlingen i sagen og stillingtagen til anmeldte forhold.

Med hensyn til klagers udgifter til [klagerens repræsentant] ses disse ikke at være udgifter, som Domus Forsikring skal dække. Det klare udgangspunkt er, at et forsikringsselskab ikke er pligtig at

dække en forsikringstagers udgifter til rådgiver, og der er i denne sag ikke sådanne særlige omstændigheder, der gør, at der er grundlag for at fravige dette udgangspunkt."

Selskabets eksterne advokat har i kommentar af 18/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I fortsættelse af tidligere indlæg og forholdet vedrørende rådskader i tagkonstruktionen bemærkes i overensstemmelse med det i tidligere indlæg anførte, at husforsikringen efter det oplyste har dækket rådskader i tagkonstruktionen omkring murkronen, hvorfor Domus Forsikring allerede henset hertil ikke har opgjort erstatning.

Hvis klager har betalt selvrisiko til husforsikringen, hvilket klager må dokumentere, hvorvidt det er tilfældet eller ej, vil Domus Forsikring medregne klagers selvrisiko hos husforsikringen i relation til taksering af det, som Domus Forsikring har meddelt dækningstilsagn til, således at klager ikke betaler selvrisiko 2 gange for samme forhold.

Dette er blot en præcisering i forhold til det i tidligere indlæg anførte."

Klagerens repræsentant har i brev af 5/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"**Afgrænsning og enighedspunkter**
Klager kan tiltræde Domus' opfattelse af, at tvisten materielt angår (i) facadekonstruktionen og (ii) tagkonstruktionen med afledte følgeskader.

Klager noterer samtidig, at Domus vedstår tidligere meddelte dækningstilsagn vedrørende etablering af ventilation i tagkonstruktionen og i facadebeklædningen, hvor ventilation mangler.

Klager bemærker, at et tilsagn om udbedring af ventilation ikke i sig selv afklarer dækning af den allerede indtrufne opfugtning og de afledte følgeskader, hvilket netop er en del af tvisten.

Uenigheden angår herefter – som Domus også anfører – omfanget af de dokumenterede skader og følgeskader samt den byggeteknisk korrekte udbedringsmetode og nødvendige følgearbejder.

Omfangsbestemmelse – dækning af 'ventilation' er ikke i sig selv en skadeopgørelse
Domus anfører flere steder, at selskabet 'netop dækker ventilation' og dermed vil forhindre skadesudvikling fremadrettet.

Klager gør gældende, at et tilsagn om at etablere ventilation ikke i sig selv udgør en korrekt omfangsbestemmelse eller en samlet skadeopgørelse, når der allerede er dokumenteret opfugtning med deraf følgende skimmelsvampevækst og begyndende nedbrydning samt følgeskader (herunder kondensgennemsivning).

Omfangsbestemmelsen omfatter i den forbindelse både skadens udbredelse, skadeårsagen og de nødvendige følgearbejder for at bringe konstruktionen tilbage i funktionsdygtig stand.

I en bygning opført under BR-S98's funktionskrav er opfugtning i lukkede konstruktioner udtryk for funktionssvigt og skadeudvikling, som skal omfangsbestemmes og udbedres.

Der skal tages stilling til, hvad der allerede er sket af skade, hvilke materialer der skal udskiftes, og hvilke bygningsdele der skal affugtes/reetableres for at bringe konstruktionerne tilbage i forsvarlig tilstand.

Klager bemærker i den forbindelse, at den tekniske uenighed ikke kan reduceres til et prisspørgsmål på en begrænset udbedringsmetode, hvis metoden ikke adresserer skadeårsagen og ikke giver en funktionsdygtig ventilation.

Klager kan supplerende oplyse, at der i februar 2026 er konstateret nye indvendige følgevirkninger i form af opfugtningstegn ved de nederste indvendige paneler (åbnede fuger/udbuling), særligt på den side af huset hvor der er konstateret udpræget råd ved murkronen.

Fotos ses herunder:
…
Dette understøtter, at der fortsat foregår en skadeudviklende fugtbelastning, og at der er behov for reel omfangsbestemmelse af skadeudbredelse og fugtforløb.

Facaden og anmærkningen i tilstandsrapporten (Domus' pkt. om 'beklædningen')
Domus anfører, at der i tilstandsrapporten er anmærket trænedbrydning, og at klager derfor ikke kan opnå dækning for facadebeklædningen i videre omfang.

Klager gør gældende, at tilstandsrapporten ikke beskriver en fuldstændig nedbrudt facade, men omtaler trænedbrydning 'særligt ved hjørner' og angiver risiko for yderligere skadeudvikling. Tilstandsrapportens anmærkning afklarer derfor ikke i sig selv omfanget af den nedbrydning, der forelå på rapporttidspunktet, og dermed heller ikke størrelsen af et eventuelt fradrag.

Et sådant fradrag må i givet fald fastlægges som et mindre, sagligt og skønsmæssigt omfang med udgangspunkt i forholdene på tidspunktet for tilstandsrapporten, og kan alene vedrøre den del af den synlige beklædning, som med rimelighed kan henføres til anmærkningen.

Et eventuelt fradrag kan alene vedrøre den synlige beklædning og kan ikke udstrækkes til at omfatte den bagvedliggende konstruktion, isolering, affugtning og øvrige nødvendige følgearbejder.

Klagers hovedsynspunkt er, at der foreligger et systemisk ventilationssvigt, som har medført opfugtning og skadeudvikling i konstruktionen bag beklædningen.

En byggeteknisk korrekt udbedring forudsætter derfor åbning og omfangsbestemmelse samt etablering af en funktionsdygtig ventilationsløsning.

Øvrige nødvendige følgearbejder og dokumenterede følgeskader opgøres efter korrekt omfangsbestemmelse og kan ikke afskæres ved henvisning til den partielle anmærkning i tilstandsrapporten.

Tagkonstruktionen – opfugtning, skimmel (følge) og 'søer' (fald/afvanding/tagbrønde)
Domus anfører, at der ikke er registreret råd i de områder, hvor der har været åbnet, og at klager derfor ikke har bevist nedbrydningsskade i større omfang.

Klager bemærker, at der i tagkonstruktionen er dokumenteret vedvarende opfugtning som følge af manglende/defekt ventilation ved tagets kanter samt utilstrækkeligt fald og afvanding med stående vand ('søer'), idet tagbrønde/afløb ligger for højt i forhold til tagets lavpunkt.

Skimmelsvampevækst på undersiden af krydsfinér dokumenterer opfugtning i konstruktionen og understøtter, at fugtbelastningen er tilbagevendende og konstruktivt betinget, når der – som her – ikke er fungerende ventilation ved tagets kanter.

Når der foreligger sådanne skadeindikatorer i en lukket konstruktion, kan Domus ikke afvise omfangsbestemmelse med henvisning til, at klager ikke har dokumenteret 'råd i større omfang', hvis den nødvendige dokumentation netop forudsætter destruktive åbninger.

Det er i den situation en del af en fagligt korrekt skadebehandling, at selskabet omfangsbestemmer ved relevante undersøgelser, så både skadeudbredelse og korrekt udbedringsmetode kan fastlægges.

I en bygning opført under BR-S98's funktionskrav er opfugtning i en lukket tagkonstruktion udtryk for et funktionssvigt, der er skadeudviklende over tid, og som derfor kræver årsagsrettet udbedring.

Tilstedeværelsen af stående vand ('søer') på tagfladen understøtter tilsvarende, at der foreligger et vedvarende belastende fugtforhold, som nedsætter tagpappens levetid og øger risikoen for yderligere skader, hvorfor også afvanding/fald/tagbrønde må indgå i den korrekte udbedringsløsning.

Luftspalte mellem isolering og krydsfinér
Domus anfører, at der er konstateret luftspalte mellem isolering og krydsfinér, og at klager/klagers rådgiver tidligere har noteret dette.

Klager bemærker, at selv hvis der lokalt kan konstateres en luftspalte, giver dette ikke i sig selv en ventileret konstruktion. Spalten har kun funktion, hvis der samtidig er etableret effektiv ind- og udluftning ved kanter/tagfod, så der faktisk opstår en sammenhængende luftstrøm og bortventilation af fugt.

Når denne luftstrøm ikke kan etableres, vil fugtbelastningen bestå, og det understøttes af den dokumenterede opfugtning med deraf følgende skimmelvækst på undersiden af krydsfinér.

Domus' udbedringsmetoder – 'ventilationsrist' og 'bortskæring ved terrasse'
Domus anfører, at ejerskifteforsikringen dækker efter den billigste byggeteknisk mulige løsning, og at der findes riste, der kan begrænse indtrængning af nedbør.

Klager gør gældende, at 'billigste løsning' forudsætter, at løsningen er byggeteknisk tilstrækkelig, forsvarlig og funktionsdygtig i praksis, og at den ikke skaber ny risiko for indtrængning eller utilstrækkelig ventilation.

For så vidt angår bortskæring af nederste facadebræt ved terrasser bemærkes, at en sådan løsning ikke kan vurderes isoleret som 'et par centimeter med rundsav'. Løsningen skal udføres som en kontrolleret og holdbar konstruktionsdetalje med korrekt afslutning og sikring mod indtrængning, og den skal udføres på en måde, der ikke i sig selv øger risikoen for skadedyrsadgang (rotter og mus).

Løsningen ændrer i øvrigt ikke ved, at der skal sikres en samlet luftstrøm med kontrolleret udluftning i toppen.

Klager fastholder derfor, at Domus ikke har dokumenteret, at den foreslåede metode udgør en korrekt, holdbar og funktionsdygtig udbedring af ventilationssvigtet, og der er ikke fremlagt en detaljeret metodebeskrivelse/detaljetegning, der sandsynliggør, at løsningen fungerer i drift uden nye skadevirkninger.

Udgifter til [rådgivningsfirma] og [klagerens repræsentant]
Domus anfører, at udgangspunktet er, at et forsikringsselskab ikke dækker forsikringstagers rådgiverudgifter.

Klager gør gældende, at den uvildige byggetekniske bistand fra [rådgivningsfirma] har været nødvendig for at oplyse sagen om skjulte og systemiske forhold, herunder skadeårsag, omfang og korrekt udbedringsmetode, i en situation hvor Domus' tilsagn er givet i et begrænset omfang, og hvor omfangsbestemmelsen fortsat er omtvistet.

Udgiften knytter sig dermed direkte til den tekniske afklaring, som er forudsætningen for en korrekt skadeopgørelse og udbedring.

For så vidt angår udgifter til [klagerens repræsentant] fastholdes kravet.

Klager gør gældende, at klagers behov for rådgiverbistand i væsentlig grad er opstået som følge af Domus' håndtering, herunder at afgørelserne er meddelt uden korrekt klagevejledning, hvilket har vanskeliggjort klagers adgang til at få sagen prøvet og nødvendiggjort ekstern bistand.

Såfremt klager får helt eller delvist medhold, eller hvis Domus' erstatningsniveau udvides/forhøjes som følge af klagebehandlingen, taler det for, at udgiften anses som en rimelig og nødvendig følge af at få sagen oplyst og behandlet.

Udgifterne fastholdes derfor som et selvstændigt krav i det omfang Nævnet giver klager medhold helt eller delvist.

Husforsikringens dækning og selvrisiko
Klager noterer Domus' præcisering af 18. februar 2026 om, at husforsikringen efter det oplyste har dækket rådskader ved murkronen.

Klager fremsender dokumentation for eventuelt betalt selvrisiko under husforsikringen og forudsætter, at Domus indregner denne, så klager ikke påføres dobbelt selvrisiko for samme forhold.

Dette ændrer ikke ved, at Domus fortsat skal foretage en reel omfangsbestemmelse og tage stilling til de forhold, som Domus har meddelt dækningstilsagn til, herunder opfugtning, ventilationssvigt og nødvendige følgearbejder.

Afsluttende bemærkninger
Klager fastholder, at Domus ikke på nuværende tidspunkt har fremlagt dokumentation for, at deres tilsagn i sin nuværende form udgør en tilstrækkelig omfangsbestemmelse eller en dokumenteret byggeteknisk korrekt og holdbar udbedring.

Klager anmoder derfor Nævnet om at lægge til grund, at Domus skal omfangsbestemme skaderne fuldt ud, herunder tage stilling til følgeskader og nødvendige følgearbejder, og at udbedringen skal være årsagsrettet og funktionsdygtig i praksis for både tag og facader.

Det er ikke et problem, hvis en udbedringsløsning er billig at udføre, hvis blot den udbedrer skadernes årsager og følger i et byggeteknisk og tilstrækkeligt omfang. Den dokumentation har Domus ikke fremlagt på nuværende tidspunkt, allerede af den grund at Domus ikke er gået ind i en reel omfangsbestemmelse ved destruktive åbninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 22/6 2022:

"

Det

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1	GUL	Tagpap har lunker mod nordvest og mod sydvest.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2	GUL	Træværk og beklædning har trænedbrydning særligt ved hjørner mod nord, mod syd, mod øst og mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

fremgår af mail af 22/1 2025 fra selskabets taksator til klageren:

"Ejendommen er besigtiget den 21.01.2025 hvor der er anmeldt:
Råd i murkrong og manglende ventilation af ydervægge og tagkonstruktion.
…
Besigtigelse:
Der er tidligere anmeldt fugtindtrængen ved gennemføringer som også har vist kondensdannelse i tagkonstruktionen. Ved besigtigelsen ses murkrone, mod syd og den mod vest længst mod syd, men manglende vedhæftning af tagpap i top af murkrone. Den underliggende krydsfinerplade er flere steder råd nedbrudt og opfugtet. Facadebeklædning af træprofilbrædder går op under metalinddækning og slutter tæt til underside af krydsfiner pladen. Forholdet nedsætter ventilationen af facadebeklædningen og tag konstruktionen. Mod øst udluftes tagkonstruktionen via Airlift udluftningshætter.
…

23. 104614

Årsag:
Årsagen til råd i krydsfinerplade skyldes manglende vedhæftning/påsvejsning af tagpappen på murkronen. Årsagen til kondens i tagkonstruktionen skyldes manglende ventilation af væg og tagkonstruktion ved murkronen.

Afhjælpning:
Murkrone mod syd og ca. halvdelen mod vest:
Tagpap i top af murkrone og metalinddækning fjernes og rådskadet tagkrydsfiner udskiftet. Øverste facadebrædt nedskæres i højden så der skabes 15 til 20 mm ventilationsspalte. Levering og montering af metalinddækning og påsvejsning af tagpap.

Murkrone mod nord, øst og ca. halvdelen mod vest:
Metalinddækning skæres fri i kant med eksisterende tagpap. Øverste facadebrædt nedskæres i højden så der skabes 15 til 20 mm ventilationsspalte. Ny metalinddækning påsømmes oven på eksisterende tagpap. Påsvejsning af tagpap på top af murkronen.

Vurdering:
Det er vores vurdering at dækning af det rådskadede krydsfiner på murkronen henhører under din husforsikring, idet der ikke er tale om en fejlkonstruktion, men om vandindtrængen under tagpappen.

Forholdet med nedsat/manglende ventilation af facadebeklædning og tagkonstruktion er dækket af din ejerskifterforsikring. Du bedes derfor kontakte din husforsikring for dækning af rådskaden, samt tag kontakt til din håndværker for tilbud som beskrevet under afhjælpning. Tilbud skal udspecifiseres i opgivne punkter.

Tilbud stiles til dig og sendes til skade@domusforsikring.dk for opgørelse.

Hvad sker der nu i skadesagen?
Afventer tilbagemelding fra din husforsikring samt tilbud fra din håndværker. Hvis du har spørgsmål til skadesagerne, er du naturligvis velkommen til at kontakte os."

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 17/2 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge husets tagkonstruktion for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der er kommet vand ind gennem loftet flere gange. Årsag og udbedringsmetoder ønskes belyst nærmere.
…
Observationer
Langs tagets kanter er der en zinkprofil, men der er ikke etableret ventilationsspalte bag profilen. Taget er således ikke ventileret.
…
Ved hjørne ved den store terrasse er zinkkanten bukket op (hvilket taksator har gjort) og det ses, at finerpladen på murkronen er nedbrudt af råd.

…
På facaden, som er på taget mellem de to dele af bygningen ses, at beklædningens brædder er runde (hule). Dette sker oftest på grund af manglende ventilation bag facadebeklædningen. Dette skyldes, at varm og fugtholdig luft fra boligen ved diffusion trænger igennem konstruktionen og kondenserer på bagsiden af brædderne, når den ikke bortventileres. Der er krav om 25 mm ventilationsspalte bag beklædning som denne. Kondensen på bagsiden af brædderne vil medføre råd og stor risiko for dannelse af trænedbrydende svampe. Man kan sige, at den manglende ventilation bag bræddebeklædningen er den sikre vej til en nedbrudt facade - det er kun et spørgsmål om, hvor lang tid det tager.
…
Her ses et rundt/hult bræt.
…
Med et spejl ses, at der ikke er etableret den nødvendige ventilation bag facadebeklædningen. Der er tale om en fatal fejlkonstruktion, som med største sikkerhed vil være årsag til en nedbrudt facade.
…
I toppen ved taget er der heller ikke ventilationsspalte. Facaden er således ikke ventileret, hvilket er årsag til de hule brædder, som opfugtes af kondens på bagsiden, hvorved træet udvider sig bagpå og er tørt på ydersiden. Med tiden går der råd i brædderne som rådner bagfra.
…
På det skrå tag er der eftermonteret klipfisk på den øverste del af taget.
…
På det vandrette tag er der eftermonteret raketter/små skorstene på tagfladen.
…
Der er ikke etableret ventilation ved murkronen af det skrå tag, hvorfor klipfiskene i toppen ingen virkning har, da der skal etableres ventilationsåbninger i både top og bund, så der kan løbe en luftstrøm fra bunden til toppen og bortventilere den fugtholdige luft, som ellers vi kondensere på bagsiden af x-fineren under tagpappen.
…
Her ses med et spejl, at der ikke er etableret ventilationsspalte bag zinkkanten nederst på det skrå tag.
…
Her er kanten af det flade tag. Her er der ikke etableret ventilation af tagkonstruktionen, hvilket er gældende for alle sider på både det skrå tag og det flade tag.
…
På denne side er der etableret ventilationsspalte bag facaden i bunden, men der er ingen ventilationsmulighed i toppen af facaden. Også her ses de hule/runde brædder, da ventileringen er helt utilstrækkelig. Kun det nederste af facaden er uden rådangreb.
…
Terrassebrædderne spærrer for ventileringen i bunden af de facader, hvor der ellers er etableret ventilationsspalte. I toppen er der ikke etableret ventilering, så den luft der kunne komme ind bag facaden nederst kan ikke komme ud i toppen. Grundet terrassebrædderne kan der nu heller ikke komme luft ind i bunden.
…
Ved et kig ind i toppen af tagkonstruktionen ses, at der er lavet ventilationsspalte mellem isolering og xfinerpladerne, hvorpå tagpappen ligger. Der ses skimmelvækst, hvilket skyldes, at der ikke er etableret ventilationsspalter ved kanterne af taget.
…

Også her er der skimmelvækst på undersiden af x-finer pladerne. Dette vil med tiden udvikles til rådangreb og i værste fald til angreb af trænedbrydende svampevækst.
…
Her ses et stykke af den dampspærre, som er i loftet. Der blev monteret ny emhætte i loftet, hvorfor tømreren åbnede op i loftet og fandt dampspærren.
…
I tilstandsrapporten er den manglende ventilation af facader og tag ikke omtalt. Det er omtalt, at der er lidt nedbrydning ved hjørner på facaderne, men årsagen er ikke omtalt.

Den manglende ventilation af tagkonstruktionen er ikke omtalt.
…
I mindstedækningsbekendtgørelsen står der, at fysiske forhold som giver skader eller nærliggende risiko for skader er dækket. Her er der tale om et forhold som har været fejlbehæftet siden husets opførelse og skaderne er godt i gang med at udvikles, hvilket vil fortsætte, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelse/udbedring af disse forhold.
…
Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
På snittegningen af huset ses, at tagkonstruktionen er projekteret med en hygrodiode. Dette er ikke sket i virkeligheden, da der er dampspærre mellem de to lag gips på lofter og i vægge. Da der ikke er hygrodiode, så er korrekt ventilation naturligvis helt grundlæggende for konstruktionernes virke og levetid.
…
På husets snittegning ses, at det er beskrevet, at der skal være 25 mm luftspalte/ventilationsspalte bag facadebeklædningen. Ydervæggene er således ikke udført som projekteret.
…
Konklusion
Der er sket skader på både facader og taget grundet den manglende ventilation af begge dele. Skadesudviklingen vil fortsætte fremover, indtil facader og x-finer under tagpap er rådnet væk. Konstruktionerne er lavet som skulle det være en ventileret konstruktion, men man har ikke etableret den nødvendige ventilation ved facader og ved taget, hvorfor kondensdannelse vil nedbryde begge konstruktioner over en årrække.

Disse forhold må betragtes som værende dækningsberettigede og det er vigtigt at sætte ind i en fart, da skaderne kun vil udvikles yderligere og udbedringen derfor vil blive dyrere. Det er uvist om spær og stolpekonstruktionen i ydervæggene har taget skade, men det må naturligvis undersøges nærmere.

Grundet skaderne må taget åbnes op, så skadesomfanget kan fastslås. Der skal etableres ventilationsspalte langs alle kanter på taget, så konstruktionen bliver ventileret korrekt og tilstrækkeligt.

Facaderne må der også åbnes i, så skadesomfanget kan fastslås. Der skal dog sikres korrekt ventilation fra bund til top på alle de lette facader, inden der monteres ny beklædning. På nogle facader skal al beklædningen rives ned og der skal monteres en 25 mm liste bag den nye beklædning."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 19/3 2025:

> "Beskrivelse:
> Ved besigtigelsen er træbeklædningens ventilationsafstand undersøgt og ventilationsspalten er målt til 25 mm, på tegning vist med blå streg. Hvor der er udvendig terrasse, markeret med sort på tegning, lukker terrassebrædderne for mulig ventilation af facadebeklædningen idet terrassebrædderne er ført tæt indunder facadebeklædningen. Hvor der på tegning er markeret med rød streg er der ingen ventilation af træbeklædningen i bund af facaderne. Der er ingen facadeventilation i toppe af ydervægskonstruktionen hverken, hvilket betyder at ventilationen af ydervæggene er nedast samt at der mangler ventilation af tagkonstruktionen, ses skade …06. Generelt ses facadebeklædninger hvor der mangler ventilation i bunden af konstruktionen og hvor der er terrasse at facadebeklædningen buer, som er tegn på manglende ventilation. Der ses også buede facadebrædder på øvrige facader, men ikke så udpræget.
> …
> 4. Årsag og omfang
> Årsagen til at facadebeklædning buer skyldes nedsat ventilation bag facadebeklædningen. Ventilationen skyldes dels manglende ventilation i bunder på facade mod syd og vest, dels terrassebeklædningen sop nedsætter ventilationen, samt at der mangler ventilation i toppe af ydervæggen, for øget cirkulation."

Det fremgår af supplerende notat af 20/5 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren:

> "Undertegnede var på besigtigelse på adressen d. 17.2.2025 og det kunne konstateres, at hverken tagkonstruktionerne (et område med fladt tag og et område med fald på taget) var ventileret korrekt, hvilket uvægerligt vil give skader grundet kondensdannelse i tagkonstruktionen i form af råd og med risiko for udvikling af trænedbrydende svampe.
>
> Desuden kunne det konstateres, at træfacaderne enten ikke er ventileret med den 25 mm spalte bag beklædningen, som er et krav eller at der er lavet ventilering i bunden af facaderne men der er ikke etableret ventilationsåbning øverst i facaden, hvorfor ventileringen ikke er tilstrækkelig, da der ikke vil dannes den luftstrøm fra bund til top, som skal bortventilere fugt fra boligen og hindre kondensdannelse på bagsiden af beklædningen. Der kunne konstateres skader på facaderne i form af råd som starter på beklædningens bagside, men det nøjagtige omfang er ikke fastslået.
>
> Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om en delvis dækning af ovenfor omtalte, men måderne de vil udbedre på er ikke efter god håndværksmæssig skik og brug og er slet ikke omfattende nok til, at man med rette kan påstå, at forsikringstageren har fået den rette dækning.
>
> Der er i tilstandsrapporten omtalt nedbrydning af træ på facaden ved 4 hjørner.
> …
> Omtalen er dog omtalt yderst misvisende og klart ufyldestgørende, således at køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. For det første er den manglende ventilation bag facadebeklædningen ikke omtalt – både hvor der ikke er ventilationsspalte nederst eller at der ikke er lavet ventilationsspalte i toppen – hvilket hindrer den luftstrøm, som skal løbe fra bund til top, hvor ventilationsluften skal kunne slippe ud. Desuden er det heller ikke omtalt, at træterrassen hindrer ventilation bag facaden, hvorfor en køber vil forstå beskrivelsen i tilstandsrapporten som manglende beskyttelse med maling på de 4 hjørner og ikke som et tegn på en konstruktionsfejl, som vil medføre omfattende skader.

Den manglende ventilation af tagkonstruktionen ved manglende ventilationsspalte langs facaderne er ikke omtalt i tilstandsrapporten. I tagkonstruktionen er problemet egentlig det samme som ved facaderne. Der er ganske vist monteret klipfisk øverst på den skrå tagflade, men når der ikke kan komme luft ind ved den lave side at tagfladen, så bliver tagkonstruktionen ikke ventileret korrekt eller tilstrækkeligt. Ligeså er det langs facaderne ved den flade del af taget, hvor der heller ikke kan komme luft ind mellem isoleringen og den krydsfiner, som tagpappen ligger på (hvis der overhovedet er udført 45 mm ventilationsspalte, hvilket tegningen jo ikke viser, da rummet mellem loft og x-finer er vist som fyldt helt ud isolering, da der skulle have været en hygrodiode og ikke en dampspærre, som konstruktionen i virkeligheden er udført med). På denne tagflade er der monteret raketter/små skorstene længere inde på tagfladen, hvilket heller ikke er tilstrækkeligt til at give en luftstrøm, hvorfor der på undersiden af x-finer vil dannes kondens med skader til følge – først skimmelvækst, dernæst råd og til sidst trænedbrydende svampe.

Erfaringsmæssigt vil de manglende ventilationsforhold føre til skader på et tidspunkt – nærliggende risiko for skader som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt…….

Det er heller ikke omtalt, at facaden på taget ikke er ventileret, hvilket viser, at den bygningssagkyndige med stor sikkerhed ikke har besigtiget den facade, da de hule brædder er nærmest umulige at overse og da hule brædder er et klart tegn på fugtophobning på bræddernes bagside og idet dette er et sikkert tegn på manglende ventilation bag facaden, så er dette vigtige punkt helt overset af den bygningssagkyndige, hvorfor køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Årsagerne til de skader vi ser på facader og på taget, har været til stede siden husets opførelse og skaderne vil udvikles fortsat – især i de kolde måneder – hvor der vil dannes kondens på bagsiden af facadebeklædningen og på undersiden af x-finer pladerne i tagets konstruktion med skadesudvikling som følge.

Som det vel tydeligt fremgår, så skal det nøjagtige skadesomfang fastslås, hvilket naturligvis er forsikringsselskabets opgave. Selskabet kan hyre en tømrer, som ved destruktive indgreb kan fastslå omfanget og finde frem til de korrekte løsninger for udbedring.

Det afgørende er, at omtalte konstruktioner bliver ventileret korrekt og at alt træmateriale med nedbrydning udskiftes, hvilket i første omgang antages at være facadebeklædningen og x-finer i taget og hvis det så viser sig, at andet har lidt skade (f.eks. spær eller stolper i ydervæggenes konstruktion), så må disse også omfattes af dækningen. Det rådangrebne hjørne på det flade tag ved den store terrasse er også omfattet, da skaden allerede var ved at udvikles inden huset blev overtaget af køberen og ikke blot er kommet efter overtagelsen – dertil er skaden alt for omfattende.

Idet der henvises til mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 nr. 2 litra c samt til bilag 1 nr. 6 litra a samt til min rapport fra februar og til den højst misvisende og ufyldestgørende omtale i tilstandsrapporten må både den manglende ventilation af taget og mangelfulde ventilering af facader anses som dækningsberettigede i fuldt omfang. Både årsag til skaderne og selve skaderne er omfattet af denne dækning. Såfremt det betvivles, om der er skader, så er det indiskutabelt at, der er nærliggende risiko for skader (hvilket også er dækningsberettiget) da de omtalte konstruktioner med manglende ventilation med største sikkerhed vil medføre skader, hvis der ikke sættes ind med etablering af ventilation og udbedring af de skader, som allerede er sket.

Herefter er det naturligvis vigtigt at udbedringen udføres korrekt. Selskabet vil gerne sætte nogle riste i øverst på facaden, hvilket de forstiller sig giver både ventilation af facaden og af taget. Denne løsning kan ikke accepteres, da slagregn og fygesne vil blive presset ind bag facaden og anrette skader her. Løsningen er at sikre ventilationsspalte ved murkronen/tagfoden bag en min. 15 cm høj zinkkant øverst ved facaderne, hvor der er luftspalte og insektbånd og som dermed kan give ventilation i toppen af facaden og ventilation af tagkonstruktionen. Desuden må der laves ventilationsspalte på min. 25 mm bag facaden i bunden af alle facader. Den lille facade på taget skal ventileres på tilsvarende måde og også her skal der etableres samme ventilation ved montage af zinkkant med ventilation og insektbånd bagved, ad de monterede klipfisk ikke vil sikre ventilation i toppen af denne facade – klipfiskene kan dog forblive på taget.

Huset er ikke blevet bygget i overensstemmelse med de oprindelige tegninger. På snittegningen ses, at der er projekteret med en hygrodiode/fugtbremse i taget/loftet og at der skulle have været isoleret helt op til x-finerpladerne. Der er derimod anvendt dampspærre i loftet, hvilket da også er den mest almindelige løsning. Idet der er usikkerhed om, hvorvidt der er isoleret helt op til x-finerpladerne, så bør dette også undersøges. Når der anvendes dampspærre, så skal der være min. 45 mm ventileret spalte mellem isoleringen og x-finer og såfremt der ikke er det, så må det sikres ved at forhøje taget ved påføring på spærene. Det kan naturligvis ikke accepteres, hvis man blot vil fjerne isolering, så de 45 mm ventilationsspalte opnås.

Løsningen med at bortskære det nederste af facaden ved træterrasser må anses som en dårlig og lidt for nem måde at slippe fri af problemerne. Det kan naturligvis ikke accepteres, at man blot vil save noget af ejers facade af, så her må der udtænkes en pænere og korrekt løsning, hvilket måske kan indbefatte en ændring ved terrasserne, så luften kan komme ind bag facadebeklædningen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**4. Hvad dækker forsikringen**
4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

29. 104614

6. Hvilke forhold dækkes ikke
6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået fotografier.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 2006. Klageren overtog ejendommen i marts 2023 og anmeldte i 2025 forhold ved facade- og tagkonstruktionen. Selskabet besigtigede ejendommen den 21/1 2025 og 17/3 2025. Klageren fik foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Selskabet har tilbudt dækning til etablering af ventilation i facade- og tagkonstruktionen. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til korrekt ventilation af facade- og tagkonstruktionen, til korrekt afvanding, fald og tagbrønde, til udbedring af følgeskader og til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Klageren har anført, at "Efter overtagelsen konstateres alvorlige problemer i tag og facader: systemisk manglende ventilation, opfugtet isolering, skimmel og rådskader ud over tilstandsrapportens oplysning, hule/runde facadebrædder samt kondensvand gennem etageadskillelsen og fejlkonstruerede tagnedløb. [Rådgivningsfirmaets] gennemgange dokumenterer, at huset er helt udført anderledes end projekteret (dampspærre i stedet for hygrodiode) og at hverken tag eller facader har fungerende luftstrøm fra bund til top. Eftermonterede 'klipfisk' i kip og 'raketter' på det flade tag er virkningsløse, fordi der mangler bundventilation, og facadernes top er lukket, men det vidner om, at der har været problemer med bygningens tag- og facadekonstruktioner siden opførelsen. Domus' foreslåede punktvise riste i facader afhjælper ikke den systemiske skadeårsag samt følgeskaderne. Der er også fejlkonstruerede tagbrønde (afløb placeret for højt), hvilket medfører at regnvand ikke kan ledes korrekt til tagnedløb og der foregår derfor en vedvarende opfugtning, der medfører en hurtigere nedbrydning af tagpappen end

tilfældet ville være, hvis tagbrønde var udført byggetekniske korrekt og leverede en effektiv, korrekt afledning af regnvand. Det er klagers opfattelse, at Domus er forpligtet til at få skadernes årsager og omfang afklaret i fuldt omfang i henhold til F&P's Taksatorvejledning fra 2019 for bygningsskader samt Bekendtgørelse dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer punkt 4 b, når der er konstateret og Domus har anerkendt en skade i form af vandgennemtrængning og manglende ventilation i facader og tag. Domus har naturligvis en interesse i at afgøre sagen med en så minimalistisk udbedring som det er muligt. Klager har en interesse i, at få udbedret skader og årsager til skader byggeteknisk korrekt, så bygningens brugbarhed, holdbarhed og byggetekniske værdi sikres derigennem. Det er formålet med ejerskifteforsikringen. Bygningskonstruktionerne skal naturligvis opfylde kravene i BR-S98, som er funktionsbaseret, hvilket betyder, at bygningskonstruktionerne ikke må udføres på en måde, der giver skade på bygningen. Disse kriterier er ikke opfyldt og bygningen er væsentligt mere skadet end oplyst i tilstandsrapporten ud over, at klager ikke fik oplyst, at der var omfattende ventilationsudfordringer ved tag- og facadekonstruktionerne samt at tagbrøndene ikke er udført korrekt og ikke kan aflede vandet korrekt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der eventuelt kan udmeldes syn og skøn. Det følger af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold i et hus fra 2006, herunder om ventilation af facade- og tagkonstruktionen og følgeskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er enighed mellem selskabet og klagerens byggesagkyndige om udbedringsmetode og -omfang, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte de nødvendige udbedringsudgifter. Hertil kommer, at der i erstatningen skal foretages fradrag for skader anmærket i tilstandsrapporten.

31. 104614

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings