

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 102824:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 26/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Baggrund og kontekst

Ejendommen beliggende ..., er genstand for klagen over Dansk Boligforsikring A/S vedrørende dækning under den udvidede ejerskifteforsikring, Police nr. ... Sagen omhandler manglende dækning for skader og ulovlige bygningsforhold på ejendommens tagetage og klimaskærm.

Ombygninger og forandringer

Ifølge lovliggørelsessag 11/47008 af tageetage i 12-04-2013 hvor der er sket inddragelse af uudnyttet tagrum hvorpå der er sket en ændret anvendelse og inddragelse af ekstra 27 bolig kvadratmeter. Ifølge lovliggørelsessagen, Bygningsreglementet 2010 og forsikringsbetingelser W.1.1.19 er det dokumenteret, at forholdene på ejendommen er i strid med bygningsreglementet og udgør ulovlig bygningsindretning samt giver nærliggende risiko for skader i fremtiden. Ombygningen har involveret nedbrydning af den eksisterende indretning på 1. sal, herunder nedbrydning af eksisterende trappe, indvendige vægge, skunkvægge og lofter. Der er herefter lavet en ny indretning som har involveret etablering af 3 nye værelser samt etablering af et nyt badeværelse samt flytningen af skunkvægge og etablering af nye indvendige vægge og lofter. Derudover er der etableret en ny trappe til fra grundplan til 1. sal. Dette fremgår tydeligt på historisk byggesags arkiv fra 1933 samt 2013 – Bilag D.

Forsikringsbetingelsernes relevans

Under henvisning til forsikringsbetingelserne W.1.1.19 fremhæves særligt:

- Punkt 3.1: Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skader.

- Punkt 16.1: Ulovlige bygningsindretninger, der var ulovlige på udførelsestidspunktet, er omfattet.

Disse betingelser underbygger, hvorfor de anmeldte forhold er dækningsberettigede.

Identificerede forhold og uenigheder

Byggetilladelsen fra april 2013

- Der er uenighed om, hvorvidt byggetilladelsen fra 2013 kun omfatter dele af tagetagen, eller om den er gældende for hele tagetagen. Ifølge Byggetilladelse om lovliggørelse fra ... Kommune, gives tilladelsen på baggrund af det indsendte materiale som vedrører hele 1 salen på i alt 52m². Ifølge Byggetilladelsen er der tale om en totalrenovering, hvor hele førstesalen er opført med nye konstruktioner samt installationer, herunder et nyt badeværelse.
- Dansk Boligforsikring fastholder, at kravene kun gælder for de arealer, der oprindeligt ikke var godkendt som beboelse, men denne påstand modsiges med henvisning til BR10 og kommunens byggesagsbehandling.
- I henhold til BR10 § 7.3.2 skal alle bygningsdele ved sådanne renoveringer opfylde isolerings og sikkerhedskrav for at undgå energitab og risiko for skader.

Dampspærre

- Dokumentation viser, at dampspærren er utæt og forkert monteret mod tilstødende bygningsdele samlinger med vægge og loftrum, hvortil den der udover ikke eksisterer ved skunkområder. Dette er i strid med BR10 §4.6 stk. 1 og 2, som kræver korrekt udførte konstruktioner for at undgå fugtakkumulering og sikre holdbarhed.
- Konsekvenser: Risiko for kondens, skimmelsvamp og langsigtet skade på bygningsdele.
- Praksis: Tidligere afgørelser fra Ankenævnet (f.eks. sag nr. 90746, bilag C) har anerkendt dækning for lignende forhold, selv uden synlige skader.

Brandadskillelse

- Bygningsreglement BR10 §5.3.1 kræver brandadskillende konstruktioner mellem beboelsesarealer og kælder (BD-60 bygningsdele og BD-30 dør). Disse krav er ikke opfyldt, hvilket udgør en sikkerhedsrisiko.
- Dansk Boligforsikring har fejlagtigt henvist til, at reglementet ikke gælder for eksisterende bygningsdele, selvom renoveringen i 2013 omfattede hele tagetagen.

Klimaskærmens U-værdier

- BR10 kapitel 5.6 kræver en helhedsvurdering af klimaskærmen. Dokumentation viser, at kun enkelte bygningsdele er vurderet, mens kravene for gavlvægge, kvistvægge og vinduer er ignoreret.
- Energimærkets beregninger (bilag B) viser utilstrækkelig isolering, hvilket kan medføre højt varmeforbrug og kuldebroer.

Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning

Dansk Boligforsikring afviser kravet med henvisning til:

- Manglende skader: Argumentet om, at der ikke er konstateret skader, modsiges af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, som også omfatter nærliggende risiko for skade.
- Historiske reglementer: Forsikringen omfatter ulovlige forhold på udførelsestidspunktet. Renoveringen og lovliggørelse i 2013 er underlagt BR10, som kræver korrekt udførte dampspærre og brandadskillende konstruktioner.

- Begrænsede krav til tagetagen: Som dokumenteret blev hele tagetagen totalrenoveret, hvilket medfører, at kravene fra BR10 skal opfyldes for samtlige berørte bygningsdele
- Dansk boligforsikrings besigtigelse af ejendommens tagetage er mangelfuld da den ser bort fra steder med forekomster af skimmelsvamp. Dernæst er det foretaget på en årstid hvor forskel på ude og inde temperaturer ikke giver anledning til kondensdannelse.

Praksis fra Ankenævnet

Sag nr. 90746 (bilag C) fastslår, at manglende korrekt udførelse af dampspærre udgør en nærliggende risiko for skade og dermed er dækningsberettiget. Ankenævnet har tidligere pålagt forsikringsselskaber at dække mangler, selv når skader ikke er synlige, hvis der er dokumenteret risiko for fremtidige skader.

Konklusion og krav

På baggrund af ovenstående fastholdes kravet om dækning under ejerskifteforsikringen udvidet forsikring:

1. Udbedring af dampspærrens fejl og mangler.
2. Etablering af korrekt brandadskillelse mellem kælder og stueplan.
3. Helhedsvurdering og forbedring af klimaskærmen, så den opfylder BR10.
4. Dækning af teknisk bistand og relaterede udgifter jf. punkt 3.6.2 i forsikringsbetingelserne.

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigede jf. den udvidet ejerskifteforsikring og give pålæg til Dansk Boligforsikring om udbedring af de ulovlige og risikobetonede forhold relateret til lovliggørelse af hele 1 salen på i alt 52m²."

Selskabet har den 26/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører en række ændringer af ejendommens 1. sal, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at der hverken er godtgjort dækningsberettigede forhold i relation til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. eller 16.1.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2021.

I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 28. juni 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager i bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager i bilag B.

Klager har fremlagt byggesagen fra 2011 i bilag A, hvorfor den oprindelige byggesag fra 1932 fremlægges som **bilag 1**.

Klager anmelder 2 år og 9 måneder efter overtagelsen, den 3. juli 2024, en række forhold vedrørende ejendommens 1. sal. Skadeanmeldelsen og klagers supplerende anmeldelse er fremlagt af klager i bilag A.

Den 16. september 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som **bilag 2, 3 og 4**.

Den 10. oktober 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 6. december 2024 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag 5**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til, at 1. salen lever op til BR10.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved 1. salen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5. eller en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Baggrund

Der er tale om et enfamilieshus, opført i 1932, der er opført med kælder, stueplan og 1. sal. Det fremgår af plantegningen i byggesagen fra 1932 (bilag 1, s. 5), at der på 1. salen er trappe- rum/fordelingsgang, soveværelse, stue og et værelse (unavngivet) mod nordøst. Der er vinduer og elektrisk lys i alle værelser.

Den tidligere ejer foretager renovering af 1. salen i 1998, hvor der blev lavet om på rumfordelingen, sådan at 1. salen indeholder tre værelser og et badeværelse.

Af byggesagen fra 2011 (bilag A, s. 52-54), fremgår det, at ansøgningen skyldes forvirring om det registrerede boligareal. Det fremgår desuden af ansøgningen, at der i 1998 skulle være blevet inddraget et areal, som ikke tidligere har været beboelse.

Det vil kræve en byggetilladelse at indrette beboelse, hvis der er tale om et areal, som ikke tidligere har været anvendt til beboelse. Omvendt må det lægges til grund, at det ikke kan kræves, at arealer der allerede er anvendt til beboelse, skal opfylde nyere bygningsreglementer alene fordi, der er foretaget en renovering eller ændret indretning.

Det må dermed lægges til grund, at byggetilladelsen af 12. april 2013 må forstås sådan, at den alene vedrører de rum, der eventuelt ikke oprindeligt har været beboelse.

Der kan dog kun være tale om det unavngivne værelse mod nordøst (eller en del af det), der muligvis oprindeligt ikke har været beboelse. Det er dog meget svært at se, hvorfor det konkret skulle være tilfældet, også henset til indretningen med vinduer og elektrisk lys. Det ser heller ikke ud til, at kommunen, i forbindelse med behandlingen, har været inde og foretage en konkret vurdering af den tidligere indretning og anvendelse.

Uanset ovenstående er der ikke konstateret ulovlige forhold, selv hvis man vælger at bedømme 1. salen i henhold til BR10, som DBF dog som sagt ikke mener er tilfældet.

Nedenfor gennemgås de enkelte klagepunkter separat for overskuelighedens skyld.

Dampspærre

Klagen omhandler, at dampspærren er utæt og forkert monteret. Klager henviser desuden til BR 10 § 4.6, stk. 1 og 2.

Konsulenten konstaterer i forbindelse med besigtigelsen, at åbningen i konstruktionen ved skunken, som klager i forbindelse med anmeldelsen har fremsendt foto af, nu er blevet lukket, og 1. salen er blevet nymalet. Klager ønsker på den baggrund ikke, at der åbnes op for besigtigelse af det anmeldte.

Der er ikke skunklemme, der kan besigtiges fra, men der er adgang til loftrummet. Konsulenten kan oppe fra loftrummet se, at dampspærren er tæt og intakt også i overgangen mellem loft og skråvægge.

Målinger viser desuden ikke forhøjet fugtværdier, hverken på lofter, skunke, skråvægge eller træværket i loftrummet.

