

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 103181:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 2/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ifbm. mår på loftet gør tømrer opmærksom på at der mangler vindspærre. Derefter fremsendes krav til forsikringsselskab og vi kontakter en byggesagkyndig som bekræfter og dokumentere at der mangler vindspærre. Dokumentation er sendt til Domus. Domus har sendt flere afslag med forskellige begrundelser. Sidst havde Domus deres taksator til bestigelse, og givet afslag med følgende begrundelse. Se vedhæftet fil.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Domus dækker der skal monteres vindspærre."

Selskabet har den 7/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. oktober 2021 overtog forsikringstager ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som **bilag A**.

Forud for købet af ejendommen modtog forsikringstager tilstandsrapport af 4. marts 2021.

Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag B**.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstager ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring med udvidet dækning.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag C**.

Den 5. marts 2024 anmeldte forsikringstager manglende vindspærre i tagrummet, og således som den efterfølgende korrespondance har været mellem forsikringstager og Domus Forsikring, tolker Domus Forsikring klagen som også vedrørende ventilationsforhold i tagkonstruktionen.

Domus Forsikring lod taksator ... foretage besigtigelse, og dennes taksatorrapport fremlægges som **bilag D**.

Uddrag af efterfølgende korrespondance i form af:

- Mail af 18. februar 2025 fra Domus Forsikring til forsikringstager
- Mail af 20. februar 2025 fra Domus Forsikring til forsikringstager
- Mail af 6. marts 2025 fra Domus Forsikring til forsikringstager fremlægges som sagens **bilag E-G**.

ii. Forsikringsbegivenhed

a) Skadesbegrebet

Den af sagen omhandlede ejendom er som det fremgår af tilstandsrapporten fremlagt som bilag B, oprindeligt opført i 1968.

Sælger af ejendommen havde som det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, side 12, boet i ejendommen fra marts måned 2012 og havde i sin ejertid ikke opført selve tagbelægningen, henholdsvis renoveret tagbelægning og tagkonstruktion, se herved sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, side 13, pos. 3.2.

Forsikringstager overtog ejendommen den 1. oktober 2021 og anmeldte den 5. marts 2024 manglende vindspærre i tagrummet.

Forholdet blev efter det oplyste konstateret af tømrer i forbindelse med, at forsikringstager havde registreret mår på loftet.

Domus Forsikring lod taksator ... foretage besigtigelse, og taksatorrapporten er fremlagt som bilag D.

Taksator ... kunne ved sin besigtigelse konstatere, at isolering med granulat var ført tæt ud mod undersiden af tagpladerne og kunne samtidig konstatere, at der var ventilationsspalter langs underbeklædningen.

[taksator] anførte i taksatorrapporten under punkt 4 følgende:
'Tagrumsventilationen er nedsat.'

Manglende vindspærre bevirker at isoleringsgranulat lukker af for ventilation ved tagfod, men ventiler i gavlbeklædningen bidrager til ventilation.

Det er sandsynligt at ventilation af tagrummet ikke opfylder krav i bygningsreglementet = 1/500 del af det bebyggede areal.

Den nedsatte tagrumsventilation har ikke bevirket skade, men opfylder ikke krav fra tagproducenten Cembrit.'

Det bestrides ikke, at forhold vedrørende vindspærre, henholdsvis forhold vedrørende ventilation ikke i alle henseender er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, men der ses ikke skader som følge af forholdet.

Selv ved taksators besigtigelse mere end tre år efter overtagelsesdagen blev skader ikke registreret, hvorfor der efter Domus Forsikrings opfattelse ikke pr. overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for skade.

Det forhold, at en given bygningsdel ikke i alle henseender er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, udgør ikke i sig selv en retlig relevant skade under en ejerskifteforsikring, og dette i særlig grad når der er tale om i dette tilfælde ældre bygningsdele.

Domus Forsikring fastholder således, som det fremgår af sagens bilag E, F og G, at der ikke er påvist en retlig relevant skade.

b) Ulovlighed?

Ejerskifteforsikringen er, som det fremgår af policen fremlagt som sagens bilag C, tegnet med udvidet dækning.

Dette indebærer ikke at Domus Forsikring er pligtig at dække forhold, der er udført i strid med god håndværksmæssig skik, se herved forsikringsbetingelserne, der er en del af sagens bilag C, punkt 21, 'Udvidet dækning', litra A.

Heraf fremgår blandt andet:

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

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.'

Hverken i det bygningsreglement (byggeloven) der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1968, eller ved udskiftning af tagbelægningen var det decideret ulovligt ikke at etablere vindspærreplader, idet tilsvarende er tilfældet med hensyn til forhold vedrørende ventilation.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det forhold, at forsikringstagers håndværker har monteret skumklodser i tagryggen for at forhindre måradgang til tagrummet, hvorved der blev lukket af for ventilation gennem tagryggen, er et forhold, der er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Med henvisning til ovennævnte ses der således ikke af forsikringstager dokumenteret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 22/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver i forbindelse med ovenstående sag om min ejerskifteforsikring, hvor jeg ønsker at kommentere modpartens høringssvar samt den tekniske vurdering vedrørende taget og tagrumsventilationen.

1. Om tagets alder og udførelse:

Modparten anfører, at tidligere ejer ikke har opført eller renoveret taget og tagkonstruktionen. Taget er opført i 2012, og den tidligere ejer overtog pr 1/3 2012 huset, Så taget er anlagt i Jauar, februar 2012?. Naboerne fortæller at det var ejerne der overtog huset i 2012 der har fået taget opført.

2. Vedrørende tagrumsventilation og dækning:

I rapporten udarbejdet af Domus forsikrings taksator ..., i modpartens svar bilag D, fremgår det, at ventilationen i tagrummet ikke lever op til kravene i bygningsreglementet, og ikke opfylder producentens krav. Det anerkendes i rapporten, at den nedsatte ventilation endnu ikke har medført skade – men netop dette bruges som grundlag for forsikringens afvisning af dækning.

Denne begrundelse er efter min opfattelse både uholdbar og problematisk. Det strider imod hele formålet med en ejerskifteforsikring, nemlig at beskytte køberen mod skjulte fejl og mangler, som **på vurderingstidspunktet ikke nødvendigvis har udviklet sig til synlige skader, men som er i strid med gældende regler og udgør en klar risiko.**

Det er svært at forstå, at forsikringen først vil anerkende skaden efter den er opstået – på trods af at en professionel vurdering allerede nu fastslår, at tagkonstruktionen ikke er korrekt udført og ikke

lever op til gældende krav. I praksis betyder det, at jeg som ejer skal vente på, at der sker en skade

- og dermed potentielt en langt større og dyrere reparation – før der kan ydes dækning. Det forekommer urimeligt og i modstrid med forsikringens præventive sigte.

Jeg håber, at Ankenævnet vil se nærmere på sagen i lyset af ovenstående og vurdere, om forsikringens afvisning er rimelig og i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes formål."

Selskabet har i brev af 4/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg af 20. maj 2025 bemærkes, at indklagede Domus Forsikring A/S generelt kan henholde sig til det i tidligere indlæg anførte.

Det findes dog væsentligt supplerende at pointere, at ventilationen alene er nedsat, fordi forsikringstager, klager, selv har monteret skumklodser, der blokerer ventilationen.

Der er altså med andre ord tale om forhold, som hidrører fra efter overtagelsesdagen som følge af forhold klagerne har udført.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103181

Taksator ... har i mail af 27. maj 2025, der fremlægges som bilag H, endvidere bekræftet, at der ikke er registreret synlige skader som følge af nedsat ventilation i form af eksempelvis misfarvning eller revnedannelser.

Det gøres således fortsat gældende, at klager ikke har løftet bevisbyrden for et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i kommentar af 22/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke kun et spørgsmål om manglende ventilation i loftsrummet, men et lige så stort problem er de manglende vindspærre der er vigtigt. Dette mener vi ikke selskabet forholder sig til i deres svar. Den manglende vindspærre gør at der er et for stort energitab, samt at når vindspærre ikke forefindes så skubbes isolationen mod midten.

Ifølge vores fagfolk, går det helt klart under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 29/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers seneste indlæg bemærkes at der ikke ses dokumentation for, at forholdet vedrørende vindspærre medfører et stort energitab.

Dernæst bemærkes at der er tale om en skadesforsikring, og det forhold, at der eventuelt i et eller andet omfang er et forøget energiforbrug, opfylder ikke i sig selv skadesbegrebet.

Med hensyn til forhold vedrørende isolering / ventilation kan jeg henvise til det i tidligere indlæg anførte, og der ses således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke af klager fremlagt dokumentation for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/3 2021 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.

Ankenævnet for Forsikring

6.

103181

Tagbelægning - Eternitbølgeplader uden asbest

Taget er lagt

2012

...

Inddækninger

Taget er lagt

2012

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

2.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Marts 2012 - februar 2021

...

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN

...

3.2 Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?

Ja

Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.

Nye gulve, lofter, kloak og vvs i dele af boligen. gulve, VVS og kloak udført af autoriserede virksomheder. Gulvvarme i dele af boligen.

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

...

Tag

Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller sakespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader, skotrender, muret skorsten."

Af selskabets taksatorrapport af 17/2 2025 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Kunden anmelder: Manglende vindspærre ved tagfod.

...

Efterisolering med granulat er ført tæt ud mod undersiden af tagpladerne

...

4. Årsag og omfang af skade

Tagrumsventilationen er nedsat .

Manglende vindspærre bevirker at isoleringsgranulat lukker af for ventilation ved tagfod, men ventiler i gavlbeklædningen bidrager til ventilation.

Det er sandsynligt at ventilation af tagrummet ikke opfylder krav i bygningsreglementet = 1/500 del

af det bebyggede areal.

Den nedsatte tagrumsventilation har ikke bevirket skade, men opfylder ikke krav fra tagproducenten Cembrit."

Af mail af 20/2 2025 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

7.

103181

"Du har d. 05-03-2024 anmeldt manglende vindspærre i tagrummet.

Vi har d. 17-02-2025 besigtiget forholdet hvor det kunne konstateres at efterisolering med Isover-granulat er udlagt således at ventilation af tagrummet nedsættet.

Basisdækning

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Huset er opført i 1968 – Tilbygning mod syd er opført i 1989

Efterisolering med Isover er muligvis foretaget i forbindelse med tagudskiftning i 2012.

I tagrummet, som ventileres fra friskluftventiler monteret i gavlbeklædningen, fremstår træværket frisk og der ses ikke indikationer på nedbrydning i tagpladerne.

Tagpladerne er produceret af Cembrit som tilbyder 15 års garanti hvis monteringsanvisningerne er fulgt. Der er nu gået 13 år siden pladerne blev monteret og da der endnu ikke ses skader på pladerne vurderes det at der ikke er nærliggende risiko for at den nedsatte tagrumsventilation vil nedsætte levetiden på tagpladerne. Vi afviser derfor forholdet idet det ikke opfylder skadesbegrebet.

Udvidet dækning

I har tegnet udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelserne.

Taget er udskiftet i 2012 og ekstra isolering udlagt samtidig eller efterfølgende. Den øgede isoleringstykkelser er en væsentlig konstruktionsændring. I bygningsreglementet fra 2010 er der alene funktionskrav i forhold til ventilation i § 4.6 stk. 2 som vurderes at være opfyldt og ikke som tidligere 1/500 del af det bebyggede areal). Der består derfor ikke nogen ulovlig bygningsindretning, hvorfor det anmeldte forhold afvises over jeres udvidede dækning også."

Af selskabets mail af 6/3 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Du har oprindeligt anmeldt, at der ikke er nogen vindspærre ved tagfoden af din bygning. Efterfølgende har du i din indsigelse oplyst, at den manglende vindspærre medfører at der er stillestående luft i isoleringen og isoleringen derfor ikke har nogen effekt.

Ved telefonisk opkald den 6. marts 2025 ringede ejerskifteforsikringen, for at få uddybet hvor misforståelsen var opstået/hvad misforståelsen nærmere handlede om. Du oplyste at der i den seneste afgørelse fra ejerskifteforsikringens taksator ikke var nævnt noget konkret i forhold til vindspærren i din bygning, hvorfor din klage omhandlede manglende svar vedr. vindspærren.

Jeg vil derfor forsøge at uddybe afgørelsen nedenfor, således at indholdet er mere forståeligt/mere præcis i forhold til selve vindspærren.

Du oplyste telefonisk, at forholdet blev opdaget i forbindelse med at der havde været en mår i tagrummet. Din håndværker tætnede derfor tagryggen med skumklodser, men da dette ville nedsætte ventilationen i tagrummet, (fordi der ikke var vindspærre ved tagfoden til at holde isolering væk fra ventilationsspalten) fjernede din håndværker omkring 3 tagplader.

Vindspærre

For så vidt angår selve vindspærren, så har du fremsendt et link til Tømmerbogen, der omhandler montering af vindbrædder som sikrer ventilation til tagrummet.

Tømmerbogen er en håndbog der kan anvendes af håndværkere (eller andre) i forbindelse med en ombygning, tilbygning eller nyopførelse. Tømmerbogen er en vejledning til selve udførelsen, men Tømmerbogen er ikke en lovforskrift. Indholdet af Tømmerbogen er derfor ikke lovbestemt.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning, dækker alene forhold såfremt det måtte være ulovligt ifølge byggeloven, og ikke hvis vejledninger eller tilsvarende ikke er opfyldt. Da Tømmerbogen er en vejledning, medfører den ikke at manglende opfyldelse heraf skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

I bygningsreglementet (byggeloven) er det ikke ulovligt, at der ikke er etableret vindspærre/vindbrædder, hverken i det bygningsreglement der var gældende ved opførelsen af bygningen i 1968 eller ved udskiftningen af taget i 2012.

Det at der ikke er etableret vindspærre/vindbræt i din bygning er derfor ikke en ulovlighed, hvorfor

ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde at dække en etablering heraf under den udvidede ejerskifteforsikring.

Derfor afvises denne del af din klage.

Ventilation

Idet at din håndværker har monteret skumklodser i tagryggen for at forhindre mår adgang til dit tagrum, er der blevet lukket af for ventilation gennem tagryggen. Ved vores taksators besigtigelse, har han konstateret, at der er ventilation igennem gavlene, og at der ikke er nogen skader på grund af manglende ventilation på daværende tidspunkt. Der kunne ikke konstateres nogen opfugtninger, nedbrud eller rådskader i tagrummet.

Under ejerskifteforsikringens basisdækning kigges der på om der er nogle aktuelle skader fx i form af skadelig vandindtrængen, eller nærliggende risiko for skader, som var tilstede da du overtog ejendommen den 1. oktober 2021.

Da du overtager ejendommen, har der ikke manglet ventilation i tagrummet. Ved vores taksator besigtigelse i februar 2025 er der gået over 3 år fra din overtagelse, og 13 år fra tagbelægningen er blevet udskiftet. Da der på dette tidspunkt ikke har været nogle skader i tagrummet grundet den eksisterende ventilation, er det vores vurdering at ventilationsforholdene da du overtog ejendommen ikke har haft medført en aktuel skade. Ligeledes er det vores vurdering, at det heller ikke har medført nogen nærliggende risiko for skade. Havde der været det, havde der været synlige tegn på skader på nuværende tidspunkt, hvilket der ikke er.

Vores taksator har oplyst om, at sådan som tagkonstruktionen har fremstået da du overtager ejendommen, har der heller ikke været nogen ulovlighed i henhold til bygningsreglementet (byggeloven) for så vidt angår ventilationsforholdene.

Derfor kan ejerskifteforsikringen heller ikke tilbyde at dække en etablering af vindspærre/vindbræt, for at sikre tilstrækkelig ventilation til dit tagrum, hverken under basisdækningen eller den udvidede dækning.

Fremtidige potentielle skader

Ejerskifteforsikringen er ikke uenig i din håndværkers vurdering af, at når der etableres skumklodser langs tagryggen, vil der være mindre ventilation til tagrummet. Ved nedsat eller manglende ventilation, har din håndværker også ret i at der kan ske opfugtninger, som med tid kan føre til nedbrud eller råd. Ejerskifteforsikringen er heller ikke uenig i, at øget ventilation blandt andet kan sikres ved tagfoden i form af et vindbræt.

Ejerskifteforsikringen kan dog ikke være behjælpelig med at forebygge potentielt råd og nedbrud der kan opstå på sigt, da det ikke skyldes hvordan konstruktionen har fremstået ved din overtagelse, men i stedet en efterfølgende ændring. Ejerskifteforsikringen dækker ikke efterfølgende ændringer af bygningen, men alene hvordan den har fremstået på overtagelsestidspunktet.

Status

På baggrund af ovenstående må ejerskifteforsikringen derfor fastholde sin afvisning af det forhold du har anmeldt vedrørende manglende vindspærre/ventilationsforholdene."

Af mail af 27/5 2025 fra selskabets taksator til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Den primære årsag til nedsat ventilation skyldes at den udlagte isoleringsgranulat stedvis er ført ud mod undersiden af tagbelægningen.

I bygningsreglementet er krav til tagrumsventilation 1/500 del af det bebyggede areal, hvilket muligvis ikke er opfyldt. (Kravet var også gældende på opførelsestidspunktet.)

Ligeledes er monteringsanvisninger fra Cembrit ikke opfyldt.

Tagpladerne er i følge TR monteret i 2012 og der ses ikke synlige skader som følge af nedsat ventilation. F.eks misfarvninger eller revnedannelser.

Cembrit giver 15 års garanti på pladerne hvis de er monteret iflg. monteringsanvisningerne.

Udbedring:

Der kan monteres plastbølgeklodser med ventilation ved nederste lægte og ventilationshæfter ved rygninger.

Pris ca. 20.000,- Kr"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

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

...

L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

21. Udvidede dækning

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

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

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

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

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

Klageren overtog ejendommen den 1/10 2021. Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Der er lagt nyt tag i 2012. Klageren anmeldte den 5/3 2024 manglende vindspærre i tagrummet og manglende ventilation i tagkonstruktionen. Selskabet har afvist dækning i henhold til forsikringens basisdækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt. Selskabet har afvist dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret en ulovlig bygningsindretning. Klageren ønsker, at selskabet skal dække montering af vindspærre.

Klageren har anført, at selskabets taksator har vurderet, at ventilationen i tagrummet ikke lever op til kravene i bygningsreglementet og ikke opfylder producentens krav. Klageren har anført, at den manglende vindspærre gør, at der er et for stort energitab, og at isolationen skubbes mod midten. Klageren har anført, at formålet med ejerskifteforsikringen er at beskytte køberen mod skjulte fejl og mangler, som på vurderingstidspunktet ikke nødvendigvis har udviklet sig til synlige skader, men som er i strid med gældende regler og udgør en klar risiko. Klageren har anført, at "I praksis betyder det, at jeg som ejer skal vente på, at der sker en skade – og dermed potentielt en langt større og dyrere reparation – før der kan ydes dækning. Det forekommer urimeligt og i modstrid med forsikringens præventive sigte."

Selskabet har anført, at det forhold, at en bygningsdel ikke i alle henseender er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, ikke i sig selv udgør en skade under en ejerskifteforsikring og dette i særlig grad, når der er tale om ældre bygningsdele. Selskabet har anført, at hverken bygningsreglementet (byggeloven), der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1968, eller som var gældende ved udskiftning af tagbelægningen i 2012, var det ulovligt ikke at etablere vindspærreplader, hvilket tilsvarende er tilfældet med hensyn til forhold vedrørende manglende ventilation. Selskabet har anført, at det forhold, at klagerens håndværker har monteret skumklodser i tagryggen for at forhindre måradgang til tagrummet, hvorved der blev lukket af for ventilation gennem tagryggen, er et forhold, der er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Det fremgår af tilstandsrapport af 4/3 2021, at "Taget er lagt 2012 ... SÆLGEROPLYSNINGER ... 2.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen? *Marts 2012 - februar 2021* ... UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN ... 3.2 Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig? *Ja* Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg. *Nye gulve, lofter, kloak og vvs i dele af boligen. gulve, VVS og kloak udført af autoriserede virksomheder. Gulvvarme i dele af boligen*".

Det fremgår selskabets taksatorrapport af 17/2 2025, at "Kunden anmelder: Manglende vindspærre ved tagfod ... Efterisolering med granulat er ført tæt ud mod undersiden af tagpladerne ... 4. Årsag og omfang af skade Tagrumsventilationen er nedsat . Manglende vindspærre bevirker at isoleringsgranulat lukker af for ventilation ved tagfod, men ventiler i gavlbeklædningen bidrager til ventilation. Det er sandsynligt at ventilation af tagrummet ikke opfylder krav i bygningsreglementet = 1/500 del af det bebyggede areal. Den nedsatte tagrumsventilation har ikke bevirket skade, men opfylder ikke krav fra tagproducenten Cembrit".

Det fremgår af mail af 27/5 2025 fra selskabets taksator, at "Den primære årsag til nedsat ventilation skyldes at den udlagte isoleringsgranulat stedvis er ført ud mod undersiden af tagbelægningen. I bygningsreglementet er krav til tagrumsventilation 1/500 del af det bebyggede areal, hvilket muligvis ikke er opfyldt. (Kravet var også gældende på opførelsestidspunktet.) Ligeledes er monteringsanvisninger fra Cembrit ikke opfyldt. Tagpladerne er i følge TR monteret i 2012 og der ses ikke synlige skader som følge af nedsat ventilation. F.eks misfarvninger eller revnedannelser. Cembrit giver 15 års garanti på pladerne hvis de er monteret iflg. Monteringsanvisningerne".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker "A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger

eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger ... 5. Hvilke forhold dækkes ikke ... B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ... L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ... 21. Udvidede dækning ... Den udvidede dækning dækker følgende: A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Basisdækning

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ventilationen i tagrummet eller konstruktionen af dette i øvrigt, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af ventilationsforholdene i tagrummet.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er konstateret ca. 2½ år efter overtagelse i forbindelse med, at klageren opdagede en mår på loftet.

Udvidet dækning

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke var et lovkrav at etablere vindspærre efter BR10, og at klageren ikke har bevist, at tagrummets ventilation på overtagelsestidspunktet ikke opfyldte funktionskravet i BR10 pkt. 6.4.2., hvorefter det er et krav, at "Bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften."

Nævnet henviser til, at taget blev lagt i 2012, og at der ikke er konstateret skade som følge af manglende vindspærre eller manglende ventilation. Nævnet bemærker videre, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade mv. ikke er en ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes forstand, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103181

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

103181

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck'.

Hans-Jørgen Nymark Beck