

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2026 blev i sag nr. 104763:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er en ejerforening, der har byggeskadeforsikring. Bebyggelsen er oprindeligt opført i 1927 og har i en årrække fungeret som værksted, lager eller lignende. I 2019 blev bebyggelsen ombygget til boligenheder. Forsikringen trådte i kraft den 7/10 2019. Klagerens repræsentant har i klageskema af 16/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal hermed indgive klage over Topdanmarks afgørelse af 27. marts 2025 vedrørende den anmeldte fugt- og kondensproblematik i de vestvendte ydervægge i ejendommen.

Sagen har været behandlet af Topdanmark siden januar 2023, og der har undervejs været udvekslet materiale og foretaget flere vurderinger. På baggrund af den samlede dokumentation er det min vurdering, at forholdet udgør en byggeskade omfattet af byggeskadeforsikringen, og at afvisningen hviler på et urigtigt faktum og en forkert forståelse af, hvad ombygningen i 2019 faktisk omfattede.

Sagen blev anmeldt den 7. januar 2023, efter at flere lejlighedsejere i vinteren 2022/23 kunne konstatere betydelig fugt og kondens på de vestvendte ydervægge. Topdanmark afgav den 31. august 2023 sin første afgørelse, hvori skaden blev afvist med henvisning til mangelfuld udluftning, slukkede ventilationsanlæg og tilstoppede filtre i ventilationssystemerne. Det var således Topdanmarks vurdering, at fugtproblemerne skyldtes drift og mangelfuld vedligeholdelse af de enkelte ventilationsanlæg i hver lejlighed. I samme afgørelse blev det anført, at manglende isolering i ydervæggen 'ikke i sig selv er en skade'.

Foreningen fandt denne vurdering utilstrækkelig, da problemet var gennemgående og ensartet i flere lejligheder og ikke kunne forklares med individuelle adfærdsmønstre. Der blev derfor rekvi-

reret en uvildig sagkyndig undersøgelse, som resulterede i rapporten af 1. maj 2024 fra [klagerens rådgiver].

Den sagkyndige undersøgelse dokumenterer, gennem blandt andet boreprøver og fugtmålinger, at de vestvendte ydervægge står som massive murstensvægge uden den isolering og regnskærm, der fremgår af byggetilladelsen og de energiberegninger, som dannede grundlag for ombygningen i 2019. Undersøgelsen dokumenterer endvidere, at fugtindholdet i væggenes kerne er markant forhøjet, og at der foreligger en reel risiko for skimmelvækst og sundhedsskadelige forhold i lejlighederne. Rapporten konkluderer, at manglende isolering er årsagen til fugtproblemerne, og at dette udgør et projekterings- eller udførelsesmæssigt svigt.

På den baggrund anmodede undertegnede den 11. november 2024 om genoptagelse, idet den oprindelige vurdering ikke kunne anses for korrekt. Efter ny besigtigelse traf Topdanmark den 27. marts 2025 en ny afgørelse, der indeholder et markant skift i begrundelsen.

Selskabet fastholder afvisningen, men nu med den begrundelse, at væggene skulle anses som oprindelige konstruktioner fra 1927, som ikke indgik i ombygningen. Dermed bortses der fra de krav til efterisolering og energimæssig opgradering, som følger af både byggetilladelsen, projektmaterialiet og bygningsreglementet. Topdanmark vurderer fortsat, at forholdet ikke er en 'skade', men nu fordi væggene ikke blev ændret som led i ombygningen.

Denne vurdering er efter min opfattelse både faktisk og retligt uholdbar. Ombygningen i 2019 udløste krav efter bygningsreglementet om, at de konstruktioner, der indgår i de nye boligenheder, skulle bringes i overensstemmelse med gældende energikrav. Byggetilladelsen og energiberegningerne foreskrev udtrykkeligt, at de vestvendte ydervægge skulle forsynes med 200 mm isolering og regnskærm for at opfylde de energimæssige krav. At disse konstruktioner i dag står som massive, uisolerede murstensvægge, er et resultat af, at ombygningen ikke blev udført i overensstemmelse med projektgrundlaget. Dette er en klassisk byggeskade i byggeskadeforsikringens forstand: en mangel ved projekteringen eller udførelsen, som indebærer svigt i byggeriets funktion og skaber risiko for skade. Den oprindelige murstensstruktur fra 1927 ændrer ikke herpå, da det ikke er murstenene som materiale, der er fejlbehæftet, men den manglende isolering, der skulle have været etableret som led i ombygningen.

Det er ligeledes ubestridt, at fugt- og kondensproblemerne i dag er betydelige og konstaterbare, og at der foreligger en nærliggende risiko for skimmeldannelse. Byggeskadeforsikringen dækker både egentlige skader og nærliggende risiko for skade. Både den oprindelige begrundelse (driftsfejl i ventilationen) og den senere begrundelse (oprindelige 1927-vægge) er derfor uforenelige med skadebegrebet, når det er dokumenteret, at ombygningen forudsatte en anden konstruktion, end den der faktisk er udført.

De relevante dokumenter vedlægges som bilag, herunder skadeanmeldelsen af 7. januar 2023, afgørelsen af 31. august 2023, den sagkyndige rapport af 1. maj 2024, anmodningen af 11. november 2024 samt afgørelsen af 27. marts 2025.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Topdanmark tilpligtes at anerkende, at de anmeldte forhold udgør en byggeskade omfattet af byggeskadeforsikringen, samt at forsikringsselskabet er erstatningsansvarligt for klagers nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med sagens oplysning."

I brev af 18/12 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Der er tale om en byggeskadeforsikring, som i medfør af byggelovens § 25 er tegnet af [bygherre] (herefter benævnt 'professionelle bygherre') i forbindelse med ombygningen af ejendommene beliggende ... [Bygherre] er opløst efter frivillig likvidation.

Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 7. oktober 2019. For forsikringen gælder vilkår nr. 6636-1, som er uploadet sammen med den gældende police som **bilag A**.

Vi forstår klagers henvendelse således, at klager – også på vegne af Ejerforeningen ... – ønsker, at vi anerkender, at manglende isolering af ydervæggene mod vest udgør en skade på forsikringen, samt at forsikringen dækker udgifterne forbundet med udbedring af ydervæggene mod vest og sagkyndig bistand.

Vi forstår også klagers henvendelse således, at manglende isolering af ydervæggene mod vest udgør en mangel ved projekteringen eller udførelsen, der indebærer svigt i byggeriets funktion og skaber risiko for skade.

Indledningsvis skal vi oplyse, at den professionelle bygherre i forbindelse med ombygningen i 2019 havde tegnet en byggeskadeforsikring, som alene dækker forhold, der har årsag i den forsikrede ombygning.

Ved ombygningen af ejendommene bevarede den professionelle bygherre de eksisterende ydervægge mod vest fra 1927, hvorfor disse af den grund ikke indgår som en del af det forsikrede arbejde.

På den baggrund er det vores vurdering, at de eksisterende ydervægge mod vest fra 1927 ikke indgår som en del af det forsikrede arbejde, og at disse derfor falder uden for forsikringens dækningsområde.

Sagsfremstilling

Klageren anmeldte den 10. januar 2023 forholdet vedrørende manglende isolering af ydervæggene mod vest.

Vi besigtigede forholdet den 26. januar 2023.

Den 7. februar 2023 meddelte vi klageren, at vi havde kontaktet ... (herefter benævnt 'hovedentreprenør') vedrørende den manglende isolering.

Den 8. februar 2023 oplyste hovedentreprenøren pr. mail, at han gerne ville besigtige ejendommene. Hovedentreprenøren besigtigede herefter ejendommene den 31. marts 2023.

Den 29. april 2023 modtog vi en mail fra hovedentreprenøren, hvoraf det fremgik, at problemet ikke skyldtes manglende isolering af ydervæggene, men derimod manglende ventilation.

Den 31. august 2023 meddelte vi afslag på dækning med den begrundelse, at der var flere slukkede ventilationsanlæg, at alle ventilationsanlæg var tilstoppet i filtrene, at manglende isolering i

ydervæggene mod vest ikke udgjorde en byggeskade, og at forsikringen ikke dækkede undersøgelsesudgifter.

Den 11. november 2024 modtog vi en mail fra klageren med anmodning om genbehandling af anmeldelsen samt en rapport.

Vi genbesigtigede forholdet den 21. februar 2025.

Den 27. marts 2025 sendte vi en revurderet afgørelse til klageren. Det fremgik heraf, at manglende isolering ved de eksisterende ydervægge mod vest ikke var omfattet af forsikringen og heller ikke udgjorde en byggeskade på bygningen, der havde årsag i ombygningen i 2019.

Vores vurdering

Vi havde ved indtegning af policen taget udgangspunkt i fremsendte projektmateriale, herunder snittegninger for bygningerne E og C, hvoraf det fremgår, at de eksisterende ydervægge mod vest ikke blev ombygget, jf. **bilag B**.

Bygningen er opført i 1927, hvor ydervæggene blev opført efter dagældende byggeskik, og hvor der ikke var særlige krav til isolering af ydervægge. Ydervæggene er således opført i overensstemmelse med almindelige byggetekniker, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Vi henviser til materialelisten, hvoraf det fremgår, at de eksisterende ydervægge mod vest ved bygningerne E og C blev repareret og afsluttet med hvid maling, og at ydervæggene fremstår 'rå'. I materialelisten refereres til den funktion, som bygningen har opfyldt gennem de seneste 30-40 år, jf. **bilag C**.

Klager kan derfor ikke forvente, at de eksisterende ydervægge mod vest fra 1927 har isolering sammenlignet med ombyggede eller nyopførte bygninger i 2019.

Vi har som følge heraf anført i policen, at forsikringen alene dækker forhold, der vedrører den forsikrede ombygning, jf. **bilag A**.

Byggeskadeforsikringens skadedefinition

Vi henviser til § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring:

'§ 5. Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig,
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.

Stk. 2. Ved nærliggende risiko for byggeskade, jf. stk. 1, nr. 3, forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Stk. 3. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i stk. 1, nr. 1-3, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er

overholdt. De eksempler, der er nævnt i bilag 1, indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.'

Vi henviser også til forsikringsvilkårenes pkt. 5A:

'Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.

Ved byggeskade forstår vi:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen*
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller*
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2.*

Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.'

Dette indebærer, at forsikringen alene dækker byggeskader, der udspringer af forhold ved det forsikrede byggeri, og ikke forhold ved eksisterende bygningsdele, der ikke er omfattet af ombygningen.

Forsikringen dækker således alene forhold, der har årsag i den forsikrede ombygning.

Derudover er der i de fremsendte snittegninger foretaget en klar og tydelig *afgrænsning* af, hvad der indgik i ombygningen. Her kan man se på alle tre snittegninger, at der står, at de eksisterende ydervægge mod vest ikke blev ombygget.

Vi mener derfor, at der ikke er tale om en projekterings- eller udførelsesfejl af de eksisterende ydervægge mod vest, idet der er foretaget en klar og tydelig afgrænsning af, at disse ikke indgik i den forsikrede ombygning.

Vi er som forsikringsselskab derfor ikke forpligtet til at dække forhold, som ikke er forsikret på policen.

Afsluttende bemærkninger

Afslutningsvist gentager vi, at forsikringen i henhold til § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring samt forsikringsvilkårenes pkt. 5A alene dækker forhold, der udspringer af den forsikrede ombygning.

Der er således ikke tale om projekterings- eller udførelsesfejl ved den forsikrede ombygning, idet ydervæggene mod vest fra 1927 ikke indgik som en del i ombygningen.

På den baggrund fastholder vi, at forsikringen ikke dækker manglende isolering af ydervæggene fra 1927, som ikke var omfattet af den forsikrede ombygning i policen."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/1 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Påstand

Påstand 1: Topdanmark tilpligtes at anerkende, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget byggeskade omfattet af byggeskadeforsikringen.

Påstand 2: Topdanmark tilpligtes at anerkende dækning af udbedring i overensstemmelse med udbedringsforslaget i den sagkyndige rapport af 1. maj 2024 samt klagers nødvendige udgifter til teknisk bistand.

2. Bemærkninger

Selskabets indlæg giver indledningsvis anledning til at præcisere klagens indhold, idet forsikrings-selskabets gengivelse heraf ikke er fuldt dækkende. Klager er Ejerforeningen ..., repræsenteret ved undertegnede, og ikke undertegnede personligt, idet klagen angår forhold ved ejendommens ydervægge, som tilhører ejerforeningen.

Klagen angår ikke alene de vestvendte ydervægge, men samtlige oprindelige ydervægge i ejendommen, hvor den projekterede efterisolering ikke er udført i forbindelse med ombygningen i 2019. De vestvendte ydervægge er alene de bygningsdele, hvor skaden og følgevirkningerne i form af fugt og kondens hidtil har manifesteret sig tydeligst. Klagen angår endvidere ikke et generelt krav om efterisolering eller energiforbedring, men anerkendelse af, at den manglende isolering udgør en projekterings- og/eller udførelsesfejl ved ombygningen, som indebærer svigt i byggeriets funktion og nærliggende risiko for skade. Påstanden om dækning angår udbedring i overensstemmelse med det udbedringsforslag, der fremgår af den sagkyndige rapport, samt dækning af nødvendige udgifter til teknisk bistand.

For så vidt angår forsikringsselskabets henvisning til snittegninger vedlagt som bilag B, bemærkes det, at disse tegninger er nye for ejerforeningen. Ejerforeningen har ikke tidligere modtaget eller været bekendt med disse tegninger, og det er uklart, hvorfra de hidrører. De tegninger, der ligger til grund for byggetilladelsen, energiberegningen, herunder energimærkningen af lejlighederne samt den efterfølgende udstedelse af ibrugtagningstilladelse, er andre og fremlægges nu som bilag. Disse tegninger er tillige offentligt tilgængelige via ... Kommunes ejendomsarkiv og udgør det myndighedsgodkendte projektgrundlag for ombygningen.

Af disse tegninger fremgår det udtrykkeligt, at de eksisterende ydervægge skulle efterisoleres. Det er anført, at der er tale om eksisterende ydervægge i massivt murværk eller hulmur, som skulle efterisoleres med 140 mm Ytong Multipor isoleringsplader med en varmeledningsevne på 0,040 W/mK og med diffusionsåben efterbehandling, ligesom der stilles krav til brandklassifikation (EI60). Det er således utvetydigt, at ombygningen forudsatte en energimæssig opgradering af ydervæggene i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, og at disse ydervægge indgik som en funktionel del af det projekterede byggeri.

Det forhold, at der er bevaret eksisterende bygningsdele, kan ikke føre til, at disse vurderes isoleret efter den byggeskik, der var gældende i 1927. Når der foretages en ombygning som den foreliggende, og når byggetilladelse og energiberegninger forudsætter efterisolering, skal de eksisterende konstruktioner løftes op til den nugældende byggeskik og opfylde de krav, der følger af bygningsreglementet, herunder BR18. Det er netop dette, der fremgår af det godkendte projekt-

materiale. At efterisoleringen tilsyneladende aldrig er udført, er derfor ikke et neutralt valg om at bevare en gammel konstruktion, men et svigt i projektering og/eller udførelse af ombygningen.

Den sagkyndige rapport dokumenterer, at ydervæggene i dag fremstår uden den projekterede isolering, og at dette har medført forhøjede fugtniveauer i væggenes kerne samt betydelige kondens- og fugtproblemer i lejlighederne. Der foreligger dermed både et aktuelt fysisk forhold i form af fugt og en nærliggende risiko for yderligere skade, herunder skimmeldannelse, som har betydning for beboernes sundhed. Dette falder direkte ind under byggeskadebegrebet i byggeskadeforsikringsbekendtgørelsens § 5, herunder stk. 1, nr. 2 og 3, samt forsikringsvilkårenes pkt. 5A.

På denne baggrund fastholdes det, at de konstaterede forhold ved ejendommens oprindelige ydervægge udgør en byggeskade omfattet af den tegnede byggeskadeforsikring, og at forsikrings-selskabet er forpligtet til at yde dækning til udbedring i overensstemmelse med det udbedringsforslag, der fremgår af den sagkyndige rapport, samt til at dække klagers nødvendige udgifter til teknisk bistand."

Selskabet har i brev af 6/2 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har modtaget klagerens indlæg i sagen. Det fremgår heraf, at klageren mener, at de snittegninger, som danner grundlag for policen, er nye for ejerforeningen.

Det fremgår videre, at klageren mener, at der foreligger andre snittegninger, som fremgår af ... Kommunes ejendomsarkiv, og som udgør det myndighedsgodkendte projektgrundlag.

Det fremgår endvidere, at klagen angår samtlige eksisterende ydervægge i bygningen, og at manglende efterisolering af samtlige eksisterende ydervægge udgør en projekterings- og/eller udførelsesfejl ved ombygningen, som indebærer svigt i byggeriets funktion og en nærliggende risiko for skade, herunder skimmeldannelse.

For så vidt angår de snittegninger, som danner grundlag for indtegning af policen, har vi i afgørelsen af 27. marts 2025 udklippet et billede af snittegningen af den vestvendte ydervæg samt materialeliste, hvoraf det fremgår, at den eksisterende ydervæg ikke isoleres, jf. **bilag D**. Disse oplysninger er derfor ikke nye.

Hvad angår de øvrige snittegninger, som fremgår af ... Kommunes ejendomsarkiv, har disse med ibrugtagningstilladelsen at gøre og ikke med forsikringens dækningsomfang.

Med henvisning til vores indlæg af 18. december 2025 fastholder vi, at der ikke er tale om projekterings- og/eller udførelsesfejl ved den forsikrede ombygning, idet de oprindelige ydervægge ikke indgik som en del af ombygningen.

Det fremgår af policen, at forsikringen alene dækker ombygningen og ikke opførelsen af bygningen. Der er derfor tale om en afgrænsning af forsikringens dækningsområde.

Hvad angår manglende isolering af ydervæggene, er dette ikke en del af ombygningen. Entreprenøren har dog installeret flere ventilationsanlæg i lejlighederne med henblik på at minimere fugt og kondens samt skabe bedre indeklima.

Henset til overtagelsestidspunktet i 2019 og anmeldelsestidspunktet i 2023 er det vores vurdering, at ventilationsanlæggene i perioden har opfyldt deres funktion ved at minimere fugt og kondens, hvilket ikke har nedsat brugbarheden nævneværdigt.

Ved anmeldelsestidspunktet er det konstateret, at flere ventilationsanlæg har været slukkede, og at flere filtre var tilstoppede, hvilket peger i retning af manglende vedligeholdelse af anlæggene, som over tid har mistet deres effekt.

Der er tale om konstruktionsbetinget kondens og fugt, som altid vil kunne forekomme, men som kan minimeres ved at holde ventilationsanlæg i drift og tilstrækkelig opvarmning af boligen. Ventilationsanlæg skal derfor jævnlig vedligeholdes.

Det er vores vurdering i henhold til § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring samt forsikringsvilkårenes punkt 5A, at konstruktionsbetinget fugt og kondens på ydervægge ikke udgør en skade på forsikringen, da forholdet ikke har sin årsag i ombygningen, men derimod i opførelsen af bygningen. Det er alene ombygningen, der er omfattet af forsikringsdækningen og den fastsatte forsikringspræmie.

Vi fastholder fortsat, at forsikringen er fastsat på baggrund af det materiale, som vi modtog forinden indtegnning af policen, at manglende isolering af samtlige eksisterende ydervægge ikke er omfattet af den forsikrede ombygning i policen, og at forsikringen ikke skal dække forhold, der ligger uden for forsikringsdækningen og den fastsatte forsikringspræmie.

Vores bemærkninger

Ad snittegninger

Det fremgår desuden, at der ifølge klageren foreligger andre snittegninger, som fremgår af ... Kommunes ejendomsarkiv, og som har dannet grundlag for byggetilladelsen og energiberegningerne, herunder energimærkningen af lejlighederne samt den efterfølgende udstedelse af ibrugtagningstilladelse.

Det fremgår videre heraf, at klagen angår samtlige oprindelige ydervægge i bygningen, og at klagen ikke angår et generelt krav om efterisolering eller energiforbedring, men en anerkendelse af, at den manglende isolering udgør en projekterings-og/eller udførelsesfejl ved ombygningen, som indebærer svigt i byggeriets funktion og nærliggende risiko for skade.

Det forhold, at ... Kommune har modtaget og godkendt andre snittegninger i forbindelse med byggesagen, har ikke noget med forsikringsdækningen at gøre. Det myndighedsgodkendte projektmateriale har med byggesagsbehandlingen at gøre og ikke forsikringsdækningen.

I den forbindelse har vi modtaget snittegninger og en materialeliste, jf. **bilag B og bilag C**, som er lagt til grund ved indtegnning af policen. På den baggrund har vi afgrænset dækningsområdet (ombygning) og forsikringens dækningsomfang.

Dette betyder, at vi ved indtegnning af policen har forsikret ombygningen på baggrund af det materiale, som vi havde modtaget forinden indtegnning af policen.

På den baggrund er det vores vurdering, at de andre snittegninger, der fremgår af ... Kommunes webarkiv, har med byggesagsbehandlingen (ibrugtagningstilladelsen) at gøre og ikke med forsikringens dækningsomfang.

Ad ventilationsanlæg

Som gengivet ovenfor havde vi forinden indtegning af policen alene taget udgangspunkt i de snittegninger og den materialeliste, som var indsendt til os, og som ligger til grund for policen, jf. **bilag B og bilag C**.

Af **bilag B og bilag C** fremgår det tydeligt, at samtlige eksisterende ydervægge ikke isoleres i henhold til energiberegninger, jf. **bilag B**, og at ydervæggene i stedet repareres og males, jf. **bilag C**.

Vi mener derfor, at manglende isolering af samtlige ydervægge ikke er omfattet af det forsikrede arbejde (ombygningen), og at vi som forsikringsselskab derfor ikke skal dække forhold, der ligger uden for forsikringsdækningen og den fastsatte forsikringspræmie.

Af vores afgørelse af 31. august 2023 fremgår det, at entreprenøren ... ved besigtigelsen den 31. marts 2023 havde konstateret flere slukkede ventilationsanlæg, og at alle ventilationsanlæg var tilstoppet i filteret, jf. **bilag E**.

Af vores afgørelse af 31. august 2023 fremgår det desuden, at hver lejlighed har et ventilationsanlæg, som den enkelte ejer skal vedligeholde, herunder ved udskiftning eller rensning af filtrene.

Bygningen er opført i 1927 og blev oprindeligt anvendt som lager eller værksted. Bygningen er opført efter datidens byggeskik, hvor der ikke var krav om isolering. Det er derfor ikke usædvanligt, at der kan opstå fugt og kondens i en bygning af denne alder.

Ventilationsanlæg spiller derfor en væsentlig rolle i forhold til at skabe et bedre indeklima og har til formål at minimere fugt og kondens. Ventilationsanlæg kan dog ikke eliminere fugt og kondens, som skyldes kuldebroer og bygningens konstruktionsopbygning.

Der er således tale om konstruktionsbetinget fugt og kondens, som ikke kan elimineres helt, men som kan minimeres ved korrekt brug og jævnlig vedligeholdelse af ventilationsanlæggene samt opvarmning af boligerne.

Det anbefales, at ventilationsanlæggene altid holdes tændt, og filtrene udskiftes og renses for at opnå optimal effekt.

Vi mener, at der er tale om konstruktionsbetinget fugt og kondens, som skyldes ydervæggenes konstruktion, hvor der i 1927 ikke var krav om isolering.

Vi mener derfor, at ventilationsanlæggene har til formål at minimere fugt og kondens samt sikre et bedre indeklima i lejlighederne, hvorfor ventilationsanlæggene skal være i drift og vedligeholdes korrekt for at opnå den optimale effekt.

Vi mener desuden, at årsagen til, at der er opstået fugt og kondens er, at ventilationsanlæggene har været slukkede, og at filtrene har været tilstoppede samt at manglende opvarmning af boligerne også kan være en parameter.

Ad forsikringens skadebegreb

...

Fra overtagelsestidspunktet af lejlighederne i 2019 og frem til anmeldelsestidspunktet vedrørende manglende efterisolering af den vestvendte ydervæg i 2023 blev der ikke konstateret fugt og kondens.

Dette indikerer, at ventilationsanlæggene i lejlighederne har modvirket fugt og kondens på den vestvendte ydervæg frem til anmeldelsestidspunktet i 2023, dvs. der har ikke været tale om nedsat brugbarhed af lejlighederne.

Entreprenøren konstaterede ved besigtigelsen, at der var flere slukkede ventilationsanlæg og flere tilstoppede filtre. Dette indikerer, at ventilationsanlæggene på dette tidspunkt ikke længere modvirkede fugt og kondens.

Vi mener, at fugt og kondens ikke har sin årsag i forhold ved ombygningen af bygningen i 2019, men derimod årsag i forbindelse med opførelsen af bygningen i 1927.

Vi mener ligeledes, at der i forbindelse med ombygningen i 2019 er installeret ventilationsanlæg med henblik på at minimere fugt og kondens samt skabe et bedre indeklima.

Vi mener derfor, at manglende efterisolering af ydervæggene ikke har sin årsag i forhold ved ombygningen i 2019, men derimod i forhold ved opførelsen af bygningen i 1927.

Manglende efterisolering af ydervæggene udgør dermed ikke en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele, som har påvirket konstruktionens stabilitet eller nedsat brugbarheden væsentligt, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 5A.

Forsikringens skadebegreb er dermed ikke opfyldt.

Afsluttende bemærkninger

Afslutningsvis gentages, at samtlige ydervægge i henhold til de modtagne snittegninger og materialeliste – forinden indtegnning af policen – danner grundlag for forsikringsdækningen og fastsættelsen af forsikringspræmien.

Forinden indtegnning af policen har vi på baggrund af det modtagne materiale taget et forbehold i policen, hvorefter forsikringen alene dækker ombygningen.

Af de modtagne snittegninger og materialeliste fremgår det, at samtlige eksisterende ydervægge ikke skal efterisoleres i henhold til energiberegningerne. Manglende efterisolering af ydervæggene udgør derfor ikke en skade på forsikringen, idet forholdet ikke har sin årsag i ombygningen, men derimod i opførelsen af bygningen, som ikke er omfattet af forsikringsdækningen og den fastsatte forsikringspræmie.

Derudover er der i forbindelse med ombygningen installeret ventilationsanlæg med henblik på at minimere fugt og kondens samt skabe et bedre indeklima.

Ved entreprenørens besigtigelse blev det konstateret, at mange af ventilationsanlæggene var slukkede. Det anbefales derfor, at ventilationsanlæggene holdes i drift, og at der sker jævnlig vedligeholdelse.

På den baggrund mener vi, at vi som forsikringsselskab ikke er forpligtet til at dække forhold, der ikke udgør en del af det forsikrede arbejde. Omvendt vil dækning af sådanne forhold medføre et tab for os, idet forsikringsdækningen og forsikringspræmien blev fastlagt forinden indtegnning af policen."

I brev af 11/3 2026 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Påstand

Påstand 1: Topdanmark tilpligtes at anerkende, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget byggeskade omfattet af byggeskadeforsikringen.

Påstand 2: Topdanmark tilpligtes at anerkende dækning af udbedring i overensstemmelse med udbedringsforslaget i den sagkyndige rapport af 1. maj 2024 samt klagers nødvendige udgifter til teknisk bistand.

2. Tegningsgrundlaget for ombygningen

Selskabet henviser i sit indlæg til snitte tegningerne fremlagt som bilag C, hvoraf det fremgår, at de eksisterende ydervægge ikke skulle ombygges, og anfører i den forbindelse, at disse snitte tegninger ikke er nye for klager. Det er korrekt, at selskabet i sin afgørelse af 27. marts 2025 har indsat et udklip af en snitte tegning. Det er imidlertid først i forbindelse med selskabets fremlæggelse af tegningerne som bilag under nærværende sag ved Ankenævnet, at det ved en nærmere gennemgang er blevet synligt, at der er en forskel mellem de tegninger, som forsikringstager, myndighederne, ejendomsmægler og energistyrelsen har haft til rådighed, og de tegninger som selskabet anfører at have modtaget i forbindelse med policetegningen.

Hverken ejerne som *forbrugere* eller den byggesagkyndige, der har udarbejdet den sagkyndige rapport, har tidligere haft anledning til at bemærke denne forskel.

Det afgørende i sagen er imidlertid ikke, hvilke interne tegninger forsikringsselskabet måtte have modtaget i forbindelse med policetegningen, men hvilket projektgrundlag der dannede grundlag for byggetilladelse, energimærkning og ibrugtagningstilladelse. Det er disse myndighedsgodkendte tegninger, der definerer det byggeri, som er blevet godkendt og solgt.

Af disse tegninger fremgår det udtrykkeligt, at de eksisterende ydervægge skulle efterisoleres. Det fremgår således, at eksisterende ydervægge i massivt murværk eller hulmur skulle efterisoleres med 140 mm Ytong Multipor isoleringsplader med en varmeledningsevne på 0,040 W/mK og med diffusionsåben efterbehandling.

Ombygningen forudsatte således en energimæssig opgradering af ydervæggene i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

Det forhold, at der er bevaret eksisterende murværk fra 1927, kan ikke føre til, at konstruktionen vurderes efter den byggeskik, der var gældende på opførelsestidspunktet. Når en bygning ombygges til boliger i 2019, skal de relevante konstruktioner opfylde de krav, der følger af det gældende

bygningsreglement, herunder BR18. Netop derfor fremgår efterisoleringen også af de myndighedsgodkendte tegninger ligesom byggetilladelsen henviser til, at byggeriet skulle overholde kravene i BR18.

At efterisoleringen tilsyneladende aldrig er udført, udgør derfor ikke et neutralt valg om at bevare en ældre konstruktion, men et svigt i projekteringen og/eller udførelsen af ombygningen.

Det bemærkes endvidere, at forsikringen i den foreliggende sag er tegnet af den professionelle bygherre og ikke af de sikrede forbrugere. I den forbindelse følger det af § 13 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, at:

'Er forsikringen tegnet af en anden end den sikrede, kan forsikringsselskabet ikke afvise at yde dækning til sikrede eller reducere erstatningens størrelse under henvisning til, at forsikringstageren ved forsikringsaftalens indgåelse har afgivet urigtige forsikringsoplysninger [...]'

Bestemmelsen understreger, at eventuelle uoverensstemmelser mellem det projektmateriale, som forsikringsselskabet måtte have modtaget fra bygherren i forbindelse med policetegningen, og det projektgrundlag der faktisk lå til grund for byggetilladelsen og det udførte byggeri, ikke kan påberåbes til skade for de sikrede forbrugere.

3. Den sagkyndige rapport

Den sagkyndige rapport dokumenterer, at ydervæggene i dag fremstår uden den projekterede isolering, og at dette har medført forhøjede fugtniveauer i væggenes kerne samt betydelige kondens- og fugtproblemer i lejlighederne.

Rapporten konkluderer, at årsagen til de konstaterede forhold er den manglende isolering.

Selskabet har under sagens forløb haft mulighed for at foretage egne tekniske undersøgelser eller fremlægge sagkyndig dokumentation til belysning af forholdets årsag. Dette er ikke sket. Den sagkyndige rapport af 1. maj 2024 udgør derfor det eneste tekniske grundlag for vurderingen af de faktiske forhold.

Selskabets henvisning til ventilation ændrer ikke herpå. Den sagkyndige rapport peger entydigt på manglende isolering som årsag til fugtproblemerne. Hertil bemærkes, at selskabets påstand om, at forkert anvendelse af ventilation skulle udgøre en mulig årsag til fugtproblemerne, fremstår uden nogen former for dokumentation.

4. Byggeskadeforsikringens dækningsområde

Det bemærkes i den forbindelse, at byggeskadeforsikringer netop er gjort lovpligtige med det formål at beskytte forbrugerne i situationer som den foreliggende, hvor en professionel bygherre og/eller entreprenør efterfølgende ophører eller går konkurs, og hvor mangler ved byggeriet derfor ikke kan rettes gennem almindelige entrepriseretlige krav.

Udgangspunktet efter byggeskadeforsikringsordningen er således, at forsikringen skal dække udbedring af byggeskader ved det opførte byggeri.

Undtagelser fra dette udgangspunkt kan alene ske i det omfang betingelserne i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 7 er opfyldt.

Efter denne bestemmelse kan byggeskader kun undtages fra dækning, hvis en række kumulative betingelser er opfyldt, herunder at skaden hovedsageligt skyldes arbejder udført af sikrede selv, at det klart fremgår af aftalen mellem bygherre og sikrede hvilke arbejder der udføres af sikrede, at sikrede forudgående er gjort udtrykkeligt bekendt med undtagelsen, samt at det klart fremgår af forsikringspolicen, hvilke arbejder der er undtaget. Ingen af disse betingelser er opfyldt i den foreliggende sag bortset fra, at sikrede ikke er den, der har tegnet forsikringen.

Der er ikke i policen foretaget nogen klar og tydelig angivelse af, at bestemte bygningsdele – herunder ydervæggene – skulle være undtaget fra forsikringens dækningsområde. Den generelle formulering i policen om, at forsikringen alene dækker ombygning i henhold til arbejdsbeskrivelsen, kan ikke anses for en sådan klar og specifik undtagelse.

Det fremgår heller ikke, at de sikrede forbrugere på noget tidspunkt er blevet gjort bekendt med, at der skulle gælde særlige begrænsninger i forsikringens dækningsområde. Efter § 7, stk. 2, påhviler bevisbyrden for, at sikrede er gjort bekendt med en sådan undtagelse, forsikringsselskabet.

Det er ikke tilstrækkeligt efterfølgende at henvise til tegninger, som ikke tidligere har indgået som en del af policen eller været fremhævet over for de sikrede, som grundlag for at begrænse forsikringsdækningen.

Selskabet har ikke redegjort for hjemlen til den påståede adgang til at kunne lade afgrænsede byggeskader udgå af dækningsomfanget.

5. Sammenfatning

På denne baggrund fastholdes det, at den manglende udførelse af den projekterede efterisolering udgør en projekterings- og/eller udførelsesfejl ved ombygningen og dermed en byggeskade omfattet af byggeskadeforsikringen."

Selskabet har i brev af 31/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bemærker indledningsvis, at klager henviser til § 13 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring: ... Bestemmelsen omhandler forsikringens indgåelse og regulerer de tilfælde, hvor forsikringsselskabet meddeler afslag på dækning med henvisning til, at forsikringstageren har afgivet urigtige oplysninger eller ikke har opfyldt forsikringsbetingelserne.

Bestemmelsen finder ikke anvendelse i nærværende sag, da vores afgørelse ikke alene er baseret på forhold ved forsikringens indgåelse, men også på en konkret vurdering af det anmeldte forhold.

Vi bemærker desuden, at klager henviser til § 7 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring:

'§ 7. Forsikringsselskabet kan undtage byggeskader fra forsikringsdækningen, såfremt følgende betingelser er opfyldt:

- 1) byggeskaderne har deres væsentligste årsag i arbejder, som sikrede selv har udført eller ladt udføre,
- 2) den sikrede ikke er den, der har tegnet forsikringen,
- 3) at det klart fremgår af aftalen mellem bygherren og sikrede, hvilke arbejder den sikrede skal udføre eller lade udføre,

- 4) bygherren inden aftalen med sikrede om, at sikrede selv skal udføre arbejde på bebyggelsen, har gjort sikrede bekendt med, at byggeskader som nævnt i nr. 1-3 er undtaget fra forsikringsdækningen, og
- 5) det klart fremgår af forsikringspolisen, hvilke arbejder sikrede har udført eller har ladet udføre.
- Stk. 2. Bevisbyrden for, at sikrede er gjort bekendt med undtagelsen fra forsikringsdækningen, påhviler forsikringsselskabet...

Bestemmelsen omhandler undtagelser fra dækning og forudsætter, at der foreligger en byggeskade. Som vi tidligere har vurderet, udgør det anmeldte forhold ikke en byggeskade, og bestemmelsen finder derfor ikke anvendelse her.

Vi henviser i den forbindelse til § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring: ... Bestemmelsen forudsætter, at forholdet har sin årsag i opførelsen af bebyggelsen.

Uagtet at der måtte foreligge forskellige projektmaterialer, har vi som forsikringsselskab besigtiget forholdet flere gange. Først den 26. januar 2023, jf. **bilag F**, herefter sammen med hovedentreprenøren den 31. marts 2023, jf. **bilag G**, og senest den 21. februar 2025 efter modtagelsen af den byggesagkyndiges rapport, jf. **bilag H**.

I vores afgørelser har vi lagt vægt på de samlede oplysninger i sagen, herunder observationer fra besigtigelserne samt den byggesagkyndiges rapport.

Vores observationer og vurderinger fremgår allerede af vores afgørelser af 31. august 2023, jf. **bilag E**, og 27. marts 2025, jf. **bilag D**.

Vi er derfor ikke enige i klagers anførte argument om, at vi ikke har fremlagt dokumentation for, at ventilationsanlæggene er anvendt forkert som mulig årsag til fugtproblemerne.

Vi har lagt vægt på, at ydervæggene er opført i 1927 som massive murstensvægge uden isolering og i henhold til datidens byggeskik.

Vi har også lagt vægt på, at konstruktioner fra 1927 er kendt for at kunne medføre kondens, især når anvendelsen ændres fra lager/værksted til beboelse.

Forholdet vedrører konstruktionsbetinget kondens på ydervæggene, som konstruktionen er født med. Det betyder, at forholdet ikke er opstået i forbindelse med ombygningen.

Vi har ligeledes bemærket, at formanden for ejerforeningen har oplyst, at han i forbindelse med købet af ejendommen modtog materialelisten, jf. **bilag C**, hvoraf det fremgår, at ydervæggene alene skulle repareres og afsluttes med hvid maling, jf. **bilag I**.

I materialelisten fremgår det tydeligt, at eksisterende ydervægge repareres og afsluttes med hvid maling, så disse fremstår 'rå', hvilket henviser til den funktion bygningen har opfyldt de sidste 30-40 år, jf. **bilag C**.

Når det fremgår, at de eksisterende ydervægge alene repareres og afsluttes med hvid maling, og at disse fremstår 'rå', kan dette ikke sidestilles med, at de er isolerede.

Der er derfor i forbindelse med ombygningen installeret flere ventilationsanlæg med det formål at reducere fugt og kondens samt forbedre indeklimaet.

Set i forhold til overtagelsestidspunktet i 2019 og anmeldelsestidspunktet i 2023 indikerer det, at der har været utilstrækkelig drift og vedligeholdelse af ventilationsanlæggene, hvilket har medført de konstaterede fugt- og kondensforhold.

Vi mener, at forholdet skyldes bygningens konstruktion samt utilstrækkelig drift og vedligeholdelse af ventilationsanlæggene.

Vi mener ligeledes, at forholdet ikke udgør en byggeskade i forsikringens forstand, jf. § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Det fremgår af det projektmateriale, som lå til grund for indtegning af policen, at de eksisterende ydervægge ikke skulle efterisoleres.

Klager henviser til tegninger, som indeholder oplysninger om efterisolering, men disse oplysninger har ikke indgået i det projektmateriale, som lå til grund for indtegning af policen, forsikringsdækningen og forsikringspræmien.

Vi mener derfor, at forsikringsdækningen skal vurderes på baggrund af det projektmateriale, som lå ved indtegning af policen.

Klager henviser til BR18, men dette betyder ikke i sig selv, at der foreligger en dækningsberettiget byggeskade, idet vurderingen efter byggeskadeforsikringen beror på, hvorvidt det udgør en byggeskade i forsikringens forstand, jf. § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Vi mener derfor, at forholdet ikke udgør en byggeskade, og at forsikringsselskaber ikke er forpligtet til at dække forhold, der ikke udgør en byggeskade og ikke er forsikret på policen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af brev af 7/1 2023 fra ejerforeningen til selskabet fremgår bl.a.:

"Vedr. anmeldelse af byggeskade

...

Problematikken består i fugtudtræk på de indvendige vægge der vender mod vest, som tilsyneladende har utilstrækkelige klimaskærme i form af manglende isolering. Ejerne af lejlighederne er blevet opmærksomme på problematikken i december 2022, hvor der har været meget lave temperaturer og forskellene mellem de indendørs- og udendørstemperaturer derfor har været meget store, hvilket har vist sig i form af kondensvand/fugt, der løber ned af de indvendige murer der vender mod vest.

Fugten der løber ned af væggene indikerer, at klimaskærmen har væsentlige utæthederne, hvis der i det hele taget er installeret en klimaskærm, hvilket må være at betegne som en byggeskade, der indebærer en væsentlig risiko for, at skaden kan udvikle sig til yderligere skader på bygningens konstruktion, hvorfor udbedring er af hastende karakter.

Topdanmark anmodes om tilsagn til dækning af ovennævnte byggeskade og snarest igangsætte undersøgelser af problematikken med henblik på at udrede omfanget og årsagen til skaderne."

I brev af 31/8 2023 fra selskabet til ejerforeningen hedder det bl.a.:

"Det er vores opfattelse, at I mener, at forsikringen skal dække udgiften til at isolere vestvendte ydervægge i otte lejligheder, afholde udgiften til udskiftning af isoleringstypen i vestvendte ydervægge i lejlighed ... L og ... M samt betale for at undersøge evt. skimmelsvamp i otte lejligheder og isoleringen bag ydervæggene i lejlighed ... L og ... M.

Efter vores gennemgang må vi desværre meddele jer, at vi ikke kan tilbyde dækning for udgiften til isolering i vestvendte ydervægge i otte lejligheder, udskiftning af isolering i vestvendte ydervægge i lejlighed ... L og ... M eller udgifterne til at undersøge evt. skimmelsvamp i otte lejligheder og isoleringen bag ydervæggene i lejlighed ... L og ... M. Vi vil nedenfor komme med vores begrundelse herfor.

Oplysninger om forsikringen

Forsikringen trådte i kraft den 7. oktober 2019 på vilkår 6636-1. Kun forhold, der opfylder skadebegrebet, som det fremgår af punkt 5 A i forsikringsvilkårene, er dækket af byggeskedeforsikringen. For at et forhold opfylder skadebegrebet skal det bl.a. have sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og enten være væsentlig eller på afgørende måde nedsætte bygningens brugbarhed.

Det påhviler jer som sikrede at bevise, at der er en byggeskade.

Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering af et dækningsberettiget forhold, jf. vilkårenes punkt 5 B, nr. 2.

I anmeldte den 10. januar 2023, at I oplevede kondensvand/fugt, der løb ned ad den indvendige side af ydervæggene mod vest, i december måned 2022.

Ad 1) Udgiften til at isolere vestvendte ydervægge i otte lejligheder

Vi vurderer, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed.

Ved vores vurdering lægger vi særligt vægt på, at totalentreprenøren, ..., oplyser, at de ved besigtigelsen den 31. marts 2023 kunne konstatere flere slukkede ventilationsanlæg, og at alle ventilationsanlæg var tilstoppet i filteret.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Hver lejlighed har et ventilationsanlæg og udsugningskanaler, som den enkelte ejer skal vedligeholde ved bl.a. at udskifte eller rense filtrene. Udskiftning eller rensning af indblæsningsfilteret og udsugningsfilteret i hvert anlæg skal typisk ske en til to gange om året. Filtrene i udsugningskanalerne skal typisk udskiftes eller renses fire gange om året. Det er vigtigt, at fladen i midten af den enkelte udsugningskanal er indstillet rigtigt, da en forkert indstilling enten giver for lidt eller for meget luft ind i den enkelte lejlighed. Selv en mindre drejning af fladen i midten af den enkelte

udsugningskanal kan give for lidt eller for meget luft ind i den enkelte lejlighed. Den enkelte indsugningskanal skal være fri for grene eller andet, der forhindrer indsugning af frisk luft.

Kondens opstår, når opvarmningen og ventilationen af rummene er utilstrækkeligt. Temperaturen i lejlighederne skal helst være 23 grader. Ventilation sikres ved kortvarige gennemtræk flere gange om dagen og ved, at ventilationsanlæggene anvendes korrekt og løbende udskiftes eller renses, så filtrene ikke er tilstoppet. Jo koldere udetemperaturer, desto højere varme og ventilation kræves det for, at den varme fugtige luft ikke kondenserer, når den kommer i kontakt med en kold overflade.

Det giver en stor fugtbelastning, at lejlighederne er opbygget med et badeværelse uden et vindue, og et køkken-alrum i åben forbindelse med et soveværelse, da især brusebad, sovende mennesker og madlavning afgiver fugt.

Det er ikke i sig selv en skade, at der ikke er isolering i de vestvendte ydervægge. Den manglende isolering i de vestvendte ydervægge har ikke betydning for konstruktionen.

Vi lægger også vægt på, at I har boet i lejlighederne i mere end tre år, før I anmelder forholdet til byggeskadeforsikringen.

I har ikke oplevet kondens gennem tre vintre fra 2019 til december måned 2022. De forrige vintre før vinteren 2022/2023 har også været kolde.

Det ændrer ikke vores vurdering, at I den 10. maj 2023 oplyste, at I har skiftet filter i ventilationsanlægget i en af lejlighederne, da en af ejerne blev opmærksom på fugten. Det er ikke nærmere præciseret, om filteret er skiftet før besigtigelsen den 31. marts 2023 eller efter besigtigelsen. Filtrene i ventilationsanlæggene er ikke løbende vedligeholdt, da alle ventilationsanlæg var tilstoppet i filteret ved besigtigelsen den 31. marts 2023. Flere af ventilationsanlæggene anvendes også forkert, da flere af anlæggene var slukkede ved besigtigelsen den 31. marts 2023. Det er desuden ikke oplyst, om udsugningskanalerne er indstillet korrekt.

I skal derfor forud for de kolde måneder, og især igennem vinteren, sørge for, at rummene er tilstrækkeligt opvarmet, lejlighederne bliver udluftet flere gange dagligt, ventilationsanlæggene ikke er slukkede, alle filtre i ventilationsanlæggene bliver udskiftet løbende, og at ventilationsanlæggene er indstillet korrekt. Det er en god ide, hvis I ved faktura eller andet kan dokumentere, at filtrene i ventilationsanlæggene løbende skiftes og er indstillet korrekt.

På den baggrund kan forsikringen ikke dække udgiften til isolering af vestvendte ydervægge i otte lejligheder.

Ad 2) Udgiften til udskiftning af isolering i vestvendte ydervægge i lejlighed ... L og ... M

Vi vurderer, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed.

Ved vores vurdering lægger vi særligt vægt på, at I oplyser, at der ikke er synlige problemer i lejlighed ... L og ... M.

I har ikke konstateret brud, deformation, fugt, skimmelsvamp eller andre fysiske forhold ved bygningen, der indikerer, at der er en skade eller en nærliggende risiko for en skade. Det er ikke væsentligt, at der er anvendt en anden type isolering, når det bl.a. ikke medfører synlige følger. Bygningens brugbarhed er ikke på afgørende måde nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme eller efter dens formål.

Det er desuden ikke i sig selv en skade, at der er brugt en anden type isolering.

På baggrund af ovenstående kan forsikringen ikke dække udgiften til udskiftning til en anden isoleringstype i vestvendte ydervægge i lejlighed ... L og ... M.

Ad 3) Undersøgelsesudgifter

Vi vurderer, at evt. undersøgelsesudgifter ikke er rimelige og nødvendige.

Det er et krav for, at udgiften til en undersøgelse anses for rimeligt og nødvendigt, at undersøgelsen påviser et dækningsberettiget forhold, og udgiften til undersøgelsen anses for rimeligt økonomisk.

I skal som sikrede løfte bevisbyrden for, at der er en skade. Som ovenfor angivet er det vores vurdering, at jeres anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigede forhold, da jeres seneste mail og sagens øvrige materiale i sagen ikke beviser, at der foreligger dækningsberettigede forhold.

På den baggrund kan forsikringen ikke tilbyde at dække udgifterne til at undersøge evt. skimmelsvamp i otte lejligheder eller isoleringen bag ydervæggene i lejlighed ... L og ... M."

Selskabet har i mail af 10/5 2023 til en person i ejerforeningen bl.a. anført:

"Tak for plantegningen, som du har sendt billeder af. Jeg kan se, at det ikke er den samme udgave, som jeg har fået fra ..., da der er i 'din' tegning er vist den rigtige placering af Bad/toilet og Depot i lejlighederne. Da jeg fik tegningerne, sendte ... samtidigt også en materialebeskrivelse med og jeg ville høre dig/jer om denne var en del af salgsmaterialet?"

Hertil har personen i ejerforeningen den 10/5 2023 til selskabet bl.a. anført:

"Den vedhæftede materialebeskrivelse er bekendt. Jeg kan simpelthen ikke huske, om den var en del af salgsopstillingen eller om den kom senere. Men den er modtaget i forbindelse med købet. Jeg ved godt at der bliver refereret til afsnittet om vægge i materialelisten:

Eksisterende ydervægge, reparerer og afsluttes med hvid maling. Vægge kommer til at fremstå 'rå' der refererer/henviser til den funktion bygningen, har opfyldt de sidste 30-40 år.

At en væg fremstår rå, er jo ikke det samme som 'uisoleret'. Og der er ingen der forventer at købe noget nybygget/nyrenoveret som er uisolaret. Bygningerne har aldrig tidligere været brugt til beboelse. Det har altid været industri og lager og har aldrig været opvarmet som beboelse.

Da [klagerens repræsentant] blev opmærksom på fugtproblemet skiftede vi filter i genvent anlægget og det kørte på højeste hastighed i en lang periode uden det afhjalp problemet. Vi prøvede også at sætte en blæser op for at lave cirkulation. Dette hjalp heller ikke. Så vi har altså prøvet alt hvad vi kunne."

Af rapport af 1/5 2024 fra klagerens byggetekniske rådgiver fremgår bl.a.:

"Byggeteknisk gennemgang af 5 ejerlejligheder på ovennævnte adresse lørdag d. 20. april 2024"

Formål:

- At konstatere hvorfor ydervæggene i lejlighederne føles kolde og at der til tider, i enkelte af lejlighederne, driver fugt ned ad væggene.
- At konstatere hvorvidt kravene i byggetilladelsen fra 3. december 2019 er overholdt hvad angår isoleringskravene efter BR 2015 kapitel 7
- At konstatere om ombygningen af ejendommene er udført efter de godkendte tegninger.

Udførte målinger i de udvalgte lejligheder.

Det normale fugtindhold i ydervæggene på denne årstid bør ligge mellem 9 og 14 %.

... C st. th:

Ydervæggene mod øst, nord og syd blev konstateret til at bestå af 35 cm. massiv murstensvæg uden isolering. (konstateret ved boreprøver i væggen mod nord og væggen mod syd)

Fugtmåling på væggen mod øst = 29 % fugt

Fugtmåling på væggen mod nord = 32 % fugt.

Fugtmåling på væggen mod syd = 25 % fugt

En måling af luftens relative fugtindhold viste sig at være normal for årstiden.

... E:

Ydervæggene mod nord, øst og vest blev konstateret til at bestå af 35 cm. massiv murstensvæg uden isolering.

Fugtmåling på væggen mod nord = 24 % fugt

Fugtmåling på væggen mod nordøst = 37 % fugt.

Fugtmåling på væggen mod vest = 30 % fugt

En måling af luftens relative fugtindhold viste sig at være normal for årstiden.

... G:

Ydervæggene mod syd, øst og vest blev konstateret til at bestå af 35 cm. massiv murstensvæg uden isolering (boreprøve foretaget i væggen mod øst)

Fugtmåling på væggen mod syd = 17 % fugt

Fugtmåling på væggen mod øst = 22 % fugt

Fugtmåling på væggen mod vest = 21 % fugt

En måling af luftens relative fugtindhold viste sig at være normal for årstiden.

... H:

Ydervæggene mod nord og mod øst blev konstateret til at bestå af 35 cm. massiv murstensvæg uden isolering. Væggen mod vest blev konstateret til hovedsagelig at bestå af ca. 30 cm. jernbeton uden isolering (se bilag ... 1)

Fugtmåling på væggen mod vest = 40 % fugt

Fugtmåling på væggen mod øst = 15 % fugt

Fugtmåling på væggen mod nord = 14 % fugt

En måling af luftens relative fugtindhold viste sig at være normal for årstiden.

... K:

Ydervæggen mod øst blev konstateret til at være en 35 cm. massiv murstensvæg uden isolering og væggen mod vest blev konstateret til at bestå af ca. 30 cm. jernbeton uden isolering.

Fugtmåling på væggen mod øst = 16 % fugt

Fugtmåling på væggen mod vest = 50 % fugt

En måling af luftens relative fugtindhold viste sig at være normal for årstiden, men dog i den tørre ende omkring 37 % RF.

Generelle bemærkninger til fugten i ydervæggene:

Alle målinger i væggene er højere end hvad der er normalt for en almindelig isoleret ydervæg. Det normale fugtindhold i ydervæggene på denne årstid bør ligge mellem 9 og 14 %. Særlig højt var det målte fugtindhold i ydervæggen mod vest i ... H og ... K, hvor fugtindholdet var helt op til 50 %.

Hvilke konsekvenser har det høje fugtindhold:

Da væggene alle er kuldebroer i svær grad, vil varmetabet fra dem være stort. Det betyder, at varmetabet fra lejlighederne på vej ud til det fri vil ramme indeluftens dugpunkt på netop væggens indvendige overflader, med kondensvand på væggene til følge. Jo tættere den indvendige overflade er, f.eks. flisebeklædning eller diffusionstæt malerbehandling, jo mere udtalt vil kondensen på væggene være.

En anden meget alvorlig konsekvens er, at der vil dannes skimmelsvamp på væggene, specielt bagved alt indbo der har kontakt med disse kolde vægge. Værst er det på nuværende tidspunkt i ... H og ... K hvor køkkenerne er monteret på den kolde jernbetonvæg. Ved besigtigelsen kunne jeg spore begyndende skimmelvækst bag et par af skufferne i underskabene.

En anden karakteristisk skade på kolde ydervægge er, at pudslaget løsner sig på den indvendige side, hvilket jeg kunne konstatere flere steder, bl.a. i ... E på væggen mod nordøst som var malet med en meget diffusionstæt maling, og på vest væggen i køkkenet i ... K, hvor malingen og pudsen havde løsnet sig over køkkenbordspladen.

Med hensyn til isoleringskravene i byggetilladelse er disse bestemt ikke overholdt. I byggetilladelsen er der foreskrevet, at samtlige ydervægge udvendig skal forsynes med 200 mm. isolering samt en regnskærm i træ på 25 mm. U værdien for en sådan konstruktion er 0,17 w/m² k og ligger indenfor kravet i 2015 som ligger på 0,18 w/m² k. De eksisterende ydervægge ligger langt fra dette krav idet den massive murstensvæg har en u-værdi på 1,39 w/m² k, og jernbeton væggen har en u-værdi på 2,38 w/m² k. Det betyder at der er et meget stort varmetab fra ydervæggene, samt at konstruktionerne slet ikke lever op til kravene i de godkendte tegninger i byggetilladelsen.

Byggetilladelsen har ingen bemærkninger til de fremsendte tegninger på ydervæggene som, ifølge BR 2015, lever op til energikravene. (se bilag ... 2). Konstruktionerne er imidlertid ikke udført efter tegningerne, og det undrer mig, at kommunen ikke har fulgt op på dette ved at kræve et retvisende energimærke (A 2015) inden ibrugtagningstilladelsen blev udstedt. (se bilag ... 3)

Mht. energimærke, er de 3 huse slået sammen til 1 energimærke C. Dette finder jeg temmelig misvisende. For at kunne udføre et retvisende energimærke burde der have været udført 3 energimærker: Et mærke udført som et flerfamiliehus i bygning C, et mærke udført ligeledes som et flerfamiliehus for bygning E og et mærke udført for rækkehusene i et plan med numrene ... H, ... K etc.

Det undrer mig i øvrigt, at energimærket er det samme for alle lejligheder uanset størrelse. Et beregnet energiforbrug på ca. 53.000,- kr./år for en lille lejlighed på 50-60 m² med fjernvarme, er meget højt, det burde kun koste ca. det halve, hvis ydervæggene var blevet isoleret som foreskrevet.

Samlet konklusion:

I denne byggesag er ingen af forskrifterne overholdt, og kommunen har svigtet ved ikke at kræve det energimærke som ombygningen rettelig skulle munde ud i.

Det videre forløb:

Da lejlighederne på nuværende tidspunkt er i forfald og med stor risiko for udvikling af skimmel-svampe som gør lejlighederne sundhedsskadelige at bo i, er det påkrævet at sætte ind med isoleringsarbejder som foreskrevet i byggetilladelsen.

Jeg vil skønne at disse arbejder vil løbe op i 400.000,- til 500.000,- kr. eksklusive moms."

Ejerforeningens repræsentant/advokat har i brev af 11/11 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg retter henvendelse på vegne af bestyrelsen i Ejerforeningen ... med henvisning til overnævnte sag og policenr, idet jeg mener, at afgørelsen vedrørende den anmeldte skade for lejlighederne beliggende ... er fejlbehæftet.

Jeg har foretaget en grundig gennemgang af Topdanmarks vurdering og afslag af skaden som værende en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsvilkårene i den tegnede byggeskade-forsikring. De berørte lejlighedsejere har med udgangspunkt i afslaget rekvireret en byggeteknisk gennemgang hos en uvildig rådgiver hos, ... [Rådgiver] der også er udpeget skønsmand i denne type sager, har udarbejdet en rapport vedrørende problematikken og foretaget en vurdering af årsagen hertil. Rapporten er vedlagt som bilag.

Den byggeteknisk gennemgang har i modsætning til Topdanmarks omfattet boreprøver, der viser manglende isolering i ejendommens ydervægge ligesom der er foretaget fugtmålinger, der konstaterer meget højt fugtindhold i væggene. Den byggesagkyndige bemærker herom, at det følger af byggetilladelsen, at ydervægge skulle være forsynet med 200mm isolering og regnskærm, hvilket ved boreprøverne viste sig ikke at være tilfældet, da ydervæggene er massive murstensvægge, der langt fra kan opfylde de u-værdi, der kræves for et byggeri opført i 2019.

Den sagkyndige pointerer i forlængelse heraf, at den manglende isolering er udslagsgivende i forhold til den fugtproblematik der nu ses i lejlighederne.

[Rådgiver] konkluderer om lejlighederne/ejendommen, at

'I denne byggesag er ingen af forskrifterne overholdt, og kommunen har svigtet ved ikke at kræve det energimærke som ombygningen rettelig skulle munde ud i.'

[Rådgiver] konkluderer videre, om de mulige og forventelige konsekvenser, som den manglende isolering og den høje fugtighed vil medføre:

'Da lejlighederne på nuværende tidspunkt er i forfald og med stor risiko for udvikling af skimmelsvampe som gør lejlighederne sundsskadelige at bo i, er det påkrævet at sætte ind med isoleringsarbejder som foreskrevet i byggetilladelsen.'

Der er derfor ingen tvivl om, at hvis ikke det på nuværende tidspunkt udgør en skade, er der tale om en nærliggende risiko for skade og at forholdet har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, der i væsentlig grad eller på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed.

Der er intet i sagkyndiges rapport, som indikerer at skaderne skulle skyldes manglende vedligeholdelse af, hverken ventilationsanlæg eller udsugningskanaler, men derimod manglende isolering i lejlighedernes ydervægge, da ydervæggene har meget høje fugtværdier, der ikke kan finde årsag i forkert udluftning eller vedligehold af ventilationskanaler.

Det forhold, at lejlighedsejerne første gang oplevede kondensvand på væggene i vinteren 2022, på trods af at vintrene før '2022/2023 også [har] været kolde', kan ikke tillægges afgørende vægt, da det afgørende alene er afgørende, hvornår ejerne – som er almindelige forbrugere – opdagede eller burde opdage skaden. Det burde og kunne de først, da der viste sig fysiske tegn på en problematik og en potentiel skade – uagtet at tidligere vintre også har været kolde.

Det bemærkes, at det netop er i sager som denne med alvorligt byggesjusk med alvorlige konsekvenser, hvor bygherren/projektudvikleren er gået konkurs, at byggeforsikringen skal beskytte forbrugerne og dække sådanne skader.

Med henvisning til ovenstående og vedlagte rapport, skal jeg venligst anmode Topdanmark om at genbehandle anmodning om dækning."

Hertil har selskabet i brev af 27/3 2025 til ejerforeningens repræsentant bl.a. anført:

"På baggrund af en nærmere gennemgang af sagen er det fortsat vores vurdering, at forholdet ikke udgør en skade og dermed ikke er dækningsberettiget under forsikringen. Vi har nedenfor begrundet nærmere herfor.

Oplysninger om forsikringen

Bygningen (som er blevet ombygget til ejerlejligheder) er oprindeligt fra 1927 og ombygget i 2019. Der er tegnet en 10-årig byggeskadeforsikring, der er gældende fra den 7. oktober 2019 indtil den 7. oktober 2029. Forsikringsbetingelsernes nr. 6636-1 er gældende.

Sagshistorik

Sikrede havde sendt en skadeanmeldelse den 10. januar 2023.

Taksator besigtigede det anmeldte forhold den 26. januar 2023.

Ejerskifte- og byggeskadeafdelingen havde sendt en afgørelse til dig den 31. august 2023.

Du anmodede den 11. november 2024 om genbehandling af sagen, hvortil du vedhæftede en rapport.

Taksator genbesigtigede forholdet den 21. februar 2025.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

104763

Vores vurdering af sagen

Af klagen fremgår det, at afgørelsen vedrørende manglende isolering af ydervæggene i ejerlejlighederne er fejlbehæftet. Heri fremgår, at sikrede i den forbindelse har rekvireret ... (herefter benævnt 'rådgiver') for en byggeteknisk gennemgang af det anmeldte forhold samt udarbejdet en rapport over problematikken og vurdering af årsagen.

Rådgiveren har konkluderet, at ydervæggene består af massive mursten, der er udført uden isolering og har medført forhøjede fugtværdier:

'... C st. th:

Ydervæggene mod øst, nord og syd blev konstateret til at bestå af 35 cm. massiv murstensvæg uden isolering. (konstateret ved boreprøver i væggen mod nord og væggen mod syd)

Fugtmåling på væggen mod øst = 29 % fugt

Fugtmåling på væggen mod nord = 32 % fugt.

Fugtmåling på væggen mod syd = 25 % fugt

En måling af luftens relative fugtindhold viste sig at være normal for årstiden.

... E:

Ydervæggene mod nord, øst og vest blev konstateret til at bestå af 35 cm. massiv murstensvæg uden isolering.

Fugtmåling på væggen mod nord = 24 % fugt

Fugtmåling på væggen mod nordøst = 37 % fugt.

Fugtmåling på væggen mod vest = 30 % fugt

En måling af luftens relative fugtindhold viste sig at være normal for årstiden.

Generelle bemærkninger til fugten i ydervæggene:

Alle målinger i væggene er højere end hvad der er normalt for en almindelig isoleret ydervæg. Det normale fugtindhold i ydervæggene på denne årstid bør ligge mellem 9 og 14 %. Særlig højt var det målte fugtindhold i ydervæggen mod vest i ... H og ... K, hvor fugtindholdet var helt op til 50 %.'

Rådgiveren har konkluderet, at årsagen til de forhøjede fugtværdier skyldes manglende isolering af ydervæggene. Hertil har rådgiveren konkluderet, at de forhøjede fugtværdier blandt andet kan medføre kondens, skimmelsvamp, varmetab og løst pudslag på den indvendige side.

Den omstændighed, at rådgiveren har konstateret massive murstensvægge uden isolering, indikerer, at der er tale om ældre ydervægge, der er opført efter gængs byggeteknik, der var gældende ved opførelsestidspunktet i 1927.

Rådgiveren kan af den grund ikke sammenligne *de massive murstensvægge uden isolering* med *almindelige isolerede ydervægge*, da disse er opført efter nyere bygningsreglementer, hvortil der er særlige krav til isolering.

Taksator har ved besigtigelsen den 21. februar 2025 registreret følgende:

'Det er min vurdering, at de besigtigede ydervægge er de oprindelige ydervægge fra før ombygningen/renoveringen i 2019. Det er min vurdering at væggene er massive uden isolering og fra ca. 1927. I forbindelse med ombygningen/renoveringen i 2019 er der sket oppudsning og maling af de markerede ydervægge. Det er forventeligt, at ydervægge fra 1927 vil være kolde/fugtige.'

Til støtte herfor henvises til policen, hvoraf det fremgår, at det alene er ombygningen, der er dækket under forsikringen:

'Ombygning

Forsikringen dækker alene ombygning jf. den tilsendte arbejdsbeskrivelse.'

Dette betyder, at man ved indtegnning af policen har taget udgangspunkt i arbejdsbeskrivelsen, som ... (herefter benævnt 'entreprenør') har fremsendt.

[Snittegning]

De fremsendte snittegninger af entreprenøren dokumenterer, at ydervæggene i forbindelse med ombygningen ikke skal ombygges og heller ikke i henhold til energiberegningerne:

'Vægge Eksisterende ydervægge, reparerer og males. Vægge kommer til at fremstå 'rå' der refererer/henviser til den funktion bygningen, har opfyldt de sidste 30-40 år. I lejlighed nr. ..., opføres forsatsvæg med isolering, afsluttes med 2 lag gips/1 lag Fermacell og males hvid.'

Det vurderes på baggrund af ovenstående snittegning og arbejdsbeskrivelse fra entreprenøren, at de eksisterende ydervægge ikke er blevet ombygget i henhold til energiberegningerne.

Ydervæggene er opført efter gængs byggeteknik, hvilket betyder, at ydervæggene blev opført i overensstemmelse med almindelige byggetekniker, der typisk blev anvendt i 1927.

Der er således tale om eksisterende ydervægge fra 1927, der blev opført uden isolering ved opførelsestidspunktet, idet der dengang ikke var særlig krav hertil. Sikrede kan af den grund ikke forvente, at ydervæggene har den optimale isolering sammenlignet med nyopførte bygninger.

Som følge heraf er det vores vurdering, at de forhøjede fugtværdier på ydervæggene ikke er usædvanligt forekommende for bygninger, der er opført efter gængs byggeteknik i 1927.

Forsikringens skadebegreb ikke opfyldt

Forsikringen dækker væsentlige skader, der har sin årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet, herunder dækning for fejlkonstruktioner, der har betydning for byggeriets levetid samt funktionsforhold, der har afgørende betydning for bygningens brugbarhed, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Forsikringens skadebegreb er først opfyldt, hvis sikrede kan påvise en byggeskade, der er opstået på bygningen, og hvis årsagen ligger i forbindelse med opførelsen af bygningen.

Det afgørende er således, at det pågældende forhold opfylder forsikringens skadebegreb for at kunne opnå dækning.

Som gengivet ovenfor er bygningen opført i 1927 og ombygget i 2019, hvorefter har man bevaret de eksisterende ydervægge under ombygningen.

Ankenævnet for Forsikring

26.

104763

Der blev i forbindelse med ombygningen i 2019 tegnet en byggeskadeforsikring, der alene dækker skader, der har sin årsag i forhold ved ombygningen. Som gengivet ovenfor fremgår det af policen, at forsikringen alene dækker ombygningen i 2019.

Dette betyder, at forsikringen alene dække arbejder, der er udført i forbindelse med ombygningen i 2019. De oprindelige ydervægge fra 1927 er bevaret og indgik ikke som en del af det forsikrede arbejde.

Der er således ikke tale om en skade, der er omfattet af forsikringen, idet væggene ikke er ombygget i forbindelse med ombygningen i 2019. Udfordringer med fugt og manglende isolering i de oprindelige konstruktioner falder derfor uden for forsikringens dækningsområde.

På den baggrund er det vores vurdering, at den manglende isolering ved de eksisterende ydervægge ikke udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele, der har sin årsag i forhold ved ombygningen i 2019."

Af snittegning fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"

Eksist. ydervægge, efterisoleret EI60

Eksisterende ydervæg i massiv murværk eller hulmur
iht. plantegning
140 mm Ytong Multipor isoleringsplade 0,040W/mK
Diffusionsåben efterbehandling

...

Tegning:	Snit A-A, Bygning E. Fremtidige forhold	Tegning nr.:	
Sagsnummer:			
Dato:	12/01-2018		
Mål:	As indicated		
Fase:	Myndighedsprojekt		
Udført af:			
KS af:			
Udskrevet:	01-06-2018 13:43:27		

"

Af snittegning fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"

Eksist. ydervæg ombygges
ikke. (iht. energiberegning)

...

Note: _____

Der henvises til ingeniørprojekt vedrørende overholdelse af den samlede energiramme.

...

Tegning:	Snit C-C, Bygning E
Sagsnummer:	██████████
Dato:	09/11-2018
Mål:	As indicated
Fase:	Myndighedsprojekt, udvidet
Udført af:	Author
KS af:	Checker
Udskrevet:	09-11-2018 12:12:36

Af materialeliste af 3/10 2018 fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"MATERIALELISTE C OG ...E 03.10.2018

Bygning C

Udvendig

Facader Eksisterende teglfacade, alle reparationer udføres i tegl og få en overfaldebehandling/farve som eksisterende facade.
Eksisterende 'trappetårn' isoleres udvendigt og beklædes med SuperWood listebeklædning. Overflade som sort RAL 9005

...

Indvendig

...

Vægge Eksisterende ydervægge, repareres og afsluttes med hvid maling. Vægge kommer til at fremstå 'rå' der refererer/henviser til den funktion bygningen, har opfyldt de sidste 30-40 år.
Alle nye indervægge, opføres med 2 lag gips/1 lag Fermacell og males hvide.
Indvendige glasvægge, fremstilles som specialvægge af stålprofiler, med glasfyldninger. Skydedøre fremstilles i stålprofiler, som øvrige glasvægge, med fyldninger af hærdet glas. Stålprofiler i glasvægge overfladebehandles/sprøjtelakkeres, i farve som RAL 9005.

...

Bygning E

Udvendig

Facader Eksisterende teglfacade, alle reparationer udføres i tegl og få en overfaldebehandling/farve som eksisterende facade.
Alle 'nye' ydervægge, opføres med for-/bagmur af tegl.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

104763

Alle 'nye' ydervægge, få en udvendig overfladebehandling/farve, som eksisterende facade.

Nye ydervægge, har en pusset overflade, på den indvendige side.

...

Indvendig

...

Vægge Eksisterende ydervægge, repareres og males. Vægge kommer til at fremstå 'rå' der refererer/henviser til den funktion bygningen, har opfyldt de sidste 30-40 år. I lejlighed nr. ..., opføres forsatsvæg med isolering, afsluttes med 2 lag gips/1 lag Fermacell og males hvid.

Alle nye indervægge, opføres med 2 lag gips/1 lag Fermacell og males hvide.

Indvendige glasvægge, fremstilles som specialvægge af stålprofiler, med glasfyldninger. Skydedøre fremstilles i stålprofiler, som øvrige glasvægge, med fyldninger af hærdet glas. Stålprofiler i glasvægge overfladebehandles/sprøjtrelakkeres, i farve som RAL 9005."

Af policen fremgår bl.a.:

"Forsikringssted:

[Vej] ... C,... E, ...

...

Ejendomsoplysning:

Ejendomstype Etagebyggeri

Antal bolig-/ erhvervsenheder 10

...

Ombygning

Forsikringen dækker alene ombygning jf. den tilsendte arbejdsbeskrivelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5 Hvilke skader dækker forsikringen?

A Forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.

Ved byggeskade forstår vi:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om for holdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

B Forsikringen dækker:

- 1) udgifter til udbedring af byggeskader
- 2) rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader

- 3) rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader og
- 4) udgifter til at afholde syn og skøn, hvis du aftaler det med os inden afholdelsen.

Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os.

C Forsikringen dækker også:

- 1) udgifter til udbedring af følgeskader, der har betydning for bygningens brugbarhed
- 2) rimelige udgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder
- 3) rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder
- 4) udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade og
- 5) udgifter til udbedring af byggeskader, hvis arbejdet er igangsat som led i en aftale som nævnt i punkt 7 C, hvis dette arbejde ikke bliver fuldført."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bebyggelse er opført i 1927 og har i en årrække været værksted eller lager. Bebyggelsen blev i 2019 ombygget til ejerlejligheder. Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 7/10 2019. Klageren, der er ejerforeningen, anmeldte den 7/1 2023, at der mangler isolering, og at der er fugt på de indvendige vægge mod vest. Klageren ønsker, at selskabet anerkender skaden og yder dækning i overensstemmelse med udbedringsforslaget i byggetekniske rapport af 1/5 2024, hvor der anbefales udførelse af den efterisolering, som var forudsat i byggetilladelsen. Klageren ønsker dækning for udgift til teknisk bistand. Selskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade. Selskabet har afvist dække sagkyndig bistand.

Klageren har anført, at beboere i vinteren 2022/2023 kunne konstatere betydelig fugt og kondens på de vestvendte ydervægge. Sagkyndige undersøgelser har vist, at de vestvendte ydervægge står som massive murstensydervægge. Der er ikke 200 mm isolering og regnskærm som forudsat i projektmaterialet, byggetilladelsen og energiberegningerne ved ombygningen i 2019. Fugtindholdet i væggene er markant forhøjet, og der er risiko for skimmelvækst og sundhedsskadelige forhold. Klagerens rådgiver konkluderer, at manglende isolering er årsag til fugtproblemerne, og at det er et projekterings- eller udførelsesmæssigt svigt. Skadeanmeldelsen angår alle ydervægge, der er massive og uisolerede. Selskabet har haft mulighed for selv at foretage

undersøgelser og at fremlægge sagkyndig dokumentation, men dette er ikke sket. Klageren har anført, at fugtproblemet er gennemgående for boligerne og ikke kan forklares med individuel adfærd, herunder i forhold til ventilationssystemet. De snittegninger, som selskabet har fremlagt, er ukendte for ejerforeningen, og det er uklart, hvor de kommer fra. Det afgørende er ikke, hvilke interne tegninger selskabet måtte have modtaget ved tegningen af forsikringen, men derimod det projektgrundlag, som danner grundlag for byggetilladelse, energimærkning og ibrugtagningstilladelse, og som er offentligt tilgængeligt. De myndighedsgodkendte tegninger definerer det byggeri, som er blevet godkendt og solgt. Det fremgår af disse tegninger, at ydervægge skal isoleres. Klageren har anført, at de eksisterende konstruktioner skal løftes op, så bygningsreglementet overholdes, hvilket netop er, hvad der fremgår af projekt materialet. At efterisoleringen ikke er udført, er ikke udtryk for et neutralt valg om at bevare en gammel konstruktion, men er et svigt i forbindelse med ombygningen. Klageren har anført, at selskabet efter § 13 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring ikke kan gøre urigtige oplysninger afgivet af bygherren gældende over for den sikrede. Uoverensstemmelser mellem projekt materialet, som selskabet har fået fra bygherren, og projektgrundlaget for byggetilladelse og byggeri kan ikke påberåbes af selskabet til skade for de sikrede forbrugere. Klageren har anført, at særlige dækningsundtagelser i policen alene kan foretages, hvis betingelserne i bekendtgørelsens § 7 er opfyldt, hvilket ikke er tilfældet. Selskabet kan ikke henvise til tegninger, der ikke har været fremhævet eller en del af policen, som grundlag for at begrænse forsikringsdækningen.

Selskabet har anført, at bygherren har tegnet en forsikring, som alene dækker forhold, der har årsag i den forsikrede ombygning. Ved ombygningen bevarede den professionelle bygherre de eksisterende ydervægge mod vest, hvorfor disse ikke indgår som en del af det forsikrede arbejde og derfor falder uden for forsikringens dækningsområde. Selskabet har anført, at der ved indtegningen af policen blev taget udgangspunkt i det fremsendte projekt materiale fra bygherren og ikke snittegninger fra kommunens arkiv, der har med ibrugtagningstilladelse at gøre og ikke forsikringens dækningsomfang. Det fremgår af snittegningerne fra bygherren for bygning E og C, at de eksisterende ydervægge mod vest ikke blev ombygget. Der er i snittegningerne foretaget en klar og tydelig afgrænsning af, hvad der indgik i ombygningen. Bygningen er opført i 1927 efter dagældende byggeskik, og der var ikke særlige krav til isolering af ydervægge. Det

kan ikke forventes, at de eksisterende ydervægge fra 1927 har isolering sammenlignet med ombyggede eller nyopførte bygninger i 2019. Selskabet har desuden modtaget en materialeliste, hvor det fremgår, at de eksisterende ydervægge mod vest ved bygning E og C blev repareret og afsluttet med hvid maling, og at ydervæggene fremstår "rå". Formanden for ejerforeningen har oplyst, at han modtog materialelisten ved købet af ejendommen. Selskabet har anført i policen, at forsikringen alene dækker forhold, der vedrører den forsikrede ombygning. Forsikringens skadedefinition indebærer, at forsikringen alene dækker byggeskader, der udspringer af forhold ved det forsikrede byggeri og ikke forhold ved eksisterende bygningsdele, der ikke er omfattet af ombygningen. Selskabet har anført, at det er konstateret, at flere ventilationsanlæg har været slukkede, og at flere filtre var tilstoppede. Ventilationsanlæggene blev opsat ved ombygningen for at minimere fugt og kondens og skabe et bedre indeklima. Den konstruktionsbetingede fugt og kondens vil altid kunne forekomme, men den vil kunne minimeres ved at holde ventilationsanlæggene i drift og opvarme boligerne tilstrækkeligt. Ventilationsanlæggene skal vedligeholdes jævnlige. Selskabet har anført, at der først er konstateret fugt og kondens i 2023, og at dette indikerer, at ventilationsanlæggene indtil da har modvirket fugt og kondens. Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke har sin årsag i ombygningen, men derimod i forhold ved opførelsen af bygningen i 1927. Selskabet har lagt vægt på de samlede oplysninger i sagen, herunder observationer fra selskabets besigtigelser og den byggesagkyndiges rapport.

Det fremgår af policen: "**Ombygning** Forsikringen dækker alene ombygning jf. den tilsendte arbejdsbeskrivelse."

Det fremgår af skadeanmeldelse af 7/1 2023, at "Problematikken består i fugtudtræk på de indvendige vægge der vender mod vest, som tilsyneladende har utilstrækkelige klimaskærme i form af manglende isolering. Ejerne af lejlighederne er blevet opmærksomme på problematikken i december 2022, hvor der har været meget lave temperaturer og forskellene mellem de indendørs- og udendørstemperaturer derfor har været meget store, hvilket har vist sig i form af kondensvand/fugt, der løber ned af de indvendige murer der vender mod vest. Fugten der løber ned af væggene indikerer, at klimaskærmen har væsentlige utætheder, hvis der i det hele taget er installeret en klimaskærm, hvilket må være at betegne som en byggeskade, der inde-

bærer en væsentlig risiko for, at skaden kan udvikle sig til yderligere skader på bygningens konstruktion, hvorfor udbedring er af hastende karakter".

Det fremgår af rapport af 1/5 2024 fra klagerens byggetekniske rådgiver, at "Alle målinger i væggene er højere end hvad der er normalt for en almindelig isoleret ydervæg. Det normale fugtindhold i ydervæggene på denne årstid bør ligge mellem 9 og 14 %. Særlig højt var det målte fugtindhold i ydervæggen mod vest i ... H og ... K, hvor fugtindholdet var helt op til 50 %.

Hvilke konsekvenser har det høje fugtindhold: Da væggene alle er kuldebroer i svær grad, vil varmetabet fra dem være stort. Det betyder, at varmetabet fra lejlighederne på vej ud til det fri vil ramme indeluftens dugpunkt på netop væggenes indvendige overflader, med kondensvand på væggene til følge. Jo tættere den indvendige overflade er, f.eks. flisebeklædning eller diffusionstæt malerbehandling, jo mere udtalt vil kondensen på væggene være. En anden meget alvorlig konsekvens er, at der vil dannes skimmelsvamp på væggene, specielt bagved alt indbo der har kontakt med disse kolde vægge. Værst er det på nuværende tidspunkt i ... H og ... K hvor køkkenerne er monteret på den kolde jernbetonvæg. Ved besigtigelsen kunne jeg spore begyndende skimmelvækst bag et par af skufferne i underskabene. En anden karakteristisk skade på kolde ydervægge er, at pudslaget løsner sig på den indvendige side, hvilket jeg kunne konstatere flere steder, bl.a. i ... E på væggen mod nordøst som var malet med en meget diffusionstæt maling, og på vest væggen i køkkenet i ... K, hvor malingen og pudsen havde løsnet sig over køkkenbordspladen. Med hensyn til isoleringskravene i byggetilladelse er disse bestemt ikke overholdt. I byggetilladelsen er der foreskrevet, at samtlige ydervægge udvendig skal forsynes med 200 mm. isolering samt en regnskærm i træ på 25 mm. U værdien for en sådan konstruktion er 0,17 w/m² k og ligger indenfor kravet i 2015 som ligger på 0,18 w/m² k. De eksisterende ydervægge ligger langt fra dette krav idet den massive murstensvæg har en u-værdi på 1,39 w/m² k, og jernbeton væggen har en u-værdi på 2,38 w/m² k. Det betyder at der er et meget stort varmetab fra ydervæggene, samt at konstruktionerne slet ikke lever op til kravene i de godkendte tegninger i byggetilladelsen. Byggetilladelsen har ingen bemærkninger til de fremsendte tegninger på ydervæggene som, ifølge BR 2015, lever op til energikravene. ... Konstruktionerne er imidlertid ikke udført efter tegningerne, og det undrer mig, at kommunen ikke har fulgt op på dette ved at kræve et retvisende energimærke (A 2015) inden ibrugtagningstilladel-

sen blev udstedt. ... Et beregnet energiforbrug på ca. 53.000,- kr./år for en lille lejlighed på 50-60 m² med fjernvarme, er meget højt, det burde kun koste ca. det halve, hvis ydervæggene var blevet isoleret som foreskrevet. **Samlet konklusion:** I denne byggesag er ingen af forskrifterne overholdt, og kommunen har svigtet ved ikke at kræve det energimærke som ombygningen rettelig skulle munde ud i. **Det videre forløb:** Da lejlighederne på nuværende tidspunkt er i forfald og med stor risiko for udvikling af skimmelsvampe som gør lejlighederne sundhedsskadelige at bo i, er det påkrævet at sætte ind med isoleringsarbejder som foreskrevet i byggetilladelsen. Jeg vil skønne at disse arbejder vil løbe op i 400.000,- til 500.000,- kr. eksklusive moms".

Det fremgår af snittegninger fremlagt af klageren: "Eksist. ydervægge, efterisoleret EI60. Eksisterende ydervæg i massiv murværk eller hulmur iht. plantegning. 140 mm Ytong Multipor isoleringsplade 0,040 W/mK. Diffusionsåben efterbehandling".

Det fremgår af snittegninger fremlagt af selskabet: "Eksist. ydervæg ombygges ikke. (iht. energiberegning) ... Note: Der henvises til ingeniørprojekt vedrørende overholdelse af den samlede energiramme".

Det fremgår af materialeliste af 3/10 2018 fremlagt af selskabet: "**Bygning C. Udvendig. Facader.** Eksisterende teglfacade, alle reparationer udføres i tegl og få en overfaldebehandling/farve som eksisterende facade. ... **Indvendig ... Vægge** Eksisterende ydervægge, repareres og afsluttes med hvid maling. Vægge kommer til at fremstå 'rå' der refererer/henviser til den funktion bygningen, har opfyldt de sidste 30-40 år".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af sagens omstændigheder, at sagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling på det foreliggende grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for yderligere bevisførelse.

Nævnet må derfor afvise at afgøre sagen, jf. § 4, stk. 3, nr. 3, i nævnets vedtægter.

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

104763

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck