Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. oktober 2026 blev i sag nr. 105906:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1936 og er overtaget af klageren den 1/6 2025. Tilstandsrapporten af 13/1 2025 indeholder følgende oplysninger:

"**Radon**
Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage Gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en 'radonspærre'. Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig. … kommune er i klasse 3 med et radonniveau i 3,0% - 10,0%. Du kan se et kort over radonniveau på www.radonguiden.dk. Her kan du også finde mere information om. hvordan du kan sikre dit hus mod radon og hvordan du får foretaget en præcis måling af radonniveauet.
…

BEBOELSE **- kælder - Indvendig**

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7	GRÅ	Der er mindre revner i betongulvet enkelte steder, f.eks. ved passage/døråbning mellem gang og bryggers.	-	Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig.

2. 105906

I klageskema af 22/4 2026 har klageren bl.a. anført:

> "Skade anmeldt til Ejerskifteforsikring (Dansk Boligforsikring) i forbindelse med registrering af alt for høje Radonniveauer i vores hus. Huset er fra 1936 og er gennemgående totalrenoveret i omfattende grad i 2022/2023 inklusive udgravning og etablering af nyt terrændæk. Bygherre & daværende ejer samt en Landinspektør, har skrevet under på, at en bygningssagkyndig har erklæret, at såvel bygningen og hver ejerlejlighed til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene.
>
> Dette er ikke tilfældet i forhold til Radonsikring, som har været et krav siden 1998. Radonniveauerne er for høje i huset generelt grundet mangel på korrekt udførelse af terrændæk i forbindelse med renoveringen eller mangel på etablering af radonsikring eller radonventilation/-dræn. Dette forhold/Denne skade har vi anmeldt til Dansk Boligforsikring, som i følge eget udsagn dækker: 'Skjulte Skader og nærliggende risiko for skader' hvortil de uddyber således:
>
> 'Ejerskifteforsikringen dækker skjulte skader på bygningerne på ejendommen som var til stede på overtagelsestidspunktet, og som ikke fremgår af tilstands- eller el-installationsrapporten. Ved skader forstås fysiske forhold i bygningen, der væsentlig forringer bygningens styrke, FUNKTION, BYGGETEKNISKE VÆRDI eller BRUGBARHED sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Sidste nævnte er her, det bliver et sagn omkring, hvor vidt huset er i almindelig god vedligeholdelsesstand eller ej. Dertil lever huset igen ikke op til Bygningsreglementet.
>
> Radonguiden som er drevet af Social- og Boligstyrelsen skriver således:
> 'Radonsikring er et funktionskrav i nybyggeri og ved STØRRE RENOVERINGER. Kravet fremgår i Bygningsreglementet og kan opfyldes på forskellige måder. Forhold som tæthed i konstruktionen og etablering af ventilation og luftskifte i byggeriet kan have betydning for, om kravet om radonsikring er opfyldt'. Dette er ikke tilfældet.
>
> På baggrund af blandt andet ovenstående, har Dansk Boligforsikring afvist skade/forholdet og kan ikke tilbyde dækning. Efter at have haft dialog med deres skadeafdeling er vi blevet henvist til deres interne klageafdeling. Igen afviser de skaden/forholdet og kan ikke tilbyde dækning.
>
> <u>De skriver således</u>:
> 'Eftersom radonniveauet ikke skyldes usædvanlige konstruktionsmæssige forhold ved huset, foreligger der ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.' De mener ikke internt, at det er afgørende, om renoveringsarbejdet er udført i henhold til det gældende bygningsreglement eller at dette er udført optimalt trods at være dokumenteret og underskrevet, som nævnt i starten.
>
> Til sidst er det relevant at nævne, at kun murstenene fra det oprindelige byggeri i 1936, er tilbage i dag. Alt andet er nyt og udført efter moderne forskrifter og praksis i 2022/2023. Ligeledes har forsikringen ikke været ude og inspicere forholdet, men forholder sig til den information, som vi har fremlagt for dem.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg vil konkret opnå at forsikringsselskabet, tager ansvar over for os som forsikringstagere og den police, som vi har betalt for ved at imødekomme os med den fornødne ekspertise til udbedring af skaden/forholdet eller økonomisk dækning heraf. Som ovenstående redegørelse belyser, synes

jeg ikke, de lever op til den dækning eller det aftalegrundlag og for den sags skyld markedsføringsmateriale, som fremgår af deres forsikring og hjemmeside i forbindelse med købet. Tværtimod, gør de alt, hvad de kan for ikke at hjælpe os som kunde."

Selskabet har den 17/5 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:
Klagen vedrører høje radonniveauer som følge af manglende radonsikring, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling:
Klager overtager ejendommen, som er opført i 1936, den 1/6 2025. Ejendommen er beliggende … I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport …, udarbejdet den 13/1 2025. Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 4/12 2025 anmelder klager blandt andet højt radonniveau i kælderen, samt flere større revner i betongulvet i kælderen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A. Den 8/1 2026 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som bilag B og C. Den 27/2 2026 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF´s interne klageafdeling, der den 16/4 2026 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D. Sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring den 22/4 2026.

Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen:
Klager kræver, at DBF skal 'imødekomme os med den fornødne ekspertise til udbedring af skaden/ forholdet eller økonomisk dækning heraf.' DBF forstår kravet således, at klager ønsker dækning til radonsikring af ejendommen med henblik på at nedbringe radonniveauet til under 100 Bq/m3, herunder ved etablering af radonsug. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2025 var forhold ved kælderens udførelse, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1936. Kælderen, der oprindeligt er opført sammen med ejendommens øvrige etager, er udført med betonydervægge med en tykkelse på mellem 36 og 48 cm. Plan- og snittegninger fra husets opførelse fremlægges som bilag E. I 2022 påbegyndte entreprenørfirmaet … (sælgers sælger) en renovering af kælderen, jf. det af klager fremlagte opslag. Ifølge det oplyste blev der udgravet 40 cm, hvorefter der blev etableret nyt terrændæk med isolering og gulvvarme. Kælderen blev herefter indrettet med bryggers og bad, men kælderen er uanset renoveringen ikke blevet godkendt til beboelse. Som bilag F fremlægges udskrift fra BBR vedrørende ejendommen.

Klager har fremlagt en 'Allonge anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder'. Klager henviser til, at bygherre og daværende ejer samt en landinspektør har skrevet under på, at en bygningssagkyndig har erklæret, at såvel bygningen og hver ejerlejlighed til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene. Dokumentet har ikke været en del af aftalegrundlaget med DBF, og det er allerede af den grund uden betydning for dækningsvurde-ringen. Ejerlejligheden er indtegnet på baggrund af den fremlagte tilstandsrapport, hvori

der står, at huset som helhed er fra 1936, og at kælderen ikke indgår som en del af husets beboelse.

Det bemærkes endvidere, at dokumentet er udarbejdet med henblik på opfyldelse af betingelserne for ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedslovens §§ 13 og 17. Erklæringen har således først og fremmest til formål at sikre, at de egentlige beboelseslejligheder og den samlede beboelsesbygning opfylder funktionskravene i BR15. Det har ikke været formålet med loven at hindre ejerlejlighedsopdeling, blot fordi sekundære kælderarealer, der ikke indgår i beboelsen, ikke er renoveret eller indrettet til beboelsesformål. Kælderen er desuden i dokumentet er registreret som 'depotrum' og ikke som bolig. Dokumentet kan derfor ikke tages til indtægt for, at kælderen er godkendt til beboelse eller opfylder samtlige krav i BR15, herunder krav vedrørende radonsikring.

Selvom kælderen er renoveret i nyere tid, herunder med nyt støbt terrændæk, kan klager ikke af denne grund forvente, at kælderen har samme egenskaber eller opfylder samme standard som en nyopført kælder fra 2022 eller 2023. Dette eftersom kælderen fortsat står med de oprindelige, fugtige ydervægge fra 1936, ligesom kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Denne vurdering er helt i overensstemmelse med nævnets praksis, jf. bl.a. sagsnr. 99614 fra november 2023. Denne sag vedrørte en ejendom fra 1928 med kælder, der var blevet renoveret i 2006. Der var bl.a. blevet støbt nyt betondæk og etableret gulvvarme. Nævnet fandt, at renoveringen ikke havde haft et sådant omfang, at klageren med rette kunne forvente, at kælderen skulle sammenlignes med kældre opført i 2006, ligesom klageren ikke kunne forvente, at kælderen var radonsikret.

Bygningen afviger ikke konstruktionsmæssigt fra, hvad der kan forventes af et sædvanligt vedligeholdt hus fra 1936. Det målte radonniveau skyldes med andre ord ikke usædvanlige forhold ved bygningen. DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2025 var forhold ved bygningens kælder, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 21/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører for høje radon niveauer, som var til stede ved overtagelse. Disse niveauer skyldes at bygherre, som har udført gennemgående renovering af bygningen, ikke har taget de fornødne foranstaltninger i henhold til BR15. Kælderen er blevet total renoveret hvor kun murstenene, som står tilbage er fra 1936. Alt andet i hele bygningen, hvilket inkluderer kælder, stue og 1. sal er nyrenoveret efter moderne byggemetoder, med moderne materialer og skulle leve op til kravene i BR15, hvilket renoveringen ikke gør trods at være besigtiget og skrevet under af tidligere ejere/bygherre samt bygningssagkyndig og landinspektør i uploadede Allonge meddelelse. Samtidig fremgår forholdet ikke af tilstandsrapporten. De revner, som udgør størstedelen af den radonindtrængning, vi oplever, er ikke de revner, som er nævnt i tilstandsrapporten side 13, stykke 7. Den svindprocent som formentlig er skaden på boligen og gør indtrængning af radon i boligen ligger skjult bagved listerne i kælderen, som [besigtigelseskonsulenten] aldrig har besigtiget ved sit besøg. Yderligere er der ikke radon sikret, som bygningsreglementet siden 1998 har haft som krav ved nybyg og større renoveringer. Et ansvar som ligger på både ejer og bygherre, som i det her tilfælde er samme person.

DBF mener ikke det udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, men det gør det på bygningens beboere. Ifølge byggeloven er bygningsejer ansvarlig for at bygningen ikke er sundhedsfarlig at bo eller opholde sig i. Dette gælder også hvis der er radon i bygningen som kan udgøre en sundhedsfare for beboerne, hvilket er tilfældet i denne her sag og fremgår på radonguiden.dk som er drevet af Social- & Boligstyrelsen. Niveauerne er i gennemsnit 4,5 gange så høje, som sundhedsstyrelsen anbefaler og kan være op til 8 gange så høje - altså en forhøjelse på 350-700%. Alligevel mener DBF, at vi skal lave en professionel måling trods de høje niveauer. Selv med 75 procent afvigelse er niveauerne for høje. Altså er argumentet, at … måleren, som også leverer professionelt måleudstyr, burde være retvisende og dokumentation nok i den her sag. Vi snakker ikke om en stigning fra 100-120 men fra 100-450 og nogle gange 800. Det er vigtigt at pointere, at de synlige revner ved døråbningerne, som kan ses med det blotte øje, ikke har været en del af klagen, da de var til stede ved overtagelse og kunne ses, samt er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er den svindprocent, som eksisterer samt revner under fastmonterede lister ikke.

'DBF forstår kravet således, at klager ønsker dækning til radonsikring af ejendommen med henblik på at nedbringe radonniveauet til under 100 Bq/m3, herunder ved etablering af radonsug.'

Dette er delvist rigtigt. Vi ønsker at vores forsikringsselskab DBF, hjælper os som forsikringstagere, da sælger af boligen går fri fra sit 10-årige ansvar ved at have fremlagt tilstands- samt elinstallationsrapport. Dette kan DBF bl.a. gøre ved at etablere radonsug, udbedre svindprocenten i gulv, samt de usynlige ikke nævnte eller besigtigede revner i gulv, ved at etablere ventilation eller lignende. Vi lægger os her op ad vores forsikringsselskab, som burde have den nødvendige ekspertise. Det samme var tilfældet, da vi havde en utæt kloakering omkring huset, hvorfor vi havde rotter i baghaven. Dette problem stod [andet forsikringsselskab] for hele entreprisen på. Fra videogennemgang af kloakken ved en kloakmester til udgravning og genetablering af kloak og have. Alt fra undersøgelse til udførelse. I modsætning til [andet forsikringsselskab] vil DBF f.eks. ikke en gang stå for at få radonmålingen lavet, hvilket forekommer mig underligt, når det er DBF, som skal bruge beviset.
…
Hvorvidt kælderen er godkendt til beboelse, er i min optik underordnet, da problemet også eksisterer i stueetagen, som er godkendt til beboelse. Ligeledes forstår jeg ikke, hvordan DBF kan argumentere for at kælderen ikke skal leve op til BR15, når flere parter har underskrevet et dokument, som netop bekræfter dette. Hvordan kan DBF selv bestemme om et underskrevet dokument er gældende?

Da vi ikke ejer 1. sal, har vi ikke målt radonniveauet. Men radonniveauet i stueetagen er målt højere end niveauet i kælderen over samme periode. Radon er en radioaktiv gas, som stiger opad. Derfor er radon til stede i hele bygningen. Det er et funktionskrav i bygningsreglementet ved nybyggeri og større renoveringer at bygningen er radonsikret. Dette kan opfyldes på forskellige måder som f.eks. tæthed i konstruktionen (dette er ikke tilfældet i boligen, som vi har overtaget trods nyetablering af terrændæk samt totalrenovering), ved at etablere ventilation eller luftskifte. (Dette var heller ikke til stede ved overtagelse) eller ved at etablere radonsug eller radonsikring i fundamentet.

Ydervæggene fra 1936 er ganske enkelt ikke et argument for at der kommer radon ind i bygningen, da flere eksperter på området inklusive DBF's egen … , har givet udtryk for at radon siver opad fra undergrunden og ikke sidelæns ind gennem væggene. Ydervæggene er fra 1936, men alle

indervægge er nyrenoverede, genetablerede, pusset op og malet op indvendig. DBF mener ikke, at kælderen har samme egenskaber eller opfylder samme standard som en nyopført kælder fra 2022 eller 2023 trods at være nyrenoveret efter BR15 forskrifterne. Mit spørgsmål hertil går på, hvordan man så kan skrive under på, at bygningen lever op til moderne krav og standarder. Det virker på mig som om at DBF er rigtig gode til at argumentere for deres egne regler frem for de gældende regler.

DBF mener ikke at bygningen afviger konstruktionsmæssigt fra, hvad der kan forventes af et sædvanligt vedligeholdt hus fra 1936. Jeg mener ikke at vores hus er et sædvanligt vedligeholdt hus fra 1936. Jeg mener at vores hus er usammenligneligt med et hus fra 1936, da kun skallen står tilbage. Alt andet er nyt og renoveret i 2022/2023 og lever op til BR15. Vi snakker terrændæk, indervægge, Elinstallationer, VVS-installationer, Badeværelser, Bryggers, vinduer, trægulve, køkken, trappenedgang og trappeopgang, rumfordelingen som er ændret, plantegning m.m. Det målte radonniveau skyldes ikke korrekt udførte forhold ved bygningen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2025 var forhold ved bygningens kælder, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager … vil på baggrund af ovenstående gøre gældende, at DBF ikke har undersøgt skadesforholdet til fulde eller ønsker at yde dækning alene på baggrund af forudindtagede informationer, så som at klager ikke har påvist at bygningens forhold udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. DBF forholder sig ikke til de skader, som de ikke har besigtiget. DBF forholder sig ikke til bygningens beboere, som er udsat daglig for sundhedsrisici, som indebærer lungekræft. DBF forholder sig ikke til radonniveauerne i stuen, som eksisterer på baggrund af ovenstående, mangler i kælderkonstruktionen, DBF gør alt hvad de kan for at fraskrive sig ansvaret i denne sag, trods at være kendt for dette bl.a. fra programmet kontant på DR.

Vi har med andre ord tegnet en forsikring i god tro, som sælger har betalt 50% af for at gå fri for sit ansvar i 10 år mod forelæggelse af tilstands- og elinstallationsrapport. Klagers krav bør derfor IKKE afvises."

Selskabet har i brev af 9/6 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 21/5 2026 giver ikke anledning til ændring af Dansk Boligforsikring A/S' (herefter selskabets) opfattelse. Klager anfører, at ejendommen blev gennemgribende renoveret i 2022/2023, at bygningen ifølge en fremlagt allonge opfylder funktionskravene i BR15, og at de målte radonniveauer derfor må skyldes fejl ved den udførte renovering.

Klager henviser flere steder til revner i betondækket og anfører, at revner under fastmonterede lister og den generelle svindprocent udgør en dækningsberettigende skade. De revnedannelser, som selskabet har fået forevist, er helt sædvanligt forekommende revnedannelser, jf. bilag C, og må anses for omfattet af anmærkningen under tilstandsrapportens pkt. 7.

For så vidt angår den fremlagte allonge fastholder selskabet, at dokumentet ikke kan føre til et andet resultat. Som supplement til det tidligere anførte bemærkes det, at klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, og at bygningens lovlighed i henhold til byggelovgivningen eller andre offentlige forskrifter derfor ikke dækkes af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Det fastholdes desuden fortsat, at oplysningerne i allongen ikke har indgået som en del af selskabets grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen, og at klager derfor ikke kan støtte ret på dokumentet over for selskabet.
Selskabet bemærker endvidere, at terrændækkets konstruktionsopbygning ikke er nærmere undersøgt, og at det dermed ikke er godtgjort, at der mangler radonsikring. Selv hvis det lægges til grund, at der ikke er etableret radonsikring ved udførelsen, udgør håndværksmæssige mangler ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet bestrider ikke, at forhøjede radonniveauer generelt kan være sundhedsskadelige.

Spørgsmålet i nærværende sag er imidlertid ikke de generelle sundhedsmæssige forhold ved radon, men om der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det har klager fortsat ikke godtgjort. Selskabet fastholder på denne baggrund, at de målte radonniveauer ikke dokumenterer, at bygningen afviger fra, hvad der kan forventes af en ejendom fra 1936 med kælder, og at klager ikke har godtgjort, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor fortsat afvises."

Klageren har i mail af 11/6 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets høringssvar af 11/6 giver ikke anledning til ændring af klagers opfattelse. Det er korrekt forstået, at jeg mener, at den udførte renovering har væsentlige mangler i selve udførelsen heraf, hvorfor de høje radonmængder kan måles i hele boligen – ikke kun kælder. Bygherre og udførelse af renoveringen lever altså ikke op til BR15, som ellers angivet. Hvis ikke en skjult skade, som revner i betondækket eller mangel på radonsikring ved lov, er dækningsberettiget trods ikke værende nævnt i tilstandsrapporten, synes jeg ikke Dansk Boligforsikring, skal sælge sine forsikringer i det lys, som de så fint angiver flere steder. Det er helt umuligt som forsikringstager at kende sine skader på forhånd. Svindprocenten er ikke helt sædvanligt forekommende revnedannelser, men et forhold bygherre ikke har taget forbehold for. Jeg mener ikke anmærkningen i pkt. 7 er omfattende eller undersøgt til fulde af selskabet.

Dansk Boligforsikring mener ikke, at en allonge, som er gældende ved lov kan føre til et andet resultat, hvilket er yderst forundrende. Dansk Boligforsikring bemærker at klager har tegnet basisdækning hos dem. Basisdækning er taget for at dække skader indvendig på huset og ikke udenfor ydervæggene. Det giver også anledning til undren, at Selskabet udbyder 2 dækninger, hvor de kan fraskrive sig ansvar alene på baggrund af dette.

Det fastholdes desuden fortsat, at oplysningerne i allongen ikke har været et dokumentationskrav fra Selskabet, i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringen, hvorfor klager med rette burde kunne støtte ret på dokumentet over for selskabet. Selskabet har endnu en gang ikke selv undersøgt sagen til fulde, trods at have haft deres interne Bygningskonsulent … forbi adressen. Han var som tidligere nævnt mere interesseret i at komme videre end selve skades forholdet. Det fremgår ikke af [entreprenørens] Instagram opslag af 24/11 2022, at der er udført radonsikring. De oplyser kun, at det er en god løsning. Hvis radonsikring til trods, skulle være udført, er dette ikke udført korrekt efter BR15 med de alt for høje niveauer, vi oplever. Jeg synes håndværksmæssige mangler

er en gråzone, hvor alle skader kan dækkes ind under. Det er en skade, som Dansk Boligforsikringen bør anse for værende væsentlig. Både i forhold til det byggetekniske i BR15 og i forhold til det sundhedsmæssige krav om at kunne opholde sig i bygningen.

Jeg begriber ikke, at Dansk Boligforsikring kan blive ved med at stille spørgsmål til, hvor vidt det udgjorde en skade ved overtagelsestidspunktet. Det er hele baggrunden for at melde skaden ind til ejerskifteforsikring i første omgang. Det kan ganske enkelt ikke være rigtigt, at jeg som forsikringstager skal bevise dette. Hvorfor sender de ellers en bygningskonsulent ud til at besigtige forholdet? Hvis Dansk Boligforsikring skal bruge en udtalelse omkring betondækket og dettes mangler, kan jeg skaffe en sådan udtalelse, så vi kan komme videre. Men dette har Selskabet ikke bedt om. Klager fastholder på denne baggrund, at de målte radonniveauer dokumenterer fuldt ud, at bygningen afviger væsentlig fra, hvad der kan forventes af en ejendom fra 1936 med kælder som er totalrenoveret efter BR15 i 2022/2023 – ikke bare med kælder – for dette er ikke tilfældet. Hvis Dansk Boligforsikring på skrift kan garantere dækning af skadesforholdet, skal vi nok dokumentere, hvad de måtte have behov for at modtage.

Klagers krav bør derfor fortsat ikke afvises.

Klager har ikke yderligere bemærkninger udover, at Dansk Boligforsikring skal tage ansvar på baggrund af måden de markedsfører deres ejerskifteforsikring på. De lever ganske enkelt ikke op til det, de påstår at ville hjælpe deres kunder med. Sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af udateret erklæring udarbejdet af landinspektør fremgår bl.a.:

"Allonge anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder
Undertegnede ejere af ejerlejlighed 1 og 2 på matr.nr. …, beliggende …, erklærer herved, at den på ejendommen opførte 2-etagers bygning med kælder, som er opdelt i 2 selvstændige ejerlejligheder, ønskes ændret således:

83 m2 Kælder (1c), 7 m2 bygning (1b) og 3 m2 fælles trappeareal af stueplan tilføres ejerlejlighed 1

Ejerne af ejendommen erklærer at ejerlejlighedsopdelingen foretages som vist på ejerlejlighedskort og tilhørende fortegnelse over ejerlejlighederne og at ejerlejlighedernes fordelingstal fastsættes som anført i fortegnelsen over ejerlejlighederne herunder.
…
Foranstående erklæring og fortegnelse begæres noteret i tingbogen i medfør af lov om ejerlejligheder, § 13 noteret på matr.nr. …

Ejerne af ejendommen erklærer:
- At en bygningssagkyndig har erklæret, at såvel bygningen og hver ejerlejlighed til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene, og at bygningen opfylder energikrav svarende til energimærke D i henhold til gældende regler herom pr. 2017.

- At ejerlejligheden kan videreopdeles, idet ejerlejligheden ikke er undergivet bestemmelser, der hindrer videreopdeling.

Som ejer af lejlighed 1 –

Som ejer af lejlighed 2 –

Undertegnede landinspektør erklærer;
- at de i ejerlejlighedsfortegnelsen indeholdte oplysninger om beliggenhed og numre er korrekte,
- og at det angivne samlede areal for hver ejerlejlighed er i overensstemmelse med den af landinspektøren foretagne opmåling,"

Af opslag på sociale medier af 24/11 2022 fra entreprenøren fremgår bl.a.:

"I den kommende tid er vi igang med en større kælderudgravning i … Ejendommen har en potentiel funktionel kælderetage, som nu ønskes at udbedres, moderniseres og ibrugtages til beboelse.

Vi har gravet 40cm ned i terræn, for at få en optimal lofthøjde, hvorefter vi isolerer og støber betondæk på ny. Hele underetagen bliver naturligvis etableret med gulvvarme.

Gulvvarme i underetagen er en utrolig behagelig egenskab - men faktisk er gulvvarme, den rette mængde isolering, fugt- og radonsikring en rigtig god løsning til at holde kælderen af ejendommen tør, sund og rask"

I skadesanmeldelse af 4/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"Skadenummer … - Kælder/Krybekælder
Hvornår blev skaden opdaget?
Den 20/11 2025

Hvordan blev skaden opdaget?
Skaden er opdaget i forbindelsen med aktiv måling af det overordnede indeklima i kælderetagen hen over de sidste 16 dage.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)
Radon bevæger sig i luften og er en del af indeklimaet i kælderniveau. Betongulv i kælderen er revnet ved sokkel.

Hvad er årsagen til skaden?
Årsagen til skaden er, at der umiddelbart ikke er etableret radonspærre eller gennemgående ventilation i kælderen efter totalrenovering i 2022. rystelser i boligen eller skred under boligen, som har skabt revner i betongulvet langs sokkel påvirker også denne skade.

Beskrivelse af skaden
Højt Radonniveau i kælder på gennemsnitlig 404 Bq/m3 målt hen over de seneste 16 dage. Niveauet rangeret ud fra målingen fra 209 Bq/m3 - 772 Bq/m3, som ligger langt over det niveau som sundhedsstyrelsen anbefaler på 100 Bq/m3. Samtidig ligger det sig i forlængelse af et dårligt inde-

klima, som kræver permanent automatiseret udluftning, som ikke er blevet etableret i forbindelse med gennemgående totalrenovering af kælderen i 2022 før overtagelse af boligen i 2025. Der er ligeledes i forlængelse af radonudfordringen flere større revner i betongulvet i kælderen.

Er skaden anmeldt til husforsikringen?
Nej"

Klageren har i mail af 8/1 2026 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har undersøgt mulighederne for professionel radonmåling på [adresse] og har fået et tilbud på 5000,- for en 48-timers måling samt et tilbud på 1.600,- eksklusiv opsætning og nedtagning for en måling som tager 60 dage at lave.

Det undrer mig egentlig, at I som forsikring ikke står for den del, da det var tilfældet med udbedring og undersøgelse af kloakering i den skadedyrs-sag, som blev behandlet via vores eksisterende husforsikring. Har I som forsikring ikke en partner til udførelse af en sådan rapport?

Hvis vi laver en 60 dages måling som kan dokumentere radonforholdet, vil jeg gerne være garanteret en sag, så vi ikke spilder vores tid og penge. Ellers synes jeg som forsikring, at I bør træde ind og håndtere denne case. Der er jo også en selvrisiko for os på 5.000,- hvis sagen ligesom bliver sat i gang."

I selskabets besigtigelsesnotat af 16/1 2026 er det bl.a. anført:

"Anmeldt forhold
Højt radonniveau

Konklusion
FT anmelder at han har målt for højt radonniveau i kælderen. Kælderen er totalrenoveret af forrige ejer i 2022-2023. Her er blandt andet gravet ud og etableret nyt terrændæk, i hele kælder niveau. Terrændækket fremstår med slebet overflade, og med stedvise revnedannelser, i forbindelse med døråbninger. Ligeledes er terrændækket fra revnet ind imod kældervæggene, hvilket er en naturlig forekommende revnedannelse.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

FT har efter overtagelsen fået etableret 2 stk. Duka ventiler. Da hver ventil ventilerer ca. 20 m2 rækker det ikke til dækning af hele kælderarealet.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres, om der er udført nogen form for radonspærre. Jeg har forsøgt uden held at kontakte entreprenøren der har udført renoveringen, for at få be- eller afkræftet om der er udført radonsikring ved renoveringen. [navn på entreprenør]

I boliger fra 1936 er der ikke udført nogen form for radonsikring. Det kommer først som et krav i 1998 ved nybyggeri. I 2010 bliver det ligeledes et krav ved større renoveringer.

Da FT selv har forestået radonudmålingen, har jeg oplyst ham at en 'privat udmåling' ikke er optimal garanti, for en korrekt måling. Det kræver professionelt udstyr, og dermed et firma der har specialiseret sig med den slagt udmålinger. Samtidig er FT informeret om at en radonundersøgel-

se, ikke er noget vi går ind i. FT har efterfølgende sendt en mail hvor han ikke kan forstå at det ikke er noget vi vil betale for at få foretaget.

Konstruktionen er fra 1936. Terrændækket er udskiftet i 2022/2023. Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen

Oversigt over revnedannelser i forbindelse med døråbninger Foto 1 – Revnedannelse i terrændækFoto 2 – (foto af gulv)
Foto 3 – (foto af gulv)
Foto 4 – Revnedannelse mellem terrændæk og bagmur

Tilstandsrapport
Side 13, stk. 7"

I mail af 27/2 2026 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Forhold 2 - Skade ID: [nummer]
Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Ved besigtigelsen ses revnedannelse i terrændæk, samt revne imellem bagmur og terrændæk.

Det oplyses i anmeldelsen, at du selv har foretaget Radonmåling i kælderen. Ligeledes ses det beskrevet i sælgeroplysninger at der er foretaget renovering af kælderen i 2022/23, hvor der er gravet ud og etableret nyt terrændæk. Efter din overtagelse har du etableret 2 stk. Dura ventiler, som hver ventilere ca. 20 kvm.

Når ejerskifteforsikringen vurderer en skade, bliver vurderingen foretaget efter hvordan huset var, da det blev solgt. Herunder er det vigtigt, at pointere at kælderen ikke ses angivet som en del af beboelsen, hvorfor der findes andre regler for rummene og på hvilket måde disse benyttes.

Altså vil en kælder der ikke er godkendt til beboelse, ikke kunne benyttes i samme omfang som stueetagens værelser og opholdsrum, selvom der udført nyt terrændæk er det ikke ensbetydende at der er tale om et forhold der giver anledning til skader på ejendommen.

Der konstateres ved besigtigelsen ingen skader på husets konstruktioner eller risiko herfor, som er udover hvad der kan forventes af tilsvarende ejendomme. I øvrigt er du blevet gjort opmærksom på revner i kælderens betongulv i tilstandsrapporten punkt 7.

Radon udgør ikke en direkte skade på husets konstruktioner og vil i en kælder der ikke er beregnet til beboelse, heller ikke betragtes at nedsætte brugbarheden væsentligt. Radon udgør således ikke en skade under ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om et fysisk forhold, der forårsager en skade på bygningen, jf. betingelsernes punkt 3.1.

Heraf er der ikke tale om et forhold, der adskiller sig væsentligt, eller nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt, hvorfor forholdet ikke er omfattet ejerskifteforsikringens dækning iht. betingelsernes punkt 3.1.

Revnerne i betongulvet er anmærket i tilstandsrapporten og er ikke omfattet ejerskifteforsikringen, i henhold til betingelsernes punkt 4.1. Det skyldes, at man som potentiel køber er gjort opmærksom på forholdet, og har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning inden gennemførelse af købsaftalen."

I mail af 2/3 2026 til selskabet har klageren bl.a. anført:"Jeg er naturligvis skuffet over dit svar på det anmeldte, da jeg ikke mener, at nedenstående begrundelser er betragtelig argumentation i forhold til de juridisk bindende bekendtgørelser, som fremgår af Bygningsreglementet i forbindelse med omfattende renovering af bygninger efter 1998. I det her tilfælde … . Jeg har hertil sendt et dokument ind til jer, hvor det fremgår at forrige ejere, en bygningssagkyndig og en landinspektør har været ude og godkende samt på tro og love skrevet under på, at ejendommen opfylder funktionskravene i BR15, hvilket ikke er tilfældet.

Dertil er det eneste, som står tilbage at den originale ejendom fra 1936 selve klimaskærmen - altså ydervægge og tagkonstruktionen hvorfor selve argumentationen omkring bygningens alder, ikke længere holder. Intet af det oprindelige terrændæk står tilbage, men er nyetableret i 2022 inklusiv vinduer, elinstallationer, rørføring, gulv, køkken, badeværelser, indvendige vægge, lofter osv.

…

Forhold 2 - Skade ID: [nummer]

…

Jeg har som nævnt selv foretaget den indledende radonmåling i kælderen for at måle niveauet inden anmeldelse. Professionel/betalt måling afventes indtil endelig bekræftelse af, hvor vidt I som forsikring dækker det anmeldte. Der er i forbindelse med høje fugtniveauer i kælderen etableret Duka Ventilationskanaler (ikke Dura ventiler) med varmegenvinding, da man ved renovering, ikke har taget højde for dette (heller ikke i vådrum) og indtil kun havde adgang til ventilation via vinduerne.

Om kælderen anses for værende en del af beboelsen eller ej, så påvirker radonniveauet i kælderen også stueetagen (og for den sags skyld også 1. Sal), hvor radonniveauet i stuen over de sidste 19 dage, er målt til 439 Bq/m3. I forlængelse har jeg sendt et dokument/allonge anmeldelse ind til jer i forbindelse med renoveringen, som bygherre har stået for. Dette dokument har både bygherre/tidligere ejere samt Landinspektør … og en bygningssagkyndig skrevet under på og erklæret at såvel bygningen og hver lejlighed, opfylder funktionskravene til bygningsreglementet 2015.

Se vedhæftet radonmåling fra stueetagen. …

Det er muligt, at der ikke er tale om et forhold der giver anledning til skader på ejendommen, men skader på ejendommens beboer. Det er videnskabeligt fastslået, at radon er kræftfremkaldende og det er faktuelt, at der efter udførelsen af nyt terrændæk, ikke er taget de fornødne forholdsregler som bygningsreglementet nævner skal være til stede. Her i blandt radonsikring. Der løber med stor sandsynlighed revner langs med gulv og vægsamling inde under listerne i hele kælderen, som vi ikke kan se og som heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Et forhold som [byggesagkyndig] ikke har undersøgt ved sit besøg i januar trods han nævnte muligheden for en regressag mod bygherre.

…

Hvordan kan dette nogensinde konstateres, uden at have besigtiget forholdet? Her nævner jeg de revner, som ikke kan ses - f.eks. under listerne. Igen kan argumentet omkring tilsvarende ejen-

domme ikke begrundes hermed, da de tilsvarende ejendomme skal være gennemgået større renovering. Revnerne i betongulvet er ikke hovedproblemet i den her sag og kun en mindre del af det samlede problem. Radon udgør ikke en direkte skade på husets konstruktioner og vil i en kælder der ikke er beregnet til beboelse, heller ikke betragtes at nedsætte brugbarheden væsentligt.
…
Det er korrekt at radon ikke udgør en direkte skade på huset men på dets beboere, som udgør en familie på 4 hvor af 2 værende mindre børn. Radon er som tidligere nævnt i så voldsomme niveauer i forhold til sundhedsstyrelsens anbefalinger, at selvom vi regner med en fejlmargin på 75% på egen måling, vil niveauet stadig være for højt. Der til en gasart, som stiger opad, hvorfor radon ikke kun er tilstede i kælder men også i stueetagen, som er beregnet til beboelse og må betragtes som at nedsætte brugbarheden væsentligt. Skaden på bygningen er ikke opstået på baggrund af radon, men på baggrund af manglende ekspertise i selve udførelsen af renoveringen af ejendommen, som derfor ikke lever op til bygningsreglementets juridisk bindende bekendtgørelser og forpligtelser til at bygningen ikke er sundhedsfarlig.
…
Jeg vil på baggrund af ovenstående information vurdere, at der her er tale om et forhold som adskiller sig væsentligt og nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt, da vi kan få kræft (leukæmi) af at bo i ejendommen på sigt. Noget jeg helst vil skåne min hustru, jeg og vores børn for.
…
Revnerne i betongulvet, som vi var opmærksomme på, da de kan ses med 'det blotte øje', er igen ikke hovedproblemet."

I mail af 17/3 2026 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Forhold 2 - Skade ID: [nummer]
…
Igen argumenterer du for datidens sædvanlige byggemetoder, men undlader at forholde dig til den indvendige del af bygningen, som er nyrenoveret og gennemrenoveret i 2022. Igen udgør radon en skade på bygningens beboer.
…
Du forholder dig igen ikke til mit tidligere svar omkring væsentlig nedsættelse af de beboelige rum som f.eks. stueetagen, som også er radon påvirket, da det kommer ind via kælder. Tilsvarende nyrenoverede ejendomme skal være radonsikret efter bygningsreglementets regler og forskrifter siden 1998.
…
Det her svar er jo direkte nedladende overfor os som kunder. Vi har tegnet en forsikring hos jer, som dækker de indvendige forhold i huset. Netop fordi vores husforsikring dækker de udvendige. Jeg tillader mig også lige at smide jeres egen beskrivelse af basisdækning ind i forlængelse af denne tekst.

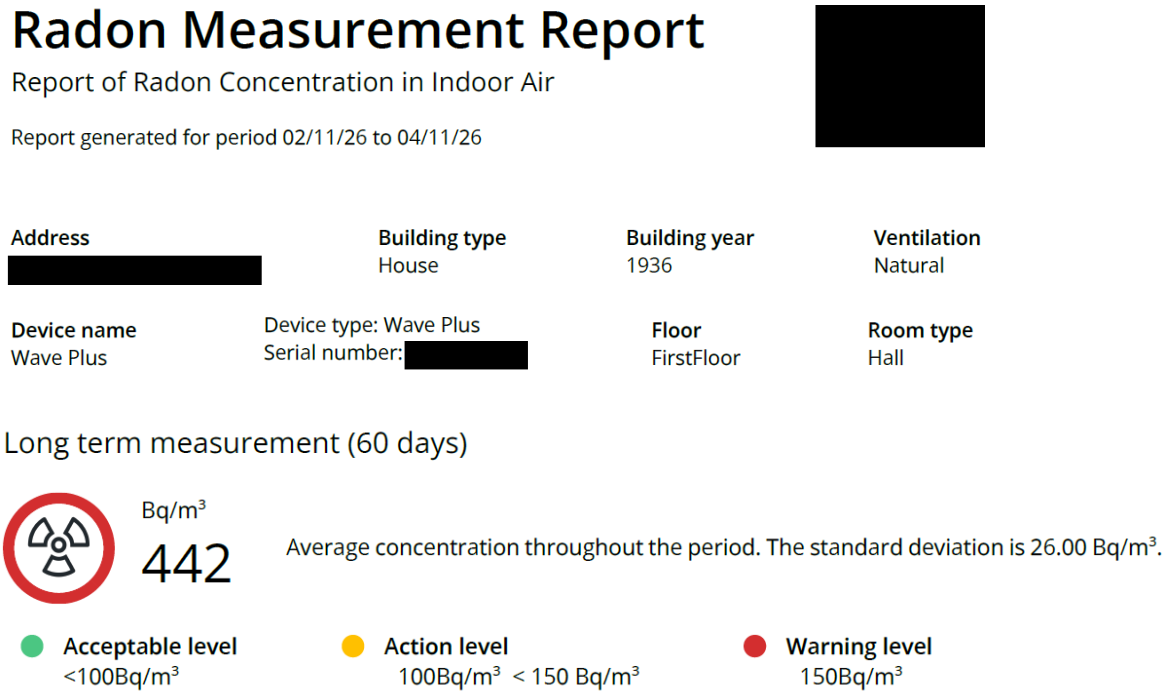
I skriver selv:
'Ejerskifteforsikringen dækker skjulte skader på bygningerne på ejendommen, som var til stede på overtagelsestidspunktet, og som ikke fremgår af tilstands- eller el-installationsrapporten. Ved skader forstås fysiske forhold i bygningen, der væsentligt forringer bygningens styrke, funktion, byggetekniske værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

14. 105906

Brugbarheden og funktionen er væsentlig hvis ikke ekstremt nedsat i det her tilfælde og med sundhedsmæssige konsekvenser for vores familie. Hvordan kan I ignorere dette?
…
Radon er ikke skaden men problemet. De usynlige ikke inspicerede revner i forbindelse med den nye etablering af terrændæk er skaden, som ikke lever op til Bygningsreglementet."

15. 105906

Af radonrapport fremlagt af klageren fremgår bl.a.:



Radon Measurement Report

Report of Radon Concentration in Indoor Air

Report generated for period 02/11/26 to 04/11/26

[redacted]

Address	Building type	Building year	Ventilation
[redacted]	House	1936	Natural

Device name		Floor	Room type
Wave Plus	Device type: Wave Plus Serial number: [redacted]	FirstFloor	Hall

Long term measurement (60 days)

Bq/m³

442

Average concentration throughout the period. The standard deviation is 26.00 Bq/m³.

Acceptable level	Action level	Warning level
<100Bq/m³	100Bq/m³ < 150 Bq/m³	150Bq/m³

I mail af 16/4 2026 til klageren har selskabet bl.a. anført:

> "Jeg forstår din klage således, at denne primært omhandler radonniveauet i kælderen, som du mener udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Du oplyser, at til trods at der er blevet etableret et nyt terrændæk i kælderen, er radonniveauet 75- 80 % for højt. Du ønsker, at ejerskifteforsikringen hjælper jer økonomisk, herunder ved at få en ekspert til at vurdere, hvordan problemet kan løses, fx ved at gøre gulvet tæt igen eller ved at etablere radonsug.
>
> Jeg har gennemgået sagen og kan se, at huset oprindeligt blev opført med kælder i 1936. Kælderen er herefter blevet udgravet yderligere i 2022 -2023 af entreprenørfirmaet … , der har gravet 40 cm ned i terræn, støbt nyt betondæk og lagt gulvvarme. Til trods for disse renoveringsarbejder er kælderen ikke efterfølgende blevet godkendt til beboelse.
>
> For at kunne anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal radonniveauet nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Du har i den forbindelse gjort gældende, at tidligere ejer og bygherre ved deres underskrift har bekræftet, at arbejderne i kælderen skulle leve op til BR15, hvilket du anfører ikke er tilfældet.
>
> Ankenævnet for Forsikring har i flere sager forholdt sig til kældre i ældre ejendomme, der efterfølgende er blevet udgravet og gennemgående renoveret, jf. f.eks. sagsnr. 101752 fra oktober 2024. I denne sag var der i 2015-2017 foretaget udgravning og understøbning af en kælder fra 1953, men kælderen var ikke godkendt til beboelse. Efter sin overtagelse i 2023 konstaterede klager vandindtrængen i kælderen, hvilket klager ønskede dækket under sin ejerskifteforsikring. Nævnet tillagde ikke renoveringen afgørende betydning, idet nævnet begrundede sin afgørelse med, at 'det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt for-

hold vedkonstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængen gennem gulve og kældervægge'. Nævnet oplyser desuden, at 'en køber ikke kan forvente, at udførte tiltag til tætning af kælderen udført af tidligere ejere er foretaget optimalt.'

Nævnet har forholdt sig til manglende radonsikring i en renoveret kælder i sagsnr. 99614 fra november 2023. Denne sag vedrørte en ejendom fra 1928 med kælder, der var blevet renoveret i 2006. Der var bl.a. blevet støbt nyt betondæk og etableret gulvvarme. Klageren var - ligesom dig - af den opfattelse, at kælderen dermed ikke skulle vurderes efter 1928-standard. Nævnet fandt ikke, at renoveringen havde haft et sådant omfang, at klageren med rette kunne forvente, at kælderen skulle sammenlignes med kældre opført i 2006, ligesom klageren ikke kunne forvente, at kælderen var radonsikret.

Det kan samlet set udledes af nævnets praksis, at det ikke er afgørende, om renoveringsarbejderne er udført i henhold til det gældende bygningsreglement. Det kan slet ikke forudsættes, at arbejderne er udført optimalt. Det afgørende er, om kælderens konstruktionsmæssige udførelse nedsætter kælderens brugbarhed i forhold til den påtænkte anvendelse. Her er det altså afgørende, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og derfor ikke kan forudsættes at være fugt- og radonsikret optimalt.

Eftersom radonniveauet ikke skyldes usædvanlige konstruktionsmæssige forhold ved huset, foreligger der ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Jeg er således samlet set enig med skadebehandleren og kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet."

I mail af 17/4 2026 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Efter at have læst denne igen, er forholdet sådan, at med 75 - 80% afvigelse fra den aktuelle måling, er niveauet stadig for højt. Radonniveauet i sig selv er 343% for højt i forhold til Sundhedsstyrelsen anbefalinger og kan være op til 700% for højt. Niveauer som kan give mig og min familie leukæmi/ lungekræft på sigt. Hvis du selv har børn eller familie, ville du kunne forstå min pointe og bekymring.
…
Det er helt korrekt, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, men er renoveret efter forskrifterne for beboelse. Derudover er Stue etagen samt 1. Sal godkendt til beboelse. Radonniveauet er i Stueetagen målt højere over en 60-dages periode end i kælder.
…
Som nævnt herover, er radonniveauet over en 60-dages periode målt højere i Stueetagen end i kælder. Det vil jeg mene er en væsentlig nedsættelse af bygningens brugbarhed. Selvom kælder ikke er godkendt til beboelse, er kælderens brugbarhed også nedsat væsentlig. Fordi kælderen ikke er godkendt til beboelse, er ikke ens betydning med, at vi ikke må opholde os i kælderen. Vi har bryggers og opholdsrum, samt rum til opbevaring og lignende.
…
Vi har ikke vandindtrængning i vores kælder, så det eksempel ser jeg bort fra. Dog kan jeg 1000% forvente at udførelsen af renovationen i kælder er foretaget optimalt, da 4 parter i henhold til renovation samt godkendelse heraf, har skrevet under på, at bygningen lever op til BR15. Det er jo direkte selektiv opfattelse at modargumentere det faktum.
…

I det her tilfælde, har I ikke en gang haft en fagperson ude for at vurdere forholdet. Jeg kan skrive under på, at det eneste, som står tilbage fra 1936 i den her bygning er murstenene. Hvordan kan det ikke forventes at være sammenligneligt med en kælder opført i 2022, når kun murstenene er fra det oprindelige byggeri? Resten er udført at en moderne entreprise virksomhed i … med nutidsrelevante medarbejdere, arbejdsmetoder, materialer og bygningsforskrifter.
…
Endnu en gang forholder I jer kun til kælderens beboelsesgodkendelse. Hele problemet i den her sag, og skaden i sig selv, er revner langs med gulv og væg, som ikke kan ses og ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det forhold skaber høje radonniveauer, da man ikke har taget de fornødne foranstaltninger i forbindelse med renoveringen af kælderen, hvorfor udførelsen og renoveringen ikke lever op til BR15. Skaden er indvendig i huset. Radon kommer ind på baggrund af skaden eller mangel på gennemført sikring. Stuen og 1. Salen er godkendt til beboelse, hvorfor problemet er ens for hele bygningen. Radon niveauet er ikke skaden, men problemet. Derfor skal skaden udbedres. Dette gør man nemmest og mest effektivt ved at etablere radonsug, da gulvet allerede er etableret og lavet af beton med rørføring. Eftersikring af radon er en alt for omfattende opgave, da det ikke er lavet ordentlig fra starten. I kun optik har … egentlig haft et dobbelt ansvar i forbindelse med radonsikring. Både som entreprise virksomhed og ejere af bygningen. Renoveringen er lavet og møntet på videresalg. Boligen er efterfølgende handlet 2 gange, hvorfor problemet nu ligger hos os og er vores ansvar. Et ansvar som sælger går fri fra, da de har betalt 50% af omkostningerne til den her forsikring hos jer."

I mail af 21/4 2026 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg bestrider ikke, at der kan være et højt radonniveau i dit hus, men det er ikke i sig selv afgørende for ejerskifteforsikringens dækning. Det afgørende er, om radonniveauet skyldes usædvanlige forhold ved huset, hvilket jeg fortsat ikke vurderer er tilfældet.

Som nævnt i min afgørelse, er Ankenævnet for Forsikring flere gange tidligere blevet forelagt spørgsmålet om, hvad der kan forventes af en gammel kælder, der i nyere tid er blevet udgravet og renoveret med nyt terrændæk. Fælles for sagerne er, at nævnet ikke tillægger renoveringen nævneværdig betydning for vurderingen at, om der foreligger en skade. Nævnet finder, at når renoveringen ikke har haft betydning for kælderens lovlige anvendelsesmuligheder, så kan man som køber ikke forudsætte, at kælderen er fugt- eller radontætnet.

Du skriver, at det eneste der står tilbage fra 1936 er murstenene. Det er dermed også en større andel af kælderen, der er fra husets opførelse og som har betydning for indeklimaet, henset til den indtrængende fugt.

Det rette sammenligningsgrundlag - i relation til skadesbegrebet - må derfor være øvrige ejendomme fra 1936 i almindelig god vedligeholdelsesstand, der heller ikke kan forudsættes at være radonsikrede.

Konsulenten har forholdt sig til revnerne i gulvoverfladen, der ses i døråbninger og ind mod kældervæggene. Der er tale om svind-/bevægelsesrevner i terrændækket, der ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Uagtet om revnerne har en betydning for radonniveauet, er det ikke usædvanligt at se sådanne revner i et betondæk."

18. 105906

Det fremgår af forsikringsbetingelserne af 9/5 2025 bl.a.:

> **"3. Hvilke forhold er dækket?**
> **3.1** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> 3.5 Dækningen er betinget af:
> - at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
> - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> …
> **4. Undtagelser fra dækning**
> Forsikringen dækker ikke:
> …
> **4.2** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1936. Ejendommens kælder er ikke godkendt til beboelse. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2025 og anmeldte den 4/12 2025, at der i kælderen var målt et forhøjet radonniveau på gennemsnitlig 404 Bq/m3 hen over en periode på 16 dage. Klageren har anført, der efter en totalrenovering af kælderen i 2022 ikke er etableret radonspærre eller gennemgående ventilation. Klageren har fremlagt en "Radon Measurement Report" vedrørende en 60-dages måling fra 11/2 2026 til 11/4 2026, hvoraf det fremgår: "FirstFloor … Hall … Long term measurement (60 days) 442 Bq/m3 Average concentration throughout the period". Klageren ønsker dækning til radonsikring af ejendommen med henblik på at nedbringe radon-

niveauet til under 100 Bq/m3, herunder ved etablering af radonsug. Selskabet har afvist, at der er en dækningsberettigende skade under ejerskifteskifteforsikringen.

Klageren har anført, at huset er fra 1936 og er gennemgående totalrenoveret i omfattende grad i 2022/2023 inklusive udgravning og etablering af nyt terrændæk, hvor kun murstenene er tilbage fra 1936. Bygherre og daværende ejer samt en landinspektør har i en allonge skrevet under på, at en bygningssagkyndig har erklæret, at såvel bygningen og hver ejerlejlighed opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene. Dette er ikke tilfældet i forhold til radonsikring, som har været et krav siden 1998. Radonniveauerne er for høje i huset generelt grundet mangel på korrekt udførelse af terrændæk i forbindelse med renoveringen eller mangel på etablering af radonsikring eller radonventilation/-dræn. Det udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningens beboere. Ifølge byggeloven er bygningsejer ansvarlig for, at bygningen ikke er sundhedsfarlig at bo eller opholde sig i. Dette gælder også, hvis der er radon i bygningen, som kan udgøre en sundhedsfare for beboerne, hvilket er tilfældet i denne her sag.

Selskabet har anført, at der er tale om en ejendom fra 1936, og at kælderen uanset renoveringen i 2022 ikke er godkendt til beboelse. "Allonge anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder" er ikke en del af aftalegrundlaget med selskabet og er uden betydning for dækningsvurderingen. Ejerlejligheden er indtegnet på baggrund af tilstandsrapporten, hvori der står, at huset som helhed er fra 1936, og at kælderen ikke indgår som en del af husets beboelse. Klageren kan ikke forvente, at kælderen har samme egenskaber eller opfylder samme standard som en nyopført kælder fra 2022/2023. Kælderen står fortsat med de oprindelige, fugtige ydervægge fra 1936. Selskabets vurdering svarer til nævnets praksis, blandt andet sag 99614. Bygningen afviger ikke konstruktionsmæssigt fra, hvad der kan forventes af et sædvanligt vedligeholdt hus fra 1936. Det målte radonniveau skyldes med andre ord ikke usædvanlige forhold ved bygningen. Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, og bygningens lovlighed i henhold til byggelovgivningen eller andre offentlige forskrifter dækkes ikke, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

20. 105906

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/1 2026, at "FT anmelder at han har målt for højt radonniveau i kælderen. Kælderen er totalrenoveret af forrige ejer i 2022-2023. Her er blandt andet gravet ud og etableret nyt terrændæk, i hele kælder niveau. Terrændækket fremstår med slebet overflade, og med stedvise revnedannelser, i forbindelse med døråbninger. Ligeledes er terrændækket fra revnet ind imod kældervæggene, hvilket er en naturlig forekommende revnedannelse. Kælderen er ikke godkendt til beboelse. FT har efter overtagelsen fået etableret 2 stk. Duka ventiler. Da hver ventil ventilerer ca. 20 m2 rækker det ikke til dækning af hele kælderarealet. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres, om der er udført nogen form for radonspærre. Jeg har forsøgt uden held at kontakte entreprenøren der har udført renoveringen, for at få be- eller afkræftet, om der er udført radonsikring ved renoveringen. … I boliger fra 1936 er der ikke udført nogen form for radonsikring. Det kommer først som et krav i 1998 ved nybyggeri. I 2010 bliver det ligeledes et krav ved større renoveringer. Da FT selv har forestået radonudmålingen, har jeg oplyst ham at en 'privat udmåling' ikke er optimal garanti, for en korrekt måling. Det kræver professionelt udstyr, og dermed et firma der har specialiseret sig med den slagt udmålinger. Samtidig er FT informeret om at en radonundersøgelse, ikke er noget vi går ind i. FT har efterfølgende sendt en mail hvor han ikke kan forstå at det ikke er noget vi vil betale for at få foretaget".

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 7 med karakteren GRÅ, at "Der er mindre revner i betongulvet enkelte steder, f.eks. ved passage/døråbning mellem gang og bryggers. … Forholdet er begrænset og vil formentlig ikke udvikle sig".

Nævnet bemærker, at det er klageren der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Forsikringen er tegnet med basisdækning, og forsikringen dækker ikke bygningens lovlighed i forhold til byggelovgivning, medmindre forholdet opfylder forsikringens almindelige skadebegreb. Nævnet henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

21. 105906

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i relation til det anmeldte forhøjede radonniveau. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger konstruktionsmæssige forhold eller aktuelle bygningsskader vedrørende bygningens kælder, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Nævnet bemærker, at revner i betongulvet i kælderen er anmærket i tilstandsrapportens punkt 7.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de foreliggende oplysninger om radonniveauet i ejendommen ikke i sig selv statuerer en dækningsberettigende skade i basisforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at ejendommen er fra 1936 og fortsat står med de oprindelige fugtige ydervægge, og at kælderen uanset renoveringen i 2022 ikke er godkendt til beboelse og derfor ikke kan forudsættes at være fugt- og radonsikret optimalt i henhold til BR 15.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

22. 105906



Henrik Twilhøj