Dampspærren er ifølge konsulenten udført i overensstemmelse med sædvanlig byggemåde ved udførelse i 1998, og der kan ikke registreres fugt eller fugtskader.

Selv hvis man vælger at bedømme forholdene efter BR10 - som DBF ikke mener, der er grundlag for - er der ikke noget ulovligt.

Klager henviser i den forbindelse til BR10 § 4.6, stk. 1 og 2. Der er tale om et funktionskrav om, at bygningen skal sikres mod akkumulering af skadelig kondensfugt. Der er med andre ord ingen specifikke krav om, at der skal være en tæt dampspærre.

Når der ikke er konstateret skader, herunder kondensfugt, efter 26 års brug af ejendommen, kan det lægges til grund, at bygningsreglementets funktionskrav er opfyldt.

Klager henviser til kendelse 90746 tilbage fra 2017, der ikke er sammenlignelig med nærværende sag. For det første omhandler den et langt nyere hus fra 2004. Der var ligeledes i den pågældende sag, i modsætning til nærværende sag, beskrevet om sorte udtrækninger/termisk sværtning langs vægge, som Nævnet fandt skyldtes måden dampspærren var udført på.

Brandadskillelse

Klager forudsætter også, at kælderen skal overholde regler i BR10, idet klager henviser til krav om brandadskillende konstruktioner mellem beboelsesarealer og kælder, iht. § 5.3., stk. 1.

Ejendommen er opført i 1932. Huset har altid haft tre etageplaner, heraf den udnyttede tagetage.

Konsulenten bemærker da også, i forbindelse med besigtigelsen, at adskillelsen mellem kælder og stueplan er den oprindelige fra opførelsen i 1932, og således naturligvis ikke udført iht. BR10.

At der er foretaget en renovering i tagetagen, ændrer ikke på antallet af etager eller i forhold til brandkrav. Ejerskifteforsikringen skal ikke opgradere ejendommen herunder kælderen til nyere krav.

Klimaskærm

Klager anmeldte oprindeligt, at mindstekravene til isolering ikke var overholdt. Efter fremsendelse af konsulentens beregninger heraf, handler det ifølge klagen om 'en helhedsvurdering af klimaskærmen'.

Konsulenten oplyser på baggrund af besigtigelsen, at der ikke måles forhøjet fugtværdier, og der ses ingen tegn på kuldebroer eller manglende isolering. Loftet og skråvægge ses ca. isoleret med 250 mm isolering. Klager har skiftet vinduer og døre forud for besøget.

Besigtigelseskonsulenten har beregnet U-værdien af klimaskærmen omkring tagetagen, hvor han kan konkludere, at kravene til mindste isolering er opfyldt.

Når klager taler om 'en helhedsvurdering', må vi gå ud fra, at han mener samlet energiramme. Det bemærkes, at BR10 kapitel 7.2 omhandler nye bygninger og således ikke finder anvendelse her.

Som der er redegjort nærmere for ovenfor, er der tale om en mindre del af den udnyttede tagetage, der har ændret anvendelsesstatus. Kapitel 7.3.2 omhandler varmeisolering af bygningsdele ved ændret anvendelse. Det følger direkte af 7.3.2, stk. 3, at:

'Ved ændret anvendelse kan byggetekniske forhold indebære, at 7.3.2, stk. 1-2 ikke fuldt ud kan opfyldes. Den manglende ydeevne kan så erstattes af andre energimæssige løsninger, der kompenserer herfor.'

Når hele tagetagen er blevet efterisoleret, også de rum der har været bolig siden 1932, kompenserer det fuldt ud.

Selvom DBF ikke ser noget ulovligt ved forholdene, er det naturligvis klagers bevisbyrde at dokumentere, hvis han konkret mener, der er forhold, der udgør en ulovlig bygningsindretning.

Det har klager ikke dokumenteret.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved ejendommens 1. sal, som opfylder forsikringens betingelser for dækning i henhold til pkt. 3.1. eller 16.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 9/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemgået Dansk boligforsikrings svar på klagen. Formålet med andet høringssvar er at opsummere sagens faktiske omstændigheder fra forsikringstagers perspektiv og med tyngde påvise, at de omhandlede forhold er dækningsberettigede. Derudover skal andet høringssvar betragtes som et tillæg til sagsfremstillingen af 26. december 2024.

Sagens faktiske omstændigheder

Ejendommen blev overtaget af forsikringstager den 1. oktober 2021, hvor der samtidig trådte en udvidet

ejerskifteforsikring i kraft. **Ejendommens tagetage blev lovliggjort i 2013** som led i en lovliggørelsessag. ... Kommune udstedte i april 2013 en byggetilladelse vedrørende lovliggørelse af hele 1. salen (tagetagen) på 52 m². Forrige ejer skriver i bilag til lovliggørelsessagen følgende; *'I forbindelse med købet af huset i 1998 blev huset renoveret. Herunder blev 1.salen ryddet komplet og der er på etagen lavet 3 værelser samt et badeværelse'.*

Det betyder at der i forbindelse med lovliggørelsessagen er tale om en lovliggørelse af en **totalrenoveret overetage med nye konstruktioner og installationer, herunder etablering af et nyt badeværelse som skal lovliggøres således det lever op til 2010 krav**. Ombygningen indebar bl.a. nedrivning af den eksisterende indretning på husets tageetage, herunder en ændret planløsning og etablering af nye værelser, et nyt badeværelse og en ny trappe. Det fremgår af byggesagen (bilag D), at der skete inddragelse af et tidligere uudnyttet loftsrum til beboelse, hvorved det beboelige areal på 1. sal blev udvidet med 27 m². Efter ombygningen og lovliggørelse udgør 1. salen i alt 52 m² bolig.

Efter overtagelsen konstaterede forsikringstager skjulte mangler ved tagetagen og klimaskærmen, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. **Det viste det sig, at dampspærren i tagetagen er udført mangelfuldt** – den er utæt flere steder, f.eks. ved lampesteder og stikkontakter, og ikke korrekt tilsluttet ved tagfoden, ligesom der helt mangler dampspærre i skunkrum.

Dette er i strid med Bygningsreglement 2010 (BR10) § 4.6, stk. 1-2, der kræver korrekt udførte konstruktioner for at undgå fugtphobning og sikre holdbarhed. Allerede på anmeldelsestidspunktet blev der observeret skimmelsvamp på bagsiden af undertaget som følge af de utætheder i dampspærren.

Forholdet medfører oplagt risiko for kondens, mug og råd i tagkonstruktionen over tid.

Dansk Boligforsikrings besigtigelsesrapport af 16. september 2024 indeholder en åbenlys fejl, idet selskabets konsulent konkluderer, at 'dampspærren er ført helt ned til tagfoden'. Dette er direkte forkert og modbevises utvetydigt af fotobilag 4 fra skadesanmeldelsen den 3. juli 2024, som viser, at dampspærren stopper ca. 1 meter over tagfoden i skunkhøjde. Dermed er forsikringsselskabets vurdering ikke blot mangelfuld – den er faktisk forkert og kan ikke danne grundlag for et retvisende afslag. Denne forkerte vurdering underminerer desuden forsikringsselskabets afvisning af dækning, da hele deres konklusion om, at 'der ikke er nærliggende risiko for skade', er baseret på en fejlagtig forståelse af konstruktionen.

Lovliggørelsessagen udløser også BR10 kravene til brand adskillelse, hvor der i nærværende sag kan påvises at der mangler forskriftsmæssig brandadskillelse mellem kælder og beboelse. Ifølge BR10 § 5.3.1 kræves brandadskillende bygningsdele mellem beboelsesarealer og underliggende etager, typisk BD-60 konstruktioner og BD-30 branddør mod kælderen. Disse krav er ikke opfyldt i ejendommen. Trapperummet mellem stueplan og kælder er fortsat indrettet som ved husets opførelse i 1932, uden brandhæmmende loft eller dør. Det betyder, at en brand i kælderen uhindret kan brede sig til beboelsen, hvilket udgør en alvorlig sikkerhedsrisiko.

Eftersom lovliggørelsessagen fra 2013 omfattede hele tagetagen, blev de daværende krav i BR10 om brandsikring aktiveret. Der mangler en BD-60 brandadskillende etageadskillelse ved trappeopgang samt en BD- 30 branddør, hvilket er et krav i henhold til BR10 § 5.3.1. Den korrekte ud-

bedringsløsning vil være enten at eftermontere en BD-60 brandbeskyttet konstruktion under trappen samt at installere en BD-30 klassificeret branddør ved adgangen til kælderen. Dansk bolig forsikring forsøger fejlagtigt at fremstille dette som et oprindeligt forhold fra 1932, men denne vurdering ser helt bort fra, at ombygningen i 2013 forpligtede ejeren til at bringe konstruktionen op til nutidige sikkerhedsstandarder i 2013 jf. bygningsreglement 2010.

Isoleringsforholdene i klimaskærmen lever heller ikke op til gældende minimumskrav. BR10 kap. 5.6 forudsætter en helhedsvurdering af klimaskærmens isoleringsevne ved renoveringer, så alle berørte bygningsdele opfylder energikravene. I dette tilfælde er kun visse dele (f.eks. tagkonstruktionen) blevet efterisoleret, mens andre dele som gavlvægge, kvistvægge og vinduer ikke er bragt op på nutidigt niveau. Energimærkningsrapporten fra 2021 (bilag B) dokumenterer utilstrækkelig isolering af disse bygningsdele, hvilket kan medføre stort varmetab og kuldebroer. Udover det høje varmeforbrug kan sådanne kuldebroer lokalt give kondensproblemer i konstruktionen i den kolde årstid.

Forsikringstager anmeldte ovennævnte forhold som skader/mangler under ejerskifteforsikringen den 3. juli 2024. Forsikringsselskabet besigtigede ejendommen den 16. september 2024 (jf. besigtigelsesnotater, bilag 2-4). Af besigtigelsesrapporterne fremgår det utvetydigt, at de anmeldte forhold eksisterer, og at de har været til stede siden før overtagelsen. Alligevel valgte Dansk Boligforsikring ved skrivelse af 6. december 2024 (bilag A) at **afvise forsikringsdækning**. Selskabet begrundet overordnet sin afvisning med, at: (1) der ikke forelå en **aktuel skade** på overtagelsestidspunktet, (2) en del af forholdene skyldes husets oprindelige konstruktion fra 1932 eller en lovlig tidligere ombygning, hvorfor de ikke anses som ulovlige på udførelsestidspunktet, og (3) forsikringen ikke skulle omfatte opgradering af eksisterende bygningsdele til nutidige krav. Selskabet anfører bl.a., at huset 'altid har været i 3 plan' og at 'Dansk Bolig Forsikring ikke er forpligtet til at opgradere konstruktioner til tidssvarende krav'. Endvidere har selskabet anført, at der under besigtigelsen ikke blev påvist væsentlige fugtproblemer eller andre følgeskader, og at man derfor ikke anser risikoen som akut. Forsikringstager bestrider disse synspunkter, hvilket uddybes nedenfor.

Forsikringstagers argumenter

Dækningsomfang efter forsikringsbetingelserne: Ejerskifteforsikringen (betingelser W.1.1.19) yder udvidet dækning for netop den type skjulte mangler, sagen angår. Af betingelsernes pkt. 3.1 fremgår, at **forsikringen dækker både udbedring af aktuelle skader og fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skader**. Endvidere fremgår det af pkt. 16.1, at **ulovlige bygningsindretninger, der var ulovlige på udførelsestidspunktet, er omfattet**. Disse centrale bestemmelser betyder, at forsikringen dækker både allerede indtrufne skader og forhold, som – selv om de endnu ikke har medført omfattende skader – udgør en væsentlig mangel ved bygningen, f.eks. fordi de strider mod byggelovgivningen eller udgør en sikkerhedsrisiko. I det foreliggende tilfælde er betingelserne for

dækning opfyldt på flere uafhængige måder: Dels foreligger der en faktisk skade i form af påvist skimmelsvamp, dels foreligger der klare fysiske forhold med nærliggende risiko for yderligere skade (utæt dampspærre og manglende brandadskillelse), og dels udgør disse forhold ulovlige bygningsindretninger, idet de ikke opfyldte byggereglementets krav på udførelsestidspunktet (2013). **Det er vigtigt at understrege at byggetilladelsen fra 2013 i forbindelse med lovliggørelse af 1 salen, per definition udgør opførelsestidspunktet.**

Manglende aktuel skade – nærliggende risiko: Forsikringsselskabets første indsigelse er, at der ikke skulle være konstateret nogen egentlig skade. Dette bestrides. Allerede ved anmeldelsen blev

der dokumenteret skimmelvækst (svamp) på undersiden af undertaget som følge af den defekte dampspærre. Skimmelsvamp i tagkonstruktionen er utvivlsomt en skade, der kræver udbedring, og den må tilskrives det anmeldte forhold (en utæt/fejlmonteret dampspærre). Der **foreligger altså en dækningsberettigende skade her og nu**, hvilket i sig selv er tilstrækkeligt til at bringe forsikringsdækningen i anvendelse.

Dansk Boligforsikring hævder, at der ikke er nogen akut risiko, fordi der ikke blev målt forhøjet fugt under besigtigelsen. **Dette argument er vildledende.** Det er veldokumenteret, at risikoen for kondens er størst i fyringssæsonen, hvor temperaturforskellen mellem ude og inde er størst. Dansk Boligforsikrings besigtigelse fandt sted i september – en periode, hvor risikoen for kondens naturligt er lavere.

Dette betyder, at Dansk Boligforsikrings fugtmålinger fra besigtigelsen ikke kan bruges som bevis for, at skaden ikke eksisterer – tværtimod viser det, at undersøgelsen er foretaget på et uegnet tidspunkt for at vurdere risikoen korrekt.

Selv hvis der ses bort fra den aktuelle skade, er de konstaterede forhold af en sådan karakter, at de indebærer en nærliggende risiko for alvorlige skader fremadrettet. Ankenævnets praksis er klar på dette punkt: En bygningsmangel, der udgør et **væsentligt og grundlæggende problem med risiko for fremtidige skader**, skal behandles som en dækningsberettigende skade – også selvom der på klagetidspunktet ikke allerede er sket omfattende skader.

I en kendelse af 25. oktober 2017 (sag nr. 90746) udtalte Ankenævnet f.eks., at utætheder i en dampspærre udgjorde et sådant væsentligt problem og medførte en nærliggende risiko for skadelig kondensdannelse i tagkonstruktionen. Nævnet lagde vægt på karakteren af de påviste fejl og mangler samt de potentielle konsekvenser (kondens, råd og svamp), og fandt, at forholdet var dækningsberettigende, selv om egentlige følgeskader endnu ikke var udviklet. Tilsvarende har nævnet i en række sager anerkendt, at mangelfuldt udførte eller manglende dampspærre skal udbedres under forsikringen, netop fordi de indebærer nærliggende risiko for fugtskader. På den baggrund kan selskabet ikke med rette afvise dækning med henvisning til, at 'der ikke er sket nogen skade' – forsikringsbetingelserne og praksis dækker udtrykkeligt også skaderisikoen.

Det skal desuden fremhæves, at forsikringsselskabets egen besigtigelse blev foretaget i september, **hvor temperaturforskellen mellem ude og inde er begrænset**. Det betyder, at risikoen for kondens netop på det tidspunkt var lille – **men forholdene vil forværres i fyringssæsonen med større temperatur- og fugtforskelle**. At taksator ikke målte forhøjet fugt en sensommerdag beviser ikke, at konstruktionen er sund; tværtimod understreger det blot, at problemet er latent og periodisk. Ydermere overså taksator flere steder med synlige skimmelspor (sorte skjolder på træværk og undertag) i forbindelse med sin besigtigelse. Disse forhold underbygger, at selskabets vurdering af skadeomfanget er mangelfuld, og at risikoen for fugtskade reelt er til stede, selvom den ikke manifesterede sig præcis den dag, besigtigelsen foregik. Samlet set er betingelsen om 'nærliggende risiko for skader' utvivlsomt opfyldt i denne sag, i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Ulovlige bygningsforhold – udførelsestidspunkt og byggregler: Forsikringsselskabet gør gældende, at de påviste mangler ikke er ulovlige på udførelsestidspunktet, idet man henviser til husets alder (1932) og tidligere ombygninger. Dette bestrides ligeledes. Udførelsestidspunktet for de relevante bygningsdele er ikke 1932, men derimod 2013, hvor tagetagen blev renoveret og lovlig-

gjort under byggetilladelsen. **Byggesagsdokumenterne fra 2013 (lovliggørelsessagen)** viser klart, at tilladelsen omfattede hele førstesalen og ikke kun et delareal. Der var således tale om en gennemgribende ombygning, hvor eksisterende konstruktioner blev ændret eller fornyet. Det følger af byggelovgivningens almindelige principper – og specifikt af BR10 § 7.3.2 – at når en **væsentlig ombygning eller ændret anvendelse** finder sted, skal **samtliche berørte bygningsdele opfylde de gældende tæthedskrav samt isolerings- og sikkerhedskrav**. Med andre ord skulle tagetagens konstruktioner i 2013 leve op til BR10's krav til bl.a. fugt- og brandsikring, uanset at dele af konstruktionen oprindeligt var opført før BR10.

Netop derfor er de konstaterede forhold at betragte som **ulovlige bygningsindretninger på udførelsestidspunktet**. Da 1. salen blev lovliggjort og udvidet i 2013, var det et krav efter BR10, at der etableredes en tæt dampspærre og fornøden brandadskillelse m.v. Manglende dampspærre og brandadskillelse var således ulovlige i 2013, hvilket gør dem omfattet af forsikringens pkt. 16.1. Forsikringsselskabets henvisning til husets alder og de oprindelige forhold i 1932 kan ikke føre til et andet resultat. Det er irrelevant, at der "ikke fandtes et BR i 1932" der fandtes et gældende bygningsreglement i 2013, som skulle overholdes i forbindelse med lovliggørelsen. Selskabet kan heller ikke gemme sig bag, at en del af førstesalen allerede var bolig før 2013. Byggetilladelsen blev givet på baggrund af materiale for hele etagen, og kommunen har vurderet etagen under ét. Selv hvis man antog, at nogle bygningsdele ikke blev rørt i 2013, gælder BR10 § 7.3.2 alligevel alle dele, der indgår i den renoverede bygningsdel - eksempelvis skal en eksisterende loftskonstruktion, som bliver en del af en nyrenoveret tagetage, også leve op til energikrav og brandkrav, medmindre andet er særskilt dispensationeret. Der foreligger ingen dispensation for at undlade brandadskillelse eller dampspærre; tværtimod tilsiger byggesagens natur, at disse krav var forudsat opfyldt.

Det er værd at bemærke, at forsikringsselskabets egen konsulent erkender, at 1. salen blev renoveret i 1998 og **først lovliggjort i 2013**. Alene det forhold, at en lovliggørelse var nødvendig, indikerer at de udførte ændringer ikke oprindeligt overholdt loven. Kommunens accept af lovliggørelsen i 2013 byggede på en forventning om, at de nugældende krav blev opfyldt. **Hvis kravene ikke blev opfyldt alligevel (hvilket de påviste mangler viser), er der tale om en ulovlighed, som forsikringen skal dække**. Sammenfattende er betingelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 om 'ulovlig på udførelsestidspunktet' opfyldt for såvel den mangelfulde dampspærre som den manglende brandadskillelse – disse installationer var krav i 2013 (BR10), og deres fravær/fejl udgjorde derfor ulovlige forhold på det tidspunkt.

Dampspærre og fugtsikring: Det konstaterede forhold med utæt og mangelfuld dampspærre er både en ulovlighed og en skaderisiko, hvorfor dækning er berettiget af begge grunde. Som nævnt krævede BR10 § 4.6, stk. 1-2, at tagkonstruktioner udføres med effektiv fugt- og dampsikring. At dette ikke er sket her, er en klar byggefejl. Selskabets eventuelle indvending om, at konstruktionen var 'sædvanlig byggemetode i 1998', kan ikke føre til afvisning – selv hvis arbejdet i 1998 overholdt datidens minimumskrav (hvilket tvivlsomt, da dampspærre også dengang var standard), så blev konstruktionen underlagt 2013-reglerne ved lovliggørelsen. Desuden er en 'sjsket udført' dampspærre aldrig i orden, uanset årstal. Ankenævnet har gentagne gange taget stilling til lignende sager om dampspærre. I sag nr. 82.205 (kendelse af 21. januar 2013) – vedrørende manglende dampspærre i skunk i et hus fra 1988 – blev forsikringsselskabet pålagt at anerkende forholdet som dækningsberettiget. Nævnet afviste argumenter om manglende følgeskade og fandt, at forholdet udgjorde en mangel, som forsikringen skulle dække. Tilsvarende blev Dansk Boligforsikring i sag nr. 88393 (kendelse af 7. januar 2016) pålagt at sikre etablering af en korrekt fungerende

dampspærre i et hus, hvor den eksisterende var utæt (svarende til nærværende situation). Som allerede nævnt bekræftede Ankenævnet igen i 2017 (sag 90746), at selv i en integreret garage er en utæt dampspærre omfattet af dækningen, da den indebærer nærliggende risiko for kondensskader. Disse afgørelser (jf. bilag C) viser en entydig praksis: **Mangelfulde dampspærre anses som skjulte konstruktionsmangler, forsikringen skal dække, selvom skaden primært består i en risiko, der kræver udbedring, før den udvikler sig yderligere.**

På baggrund af det ovenstående er det juridiske grundlag for dækning af udbedring af dampspærren solidt. Forsikringstager har krav på, at forsikringsselskabet bekoster de nødvendige arbejder for at etablere en tæt og korrekt monteret dampspærre i hele tagetagen, således at bygningsreglementets krav opfyldes og risiko for fremtidige fugtskader elimineres. Dette omfatter bl.a. udbedring ved gennemføringer (loftspots, elinstallationer), tætning af samlinger ved skunk og loftsrum, samt udbedring af de skimmelangreb, der allerede er konstateret på undertaget.

Brandadskillelse og sikkerhed: Den manglende brandadskillelse mellem kælder og stueplan er ligeledes omfattet af forsikringen som både et ulovligt forhold og et farligt bygningsmangel. BR10 § 5.3.1 stillede eksplicit krav om BD-60 bygningsdel mellem etageadskillelsen og BD-30 dør ved kældertrappen i forbindelse med ombygningen. At huset oprindeligt blev opført i 1932 uden disse foranstaltninger, ændrer ikke på, at kravet **skulle** være opfyldt, da etagens anvendelse blev ændret/udvidet i nyere tid. Forsikringsselskabets standpunkt synes at være, at man ikke dækker mangler, som skyldes 'tidligere lovlige forhold'. Dette holder imidlertid ikke her – fordi forholdet blev ulovligt i 2013, samt forsikringen også omfatter fysiske sikkerhedsmangler, selv hvis de ikke udtrykkeligt var ulovlige før (jf. pkt. 3.1 om nærliggende fare for skade). Manglende brandadskillelse er netop en sådan alvorlig sikkerhedsmangel. Risikoen er ikke spekulativ: Skulle der opstå en brand i kælderen, vil ilden og røg kunne sprede sig hurtigt til beboelsesarealerne og forvolde omfattende skade på personer og ejendom. En huskøber har berettiget forventning om, at en beboelsesejendom lever op til grundlæggende brandsikringskrav, eller at eventuelle afvigelser er oplyst forud (f.eks. via tilstandsrapport, hvilket ikke skete her). At dette ikke er tilfældet, gør forholdet til et skjult mangel af en karakter, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Det skal nævnes, at selv hvis Ankenævnet, hypotetisk, ikke skulle finde tilstrækkeligt grundlag for at anse brandadskillelsen som 'ulovlig på udførelsestidspunktet' **om end vi mener, at 2013-reglerne klart finder anvendelse, bør forholdet alligevel være dækket som nærliggende risiko for skade.** Pkt. 3.1 dækker som nævnt fysiske forhold med nærliggende skaderisiko, og et brandmæssigt farligt forhold falder helt oplagt herunder. Forsikringstager skal ikke stå ubeskyttet over for, at huset viser sig at mangle afgørende brandsikring – netop derfor tilbyder man en udvidet forsikring. Nævnet har tidligere tilkendegivet, at forsikringsselskaber ikke kan afvise dækning med den begrundelse, at 'det var lovligt engang', hvis forholdet i dag udgør en klar byggeskade eller fare. Vi gør således gældende, at selskabet skal bekoste etableringen af den krævede brandadskillelse (f.eks. montering af en brandsikker dør mod kælderens og opgradering af loft/etageadskillelse til BD-60), så ejendommen bringes i overensstemmelse med gældende sikkerhedsstandard.

Isoleringsforhold og energikrav: Forholdet vedrørende utilstrækkelig isolering af visse klimaskærmsdele (gavle, kvister, vinduer m.v.) er lidt anderledes i karakter, men ikke desto mindre omfattet af forsikringen under udvidet dækning. Da 1. salen blev renoveret og udnyttet til beboelse, gjaldt energikravene i BR10 kap. 5, herunder kravet om reduktion af varmetab gennem klimaskærmen. Det fremgår af energimærkningsrapporten (bilag B), at isoleringsniveauet nogle steder er langt under nutidige standarder – bl.a. er der formentlig kun sparsom isolering i gavlene, og de

ældre vinduer er ikke energiruder. Dette kunne have været udbedret som led i ombygningen, men det blev tilsyneladende ikke gjort. Dermed opfyldte byggeriet ikke fuldt ud BR10's helhedskrav til klimaskærmen. Konsekvensen er ikke alene et højt varmekonsum, men også risiko for kuldebroer, der kan give kondensproblemer indvendigt, typisk som termisk skimmel (sorte udfældninger) på kolde vægoverflader. Forsikringstager har efter overtagelsen observeret begyndende mørkfarvning i hjørner ved kvist og gavl i den renoverede tagetage, hvilket understøtter dette.

Under ejerskifteforsikringen er '**væsentlige fejl eller mangler ved varmeisoleringen**' normalt dækket af den udvidede del, idet det falder uden for, hvad køber med rimelighed kan opdage forud for købet. I nærværende sag var der intet i tilstandsrapporten, der indikerede problemer med isoleringen. Det utilstrækkelige isoleringsniveau må derfor anses for en skjult mangel. Hertil kommer, at hvis lovgivningen i 2013 havde fulgt forskrifterne, ville klimaskærmen samlet set have været forbedret i det omfang, det var rentabelt og påkrævet for at opfylde energirammen. At dette ikke skete, er en fejl/undladelse på linje med andre ulovlige forhold. Dermed gøres det gældende, at forsikringen bør dække nødvendige isoleringsforbedringer for at bringe klimaskærmen på niveau med minimumskraverne anno 2013. Vi er opmærksomme på, at energimæssige mangler måske ikke i sig selv udgør en skade, men i det omfang de medfører byggeskaderisiko (kondens) eller var ulovlige ifølge reglementet, falder de ind under dækningsområdet.

Teknisk rådgiverbistand: Forsikringstager har i forbindelse med sagen pådraget sig udgifter til sagkyndig bistand, herunder bygningsfaglig rådgivning, tilstandsundersøgelser og udarbejdelse af materiale til brug for forsikringssagen. Disse udgifter er afholdt alene for at dokumentere manglerne og kravets berettigelse over for selskabet. Ifølge forsikringsbetingelserne (forventeligt i pkt. 3.6.2) dækker den udvidede ejerskifteforsikring rimelige udgifter til teknisk konsulentbistand i det omfang, det har været nødvendigt for at konstatere eller afhjælpe skader omfattet af forsikringen. I denne sag har det desværre været nødvendigt at involvere ekstern rådgiver grundet forsikringsselskabets afvisning og modvilje. Ankenævnet har tidligere anerkendt, at sådanne omkostninger kan kræves dækket. I sag nr. 94382 (kendelse af 3. februar 2021) fik klageren medhold i, at forsikringsselskabet skulle betale en væsentlig del af udgifterne til den rådgivende arkitekt, der havde bistået i en omfattende ejerskiftesag. I den pågældende kendelse bemærkede nævnet, at alene egentlig bygningsfaglig bistand kan kræves dækket – hvilket netop er tilfældet her, hvor rådgiverens arbejde bestod i at identificere og beskrive de byggetekniske mangler. Forsikringstager gør således gældende, at også udgifterne til sagkyndig/teknisk bistand i nødvendigt omfang skal erstattes af forsikringsselskabet som led i udbedringsomkostningerne.

Konklusion og Påstand

Sammenfattende gøres det gældende, at forsikringstager har krav på forsikringsdækning under den udvidede ejerskifteforsikring for de konstaterede mangler ved ejendommens tagetage og klimaskærm. Forsikringsselskabets argumenter er tilbagevist: De omtvistede forhold udgør enten konkrete skader eller indebærer en nærliggende risiko for alvorlige skader, og de er desuden i strid med byggelovgivningens krav på udførelsestidspunktet. Forsikringsbetingelserne dækker udtrykkeligt sådanne forhold.

På denne baggrund skal forsikringstagerens **påstand** fremhæves:

Vi (Forsikringstager) anmoder Ankenævnet for Forsikring om at træffe afgørelse om,

1. at **Dansk Boligforsikring A/S anerkender**, at de anmeldte forhold – herunder den mangelfulde dampspærre, den manglende brandadskillelse samt de utilstrækkelige isoleringsforhold – **udgør dækningsberettigende skader/forhold** under ejerskifteforsikringen, og

2. at **Dansk Boligforsikring A/S** i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne **skal dække** samtlige rimelige udgifter forbundet med udbedring af disse forhold, herunder:
- Udbedring/etablering af en korrekt fungerende dampspærre i hele tagetagen,
 - Etablering af forskriftsmæssig brandadskillelse mellem kælder og beboelse (BD-60 konstruktion/BD-30 dør),
 - Efterisolering og forbedring af klimaskærmen, således at bygningsreglementets krav opfyldes, samt
 - Dækning af nødvendige udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med konstatering og udbedring af skaderne (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2).

Forsikringstager finder, at ovennævnte krav er velbegrundede i både forsikringsaftalen og gældende praksis. Det bestrides, at der skulle være grundlag for afvisning eller for begrænsning af dækningen. På baggrund af dette bedes Ankenævnet om at give forsikringstager medhold og pålægge forsikringselskabet at honorere forsikringsdækningen fuldt ud.

Forsikringstager forbeholder sig i øvrigt retten til at fremkomme med yderligere bemærkninger, såfremt nye oplysninger fremkommer under nævnens behandling. På nuværende grundlag anses sagen for tilstrækkeligt oplyst til, at Ankenævnet kan træffe afgørelse i overensstemmelse med påstanden.

Det skal afslutningsvis understreges, at vi som forsikringstager alene ønsker at få opfyldt den dækning, vi er berettiget til i henhold til police og lov. De fremlagte bilag og anførte argumenter dokumenterer klart, at forsikringsbetingelserne er opfyldt, og at forsikringselskabets afvisning ikke kan støttes på et holdbart grundlag.

Vi har indrettet os i tillid til ejerskifteforsikringens tryghed, og denne tryghed bør nævnet nu sikre ved at give forsikringstager fuldt medhold."

Selskabet har i brev af 15/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har gennemgået klagers høringsvar af 9. marts 2025.

Der er overvejende tale om klagers gentagelse af tidligere fremsatte synspunkter, som der ikke har kunnet opnås enighed mellem parterne omkring.

Klager gør dog som noget nyt gældende, at besigtigelsestidspunktet i september ikke skulle være egnet/repræsentativt tidspunkt for besigtigelse.

Klagers høringsvar er blevet forelagt besigtigelseskonsulenten, som har fremsendt sine bemærkninger, der fremlægges som **bilag 6**.

Hvis klager ønsker, at DBF skal forholde sig til, hvordan dampspærren er afsluttet det pågældende sted i skunken, hvor klager forud for anmeldelsen har haft åbnet - men valgte at lukke inden besigtigelsestidspunktet, må klager åbne for muliggørelse af besigtigelse. Hvis klager åbner op i væggen, vil DBF gerne tilbyde besigtigelse heraf.

Klager gør ligeledes krav på dækning af teknisk bistand, uden nogen nærmere uddybning heraf. DBF bemærker, at al korrespondance har været mellem DBF og klager. DBF er heller ikke under behandlingen blevet præsenteret for nogen tekniske udtalelser.

Det bemærkes desuden for god ordens skyld, at klager allerede har en anden igangværende ankenævns sag nr. 102503 [Sag vedrørende tilbygning til ejendommen], der netop omhandler spørgsmålet om teknisk bistand, herunder hvorvidt forsikringsbetingelserne iht. pkt. 3.6.2. kan siges at være opfyldt.

Herudover giver klagers høringssvar ikke anledning til yderligere bemærkninger. DBF fastholder det tidligere klagesvar af 26. februar 2025 i sin helhed."

Klageren har i brev af 5/5 2025 bl.a. anført:

"Jeg fremkommer med kommentarer til Dansk Boligforsikrings (DBF) 2. høringssvar samt tilhørende bemærkninger fra besigtigelseskonsulenten af 14. april 2025 (bilag 6).

Dampspærrens udførelse inkl. dokumentation og besigtigelse

Det fremgår af DBF's svar, at konsulenten ikke har kunnet kontrollere dampspærrens tilslutning grundet en lukket konstruktion. Det skal i denne forbindelse understreges, at jeg under selve besigtigelsen tilbød konsulenten adgang ved at åbne op for skunkområdet i samme område som er vist på billederne jf. bilag A. Konsulenten afviste dette og fandt det 'ikke nødvendigt'. Endvidere tilbød jeg at demontere stikkontakter i skunkområderne for visuel kontrol af dampspærren, hvilket ligeledes blev afvist.

Fotodokumentationen (bilag 4), som er taget før lukning af konstruktionen, viser klart, at dampspærren ikke er ført ned til tagfoden, men standser ca. 1 meter højere oppe. Denne dokumentation er fuldt ud gyldig, og der kan således ikke stilles krav om yderligere destruktiv besigtigelse på nuværende tidspunkt. DBF's manglende accept af mine tilbud under besigtigelsen må udelukken- de tilskrives DBF selv.

Fejl i vurderingsgrundlaget vedrørende konstruktionens alder og BR10-krav

DBF og konsulentens vurdering af skaderisikoen med henvisning til en 26-årig konstruktionstid er misvisende. Bygningsdelen blev lovliggjort med byggetilladelsen i 2013, hvor den således skulle opfylde kravene i Bygningsreglement 2010 (BR10).

En utæt eller mangelfuld dampspærre, som ikke er ført til tilstødende konstruktionens afslutninger, udgør en klar overtrædelse af BR10 § 4.6 stk. 1-2, hvilket er en væsentlig og dækningsberettiget mangel.

DBF's henvisninger til årstal 1998 eller 1932 er irrelevante og ikke dækkende for situationen, idet byggeriets væsentlige renovering og lovliggørelse blev foretaget i 2013, og BR10 således gælder.

Teknisk rådgiverbistand

Vedrørende udgifter til teknisk bistand skal det præciseres, at det aktuelle krav er principielt formuleret. Det er således ikke aktuelt dokumenteret med konkrete fakturaer på dette tidspunkt,

men kan naturligvis dokumenteres ved sagens afgørelse og ved en anerkendelse af dækningsberettigelsen.

Ankenævnets praksis jf. kendelse nr. 94382 (3. februar 2021) er klar i forhold til, at teknisk bistand, der er nødvendiggjort af selskabets mangelfulde vurdering og afvisning af dækning, kan omfattes af forsikringen.

Yderligere dokumentation og mulighed for syn og skøn

Såfremt Ankenævnet vurderer, at det nuværende dokumentationsgrundlag er utilstrækkeligt, vil jeg opfordre til, at der foretages en uvildig syn- og skønsforretning. Dette vil objektivt afklare forholdet og sikre retfærdig og korrekt afgørelse af sagen.

Konklusion og anmodning om afgørelse

Dansk Boligforsikring har med deres seneste svar ikke tilvejebragt nogen afgørende nye oplysninger, som kan afkræfte mine oprindelige påstande. Jeg fastholder derfor, at:

1. Dampspærren ikke er korrekt udført, jf. dokumentation i bilag 3 og 4 og ovenstående forhold.
2. BR10-krav fra 2013 er gældende og skal lægges til grund for vurderingen.
3. Rimelige udgifter til teknisk bistand er dækningsberettigede efter praksis.
4. En eventuel tvivl kan afklares gennem syn- og skønsforretning.

Jeg skal derfor anmode Ankenævnet om at afslutte sagen og træffe afgørelse på det nu foreliggende grundlag uden yderligere forsinkelse."

Selskabet har i brev af 21/5 2025 bl.a. anført:

"Klager og DBF ser helt tydeligt forskelligt på sagen.

I forhold til udførelsen af dampspærren det pågældende sted ved trapperepos og overgang til skunk, er der som det fremgår alene tale om et tilbud om besigtigelse - ikke et krav – idet konsulenten som sagt ikke ser nogen skader på klagers billeder. Vi må forstå på klagers svar, at han ikke ønsker det besigtiget.

Hvad angår drøftelserne mellem klager og konsulenten på besigtigelsen, herunder om muligheden

for at undersøge det anmeldte, henvises der til beskrivelsen i besigtigelsesnotatets konklusion. Heraf fremgår også, at klager havde givet udtryk for, at han ville være ked af, hvis konsulenten skulle åbne op. Hvis der var problemer med skadelig fugtakkulering fra boligen, ville det naturligvis have vist sig i tagrummet, som konsulenten naturligvis sørgede for at undersøge ved besøget.

Herudover giver klagers høringssvar ikke anledning til yderligere bemærkninger."

Klageren har i brev af 10/6 2025 bl.a. anført:

"Fejl i gengivelsen af tilbud om besigtigelse

Dansk Boligforsikring anfører, at jeg skulle have været modvillig ift. at give adgang til dele af konstruktionen under besigtigelsen. Dette bestrides. Tværtimod tilbød jeg aktivt at åbne konstruktionen og demontere stikkontakter i skunkrum, så forsikringsselskabets konsulent kunne inspicere

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102824

dampspærrens udførelse. Dette blev afvist af konsulenten med den begrundelse, at det ikke var nødvendigt.

Jeg ønsker hermed at korrigere dette centrale forhold og fremhæve, at jeg netop søgte at sikre en fyldestgørende besigtigelse, ikke at forhindre den.

Vurderingen af dampspærrens funktionalitet er utilstrækkelig

Det er teknisk misvisende, når DBF anfører, at en defekt dampspærre nødvendigvis ville være synlig fra tagrummet. Utætheder i dampspærre kan give anledning til kondensskader, skimmel og fugtphobning, som ofte først udvikler sig over tid og sjældent er direkte synlige i de varme måneder. Flere afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring (bl.a. sag nr. 90746 og 88393) viser, at mangelfuldt udførte dampspærre anerkendes som dækningsberettigede forhold, selv hvor følgeskader endnu ikke er omfattende. Risikoen for skade ved fejlagtig udførelse er i sig selv tilstrækkelig.

Dækningsberettigelse efter forsikringsbetingelserne

Ifølge ejerskifteforsikringens betingelser (pkt. 3.1 & pkt. 16.1) dækkes både aktuelle skader og fysiske forhold med nærliggende risiko for skade. Det er netop tilfældet her, hvor der er påvist tekniske fejl, som indebærer risiko for kondens og fugtskader.

Det er i strid med både forsikringsbetingelserne og nævnets faste praksis, når DBF fastholder, at dækning forudsætter en synlig og akut skade.

Forslag om syn og skøn

Såfremt Ankenævnet fortsat vurderer, at sagen ikke er tilstrækkeligt oplyst, fastholder jeg mit tidligere forslag om at gennemføre en uvildig syns- og skønsforretning. Dette vil kunne bidrage til en objektiv vurdering af dampspærrens udførelse og funktion.

Påstand og anmodning om afgørelse

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at træffe afgørelse i sagen på baggrund af:

- Den fremlagte dokumentation,
- Gældende praksis fra Ankenævnet, og
- Ejerskifteforsikringens betingelser, navnlig pkt. 3.1 og 16.1 om henholdsvis nærliggende risiko og ulovlige bygningsforhold.

På baggrund heraf fastholdes, at de konstaterede forhold udgør en ulovlig bygningsindretning på udførelsestidspunktet og samtidig indebærer en nærliggende risiko for skade. Jeg anmoder derfor om, at forholdet anerkendes som dækningsberettiget."

Sekretariatet bad den 13/8 2025 klageren fremlægge energimærke, som klageren havde henvist til i sine indlæg, hvilket klageren efterkom samme dag.

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2024 vedrørende dampspærre fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Dampspærren er ikke tæt ved lampesteder, stikkontakter og er ikke korrekt fastgjort til murværket ved tagfod.

Svamp er opstået på bagsiden af undertaget på baggrund af utætheder i dampspærren.

...

Konklusion

Årsagen til dampspærren, er udførelsen i 1998.

1 sal er renoveret i 1998, og lovliggjort i 2013, i forhold til antal m² på 1 sal før og efter 1998, viser de oprindelige tegninger fra 1932 ca. samme antal m² 44-45 m², planløsningen er ændret og der er udført et badeværelse på 1 sal.

Dampspærren ses brudt ved spots i badeværelset, skunken er lukket igen og 1 sal er nymalet, forsikringstager vil være ked af at der skal lukkes op igen, derfor lukkes der ikke op til skunken igen, der er ingen skunklemme.

På loftet ses dampspærren tæt og intakt også ved overgang loft og skråvæg, der måles normal fugt på lofter, skunke og skråvægge og i træværket i loftsrum og konstruktion, der måles normal luftfugtighed i beboelse, loftsrum og i konstruktionen.

Loftslemmen er stadigvæk den oprindelige fra 1932, og anmeldt i Sag 1, den er ikke tæt eller isoleret og kan bringe fugt og kondens til loftsrummet, undertaget ses med misfarvninger og slid og ælde, og må betegnes med ophør af levetid, også i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten.

Der ses ingen afskalninger på tegltaget, som erfaringsmæssigt ofte, er en følgeskade fra en opfugtning fra konstruktionen, og som sker inden for de 1-2 første år, konstruktionen, har nu fungeret i 26 år.

Huset er fra 1932, 1 sal er renoveret i 1998 og godkendt ved kommunen i 2013 ansøgt i 2011, det er en sædvanlig byggemetode i 1998, der er ikke nogen følgeskader.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden overtagelsen.

I forhold til den udvidede dækning vurderes BR at være overholdt, BR 10, kap. 4.6, stk. 2

Fortalt af forsikringstager.

Er selv [uddannelse], har venner som er rådgivere, en ven har kørt og vundet en tilsvarende sag mod DBF. Mener at alle krav for et tilsagn om dækning, er opfyldt.

Har planer om at udskifte taget inden for en kort årrække, spørger om min holdning til et godt undertag er.

Fortalt til forsikringstager.

Der måles normal fugt og luftfugtighed i beboelsen og i loftsrum.

...

Plantegning 1 sal med spots og loftslem.

Foto1

...

Der måles normal fugt i forskallingen ved spotshullet i brusenichen.

Foto 2

...

Der måles normal luftfugtighed i konstruktionen ved spothullet i brusenichen.

Foto 3

...

Loftslem fra sag 1 18-03-2022, den oprindelige loftslem, som er fornyet med nogle krydsfiners stykker.

Foto 4

...

Foto fra D. 16-09-2024, der er ikke en mærkbar udvikling på den ubehandlede krydsfiner.

Plantegning 1 sal med skunk og loftsrums

Foto 5

...

Foto fra D. 18-03-2022 af loftsrumsrummet

Foto 6

...

Foto fra D. 16-09-2024, der ses ingen udvikling fra 2022.

Foto 7

...

Alt er lukket og nymalet

Foto 8

...

Foto fra FT ved renoveringen af 1 sal, dampspærren forsætter på skråæggen og ned til tagfod.

Plantegning af 1 sal med målinger fra konstruktionen.

Foto 9

...

Der måles normal fugt i træværket i loftsrumsrum og nede i konstruktionen.

Foto 10

...

Isoleringen fjernes i loftet, der måles normal fugt, dampspærren ses tæt og intakt.

...

Foto 11

...

Der måles normal luftfugtighed ned i konstruktionen mellem isolering og dampspærren.

Foto 12

...

Dampspærren ved overgang loft og skråæg, der måles normal fugt og der ses ingen tegn på opfugtninger.

Tilstandsrapport

Side 15, punkt 10 og 11."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2024 vedrørende brandadskillelse fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Manglende brandadskillelse mellem kælder og stueplan.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er udførelsen ved opførelsen af huset i 1932.

Ifølge de oprindelige tegninger fra 1932, har huset altid været i 3 plan, 1 sal har altid haft samme antal m2, planløsningen er ændret på 1 sal i 1998 ved sælgers renovering.

1 sal er renoveret i 1998, og lovliggjort i 2013, i forhold til antal m2 på 1 sal før og efter 1998, viser de oprindelige tegninger fra 1932 ca. samme antal m2 44-45 m2, planløsningen er ændret og der er udført et badeværelse på 1 sal.

Adskillelsen mellem kælder og stueplan ved trappen til kælderen, er den oprindelige fra 1932, og ikke en BD 60 del eller med en BD 30 dør.

Huset er fra 1932, 1 sal er renoveret i 1998 og godkendt ved kommunen i 2013 ansøgt i 2011, det er en sædvanlig byggemetode i 1998, der er ikke nogen følgeskader.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden overtagelsen.

I forhold til den udvidede dækning, der var ikke et BR i 1932.

Fortalt af forsikringstager.

Er selv [uddannelse], har venner som er rådgivere, en ven har kørt og vundet en tilsvarende sag mod DBF.

Mener at alle krav for et tilsagn om dækning, er opfyldt.

Fortalt til forsikringstager.

Huset har fra starten i 1932 været i 3 plan, DBF er ikke forpligtet til at opgradere konstruktioner til tidssvarende krav, de udnyttede m2 på 1 sal, har ca. altid været de samme, dette er forsikringstager ikke enig i, og mener at forholdet ændrede sig via byggetilladelsen i 2013.

...

Snittegning fra 1932.

...

Trappetrin, stødtrin, dør og vægge ved trappehul er af træ og finerplade.

Etageadskillelsen mellem kælder og stueplan er den oprindelige fra 1932, dog fornyet med træ og terrazzogulve af forsikringstager.

Plantegning af 1 sal fra 1932.

...

Ca. samme antal m2 som de nuværende.

Plantegning af stueplan med etageadskillelse.

Foto 1

...

Trappe og trappevægge af træ ved stueplan, gulve i forgang og køkken ses skiftet af FT.

Foto 2

...

Væg til kældertrappe med stødtrin og trappetrin af træ.

...

Foto 3

...

Kældertrappen er støbt, den nye belægning af terazzo er ført ned til første trin.

Foto 4

...

Selve kælder døren vurderes at være de oprindelige fra 1932."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2024 vedrørende mindstekrav u-værdi fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Klimaskærm overholder ikke mindste krav til u værdier.

...

Konklusion

Forsikringstager mener ikke at u-værdien er overholdt i forhold til klimaskærmen.

Der måles normal fugt og der ses ingen tegn på kuldebroer eller manglende isolering.

1 sal er renoveret i 1998, og lovliggjort i 2013, i forhold til antal m² på 1 sal før og efter 1998, viser de oprindelige tegninger fra 1932 ca. samme antal m² 44-45 m², planløsningen er ændret og der er udført et badeværelse på 1 sal.

Loftslemmen er stadigvæk den oprindelige fra 1932, og anmeldt i Sag 1, den er ikke tæt eller isoleret, og kan bringe fugt og kondens til loftsrummet (er anmærket i EM), undertaget ses med misfarvninger og slid og ælde, og må betegnes med ophør af levetid, også i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten.

Huset er fra 1932, 1 sal er renoveret i 1998 og godkendt ved kommunen i 2013 ansøgt i 2011, det er en sædvanlig byggemetode i 1998, der er ikke nogen følgeskader.

BR 2010 7.6. U-værdien er beregnet til under de påkrævede 0,20, udklip er vedlagt.

BR 2010 7.2.2 stk. 1, omhandler nye bygninger, som der ikke er tale om. Selvom bestemmelsen ikke finder anvendelse her, ligger udregningen af varmemeforbruget under det påkrævede, udregning vedlagt, tallene til udregningen er taget fra EM inden forsikringstager har udskiftet døre og vinduer, som formentligt nedsætter varmemeforbruget yderligere.

BR 2010 7.3.2. omhandler derimod ændret anvendelse, hvor det af stk. 3 fremgår, at eventuel manglende ydeevne iht. værdierne i stk. 1 og 2 pga. byggetekniske forhold kan kompenseres med

andre energimæssige løsninger. Hele tagetagen er blevet efterisoleret og forbedret i forhold til standarden i 1932.

Fortalt af forsikringstager.

Er selv [uddannelse], har venner som er rådgivere, en ven har kørt og vundet en tilsvarende sag mod DBF. Mener at alle krav for et tilsagn om dækning, er opfyldt.

Har planer om at udskifte taget inden for en kort årrække, spørger om min holdning til et godt undertag er.

Fortalt til forsikringstager.

Der måles normal fugt og luftfugtighed i beboelsen og i loftsrumsrum.

...

Plantegning med loftsrumsrum og konstruktion.

Foto 1

...

Der er ca. 250 mm isolering på loftet.

Foto 2

...

Spærhovedet ved skråvægge, er forøget med en regel, der er ca. 250 mm isolering på skråvæggene.

...

Foto 3

...

enkelte spærfag er der rester af det gamle indskud, bagsiden af det spanske loft kan ses.

Foto 4

...

Foto fra FT, skråvæggen fortsætter til tagfod, skunkvæggen er bygget efter skråvæggen.

Tilstandsrapport

Side 15, punkt 10 og 11."

Af ansøgning om byggearbejde, jf. bygningsreglement (BR10) af 24/11 2011 fremgår bl.a.:

"Arbejdet art ... [tomt tekstfelt]

...

Opvarmningsform: X Fjernvarme.

...

[Muligt bilag til ansøgningen]

I forbindelse med købet af huset i 1998 blev huset renoveret. Herunder blev 1. salen ryddet komplet

og der er på etagen lavet 3 værelser samt et badeværelse.

I den aktuelle BBR er badeværelset (i alt 2 stk.) anført ligesom det ligeledes er anført, at huset er gennemgribende renoveret i 1998.

Ankenævnet for Forsikring

23.

102824

Jeg har imidlertid overset, at i stedet for de 26 kvm., som tidligere var anført på BBRen, ikke er tilrettet. Vi har udnyttet hele 1. salen som er på 45 kvm."

Af e-mail af 1/12 2011 fra en tidligere ejer til kommune fremgår bl.a.:

"I forbindelse med muligt salg af vores hus på ... er vi af ejendomsmægleren blevet gjort opmærksomme på, at der er uoverensstemmelser mht. beboelsen på 1. sal.

Jeg har vedhæftet en skitse, udfærdiget af mægler, med de aktuelle mål på husets 1. sal, efter aftale med ...

Mægler har oplyst, at det er vigtigt, at BBR skemaet stemmer overens med de faktiske forhold idet disse skal anføres i salgsannoncen. Sagen 'haster' derfor en smule."

Af byggesagsark af 1/12 2011 fremgår bl.a.:

"Sagsindhold: Lovliggørelse af 1. sal.

Sagsdato: 01-12-2011

Modtaget dato: 01.12.2011

Dato afgørelse: 12.04.2013

Fyldestgørende dato: 11.04.2013

Dato påbegyndelse: er udført

Dato ibrugtagning: og i brug

Oprettet i BBR: 07.05.2013

Afsluttet i BBR: 27-2-2014"

Af kommunens kvittering af 2/1 2012 fremgår bl.a.:

"Teknik og Miljø har den 1. december 2011 modtaget din ansøgning om Lovliggørelse af 1.sal

...

Ansøgningen er tildelt sags nr. ... som bedes oplyst ved alle henvendelser.

Vores målsætning er at behandle alle indkomne ansøgninger indenfor 2-5 uger. Det er i så fald en forudsætning, at alle nødvendige oplysninger er vedlagt ansøgningen og at det ansøgte, ikke forudsætter dispensation fra gældende regler eller tilladelse fra anden myndighed.

Din ansøgning indeholder ikke de nødvendige oplysninger, og kan ikke behandles på det foreliggende grundlag.

Vi har gennemgået din ansøgning, og kan oplyse, at:

- byggeriet er omfattet af BR 10 kap. 1.3.1 hvilket betyder, at sagsbehandlingen af det ansøgte byggeri alene skal omfatte de bebyggelsesregulerende bestemmelser efter BR 10 kapitel 2
- der skal fremsendes facadetegninger
- der skal fremsendes snittegning uden tekniske informationer
- der skal fremsendes erklæring fra autoriseret vvs-installatør for etablering af badeværelse

Alle tegninger skal være målfaste og målsatte."

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

102824

Ankenævnet for Forsikring

25.

102824

Af byggetilladelse af 12/4 2013 fremgår bl.a.:

"Byggetilladelse

I henhold til Bygningsreglementet BR 10 meddeles der hermed byggetilladelse til Lovliggørelse af 1.sal BYGN. 1

på ejendommen matr. nr. ...

beliggende ...

Byggetilladelsen meddeles på baggrund af det indsendte materiale. Godkendte tegninger sendes ikke retur, men arkiveres på sagen.

Der stilles følgende vilkår:

1. at byplanvedtægt nr. 40 med eventuelle tillæg og ændringer overholdes. Evt. tinglyste byrder og servitutter skal ligeledes respekteres. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen
2. at der indsendes underskrevet erklæring samt fornøden dokumentation for, at bestemmelserne i BR 10 kapitel 3 - 8 er overholdt if. BR 10 kapitel 1.8 stk. 4

Tilladelsen er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen jævnfør Byggelovens § 27. Dokumentation for overholdelse af eventuelle vilkår markeret med understregning skal fremsendes hertil snarest.

Der gøres opmærksom på at:

- byggesagsbehandlingen omfatter kapitel 2 i Bygningsreglement BR 10
- byggetilladelsen kan omfatte vilkår efter anden lovgivning
- det forudsættes at byggeriet opføres efter gældende normer og retningslinjer for byggeri i Danmark.
- el-arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere efter dansk lovgivning.
- kloak- og sanitetsarbejde skal udføres af autoriseret mester efter dansk lovgivning i overensstemmelse med DS 439 og DS 432 for vand- & afløbsinstallationer.
- der ikke er taget stilling til, om byggeriet overholder eventuelle private servitutter for ejendommen
- der ikke må ske væsentlige ændringer i projektet under byggeperioden, uden at kommunen er orienteret herom eller har godkendt disse ændringer.

Gyldighed og BBR

Byggetilladelsen er gyldig i et år fra dato. Byggearbejdet indberettes til Bygnings- og Boligregisteret

(BBR) på baggrund af det indsendte materiale. Ejeren får en ændret BBRermeddelelse, når byggesagen afsluttes.

Afvigelse fra byggeretten

Der er ikke meddelt tilladelse til afvigelse fra den i BR 10 kapitel 2.2 fastlagte byggeret

Andre tilladelser

Der er ikke meddelt tilladelser efter anden lovgivning.

Ankenævnet for Forsikring

26.

102824

Dispensation

Der er ikke meddelt dispensation fra bestemmelser i byggelov, planlov, miljølov mv. Såfremt der er bestemmelser som ikke er overholdt, må byggearbejdet ikke påbegyndes, før de nødvendige dispensationer er meddelt.

Byggesagsgebyr - kategori 2

Gebyrtype	Kr.	Antal m ² / stk.	Gebyr
Arealtillæg 1	8,00	26	208,00
Grundgebyr 1	1639,00	1	1639,00
		Gebyr i alt, kr.	1847,00

"

Af færdigmelding fra autoriseret mester af 5/4 2013 fremgår bl.a.:

"Jeg erklærer, at følgende arbejde på ejendommen

...

er udført efter gældende bestemmelser

...

X Vand og sanitetsarbejder

...

Art: nyt bad

Ændringer/bemærkninger til det godkendte arbejde:

Etablering af badeværelse 1. sal udført i 1998.

...

Arbejdet blev færdigt den: 17.12.1998."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

16. Udvidet dækning

...

16.1

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

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

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

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlig terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier af ejendommen, besigtigelseskonsulentens håndskrevne beregninger "U-værdi af tagkonstruktion" og håndskrevne papirer dateret 11/4 2013 fra en arkitektvirksomhed vedlagt byggesagen vedrørende bl.a. "Tagspær", "bjælker i tag", "søjler" og "bjælker terrasse".

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1932 med kælder, stueplan og 1. sal. Ejendommens 1. sal blev renoveret i 1998, hvor rumfordelingen blev ændret, og der blev etableret badeværelse. Der ligger i en lovliggørelsessag fra 2013 en byggetilladelse udstedt af kommunen, hvor der i henhold til BR10 meddeles byggetilladelse til "lovliggørelse af 1. sal BYGN. 1". Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/10 2021 og anmeldte den 3/7 2024, at dampspærre ikke lever op til tæthedskravene i BR10, at dør til kælder ikke opfylder kravet ift. brandsikkerhed i BR10 og at klimaskærm ikke lever op til mindstekrav om U-værdier i BR10. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens 1. sal, som opfylder forsikringens betingelser for dækning i henhold til basis- eller udvidet dækning. Klageren kræver korrekt monteret dampspærre i hele tagetagen og udbedring af skimmel på undertaget, etablering af korrekt brandadskillelse mellem kælder og stueplan, helhedsvurdering og forbedring af klimaskærmen, så den opfylder BR10 og dækning af teknisk bistand og relaterede udgifter. Klageren har anført, at ejendommens tagetage blev lovliggjort i 2013 som led i en lovliggørelsessag, hvor kommunen i april 2013 udstedte en byg-

getilladelse vedrørende lovliggørelse af hele 1. salen (tagetagen) på 52 m². Klageren har anført, at den forrige ejer har skrevet i lovliggørelsessagen, at "I forbindelse med købet af huset i 1998 blev huset renoveret. Herunder blev 1. salen ryddet komplet og der er på etagen lavet 3 værelser samt et badeværelse". Klageren har anført, at dette betyder, at der i forbindelse med lovliggørelsessagen i 2013 er tale om en lovliggørelse af en totalrenoveret overetage med nye konstruktioner og installationer, herunder etablering af et nyt badeværelse, som skal lovliggøres, så det lever op til 2010 krav. Klageren har anført, at kommunens byggetilladelse af 12/4 2013 gælder for hele tagetagen, idet tilladelsen gives på baggrund af materiale, der vedrører hele 1. salen på i alt 52 m. Klageren har anført, at i henhold til BR10 § 7.3.2 skal alle bygningsdele ved sådanne renoveringer opfylde isolerings- og sikkerhedskrav for at undgå energitab og risiko for skader.

Selskabet har anført, at arealet på 27 m, som blev inddraget, allerede var anvendt til beboelse. Selskabet har anført, at det fremgår af en ansøgning i byggesagen, at der i 1998 skulle være blevet inddraget et areal, som ikke tidligere har været beboelse. Selskabet har anført, at det ikke kan kræves, at arealer, der allerede er anvendt til beboelse, skal opfylde nyere bygningsreglementer alene fordi, der er foretaget en renovering eller ændret indretning. Selskabet har anført, at byggetilladelsen af 12/4 2013 må forstås sådan, at den alene vedrører de rum, der eventuelt ikke oprindeligt har været beboelse. Selskabet har anført, at det kun kan være det unavngivne værelse mod nordøst (eller en del af det), der muligvis oprindeligt ikke har været beboelse – men at værelset er indrettet med vinduer og elektrisk lys. Selskabet har anført, at det ikke ser ud til, at kommunen i forbindelse med behandlingen har været inde og foretage en konkret vurdering af den tidligere indretning og anvendelse.

Dampspærre

Klageren har anført, at dampspærren er utæt flere steder, f.eks. ved lampesteder og stikkontakter. Dampspærren er ikke korrekt tilsluttet ved tagfoden, og der mangler dampspærre i skunkrum. Klageren har afvist, at selskabet genbesigtiger og foretager destruktive indgreb ved skunken og har anført, at besigtigelseskonsulenten ved besigtigelsen afslog, at klageren skulle

åbne op ind til skunken. Klageren har anført, at det fremgår af fotografi fra besigtigelsen, at dampspærren stopper ca. 1 meter over tagfoden i skunkhøjde. Klageren har anført, at det mangelfulde dampspærre både opfylder basisdækningens skadesbegreb og er en ulovlig bygningsindretning omfattet af den udvidede dækning. Klageren har anført, at der er nærliggende risiko for skade i form af kondens, skimmelsvamp og langsigtet skade på bygningsdele. Klageren har anført, at der allerede på anmeldelsestidspunktet blev konstateret skimmelsvamp på bagsiden af undertaget som følge af den utætte dampspærre. Klageren har anført, at besigtigelseskonsulentens fugtmålinger ikke kan bruges som bevis for, at skaden ikke eksisterer. Målingerne er foretaget i september, hvor risikoen for kondens naturligt er lavere. Klageren har anført, at det er et krav efter BR10 § 4.6, stk. 1-2, at der er etableret en tæt dampspærre. Klageren har anført, at dampspærre også var standard i 1998, og at en "sjusket udført" dampspærre aldrig er i orden, uanset årstal.

Selskabet har anført, at dampspærren ifølge besigtigelseskonsulenten er udført i overensstemmelse med sædvanlig byggemåde i 1998. Besigtigelseskonsulenten har besigtiget fra loftsrum og konstateret, at dampspærren er tæt og intakt, også i overgangen mellem loft og skråvægge. Selskabet har anført, at der ikke er registreret fugtskader eller målt forhøjede fugtværdier på lofter, skunke, skråvægge eller træværket i loftrummet. Selskabet har anført, at skunken var lukket på besigtigelsestidspunktet. Besigtigelseskonsulenten ser ikke skader på klagerens fotografi. Selskabet har tilbudt at besigtige skunken og forholde sig til dampspærrens afslutning, hvis klageren åbner op i væggen. Selskabet har anført, at kravet i BR10 § 4.6, stk. 1 og 2 er et funktionskrav om, at bygningen skal sikres mod akkumulering af skadelig kondensfugt. Der er ingen specifikke krav om, at der skal være en tæt dampspærre. Selskabet har anført, at når der ikke er konstateret skader, herunder kondensfugt, efter 26 års brug af ejendommen, kan det lægges til grund, at bygningsreglementets funktionskrav er opfyldt.

Brandadskillelse

Klageren har anført, at BR10 § 5.3.1 kræver brandadskillende bygningsdele mellem beboelsesarealer og underliggende etager. Disse krav er ikke opfyldt i ejendommen, hvilket udgør en sik-

kerhedsrisiko. Trapperummet mellem stueplan og kælder er fortsat indrettet som ved husets opførelse i 1932 uden brandhæmmende loft eller dør. Det betyder, at en brand i kælderen uhindret kan brede sig til beboelsen, hvilket udgør en alvorlig sikkerhedsrisiko. Klageren har anført, at "der mangler en BD-60 brandadskillende etageadskillelse ved trappeopgang samt en BD-30 branddør ... den korrekte udbedringsløsning vil være enten at eftermontere en BD-60 brandbeskyttet konstruktion under trappen samt at installere en BD-30 klassificeret branddør ved adgangen til kælderen". Klageren har anført, at forholdet også er dækket under basisdækningen, idet et brandmæssigt farligt forhold udgør en nærliggende skaderisiko.

Selskabet har anført, at adskillelsen mellem kælder og stueplan er den oprindelige fra opførelsen i 1932 og derfor ikke udført i henhold til BR10. Selskabet har anført, at en renovering i tagetagen ikke ændrer på antallet af etager eller i forhold til brandkrav.

Klimaskærm

Klageren har anført, at isoleringsforholdene i klimaskærmen ikke lever op til gældende minimumskrav. Klageren har anført, at BR10 kap. 5.6 forudsætter en helhedsvurdering af klimaskærmens isoleringsevne ved renoveringer, så alle berørte bygningsdele opfylder energikravene. I dette tilfælde er kun visse dele (f.eks. tagkonstruktionen) blevet efterisoleret, mens andre dele som gavlvægge, kvistvægge og vinduer ikke er bragt op på nutidigt niveau. Klageren har anført, at det fremgår af energimærkningsrapporten fra 2021 (bilag B) "at isoleringsniveauet nogle steder er langt under nutidige standarder – bl.a. er der formentlig kun sparsom isolering i gavlene, og de ældre vinduer er ikke energiruder. Dette kunne have været udbedret som led i ombygningen, men det blev tilsyneladende ikke gjort. Dermed opfyldte byggeriet ikke fuldt ud BR10's helhedskrav til klimaskærmen. Konsekvensen er ikke alene et højt varmekonsum, men også risiko for kuldebroer, der kan give kondensproblemer indvendigt, typisk som termisk skimmel (sorte udfældninger) på kolde vægoverflader. Forsikringstager har efter overtagelsen observeret begyndende mørkfarvning i hjørner ved kvist og gavl i den renoverede tagetage, hvilket understøtter dette ... Hertil kommer, at hvis lovliggørelsen i 2013 havde fulgt forskrifterne, ville klimaskærmen samlet set have været forbedret i det omfang, det var rentabelt og

påkrævet for at opfylde energirammen. At dette ikke skete, er en fejl/undladelse på linje med andre ulovlige forhold. Dermed gøres det gældende, at forsikringen bør dække nødvendige isoleringsforbedringer for at bringe klimaskærmen på niveau med minimumskravene anno 2013. Vi er opmærksomme på, at energimæssige mangler måske ikke i sig selv udgør en skade, men i det omfang de medfører byggeskaderisiko (kondens) eller var ulovlige ifølge reglementet, falder de ind under dækningsområdet".

Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten ikke målte forhøjede fugtværdier eller så tegn på kuldebroer eller manglende isolering. Lofter og skråvægge ses ca. isoleret med 250 mm isolering. Klageren havde skiftet vinduer og døre forud for besøget. Besigtigelseskonsulenten har beregnet U-værdien af klimaskærmen omkring tagetagen, hvor han kan konkludere, at kravene til mindste isolering er opfyldt. Selskabet har anført, at "Når klager taler om 'en helhedsvurdering', må vi gå ud fra, at han mener samlet energiramme. Det bemærkes, at BR10 kapitel 7.2 omhandler nye bygninger og således ikke finder anvendelse her. Som der er redegjort nærmere for ovenfor, er der tale om en mindre del af den udnyttede tagetage, der har ændret anvendelsesstatus. Kapitel 7.3.2 omhandler varmeisolering af bygningsdele ved ændret anvendelse. Det følger direkte af 7.3.2, stk. 3, at: 'Ved ændret anvendelse kan byggetekniske forhold indebære, at 7.3.2, stk. 1-2 ikke fuldt ud kan opfyldes. Den manglende ydeevne kan så erstattes af andre energimæssige løsninger, der kompenserer herfor.' Når hele tagetagen er blevet efterisolert, også de rum der har været bolig siden 1932, kompenserer det fuldt ud". Det fremgår af ansøgning om byggearbejde jf. bygningsreglement (BR10) af 24/11 2011, at "Arbejdet art ... [tomt tekstfelt] ... Opvarmningsform: X Fjernvarme ... [udateret formegentligt bilag til ansøgningen:] I forbindelse med købet af huset i 1998 blev huset renoveret. Herunder blev 1. salen ryddet komplet og der er på etagen lavet 3 værelser samt et badeværelse. I den aktuelle BBR er badeværelset (i alt 2 stk.) anført ligesom det ligeledes er anført, at huset er gennemgribende renoveret i 1998. Jeg har imidlertid overset, at i stedet for de 26 kvm., som tidligere var anført på BBRen, ikke er tilrettet. Vi har udnyttet hele 1. salen som er på 45 kvm.".

Ankenævnet for Forsikring

32.

102824

Det fremgår af e-mail af 1/12 2011 fra en tidligere ejer til kommunen, at "I forbindelse med muligt salg af vores hus på ... er vi af ejendomsmægleren blevet gjort opmærksomme på, at der er uoverensstemmelser mht. beboelsen på 1. sal. Jeg har vedhæftet en skitse, udfærdiget af mægler, med de aktuelle mål på husets 1. sal, efter aftale med ... Mægler har oplyst, at det er vigtigt, at BBR-skemaet stemmer overens med de faktiske forhold idet disse skal anføres i salgsannoncen. Sagen 'haster' derfor en smule".

Det fremgår af byggetilladelse af 12/4 2013, at "Byggetilladelse: I henhold til Bygningsreglementet BR 10 meddeles der hermed byggetilladelse til **Lovliggørelse af 1.sal BYGN. 1** på ejendommen matr. nr. ... beliggende ... Byggetilladelsen meddeles på baggrund af det indsendte materiale. Godkendte tegninger sendes ikke retur, men arkiveres på sagen. Der stilles følgende vilkår: ... 2. at der indsendes underskrevet erklæring samt fornøden dokumentation for, at bestemmelserne

i BR 10 kapitel 3 - 8 er overholdt if. BR 10 kapitel 1.8 stk. 4 ... Byggesagsgebyr – kategori 2: Arealtillæg 1: Kr. 8,00. Antal m2/stk.: 26. Gebyr: 208,00. Grundgebyr 1: Kr. 1639,00. Antal m2/stk.: 1. Gebyr: 1639,00".

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. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, herunder involvering af kommunen til fastlæggelse af sagens faktiske omstændigheder og eventuelt gennemførelse af syn og skøn. 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 lovgivningsmæssige forhold, og at der fremstår en betydelig usikkerhed om sagens faktiske forhold – herunder historikken og omfanget af byggesagen.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

102824

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings