

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103262:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 18/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har købt hus med overtagelse i slutningen af 2019. 23. feb 2024 får jeg påbud fra kommunen om at udbedre mit ulovlige tag over garagen. Taget er opført i 1980'erne og blev dengang rejst fra fladt tag til et tag med hældning, så det blev ét og samme tag som huset. Husets tag er fra 1970'erne.

Det ulovlige forhold på garagetaget opstår da det er for tæt på skel for højt. Det blev søgt dispensation for det ulovlige forhold - afvist.

Da vi ikke ønskede at rive taget ned søgte vi om lovliggørelse ved at opføre en brandmur i eksisterende gavl. Det blev godkendt af kommunen.

ETU forsikring afgjorde at de ikke ønskede at dække forholdet. De skrev at de ikke dækker bygninger der er placeret forkert på grunden.

Mit argument er at bygningens placering er fra 1960'erne og helt i tråd med lovgivningen. Det er taget fra 1980'erne der er ulovligt.

Brandmuren blev opført sommer 2024, for at nå det inden påbuddets deadline (august 2024) og regningen søges nu dækket under forsikringen. ETU fastholder at det ikke er dækket.

Sagen sendes til klageafdelingen, hvor de nu bringer andre argumenter på banen. Dels at dispensationsansøgningen ikke var korrekt. Dels at sagen nu er forældet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103262

Kommunens afslag på dispensationen dækkede også andre ulovlige forhold på matriklen. Derfor fik jeg en præcisering fra kommunen vedrørende det ulovlige tag alene. Og meldingen er at der aldrig gives dispensation til den slags ulovlige forhold i tag for tæt på skel - det er pga. brandfare.

Forældelsen mener ETU at være indtruffet fordi kommunen nævnte det ulovlige tag i foråret 2020. Men sagen blev først afgjort - ved et påbud – i foråret 2024. Derfor mener jeg ikke at den 3-årige forældelse er indtruffet.

Jeg mener at have inddraget ETU så snart sagen afgjorde at det var ulovligt.

Jeg har rådført mig med ..., forsikringseksperter. Han er helt inde i sagen, og kan sagtens bistå yderligere afklaring af sagens gang.

Jeg mener fortsat at sagen er dækningsberettiget. Der var et ulovligt forhold da jeg købte huset. Det er nu udbedret. Omkostningerne skal dækkes af forsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbetaling af 60.068 kr. som dækker

- 55.375 for opførsel af brandmur

- 4.693 for byggetilladelse hos kommunen"

Selskabet har den 9/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om den forsikret ejendom og ejerskifteforsikringen.

Klager overtager ejendommen opført i 1957 den 29. december 2020.

I 1972 gives der byggetilladelse til tilbygning, hvorved den eksisterende garagebygning sammenbygges med beboelsen.

...

I den forbindelse ændres taget på garagebygningen fra fladt tag til tag med 15 grads hældning.

På nedenstående foto ses der ikke at være farveforskel på tagstenene, hvorfor tagstenene må være lagt på samme tidspunkt.

...

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF001. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 29. december 2020

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 23. februar 2024, at taget på garagebygning ikke er lovlig.

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Den centrale del af mit hus blev opført i 50'erne. I 60'erne blev en selvstændig garagebygning opført med fladt tag, I 70'erne blev huset ombygget med samlet ydermur, 15 grader taghældning på

hovedhuset og fortsat fladt tag på den del der tidligere var garagebygning. I 1984 ændrede man taget så det havde samme 15 graders hældning på hele bebyggelsen.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Nu har jeg som ny ejer søgt dispensation for forholdet, men har fået afslag og påbud fra kommunen om at lovliggøre mit tag på 'garagebygningen' idet bygningen er blot 1 meter fra skel og dermed har en gavl i 4 meters højde tæt på skel.

Evt. udtalelse fra håndværker

Efter dialog med en byggesagkyndig (...) og en brandinspektør har jeg tænkt mig at ændre konstruktionen i gavlen, så den minder om det man finder i rækkehuse. Altså opførelse af en brandmur i stedet for den brandbare træfacade. Og med denne ombygning i tankerne vil jeg søge dispensation for tagkonstruktionen.

Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 år og 2 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Rammerne for Ankenævnet

Ejerskifteforsikringens standard dækning herunder skadebegrebet følger af selskabets forsikringsbetingelser

De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser mens punkt 4 i betingelserne indeholder dækningsundtagelser, som der henvises til.

Ejerskifteforsikringens udvidet dækning følger af punkt 17 af betingelserne, og ulovlige bygningsindretninger følger af punkt 17.1

...

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige grundprincipper påhviler det klager som forsikringstager og kravstiller at bevise, at anmeldte forhold opfylder forsikringens skadesdefinition og i øvrigt udgør en dækningsberettiget skade.

Uenighed

Parterne er uenige om, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade i form af ulovlige bygningsindretninger.

Klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til etablering af brandvæg samt omkostninger til byggeansøgning.

Selskabet gør gældende,

principielt at forældelse er indtrådt på tidspunkt for anmeldelse

subsidiært at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade herunder

- at klager inden køb af ejendommen var eller burde være bekendt med, at der ikke forelå tilladelse til ændringen af garagens tagkonstruktion
- at ulovligheden ikke var til stede på opførelsestidspunkt
- at dispensation til at bibeholde tagkonstruktionen er givet

Hvis Ankenævnet måtte mene, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, gør selskabet gældende, at forsikring kun skal dække omkostninger til lovliggørelse af tagkonstruktion.

Sagsfremstilling

Klager får den 22. februar 2024 påbud fra [kommunen] om lovliggørelse af Garagetag med hældning på 15 grader
Beboelse i garagebygningen
Længde på sekundær bebyggelse.

Af påbudsskrivelsen af 22. februar 2024 fremgår, at klager den 19. januar 2021 har fået afslag på indretning af bolig i garagebygningen og blev samtidig gjort opmærksom på, at der var forhold på ejendommen, der skulle lovliggøres.

Klager opfordres til at fremlægge alle dokumenter fra denne ansøgning.

I påbudsskrivelsen af 22. februar 2024 fremgår bl.a. følgende omkring taget på garagebygningen: [Kommunen] har konstateret, at der på din ejendom er etableret nyt tag på garagebygningen i 1978. Taget er udført med hældning på 15 [grader]. Garagebygningen ligger i forlængelse af huset med en afstand til naboskel på 1 m. Det er ikke tilladt at have bebyggelse tættere på skel end 2,5 m – medmindre der kan redegøres for, at de brandtekniske forhold opfylder kravene, enten på opførelsestidspunktet eller i dag.

Garagebygningen har siden opførelsen lagt med en afstand til naboskel på 1 meter med træbeklædning. Dette ændrer sig ikke ved ændring af garagebygningens tag. Klager opfordres til at redegøre for

1. de brandtekniske forhold på tidspunktet for garagebygningens opførelse.
2. de brandtekniske forhold på tidspunktet, hvor taget på garagebygningen ændres til tag med 15 grad hældning.

Af byggetilladelsen af 01. august 2024 fremgår:

Vi har på baggrund af det fremsendte materiale vurderet, at der kunne opnås tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen og terrasseoverdækningen. Du skal være opmærksom på, at vores tilladelse er baseret på de oplysninger, du har sendt os.

Kommunen har med andre ord meddelt dispensation i forhold til tagkonstruktionen.

Forældelse

Klager oplyser, at han i foråret 2020 af kommunen blev gjort opmærksom på det ulovlige tag. Ved afslag på indretning af bolig i garagebygningen af 19. januar 2021 blev klager igen bekendt med, at garagebygningens tagkonstruktion efter kommunens opfattelse ikke var lovlig.

Den 3-årige forældelsesfrist skal regnes fra foråret 2020 (om ikke andet så fra den 19. januar 2021), idet klager fra det tidspunkt kan rejse krav på forsikringsydelse, hvorfor der er indtrådt forældelse ved klagers indgivelse af skadesanmeldelse den 23. februar 2024.

Kravet på forsikringsydelse opstår ikke først ved klagers modtagelse af kommunens påbud eller ved klagers modtagelse af kommunens afslag på dispensation.

Ankenævnets kendelse 84.884 omhandler ikke forældelse i forhold til anmeldelse, idet forholdet var anmeldt til selskabet inden indtrædelse af den 3-årige forældelse. Kendelsen omhandler hvorvidt forældelse er indtrådt ved sagens indbringelse for Ankenævnet.

Bekendt med ændringen af garagebygningens tagkonstruktion før købet

Klager har inden købet modtaget følgende dokumenterne fra kommunens byggesag:

Byggesagsakt vedr. afløb
Byggesagsakt vedr. beboelse
Byggesagsakt vedr. beregninger på tagkonstruktion
Byggesagsakt vedr. tilbygning inkl. bygningstegninger og attester

På baggrund af disse byggesagsakter har klager været (eller burde have været) bekendt med, at der ikke forelå tilladelse til ændringen af garagens tagkonstruktion. Hvis klager bestrider dette, opfordres klager til at fremlægge ovenstående byggesagsakter.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som klager havde kendskab til før købet jfr. punkt 4.3 i betingelserne.

Ulovlighed på opførelsestidspunktet

Ud fra kommunens helhedsvurdering af 31. juli 2024 forstår jeg, at den ulovlige bygningsindretning for garagebygningens tagkonstruktion udgør manglende overholdelse af bestemmelserne i dagældende bygningsreglement om en maksimal højde på 2,4 meter.

Bestemmelsen om en maksimal højde på 2,4 meter kan i øvrigt fraviges, når arkitektoniske grunde taler derfor.

Klager opfordres til at dokumentere,

1. at ændringen af garagebygningens tagkonstruktion ikke er udført under iagttagelse af dagældende bygningsreglement.

Dispensation

Ud fra kommunens byggetilladelsen af 01. august 2024 forstår jeg, at dispensation er opnået, idet kommunen tillader bibeholdelse af tagkonstruktionen. Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger, hvis der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne jfr. punkt 17.1 i betingelserne.

Omkostninger til lovliggørelse af tagkonstruktion

Klager oplyser, at forholdet er udbedret, hvorfor klager gør krav på betaling af kr. 60.068,00 til dækning af

opførelse af brandmur i alt kr. 55.375,00

gebyr for byggesagsbehandling hos kommune i alt kr. 4.696,00

Kravets størrelse bestrides – allerede fordi kravet er udokumenteret. I øvrigt bemærkes, at der ikke er fratrullet afskrivning og selvrisiko.

Kravet bestrides også, fordi forsikringen ikke skal dække omkostninger til etablering af brandvæg, herunder gebyr for byggetilladelse. Forsikringen skal alene dække omkostninger til lovliggørelse af tagkonstruktionen, hvis der ikke kan opnås dispensation – forudsat at der foreligger en forsikringsbegivenhed.

Ankenævnet for Forsikring

6.

103262

I øvrigt henvises der til punkt 10 i betingelserne:

Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede må kun ske efter aftale med ETU Forsikring A/S.

Foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før ETU Forsikring har godkendt dette, kan erstatningen helt eller delvist bortfalde.

"

Klageren har i mail af 23/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Her er mine kommentarer.

Kommunen gav påbud om lovliggørelse. Dispensation kunne ikke opnås. Det ville have været en meget dyrere løsning at ombygge taget til det oprindelige flade tag. Løsningen med en brandmur var billigere og det lykkedes at opnå dispensation med en sådan konstruktionsændring. Arbejdet blev igangsat hurtigst muligt, for at nå det inden påbudets tidsfrist. Det er derfor der stilles krav om dækning af omkostningerne til denne brandmur. Jeg bortfalder kravet om gebyr til sagsbehandling.

For god ordens skyld gentages jf. tidligere vedhæftede kendelse at forældelse først indtræder når påbuddet kommer. Derfor er denne sag ikke forældet.

Jeg har ikke som ny ejer været bekendt med garagebygningens tagkonstruktion og manglende byggetilladelse. Ikke en gang den byggesagkyndige bag tilstandsrapporten har identificeret det. Og han har gennemgået alle bygninger og papirer. Hvis ikke en fagmand kan se det, er der lille chance for at jeg som lægmand skal kunne have opdaget det.

Derudover bemærkes at høringsvar fra ETU er gal på den på et par perspektiver. Der er jf. kommunen rigtig nok givet byggetilladelse til ombygningen af huset i 1972. Men der er IKKE givet byggetilladelse til 'ét tag'. Tilladelsen gik på at garagebygningen beholdt sit flade tag, og resten af huset havde taghældning. Der gik også et par år før taghældningen på garagen blev rejst - uden tilladelse. Og ETU er også gal på den ved at tage et luftfoto og påstå at taget er fra samme tid. Den tagbelægning man ser i dag er fra 2018."

Selskabet har i brev af 16/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende.

Dispensation

Klager anfører, at dispensation ikke kunne opnås. Faktum er dog, at kommunen har meddelt dispensation jfr. byggetilladelsen af 01. august 2024, hvoraf fremgår, at der kunne opnås tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen.

Det forhold, at dispensationen opnås som følge af opførelse af en brandmur, er uden betydning i forhold til spørgsmålet om forsikringsdækning.

Brandmuren udgør ikke en skade i forsikringens forstand, hvorfor der naturligvis ikke er forsikringsdækning for omkostninger til opførelsen af denne.

Klagers beslutning om opførelse af en brandmur skal ses i lyset af klagers ønsker om anvendelse. Forsikringen dækker ikke sådanne ønsker jfr. punkt 4.10 i betingelserne.

Kommunens kendskab til tagkonstruktionen

Som sådan er det ikke af betydning for sagen, at kommunen tilsyneladende igennem flere år havde kendskab til ændring af tagkonstruktionen og at denne er sket uden byggetilladelse.

Disse forhold kunne få betydning, hvis kommunens påbud var blevet påklaget.

Klagers kendskab til manglende byggetilladelse før købet

I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport gennemgår den beskikkede bygningsagkyndige ejendommen visuelt for skader. En manglende byggetilladelse udgør ikke en skade, der giver anmærkning i tilstandsrapporten.

Derfor er klagers henvisning til, at den bygningsagkyndige ikke har identificeret den manglende byggetilladelse, ikke relevant i forhold til hvilket kendskab klager havde inden købet. I forbindelse med en ejendomshandel modtager en køber mange dokumenter inden købet. Klager har inden købet modtaget dokumenter fra kommunens byggesag. Hvis klager (eller dennes køberrådgiver) havde gennemgået disse, havde klager været bekendt med, at der ikke forelå byggetilladelse til ændringen af garagens tagkonstruktion.

Klager er tidligere opfordret til at fremlægge byggesagsakter, hvis klager ikke er enig heri.

Forældelse

Det af klager anførte giver ikke anledning til nye bemærkninger, men for god orden skyld gentages, at kravet på forsikringsydelse ikke først opstår ved klagers modtagelse af kommunens påbud eller ved klagers modtagelse af kommunens afslag på dispensation."

Klageren har i mail af 21/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker blot at præcisere at, når kommunen i brev d. 1. august 2024 skriver 'at der kunne opnås tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen', så er det naturligvis på baggrund af, at jeg har indsendt tegninger og bevis for at brandmuren er opført - og dermed er tagkonstruktionen i en brandsikkerhedsmæssig opbygning der netop kan dispenseres for - altså at det fortsat er for højt og for tæt på skel.

Beslutningen om opførelse af en brandmur har intet med anvendelsen at gøre. Det har udelukkende at gøre med at undgå den langt dyrere løsning at ombygge hele tagkonstruktionen som den så ud indtil 1980'erne.

Jeg har ikke yderligere kommentarer til sagen og ser frem til Ankenævnets afgørelse."

Selskabet har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere anførte fastholdes, giver klagers bemærkninger ikke anledning til yderligere, men for god orden skyld gentages, at kommunen har meddelt dispensation jfr. byggetilladelsen af 01. august 2024."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af brev af 31/7 2024 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"Helhedsvurdering

Kære ...

[Kommunen] har den 25. februar 2021 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af det bestående byggeri på din ejendom

Fakta om byggeriet

Den oprindelige bebyggelse var et enfamiliehus med tag med rejsning på ca. 15° med en sammenbygget garage, hvor taget var udført som built-up konstruktion.

Taget på garagebygningen overholdt således bestemmelserne i dagældende bygningsreglement om en maksimal højde på 2,4 m.

Omkring 1978 er taget på garagebygningen hævet og udført i forlængelse af det eksisterende tag med rejsning. Dette tag er ikke blevet godkendt på opførelsestidspunktet og søges nu lovliggjort.

Taget er ikke blevet opført med en korrekt brandsikring mod naboskel. Dette vil blive udført i forbindelse med lovliggørelsen.

Småbygningerne i skelbræmmen skal samtidig lovliggøres. Der findes i dag småbygninger med en samlet længde på ca. 27 m i skelbræmmen. Den lovlige maksimale længde er 12 m, jf. BR18, § 181.

Hønsehus og cykelskur vil blive flyttet ind på grunden, så afstanden bliver minimum 2,5 m til naboskel.

Den overdækkede terrasse ved beboelsesbygningen ønskes bibeholdt. Denne overdækning har en afstand til naboskel på 1,5 m og en længde på ca. 4 m. Den samlede længde af byggeri i skelbræmmen vil efterfølgende være ca. 15,2 m.

Forvaltningens helhedsvurdering

Vi træffer hermed afgørelse, og meddeler tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen samt terrasseoverdækningen med de betingelser der er fastsat i den lovliggørende byggetilladelse.

Partshøring

Den 26. juni 2024 sendte vi ansøgningen i partshøring, med en frist for at komme med en udtalelse til forvaltningen inden den 31. juli 2024.

Vi har modtaget udtalelse om det ansøgte inden denne dato. Parten har udtalt at han ikke har bemærkninger til sagen.

Byggeselskabets bestemmelser

Bebyggelsen opfylder ikke alle de betingelser, der er beskrevet i Bygningsreglement 2018, BR18, kapitel 8, § 168, om byggeretten, idet følgende ikke er overholdt:

- § 177, stk. 1, nr. 1 om højde- og afstandsforhold på maksimalt 1,4 x afstand til naboskel og sti, idet byggeriet er beliggende 1,0 m fra skel med en rejsning på taget på ca. 15°.
- § 181 om at sekundære bygninger omfattet af § 180, nærmere skel end 2,5 m, skal udføres med en samlet længde på maksimalt 12,0 m.

Da bebyggelsen ikke er i overensstemmelse med byggeretten, jf. § 169, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i § 187.

Helhedsvurderingen skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188, samt i de bebyggelsesregulerende forhold, herunder grundens størrelse, afstandsforhold, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealer indretning.

Kriterier for helhedsvurderingen

1. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

Vi vurderer at bebyggelsens samlede omfang er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse, da huset har haft den form og placering siden 1978.

Det er sædvanligt for området med sekundær bebyggelse nærmere skel end 2,5 m. Der ses både grunde, hvor der er bygget mere og mindre end 12 m i skelbræmmen.

2. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Det vurderes at der ikke vil være ændringer af indblik- og skyggeforhold imod nabo på matr.nr. ..., på adressen ..., idet taget og overdækningen af terrassen er uændret gennem en lang årrække.

Det er derfor vores vurdering, at der er tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelsen.

3. Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

Ikke relevant – ingen ændringer.

4. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. 393.

Ikke relevant – ingen ændringer.

5. Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.

Ikke relevant – ingen ændringer.

6. Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse,

skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Det ansøgte er ikke placeret i randen af byområder, og punktet vurderes derfor ikke at være relevant i den konkrete sag."

Af byggetilladelse af 1/8 2024 fremgår bl.a.:

"Byggetilladelse

Kære ...

Du har fået tilladelse til projektet i den byggeansøgning, vi modtog den 24. juni 2024.

Byggeriet er allerede opført, og denne lovliggørende byggetilladelse sikrer retlig lovliggørelse af byggeriet, så længe du overholder en række specifikke betingelser.

Vi har beskrevet betingelserne, vilkår og generelle oplysninger på de følgende sider.

Vi har på baggrund af det fremsendte materiale vurderet, at der kunne opnås tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen og terrasseoverdækningen. Du skal være opmærksom på, at vores tilladelse er baseret på de oplysninger, du har sendt os.

Dispensation fra lovgivningen er kun meddelt, såfremt denne er nævnt i byggetilladelsen eller på anden måde meddelt skriftligt.

Byggeriet er helhedsvurderet og der meddeles tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen samt terrasseoverdækningen.

...

Betingelser for tilladelsen

Her står hvad byggetilladelsen er betinget af, herunder fx hvilke dokumenter der skal sendes ind, før byggeriet går i gang og når byggeriet står færdigt.

- Bygningsreglement 2018 (BR18) skal overholdes. De tekniske forhold, som byggearbejdet var omfattet af i det bygningsreglement der var gældende ved opførelse, fremgår af erklæringen i bilag 1.
- Hønsehusets tag skal fjernes på den del der ligger i skelbræmmen (mindre end 2,5 m fra skel)
- Cykelskuret skal flyttes til en afstand af 2,5 m fra skel
- Der skal foretages brandsikring af tagkonstruktionen

Før byggesagen kan afsluttes, skal du sende en række dokumenter til os via sagen på Byg og Miljø:

- Færdigmelding af byggearbejdet, jf. BR18, § 40, stk. 1.
- Dokumentation for at ovennævnte byggearbejder er udført.
- Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet jf. BR18, § 40, stk. 2, nr. 2. Se bilag 2 eller udfyld digitalt."

Af brev fra kommunen til klageren af 27/2 2025 fremgår bl.a.:

"Svar på henvendelse vedr. dispensation

Ankenævnet for Forsikring

11.

103262

Tak for din henvendelse, hvor du spørger om det kunne være muligt at opnå dispensation alene til taghældning, rejst på garagebygningen i 1978.

Jf. Bygningsreglementet BR18's administrative bestemmelser, Vejledning om byggesagsbehandling efter BR18 - 3.6. Dispensation:

Med ændringen af BR18 den 1. januar 2020, er det i overensstemmelse med byggelovens § 22 præciseret, at dispensationsadgangen ikke omfatter funktionskrav, hvor hensynet bag bestemmelsen er brand- eller sikkerhedshensyn. Præciseringen ændrer ikke i den hidtidige adgang til at dispensere, men er taget med for at skabe klarhed om dispensationsadgangen.

Som beskrevet i det ovenstående, vil der ikke kunne gives dispensation alene på taghældning, fordi taget betragtes som med funktion af integreret tag og ikke overholder funktionskravene i de præaccepterede løsninger jf. BR18 kap. 5.

Vær opmærksom på, at vores svar er en vejledning og derfor er der ikke vedhæftet klagevejledning.

Denne sag afsluttes, men du skal selvfølgelig være velkommen til at kontakte os igen, hvis du har yderligere spørgsmål."

Det fremgår af fremlagt korrespondance i sagen mellem klageren og selskabet, at selskabet den 27/2 2024 afviste dækning af skaden under henvisning til bl.a.:

"Anmeldelsen var desuden vedlagt en række bilag og tegninger, som jeg har set igennem. Ejerskifteforsikringen er tegnet med en udvidet dækning, hvor følgende fremgår under punkt 17.1 i forsikringsvilkårene: Når vi taler om ulovlige bygningsindretninger går det alene på selve bygningen og ikke placeringen af denne på grunden. Det er ikke dokumenteret i sagen at der på selve bygningen skulle være ulovlige bygningsindretninger, der er omfattet af forsikringsvilkårenes punkt 17.1. Problemet består alene i at garagen i sin opførelse/udførelse står for tæt på skel, det er desværre ikke et forhold der er omfattet eller dækket af forsikringsvilkårenes punkt 17.1. Derfor afvises."

Selskabet fastholdt afgørelsen den 6/3 2024 og igen den 8/1 2025. Først ved den klageansvarliges fastholdelse af afgørelsen den 13/3 2025 anførte selskabet, at klagerens krav var forældet. Sagen blev indbragt for nævnet den 18/3 2025.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

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

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

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

Undtagelser:

a) Ulovlig terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1957 – den 29/12 2020. Klageren anmeldte den 23/2 2024, at "den centrale del af mit hus blev opført i 50'erne. I 60'erne blev en selvstændig garagebygning opført med fladt tag, I 70'erne blev huset ombygget med samlet ydermur, 15 grader taghældning på hovedhuset og fortsat fladt tag på den del der tidligere var garagebygning. I 1984 ændrede man taget så det havde samme 15 graders hældning på hele bebyggelsen", og at "nu har jeg som ny ejer søgt dispensation for forholdet, men har fået afslag og påbud fra kommunen om at lovliggøre mit tag på "garagebygningen" idet bygningen er blot 1 meter fra skel og dermed har en gavl i 4 meters højde tæt på skel", og at "efter dialog med en byggesagkyndig (...) og en brandinspektør har jeg tænkt mig at ændre konstruktionen i gavlen, så den minder om det man finder i rækkehuse. Altså opførelse af en brandmur i stedet for den brandbare træfacade. Og med denne ombygning i tankerne vil jeg søge dispensation for tagkonstruktionen". Klageren ønsker, at selskabet erstatter klagerens udgifter på 60.068 kr., som dækker over 55.375,00 kr. for opførsel af brandmur og 4.693,00 kr. for byggetilladelse hos kommunen.

Klageren har anført, at han den 23/2 2024 fik et påbud fra kommunen om at udbedre garagetaget, der var ulovligt. Taget er opført i 1980'erne og blev dengang rejst fra fladt tag til et tag med hældning, så det blev ét og samme tag som huset. Husets tag er fra 1970'erne. Klageren har oplyst, at "det ulovlige forhold på garagetaget opstår da det er for tæt på skel for højt. Det blev søgt dispensation for det ulovlige forhold – afvist". Klageren har oplyst, at han ikke ønskede at

rive taget ned og derfor søgte om lovliggørelse ved at opføre en brandmur i eksisterende gavl. Klageren har anført, at det blev godkendt af kommunen. Klageren har anført, at meldingen fra kommunen var, at der aldrig gives dispensation til den slags ulovlige forhold i tag for tæt på skel pga. brandfare. Hvad angår, at selskabet gør gældende, at forholdet er forældet, har klageren anført, at sagen blev først afgjort ved et påbud i foråret 2024, og at den 3-årige forældelse derfor ikke er indtruffet. Klageren har henvist til forældelseslovens § 21, stk. 2, og nævnets sag 84884. Klageren har anført, at det ville have været en meget dyrere løsning at ombygge taget til det oprindelige flade tag, og at løsningen med en brandmur var billigere, og at det lykkedes at opnå dispensation med en sådan konstruktionsændring. Klageren har påpeget, at han ikke som ny ejer var bekendt med garagebygningens tagkonstruktion og manglende byggetilladelse. Ikke en gang den byggesagkyndige bag tilstandsrapporten har identificeret det. Klageren har anført, at "derudover bemærkes at høringssvar fra ETU er gal på den på et par perspektiver. Der er jf. kommunen rigtig nok givet byggetilladelse til ombygningen af huset i 1972. Men der er IKKE givet byggetilladelse til 'ét tag'. Tilladelsen gik på at garagebygningen beholdt sit flade tag, og resten af huset havde taghældning. Der gik også et par år før taghældningen på garagen blev rejst - uden tilladelse. Og ETU er også gal på den ved at tage et luftfoto og påstå at taget er fra samme tid. Den tagbelægning man ser i dag er fra 2018". Klageren har anført, at "når kommunen i brev d. 1. august 2024 skriver 'at der kunne opnås tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen', så er det naturligvis på baggrund af, at jeg har indsendt tegninger og bevis for at brandmuren er opført – og dermed er tagkonstruktionen i en brandsikkerhedsmæssig opbygning der netop kan dispenseres for – altså at det fortsat er for højt og for tæt på skel". Klageren har anført, at beslutningen om at opføre en brandmur intet har med anvendelsen at gøre, men udelukkende er truffet for at undgå den langt dyrere løsning at ombygge hele tagkonstruktionen, som den så ud indtil 1980'erne.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er forældet. Selskabet har subsidiært gjort gældende, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade og herunder, "at klager inden køb af ejendommen var eller burde være bekendt med, at der ikke forelå tilladelse til ændringen af garagens tagkonstruktion", at "ulovligheden ikke var til stede på opførelses-

tidspunkt", og at "dispensation til at bibeholde tagkonstruktionen er givet". Selskabet har anført, at såfremt nævnet mener, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, skal selskabet kun dække omkostninger til lovliggørelse af tagkonstruktion. Selskabet har anført, at "ud fra kommunens byggetilladelsen af 01. august 2024 forstår jeg, at dispensation er opnået, idet kommunen tillader bibeholdelse af tagkonstruktionen. Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger, hvis der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne jfr. punkt 17.1 i betingelserne". Selskabet har anført, at kravet på forsikringsydelse ikke først opstår ved klagerens modtagelse af kommunens påbud eller ved klagers modtagelse af kommunens afslag på dispensation. Det forhold, at dispensationen opnås som følge af opførelse af en brandmur, er uden betydning i forhold til spørgsmålet om forsikringsdækning. Selskabet har anført, at brandmuren ikke udgør en skade i forsikringens forstand, hvorfor der naturligvis ikke er forsikringsdækning for omkostninger til opførelsen af denne. Klagerens beslutning om opførelse af en brandmur skal ses i lyset af klagerens ønsker om anvendelse, der ikke dækkes i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.10. Selskabet har anført, at "i forbindelse med en ejendomshandel modtager en køber mange dokumenter inden købet. Klager har inden købet modtaget dokumenter fra kommunens byggesag. Hvis klager (eller dennes køberrådgiver) havde gennemgået disse, havde klager været bekendt med, at der ikke forelå byggetilladelse til ændringen af garagens tagkonstruktion".

Det fremgår af brev af 31/7 2024 fra kommunen til klageren, at "[Kommunen] har den 25. februar 2021 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af det bestående byggeri på din ejendom

Fakta om byggeriet Den oprindelige bebyggelse var et enfamiliehus med tag med rejsning på ca. 15° med en sammenbygget garage, hvor taget var udført som built-up konstruktion. Taget på garagebygningen overholdt således bestemmelserne i dagældende bygningsreglement om en maksimal højde på 2,4 m. Omkring 1978 er taget på garagebygningen hævet og udført i forlængelse af det eksisterende tag med rejsning. Dette tag er ikke blevet godkendt på opførelsetidspunktet og søges nu lovliggjort. Taget er ikke blevet opført med en korrekt brandsikring mod naboskel. Dette vil blive udført i forbindelse med lovliggørelsen. Småbygningerne i skelbræmmen skal samtidig lovliggøres. Der findes i dag småbygninger med en samlet længde på

ca. 27 m i skelbræmmen. Den lovlige maksimale længde er 12 m, jf. BR18, § 181. Hønsehus og cykelskur vil blive flyttet ind på grunden, så afstanden bliver minimum 2,5 m til naboskel. Den overdækkede terrasse ved beboelsesbygningen ønskes bibeholdt. Denne overdækning har en afstand til naboskel på 1,5 m og en længde på ca. 4 m. Den samlede længde af byggeri i skelbræmmen vil efterfølgende være ca. 15,2 m. **Forvaltningens helhedsvurdering** Vi træffer hermed afgørelse, og meddeler tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen samt terrasseoverdækningen med de betingelser der er fastsat i den lovliggørende byggetilladelse".

Det fremgår af byggetilladelse af 1/8 2024, at " Byggeriet er allerede opført, og denne lovliggørende byggetilladelse sikrer retlig lovliggørelse af byggeriet, så længe du overholder en række specifikke betingelser. ... Vi har på baggrund af det fremsendte materiale vurderet, at der kunne opnås tilladelse til at bibeholde tagkonstruktionen og terrasseoverdækningen. Du skal være opmærksom på, at vores tilladelse er baseret på de oplysninger, du har sendt os. ... **Betingelser for tilladelsen** Her står hvad byggetilladelsen er betinget af, herunder fx hvilke dokumenter der skal sendes ind, før byggeriet går i gang og når byggeriet står færdigt. • Bygningsreglement 2018 (BR18) skal overholdes. De tekniske forhold, som byggearbejdet var omfattet af i det bygningsreglement der var gældende ved opførelse, fremgår af erklæringen i bilag 1. • Hønsehusets tag skal fjernes på den del der ligger i skelbræmmen (mindre end 2,5 m fra skel) • Cykelskuret skal flyttes til en afstand af 2,5 m fra skel • Der skal foretages brandsikring af tagkonstruktionen Før byggesagen kan afsluttes, skal du sende en række dokumenter til os via sagen på Byg og Miljø:

- Færdigmelding af byggearbejdet, jf. BR18, § 40, stk. 1.
- Dokumentation for at ovennævnte byggearbejder er udført.
- Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet jf. BR18, § 40, stk. 2, nr. 2. Se bilag 2 eller udfyld digitalt".

Det fremgår af brev fra kommunen af 27/2 2025, at "tak for din henvendelse, hvor du spørger om det kunne være muligt at opnå dispensation alene til taghældning, rejst på garagebygningen i 1978. Jf. Bygningsreglementet BR18's administrative bestemmelser, Vejledning om bygge-

sagsbehandling efter BR18 - 3.6. Dispensation: *Med ændringen af BR18 den 1. januar 2020, er det i overensstemmelse med byggelovens § 22 præciseret, at dispensationsadgangen ikke omfatter funktionskrav, hvor hensynet bag bestemmelsen er brand- eller sikkerhedshensyn. Præciseringen ændrer ikke i den hidtidige adgang til at dispensere, men er taget med for at skabe klarhed om dispensationsadgangen.* Som beskrevet i det ovenstående, vil der ikke kunne gives dispensation alene på taghældning, fordi taget betragtes som med funktion af integreret tag og ikke overholder funktionskravene i de præaccepterede løsninger jf. BR18 kap. 5".

Det fremgår af forældelseslovens §§ 2 og 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder, at den almindelige 3-årsfrist for klagerens eventuelle krav senest kan regnes fra den 25/2 2021, hvor klageren ansøgte kommunen om lovliggørelse af det bestående byggeri på ejendommen. Nævnet finder, at nævnets sag 84884, som klageren har henvist til, ikke kan føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at selskabet ikke er part i den kommunale sag, jf. herved U 2020.4085H.

Nævnet finder desuden, at den 1-årige frist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 (efter afvisning), senest løber fra selskabets afvisning den 27/2 2024, hvor selskabet efter besigtigelse traf realitetsafgørelse i sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103262

Idet sagen blev indbragt for nævnet den 18/3 2025, hvilket er senere end 1 år efter selskabets afvisning af 27/2 2024, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klagerens krav er forældet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand