

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 101832:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I klageskema af 17/6 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Tidslinje inkl. synspunkter:

29/6-2018: Sikrede får afleveret byggeriet (...) og Topdanmark Forsikrings byggeskadeforsikring med policenummer ... træder i kraft.

26/6-2019: Topdanmark Forsikring foretager 1 års eftersyn, men foretager det på en 'sammenlignelig' bygning, til trods for, at der ikke eksisterer en sammenlignelig bygning, idet sikredes bygning er specialtegnet og er en 'one of a kind'-bygning. Udførelsen af 1-års eftersynet må derfor karakteriseres som mangelfuldt. Der konstateres ingen fejl og mangler – hverken nogle der er dækkede af byggeskadeforsikringen, eller nogle der ikke er dækkede af byggeskadeforsikringen (bilag 1). Sikrede får først kendskab til 1 års eftersynet den 23/8-2023, i og med at Topdanmark Forsikring ikke underretter sikrede om det afholdte eftersyn før denne dato.

15/7-2019: Sikrede får udarbejdet en overordnet gennemgangsrapport over ejendommen, ... af [arkitektfirma] (bilag 2). Flere steder i rapporten fremgår det, at en række forhold skal undersøges nærmere.

27/8-2019: [Arkitektfirma] laver en supplerende rapport (bilag 3). Af denne rapport fremgår det tydeligt, at samtlige forhold fremhævet i [arkitektfirmas] rapport af 15/7-2019 (bilag 2) skal undersøges nærmere, idet forholdene er 'uafklarede'.

19/11-2019: Retssag bliver anlagt af sikrede mod hovedentreprenøren på byggeriet, [entreprenør], hvor der samtidig bliver begæret syn & skøn, således at de uafklarede forhold kan afklares, herunder hvorvidt forholdene udgør (væsentlige) mangler.

20/1-2020: [Entreprenør] adciterer underentreprenøren på byggeriet, ...

20/10-2020: Skønserklæring (bilag 4) foreligger. I skønserklæringen konstateres der en lang række (væsentlige) mangler.

9/11-2021: Supplerende skønserklæring (bilag 5) foreligger, hvori yderligere (væsentlige) mangler konstateres.

28/6-2022: Hovedentreprenøren, ... erklæres konkurs.

1/11-2022: De konstaterede (væsentlige) mangler anmeldes som byggeskader til Topdanmark Forsikring (bilag 6).

6/3-2023: Underentreprenøren, ..., går konkurs.

22/3-2023: Topdanmark Forsikring meddeler, at de ikke dækker eventuelle byggeskader, da eventuelle krav på baggrund af eventuelle byggeskader ifølge Topdanmark Forsikring er forældede (bilag 7).

21/6-2023: Der klages til Topdanmark Forsikrings kundeklageafdeling over afgørelsen af 22/3-2023 (bilag 7). Klagen af 21/6-2023 fremlægges som bilag 8. I klagen (bilag 8) lægges blandt andet vægt på, at det fremgår af vilkårene for byggeskadeforsikringen (bilag 9, punkt 7), at: 'Du har lov til at forsøge at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler, før du anmelder skaden til os'. Derudover lægges der vægt på, at det fremgår af vilkårene til byggeskadeforsikringen (bilag 9, punkt 22 A) samt af byggeloven § 25E og bekendtgørelse 2007-10-24, nr. 1292 § 23, at Topdanmark Forsikring selv skulle have opdaget fejl og mangler ved 1 års eftersynet (der i øvrigt skulle have været afholdt 6-10 måneder efter, at forsikringen var trådt i kraft, jf. vilkårene til byggeskadeforsikringen (bilag 9, punkt 21 A)): 'Et eftersyn er en systematisk, byggeteknisk gennemgang af bebyggelsen med det formål at beskrive og vurdere dens tilstand. Formålet med eftersynene er bl.a. at: 1) registre svigt og byggeskader samt belyse årsagerne hertil og 2) registrere manglende eller utilstrækkelig brandsikring og isolering mod kulde, varme og lyd, der ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet'. Et sådant eftersyn blev, jf. ovenfor, aldrig afholdt. Såfremt et sådant eftersyn var blevet afholdt behørigt, var de anmeldte byggeskader allerede blevet registreret på tidspunktet for 1-års gennemgangen, der netop havde til formål at få registreret bl.a. byggeskader.

8/6-2023: Topdanmark Forsikring foretager 5 års eftersyn (igen for sent, jf. bilag 9, punkt 21 A), men foretager det igen på en 'sammenlignelig' bygning, til trods for at en sådan ikke eksisterer. Der konstateres ingen fejl og mangler – hverken nogle der er dækkede af byggeskadeforsikringen eller nogle der ikke er dækkede af byggeskadeforsikringen (bilag 10). Sikrede får først kendskab til 5 års eftersynet den 23/8-2023, i og med at Topdanmark Forsikring ikke underretter sikrede om det afholdte eftersyn før denne dato.

# Ankenævnet for Forsikring

3.

101832

23/8-2023: Topdanmark Forsikrings kundeklageafdeling fastholder Topdanmark Forsikrings afgørelse (bilag 11).

14/3-2024: Topdanmark Forsikrings kundeklageafdeling anmodes via brev (bilag 12) om at genoverveje deres afgørelse, bl.a. med henvisning til at sikrede ikke fik - eller burde have fået - kendskab til byggeskader (som defineret i vilkårene til byggeskadeforsikringen (bilag 9, punkt 5 A)) tidligere end på tidspunktet for den første skønserklæring (20/1-2020), hvormed forholdene ikke var forældede på tidspunktet for anmeldelsen (1/11-2022), jf. forældelsesloven § 3, stk. 2. I den forbindelse henvises der til rapporter fra [arkitektfirma] (bilag 2-3), hvoraf det ikke kan udledes, at der var tale om byggeskader, som disse er defineret i vilkårene til byggeskadeforsikringen (bilag 9, punkt 5 A), hvormed der på dette tidspunkt ikke var kendskab til fordringen mod Topdanmark Forsikring. Tværtimod fastslog [arkitektfirma] rapporter (bilag 2-3), at der var en række forhold, der skulle undersøges nærmere, førend der kunne drages nogle konklusioner. Først på tidspunktet for fremkomsten af den første skønserklæring (bilag 4), den 20/10-2020, opnåede sikrede kendskab til fordringen mod Topdanmark Forsikring.

8/5-2024: Topdanmark Forsikrings kundeklageafdeling fastholder sin afgørelse (bilag 13), hvilket nødvendiggør nærværende klage.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Principal: Topdanmark Forsikring skal anerkende, at de anmeldte forhold af 1/11-2022 ikke er forældede, alternativt at visse af de anmeldte forhold af 1/11-2022, som Topdanmark Forsikring har afvist (forhold OA, OB, OC, OD, 1, 2, 3, 4,5, 6A, 6B, 6C, 6D, 6F, 6G, 8, 10, 11, 12), ikke er forældede.

Subsidiært: Topdanmark Forsikring skal anerkende, at de selv bærer skylden for, at de anmeldte forhold ikke rettidigt blev registreret, grundet Topdanmark Forsikrings mangelfulde 1- og 5-årsgennemgang og Topdanmark Forsikring skal derfor betale erstatning, svarende til det tab, sikrede lider, ved at forholdene ikke blev registreret rettidigt."

Selskabet har den 19/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der er tale om en byggeskadeforsikring, der i medfør af Byggelovens § 25, er tegnet af entreprenør ..., på ejendommen ... ved Topdanmark.

Entreprenøren, ..., der har tegnet forsikringen er under konkurs.

Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 29. juni 2018.

For forsikringen gælder vilkår nr. 20112-2, som ses uploadet af klagerens advokat som **bilag 9**. Police ses uploadet som **bilag A**.

I klageskemaet om hvad der konkret ønskes at opnå hos selskabet, har klagerens advokat, på vegne af klageren anført:

...

Klagerens klage giver os ikke anledning til at ændre vores afgørelse.

Det er vores vurdering, at det indklagede er forældet i henhold til de almindelige regler i forældelseslovens § 3.

Vi vil indledningsvist oplyse, at vi ikke materielt har taget stilling til, om de indklagede forhold derudover opfyldte betingelserne for dækning på den tegnede byggeskadeforsikring. Hvis Nævnet – mod vores forventning – skulle komme frem til at de indklagede forhold ikke er forældet, skal vi bede om anledning til at realitetsbehandle forholdene.

Efter vores gennemgang af sagen er vi blevet bekendt med, at vi ikke er blevet forelagt alle dokumenter fra sagen, hvorfor vi skal bede klagerens advokat om at fremlægge alle relevante dokumenter til sagen.

Vi henviser herunder og bl.a. til fremlæggelse af:

Skrivelse af 8. maj 2019 fra klagerens advokat til entreprenøren

Skrivelse af 11. maj 2019 fra klagerens advokat til entreprenøren

Skrivelse fra [advokatfirma] af 8. maj

## **Rids af sagens forløb**

Som supplement til klagerens advokats oprids af sagens forløb kan vi tilføje nedenstående:

21. juli 2018 – afleveringsforretning (oplyst af klagerens advokat).

8. maj 2019 – skrivelse fra klagerens advokat til entreprenøren.

8. maj 2019 – skrivelse fra [advokatfirma].

11. maj 2019 – skrivelse fra klagerens advokat til entreprenøren.

26. juni 2019.

Det fremgår af vores system, at klageren netop skulle være blevet orienteret om, at det var muligt at gå på boligejer.dk og hente kopieftersynet i juni 2019. Vi har uploadet en mail hvori det ses, at klageren bliver orienteret om netop dette. Se **bilag B**.

## **Vores vurdering af det indklagede**

Det er vores vurdering, at de indklagede forhold var forældet allerede inden klagerens skadeanmeldelse til byggeskadeforsikringsafdelingen.

Som det fremgår af klagerens advokats fremstilling af sagen, får klageren senest, ved rapporten af 15. juli 2019, kendskab til de indklagede forhold. Klageren modtager igen den 27. august 2019 rapport fra [arkitektfirma]. Begge rapporter ses at være uploadet af klageren.

Rapporterne fra [arkitektfirma] ses at være rekvireret af klageren.

I rapporten af 15. juli 2019 henvises der til yderligere en rapport/skrivelse fra [advokatfirma]. Denne er vi som ovenfor nævnt ikke i besiddelse af, hvorfor vi ikke er bekendt med indholdet.

Derudover bliver der i [arkitektfirmas] rapport af 27. august 2019, angivet økonomi for flere af de indklagede forhold. [Arkitektfirma] vurderer at udgifterne der relaterer sig med forhold om bl.a.

gulve, indervægge, døre, vægge og fuger, gulvvarme, jordvarmeanlæg og brugsvand skønnes at være ca. 315.000 kr. eksklusive moms.

[Arkitektfirma] oplyser desuden, at flere af forholdene skal undersøges nærmere, men at udgifterne forbundet med udbedring af forholdene om tagkonstruktionen skønnes til omkring 300.000-350.000 kr. eksklusive moms.

Klagerens advokat har uploadet kopi af skønserklæringer. Af skønserklæringerne bliver der bl.a. henvist til bilag af 8. og 11. maj 2019, der ses at vedrøre klagerens advokats skrivelser til entreprenøren. Ligesom der i rapporten af 15. juli 2019 bliver henvist til endnu en skrivelse som angiveligt skulle være udarbejdet den 8. maj 2019.

Vi er ikke bekendt med hvad der fremgår af disse skrivelser, hvorfor vi heller ikke er viden om hvorvidt klageren allerede dengang havde kendskab til de indklagede forhold.

Det er dog vores formodning, at klageren allerede tilbage i maj 2019, måtte mene at have krav mod entreprenøren, henset til klagerens advokats anledning til at fremsende mails til entreprenøren og herefter få udarbejdet rapporterne fra [arkitektfirma].

Klagerens advokat har på vegne af klageren, anmeldt forholdene ved mail af 1. november 2022, mere end 3 år efter rapportens udarbejdelse.

Vi kan alene på denne baggrund ikke imødekomme klagerens krav om at anerkende at forholdene ikke var forældede.

Det er derudover vores vurdering, at vi ikke bærer skylden for, at de anmeldte forhold ikke blev rettidigt registreret, henset til, at der er blevet udarbejdet et kopieftersyn for både 1 og 5 års eftersynene.

Vi vil nedenfor redegøre nærmere for vores vurdering.

## **Forældelse**

I vores afgørelse har vi bl.a. lagt vægt på, som det også fremgår af klagerens advokats oprids af sagens forløb i webskemaet til Nævnet, at klageren senest får kendskab til de indklagede forhold i forbindelse med udarbejdelse af [arkitektfirma] rapporterne i henholdsvis juli og august 2019.

Som nævnt ovenfor, er der flere skrivelser fra maj 2019 hvori der bliver henvist til flere af forholdene, hvorfor vi må formode at klageren allerede tilbage i maj 2019 måtte have et vist kendskab til flere af de indklagede forhold.

I rapporten af 27. august 2019, har [arkitektfirma] angivet økonomi for flere af forholdene. Som gengivet ovenfor, er der tale om ikke uvæsentlige beløb.

Dette dokumenterer, at klageren allersenest ved rapporten af 15. juli 2019 får kendskab til forholdene, hvorfor vi mener at kendskabtidspunktet senest må gælde herfra.

Kort herefter anlægger klageren en retssag mod hovedentreprenøren.

Ovenstående forløb mener vi understreger, at klageren – mere end 3 år før klagerens skadeanmeldelse – har haft kendskab til, at klageren potentielt har haft et ikke uvæsentligt krav mod entreprenøren og eventuelt forsikringsselskabet.

Allerede fordi klageren ved rapporterne udarbejdet i henholdsvis juli og august 2019, får kendskab til, at der er flere af forholdene der bør undersøges nærmere og at det bliver vurderet at udgifterne forbundet med de indklagede forhold vurderes at være langt over en halv million, mener vi at man

som husejer har viden om, at der er forhold, ved det anmeldte, der burde give anledning til at anmelde forholdene til byggeskadeforsikringen.

Litteraturen om forældelsesreglerne understøtter vores vurdering af, at der er tale om eventuelle krav der var forældet allerede inden klagerens skadeanmeldelse til os.

Af forsikringsaftaleloven står der følgende under § 21, om den sikredes pligter der når der indtræder en forsikringsbegivenhed:

*'§ 21. Er forsikringsbegivenheden indtrådt, skal den sikrede uden ophold give selskabet meddelelse derom, hvis han i den anledning vil rejse krav mod dette.'*

Af forsikringsaftaleloven om forældelse, henvises der bl.a. til forældelseslovens § 2.

Af forældelseslovens § 2 fremgår det bl.a.:

*'§ 2. Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.'*

Om de almindelige forældelsesfrister fremgår bl.a. følgende under kapitel 3:

*'§ 3. Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.'*

Udover ovenstående, henviser vi bl.a. til 'Forældelse efter forældelsesloven 2007, 1. udgave' hvorpå der på side 428, bl.a. fremgår:

*'Hvis kreditor ved eller bør vide at han har et krav, men ikke er i stand til at gøre kravet op, medfører dette ikke suspension. Ukendskab til fordringen i § 3, stk. 2, skal altså forstås som fordringens eksistens, modsat den størrelse. Dette har særlig betydning for erstatningskrav, hvor det ofte er klart, at der er sket en skade, som har medført eller vil medføre et vist tab, men hvor skadelidte endnu ikke har tilstrækkelige oplysninger til at opgøre tabet til et bestemt beløb. Som det fremgik af kap.*

*IV, afsnit 3.2.4 og 4.1.3, medfører dette ikke udskydelse af begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen efter § 2.'*

Dette mener vi understøtter vores vurdering af, at tidspunktet for klagerens kendskab senest skal tælles fra udarbejdelsen af rapporten af 15. juli 2019.

I forbindelse med en gennemgang af litteraturen om forældelsesreglerne, bliver det netop gjort klart, at det afgørende må være tidspunktet for hvornår manglerne – objektivt set – burde være konstateret. Herunder henvises der til synlige skader, tegn herpå eller mistanke om mulige mangler m.m., som burde have givet klageren anledning til at agere på det konstaterede.

I nærværende tilfælde, er der tale om forhold som klageren konstaterer mere end 3 år før klageren vælger at anmelde dem til byggeskadeforsikringen. Klageren får – mere end 3 år inden tidspunktet for klagerens skadeanmeldelse – kendskab til, at klageren potentielt kan have et krav på langt over en halv million.

Derudover skal vi gøre det gældende, at der er tale om en byggeskadeforsikring, hvor regres mod entreprenøren er en så central del af den lovfastsatte forsikringsordning, at klagerens for sene skadeanmeldelse eventuelt vil have frataget os muligheden for at videreføre et eventuelt krav mod entreprenøren eller en udførende håndværker.

Dette mener vi ligeledes skal tillægges stor betydning.

Vi henviser her til klagerens tabsbegrænsningspligt overfor os som forsikringsselskab.

Under vilkårenes bestemmelser vedrørende skadeanmeldelse fremgår bl.a. følgende:

**'7 Hvis skaden sker**

**A Du skal så vidt muligt afværge eller begrænse enhver byggeskade.**

**B Du skal anmelde en byggeskade til os hurtigst muligt efter, at du får kendskab til skaden.**

**C Du har lov til at forsøge at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler, før du anmelder skaden til os.**

**D Byggeskaden skal være konstateret og skriftligt anmeldt til os i forsikringstiden.'**

Ovenstående indsatte fra vilkårene understøttes af Forsikringsaftalelovens § 21 også indsat ovenfor.

At der af punkt 7C fremgår, at man som sikrede af en byggeskadeforsikring, har lov til at forsøge at få en byggeskade udbedret af entreprenøren inden en skadeanmeldelse, mener vi ikke kan tilsidesætte de helt almindelige regler om forældelse. Vi mener derfor heller ikke, at dette vil medføre suspension af klagerens kendskab til eventuelle krav overfor os som forsikringsselskab. Vi henviser til ovenfor gengivet fra 'Forældelse efter forældelsesloven 2007, 1. udgave' side 428.

Derudover gør vi det gældende at der i vilkårenes bestemmelse om, at vi – i forbindelse med konstatering af byggeskader – kan tilbyde at afholde nogle udgifter forbundet med syn og skøn mod entreprenøren eller den udførende håndværker. Dækning for disse udgifter forudsætter at der er tale om byggeskader og at afholdelse af udgifterne er aftalt med os.

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores tidligere afgørelse i sagen. Det er vores vurdering, at klagerens eventuelle krav vedrørende det anmeldte, allerede var forældet inden klagerens skadeanmeldelse den 1. november 2022.

## Eftersynsrapporter

Det er vores vurdering, at vi ikke 'bærer skylden' for at klageren ikke har registreret forholdene, henset til at der er blevet udarbejdet kopi eftersyn.

Som vi indledte tilføjelser til sagsfremstillingen med, så har vi netop meddelt klageren om, at 1. års eftersynsrapporten var tilgængelig på boligejer.dk. Denne mail blev fremsendt til klageren den 26. juni 2019.

Det er os derudover uklart hvorfor klagerens advokat mener, at de to eftersynsrapporter ikke er udført inden for de gældende frister.

Vi er ikke bekendt med, at klageren tilbage i 2019 skulle have kontaktet os med henblik på at efterspørge kopi af 1 års eftersynsrapport.

I Bekendtgørelse om byggeskadeforsikringen fremgår der følgende under kapitel 4 om eftersyn:

*'§ 23. Eftersyn består af en systematisk, byggeteknisk gennemgang af bebyggelsen med det formål at beskrive og vurdere dennes tilstand, herunder registrere svigt og byggeskader samt belyse årsagerne hertil. Der skal herunder ske en registrering af manglende eller utilstrækkelig brandsikring og isolering mod kulde, varme og lyd, der ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.*

*Stk. 2. Ved svigt forstås, at materialer, konstruktioner eller bygningsdele i bebyggelsen savner egenskaber, som i henhold til offentlige forskrifter eller almindelig god byggeskik burde være der, eller at en ydelse helt mangler.*

*Stk. 3. Ved eftersynet skal synlige bygningsdele gennemgås ved en visuel besigtigelse, og ikke-synlige bygningsdele skal gennemgås ved hjælp af tegninger og kontroldokumentation.*

*Stk. 4. Giver den visuelle besigtigelse eller andre forhold anledning til begrundet mistanke om en byggeskade, skal eftersynet i nødvendigt omfang suppleres af destruktive indgreb. Destruktive indgreb kan alene foretages efter aftale med sikrede. Forsikringsselskabet afholder udgifter til nødvendige reparationer som følge af destruktive indgreb.*

*Stk. 5. Giver den visuelle besigtigelse eller andre forhold begrundet mistanke om en byggeskade som følge af fugt, skal eftersynet i nødvendigt omfang suppleres med fugtmålinger.*

*Stk. 6. Eftersynet kan foretages stikprøvevis i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser.'*

I forsikringsvilkårene fremgår der bl.a. følgende under punkt 21 vedrørende eftersyn:

## **'21 eftersyn**

**a** Vi foretager stikprøvevis to eftersyn af bebyggelsen og afholder udgifterne:

1) 1-årseftersynet foretager vi 6-10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft og

2) 5-årseftersynet foretager vi 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft eller i de følgende 10 måneder.

Vi udvælger stikprøven på en måde, der sikrer, at den er repræsentativ for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser. Det betyder, at vi ikke foretager eftersyn af alle bebyggelser.'

Under kapitel 4.3 om eftersyn af bebyggelsen i Vejledningen om Byggeskadeforsikring – Byggeriets regler fremgår der følgende:

...

At der er blevet foretaget kopieftersyn, og ikke 'almindelige' eftersyn, mener vi ikke har belastet klageren eller afstedkommet et senere kendskabstidspunkt for klageren. Klageren får netop kendskab til forholdene på baggrund af [arkitektfirmaets] rapporter i juli og august 2019. Derudover har klagerne netop også – tidligere i 2019 – indhentet skrivelse fra [advokatfirma]. Formålet eller baggrunden for dette, kendes ikke.

Desuden bemærker vi, at der er flere af de indklagede forhold der ikke visuelt var mulige at konstatere ved en visuel gennemgang eftersom nogle af forholdene vedrører jordvarmeanlægget, gulvvarme og bygningens stabilitet. Det ville allerede derfor ikke være sikkert at den sagkyndige ville have konstateret flere af de forhold som klageren har indklaget, medmindre klageren allerede selv havde gjort opmærksom på dem ved eftersynet.

Vi mener at klagerens advokat ikke har sandsynliggjort, at vi har tilsidesat vores forpligtigelser over for klageren i relation til byggeskadeforsikringens obligatoriske bygningseftersyn.

Derudover bemærker vi, at der om muligheder for at klage under Ankenævnets klageguide på deres hjemmeside, bl.a. bliver oplyst:

...

Vi skal på denne baggrund oplyse, at Ankenævnet ikke er en tilsynsmyndighed, og det er således vores vurdering, at Nævnet ikke har mulighed for at vurdere om hvorvidt vores forretningsmæssige tilgang til sagen er blevet håndteret korrekt.

Vi mener, at vi som forsikringsselskab følger retningslinjerne beskrevet i bekendtgørelsen for Byggeskadeforsikringer.

## Afsluttende bemærkninger

Det er vores vurdering, at det indklagede var forældet allerede inden klagerens skadeanmeldelse til byggeskadeforsikringen. Vi henviser bl.a. til forældelseslovens regler under § 3.

Vi bemærker afsluttende, at vi ikke materielt har behandlet det indklagede, hvorfor vi vil bede om anledning til at realitetsbehandle de indklagede forhold, såfremt Nævnet, mod vores forventning, skulle komme frem til at de indklagede forhold ikke er forældet."

Klagerens advokat har i brev af 2/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark Forsikring A/S (herefter kaldet 'Selskabet') har i deres høringssvar af 19. juli 2024 (herefter kaldet 'Høringssvaret') anmodet ... (herefter kaldet 'Klager') om at fremlægge følgende materiale, hvilket materiale fremlægges med følgende bilagsnumre:

- Skrivelse af 8. maj 2019 fra klagerens advokat til entreprenøren (**bilag 14**).
- Skrivelse fra [advokatfirma] af 8. maj (**bilag 14**).

Desuden fremlægges yderligere materiale, der ses henvist til i ovenstående:

- Energistyrelsens afgørelse af den 4. marts 2019 (**bilag 15**).
- Den til Energistyrelsen indleverede klage af den 29. marts 2019 (**bilag 16**).
- Skrivelse til entreprenøren af 1. maj 2019 (**bilag 17**).

For så vidt angår 'Skrivelse af 11. maj 2019 fra klagerens advokat til entreprenøren', så findes en sådan ikke.

Der er formentlig tale om en slåfejl, således at der skulle være anført skrivelse af 1. maj 2019 (**bilag 17**).

Således er der alene sendt 3 skrivelser fra Klagers advokat til entreprenøren, hvoraf den 3. og sidste

skrivelse blev sendt den 12. juni 2019.

Skrivelse af 12. juni 2019 til entreprenøren fremlægges som **bilag 18**.

## *Ad forældelse*

Overordnet fastholdes det, at der ved anmeldelse af byggeskaderne den 1. november 2022 ikke var

indtrådt forældelse, henset til at Klager på dette tidspunkt ikke havde haft – eller burde have haft – kendskab til byggeskaderne i 3 år.

På baggrund af Høringssvaret kan det konstateres, at Selskabet negligerer det faktum, at en byggeskade ikke blot er en hvilken som helst mangel/skade.

En byggeskade er som tidligere anført defineret i vilkårene til byggeskadeforsikringen (bilag 9, punkt 5), hvoraf det fremgår, at:

...

Det var altså ikke tilstrækkeligt for begyndelse af forældelsesfristen, at Klager havde kendskab til visse uvæsentlige mangler/skader 3 år før 1. november 2022, jf. forældelsesloven § 3, stk. 2.

Selskabet skriver desuden selv i Høringssvaret (side 4), at:

*'Ovenstående forløb mener vi understreger, at klageren – mere end 3 år før klagerens skadeanmeldelse – har haft kendskab til, at klageren potentielt har haft et ikke uvæsentligt krav mod entreprenøren og eventuelt forsikringsselskabet.'*

(mine understregninger)

Klager bestrider ikke, at Klager var bekendt med krav mod entreprenøren forud for 1. november 2019 (3 år før anmeldelsen).

Klager bestrider derimod at være bekendt med byggeskader forud for 1. november 2019, hvorved forældelsesfristen på dette tidspunkt endnu ikke var begyndt at løbe, jf. forældelsesloven § 3, stk. 2.

Derudover bemærkes, på baggrund af ovenstående citat fra Høringssvaret, at Selskabet tilsyneladende er enig i, at kravene mod entreprenøren skulle undersøges nærmere forud for anmeldelse til Selskabet, idet Selskabet selv anfører kravene som værende 'potentielle' krav, der 'eventuelt' skulle anmeldes til Selskabet.

Dette tydeliggør, at der ikke var indtrådt forældelse den 1. november 2022.

Selskabet henviser i Høringssvaret (side 5) desuden til noget litteratur, som Klager er af den opfattelse, støtter Klagers side af sagen.

Således fremgår det tydeligt af den citerede litteratur i Høringssvaret (side 5) (bogen 'Forældelse efter forældelsesloven', 2007, 1. udgave), at:

*'Hvis kreditor ved eller bør vide at han har et krav, men ikke er i stand til at gøre kravet op, medfører dette ikke suspension. Ukendskab til fordringen i § 3, stk. 2, skal altså forstås som fordringens eksistens, modsat den størrelse. Dette har særlig betydning for erstatningskrav, hvor det ofte er klart, at der er sket en skade, som har medført eller vil medføre et vist tab, men hvor skadelidte*

*endnu ikke har tilstrækkelige oplysninger til at opgøre tabet til et bestemt beløb. Som det fremgik af kap. IV, afsnit 3.2.4 og 4.1.3, medfører dette ikke udskydelse af begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen efter § 2.'*

(min understregning)

Som allerede anført gør det sig netop gældende i denne sag, at det ikke stod – eller burde have stået – klart for Klager, hvorvidt der bestod en skade i byggeskadeforsikringens forstand.

Det er dermed en misforståelse, når Selskabet henviser til at forældelsesfristen ikke kan suspenderes på baggrund af at tabet endnu ikke kunne opgøres.

Et sådan anbringende påberåbes ikke fra Klagers side.

Afslutningsvist anføres det af Selskabet, at den sene anmeldelse har frarøvet Selskabet muligheden for regres ved entreprenøren.

Udover at synspunktet ikke er relevant for sagen og ikke vedkommer Klager, så er synspunktet næppe korrekt.

Således gik entreprenøren konkurs den 28. juni 2022 efter i længere tid ikke at kunne betale sine kreditorer.

Antaget, at byggeskaderne var blevet anmeldt tidligere, var Selskabet blot endt i Klagers situation med en retssag mod entreprenøren (der ikke ville anerkende manglerne), hvor entreprenøren inden domsforhandling og inden domsafsigelse var gået konkurs.

Tværtimod må det antages, at Klagers 'sene' anmeldelse har 'reddet' Selskabet fra at afholde nyttesløse omkostninger til en retssag mod en entreprenør, der alligevel gik konkurs før domsafsigelse.

Uanset dette, er det Klagers synspunkt, at forholdene vedrørende regres er uvedkommende for nærværende sag.

## *Ad eftersynene*

Overordnet fastholdes det, at 1- og 5-års eftersynene ikke er blevet afholdt behørigt.

I den forbindelse fastholdes det, at Klager ikke er blevet orienteret om eftersynsrapporterne før den 23. august 2023.

Selskabet fremlægger som dokumentation for, at Klager skulle være blevet orienteret om 1-års eftersynsrapporten allerede den 26. juni 2019, en e-mail sendt til [mailadresse 1] (bilag B).

Klager er – og har aldrig – været i besiddelse af [mailadresse 1]. Klager har tidligere været i besiddelse af [mailadresse 2].

Ved forespørgsel til Punktum.dk (tidligere kaldet DK Hostmaster), er det blevet oplyst, at domænet, som e-mailen i bilag B blev forsøgt sendt til, ikke har eksisteret i perioden 26. juni 2019 og frem til d.d.

Således må selskabet også have fået en e-mail retur om, at e-mailen i bilag B ikke kunne modtages. En e-mail i stil med den e-mail, som undertegnede har modtaget, da undertegnede for kort tid siden – og for eksemplets skyld – modtog, da der blev forsøgt sendt en e-mail til den anførte e-mailadresse (bilag 19).

I stedet for at sende eftersynsrapporterne fysisk til Klager (Selskabet havde (tilsyneladende modsat Klagers e-mailadresse) Klagers adresse registreret i sine systemer), valgte Selskabet blot at tilbageholde eftersynsrapporterne, hvormed Klager/Klagers advokat ikke blev erindret om Byggeskadeforsikringens eksistens.

Selskabet **opfordres (1)** til at redegøre for forløbet, herunder for hvorfor man ved modtagelse af en email i overensstemmelse med bilag 19 ikke sendte eftersynsrapporterne til Klager fysisk.

Selskabet **opfordres (2)** til at fremlægge den e-mail, som er tilsvarende bilag 19, som Selskabet i sin tid modtog vedrørende at den pågældende e-mailadresse ikke eksisterede.

Selskabet **opfordres (3)** til at redegøre for, hvorfor Selskabet har anonymiseret afsender af e-mailen fremlagt som bilag B.

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at Klager først er blevet bekendt med eftersynsrapporterne den 23. august 2023. Det fastholdes videre, at Selskabet bærer skylden herfor.

I bilag B ses derudover anført, at Selskabet har lavet et 'kopieeftersyn', fordi Selskabet har udført et 'originaleftersyn' på en anden 'lignende' ejendom.

Som tidligere anført, er Klagers ejendom en 'one of a kind'-ejendom med unikke løsninger, og der findes ingen sammenlignelige ejendomme.

Selskabet **opfordres (4)** på ny til at redegøre for, hvilken ejendom Selskabet har lavet 'originaleftersynet' på samt dokumentere den påståede lighed med Klagers ejendom.

Selskabet anfører desuden i Høringssvaret (side 8), at:

*'[...] der er flere af de indklagede forhold der ikke visuelt var mulige at konstatere ved en visuel gennemgang eftersom nogle af forholdene vedrører jordvarmeanlægget, gulvvarme og bygnings stabilitet. Det ville allerede derfor ikke være sikkert at den sagkyndige ville have konstateret flere af de forhold som klageren har indklaget, medmindre klageren allerede selv havde gjort opmærksom på dem ved eftersynet.'*

Såfremt Selskabet havde efterkommet sine forpligtelser og havde afholdt behørig eftersyn, var Klager/Klagers advokat blevet erindret om Byggeskadeforsikringens eksistens og havde naturligvis gjort opmærksom på de konstaterede forhold, samt havde fremsendt [arkitektfirmas] rapporter mv. til Selskabet, hvorefter Selskabet i overensstemmelse med Bekendtgørelse om byggeskadeforsikringen § 23 havde skulle undersøge forholdene nærmere og registrere disse.

Selskabet gør i den forbindelse gældende, at:

*'[K]lagerens advokat ikke har sandsynliggjort, at vi har tilsidesat vores forpligtelser over for klageren i relation til byggeskadeforsikringens obligatoriske bygningseftersyn.'*

Det fastholdes, at Selskabets manglende opfyldelse af sine forpligtelser var årsag til, at byggeskaderne ikke allerede blev registreret ved 1-års eftersynet.

Således kan man som forsikringsselskab ikke indgå en aftale, hvorefter man ifølge egne – ensidigt udarbejdede – vilkår (bilag 9) skal afholde 1- og 5-års eftersyn med henblik på at konstatere og registrere byggeskader på en ejendom og så efterfølgende ikke afholde disse eftersyn (eller som minimum ikke afholde dem som det fremgår af Selskabets egne vilkår (bilag 9)) og så ikke have 'tilsidesat sine forpligtelser'.

Tværtimod må den manglende pligtbefyldelse fra Selskabets side anses som værende ansvarspådragende og tabet kan passende opgøres til omkostninger til udbedring af samtlige byggeskader, som Selskabet havde været forpligtet til at dække, såfremt Selskabet blot havde efterkommet sine forpligtelser overfor Klager."

Selskabet har i brev af 5/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

**"Forældelse**

Vi fastholder, at de eventuelle krav klageren mener at måtte have vedrørende de indklagede forhold, var forældet allerede inden klagerens anmeldelse til os, byggeskadeforsikringen.

Som vi gjorde gældende i vores tidligere høringssvar, understøtter litteraturen om forældelsesreglerne, at det afgørende må være tidspunktet for hvornår forholdene – objektivt set – burde være konstateret. Herunder bliver der henvist til synlige skader, tegn herpå eller mistanke om mulige mangler m.m., som burde have givet klageren anledning til at agere på det konstaterede.

I nærværende sag, modtager klageren – bl.a. og udover en masse skrivelser frem og tilbage med entreprenøren – to rapporter fra en arkitekt der vurderer, at klageren har fejl/mangler på sin ejendom for mere en 600.000 kr. eksklusive moms. Arkitekten har ligeledes vurderet, at de fejl og mangler der er blevet registreret på ejendommen, er forhold der har årsag i entreprenørens opførelse. På samme tidspunkt er klageren fuldt ud vidende om, at der er tegnet en byggeskadeforsikring som dækker væsentlige byggeskader, der har årsag i forhold ved opførelsen af ejendommen. Dette vil vi komme nærmere ind på senere i vores høringssvar.

Vi mener derfor, at oplysningerne i de to rapporter absolut har givet klageren rimelig anledning til at anmelde de indklagede forhold.

Klagerens advokat oplyser, at entreprenøren blev erklæret konkurs den 28. juni 2022.

Hvis klageren, kort herefter havde anmeldt forholdene til forsikringen, ville anmeldelsen af forholdene være sket mindre end 3 år efter dateringen af de to rapporter udarbejdet af arkitekten, og vurderingen af, om klagerens eventuelle krav vedrørende de indklagede forhold var forældet inden klagerens anmeldelse, ville muligvis have været en anden.

Klageren vælger dog i stedet at vente mere end 4 måneder før klageren anmelder forholdene til forsikringen. Som tidligere oplyst anmelder klageren de indklagede forhold den 1. november 2022.

Det savner derfor mening, når klagerens advokat skriver, at årsagen til, at anmeldelsen ikke er sket før, er grundet klagerens situation med en retssag mod entreprenøren.

Derudover skal vi gøre det gældende, at en byggeskadeforsikring som udgangspunkt kan dække visse udgifter forbundet med syn og skøn mod entreprenøren. I henhold til vilkårenes bestemmelse herom, skal dette dog være aftalt med forsikringen på forhånd. Bestemmelsen om dette understøtter, at klageren har været velviden om, at klageren har haft mulighed for at anmelde de indklagede forhold til byggeskadeforsikringen, allerede inden klagerens opstart af den isolerede bevisoptagelse mod entreprenøren.

Vurderingen af, om en byggeskadeforsikring kan dække anmeldte forhold, er bl.a. en forsikrings-teknisk og juridisk vurdering, en vurdering som forsikringsselskabet foretager.

Den seneste skønserklæring – som vi er blevet forelagt – er dateret november 2020, og er en supplerende skønserklæring, der foreligger således en skønserklæring dateret på et tidligere tidspunkt, nemlig oktober 2020. Klageren har ikke sandsynliggjort, at klageren er kommet i besiddelse af ny relevant byggeteknisk viden om de indklagede forhold på et tidspunkt senere end den supplerende skønserklæring fra november 2020, og at klageren derfor ikke har kunnet anmelde forholdene før november 2022. I skønserklæringerne bliver det oplyst, at klagerens spørgsmål – udover skrivelser mellem klageren og entreprenøren – har taget udgangspunkt i de to rapporter udarbejdet af arkitekten. I skønserklæringen ses det, at der bl.a. bliver spurgt til skønsmændens vurdering af afhjælpning/udbedringsmetode for de enkelte forhold.

Indholdet i skønserklæringerne ændrer således ikke på, at klageren allerede tilbage i august 2019 får indgående kendskab til de indklagede forhold på baggrund af de to rapporter udarbejdet af arkitekten, samt et kendskab til, der registreres fejl og mangler på ejendommen, der har årsag i forhold ved opførelsen af ejendommen, for mere end 600.000 kr. eksklusive moms. Et ikke uvæsentligt beløb.

Der er ikke forhold som en byggeskadeforsikring kan dække, som en entreprenør ikke skal dække. Sagt på en anden måde, kan klageren ikke have været i tvivl om, at der kan drages paralleller mellem nogle af de forhold som en entreprenør kan/skal udbedre jf. deres mangelsansvar samt de forhold der kan dækkes på en byggeskadeforsikring.

En af forudsætningerne for dækning på byggeskadeforsikringen er netop at forholdet har årsag i forhold ved opførelse af ejendommen. Hele formålet med ordningen er netop at indføre en mere enkel proces og adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikringsselskabet, i de tilfælde hvor der kan konstateres en alvorlig og væsentlig byggeskade på en nyopført ejendom.

Som tidligere understreget, er det vores klare opfattelse, at bestemmelsen i vilkårenes punkt 7 C ikke kan tilsidesætte de helt almindelige regler om forældelse.

# Ankenævnet for Forsikring

15.

101832

Dette understøttes ligeledes under vilkårenes punkt 19, hvoraf det fremgår, at forsikringsaftalen og reguleringen af forholdet mellem parterne er underlagt dansk ret.

Vi skal igen gøre det gældende, at klageren får viden om, at en teknisk rådgiver mener at klageren har fejl/mangler på klagerens ejendom der udgør ikke uvæsentlige beløb. Derudover mener vi, at det fremgår af bl.a. klagerens advokats **bilag 17**, at klageren får kendskab til flere af forholdene allerede i foråret 2019.

På baggrund af ovenstående, er det vores klare overbevisning, at klagerens ageren i sagen beviser, at klageren – på tidspunktet i august 2019 – har haft et sådant kendskab til de anmeldte forhold, at klageren burde have anmeldt forholdene til byggeskadeforsikringen.

## Kopieftersyn

Indledningsvist skal vi gøre det gældende, at der er tale om en forsikring som klageren havde videt om, på tidspunktet for klagerens kendskab til de indklagede forhold.

Dette kan bl.a. dokumenteres ved, at det er klageren selv der har underskrevet anmodningen om byggeskadeforsikringen tilbage i 2017. Derudover fremgår det af den ordrebekræftelse som klageren har modtaget fra entreprenøren den 8. juni 2017, at udgifterne forbundet med (præmien for) byggeskadeforsikringen var medregnet. Se eventuelt uploadede **bilag C**.

Desuden havde klageren ligeledes kendskab til forsikringens vilkår, også tilbage i 2019, da klageren får kendskab til de indklagede forhold. I vores system har vi registreret at klageren netop har efterspurgt byggeskadeforsikringens vilkår tilbage i 2019.

Se eventuelt **bilag D** uploadet på portalen.

Klageren har således ikke været uvidende om, at der blev foretaget 1 og 5 års eftersyn på ejendommen. Denne information fremgår af forsikringsvilkårene.

Som tidligere oplyst, har vi ikke modtaget henvendelser fra klageren vedrørende spørgsmål om 1 og 5 års eftersynene. I henhold til reglerne om byggeskadeforsikringsordningen, må byggeskadeforsikringen gerne benytte sig af kopieftersyn, i de tilfælde der er tale om sammenlignelige ejendom.

Vi henviser til Bekendtgørelse om byggeskadeforsikringen under § 23 stk. 6, hvoraf der bl.a. fremgår at et eftersyn kan foretages stikprøvevis i et omfang der sikrer at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser. Desuden skal vi henlede opmærksomheden på, at der af vilkårenes pkt. 21 bliver henvist til, at vi stikprøvevis foretager 2 eftersyn af bygningen.

Sikrede kan således ikke have været uvidende omkring det forhold, at selskabet kan foretage kopieftersyn.

Vi kan og må ikke udtale os om, hvilken ejendom der er foretaget kopieftersyn på baggrund af. Men vi kan oplyse, at kopieftersynet er foretaget på en sammenlignelig ejendom bygget af samme entreprenør.

Det der menes med sammenlignelig ejendom, er bl.a. at 'skallen' skal være sammenlignelig.

Vi kan oplyse, at den entreprenør der har opført klagerens ejendom, bygger med helt traditionelle konstruktioner. Herunder, stribefundament, ydervægge bestående af tegl og gasbeton, og et tegltag på saksespær konstruktion. Der kan for nærværende sag sagtens være tale om en ejendom med speciel tilpasset indretning, men det er den ydre 'skal' der er afgørende for, om der kan anvendes kopieftersyn.

Om der er foretaget kopieftersyn eller ej, ændrer ikke på, at klageren var velvidende om at der på tidspunktet for klagerens kendskab til de indklagede forhold, var en løbende byggeskadeforsikring, og at klageren var velvidende om de indklagede forhold mere end 3 år før klagerens anmeldelse til

byggeskadeforsikringen. Klageren bliver sågar informeret om, at en eventuel udbedring af de indklagede forhold, kan udgøre en ikke uvæsentlig sum.

Det har således ingen betydning for sagen, at der er foretaget kopieftersyn, henset til, at klageren jo netop, ved egen indhentede rapporter, får kendskab til de indklagede forhold.

Vi har ingen kunderelation til klageren, eftersom det jf. bekendtgørelsen er entreprenøren der tegner forsikringen. Vi har derfor alene de kontaktoplysninger som vi får forelagt i forbindelse med indtegningen af forsikringen.

Til klagerens advokats opfordring om at oplyse hvorfor vi ikke har fremsendt kopieftersynsrapporten fysisk, kan vi kort oplyse, at det af vejledningen for byggeskadeforsikringen og Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikrings § 25 stk. 4, at:

*'Stk. 4. Eftersynsindberetninger skal udarbejdes elektronisk i de skabeloner, der findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside, og fremsendes elektronisk til Erhvervs- og Byggestyrelsen.'*

## Afsluttende bemærkninger

På baggrund af ovenstående, mener vi, at vi som forsikringsselskab har fulgt retningslinjerne beskrevet i bekendtgørelsen for Byggeskadeforsikring.

Vi mener desuden, at de indklagede forhold er forældet i henhold til de almindelige regler om forældelse. Derudover mener vi, at det at der er foretaget kopieftersyn ikke kan tilsidesætte klagerens kendskab til forholdene, mere end 3 år inden klagerens skadeanmeldelse til byggeskadeforsikringen.

Vi vil igen kort oplyse, at de indklagede forhold ikke er behandlet materielt, og såfremt Nævnet – mod vores forventning – skulle komme frem til, at de indklagede forhold ikke var forældet, vil vi bede om anledning til at realitetsbehandle de indklagede forhold."

Klagerens advokat har i brev af 7/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det tidligere anførte fastholdes fuldt ud.

Yderligere skal følgende tilføjes vedrørende 'kopieftersynet':

Selskabet anfører på side 4 i Selskabets 2. høringssvar, at:

*'Vi kan og må ikke udtale os om, hvilken ejendom der er er foretaget kopieftersyn på baggrund af...'*

Selskabet redegør ikke yderligere for, hvorfor de ikke 'må' udtale sig herom. Selvfølgelig 'må' Selskabet udtale sig herom – særligt til brug for nærværende sag, hvor oplysningen er nødvendig til forfølgelse af en berettiget interesse for Selskabet selv.

Derudover anfører Selskabet, at de ikke 'kan' udtale sig herom.

Dette må forstås således, at Selskabet enten har så meget 'rod i egen butik', at Selskabet ikke længere kan dokumentere hvilken ejendom, der er udført kopieftersyn på, eller alternativt – og formentlig mere oplagt – at Selskabet slet ikke har udført noget (behørigt) kopieftersyn."

# Ankenævnet *for* Forsikring

18.

101832

# Ankenævnet for Forsikring

19.

101832

Selskabet har i brev af 25/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder i det hele vores tidligere anførte og mener, at de indklagede forhold var forældet allerede inden de blev anmeldt til byggeskadeforsikringen.

Til klagerens advokats anførte om **kopieftersynet**, skal vi oplyse, at vi hverken kan eller må oplyse om adressen på det fysiske eftersyn og der må således heller ikke være foto i eftersynene der kan identificere ejendommen. Det skal ikke og må ikke være muligt at de pågældende boligejere bliver opsøgt af andre boligejer eller at deres indbo og indretning bliver delt med udenforstående."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt brev af 1/5 2019 fra klagerens tidligere advokat til entreprenøren. Af mail af 8/5 2019 fra klagerens tidligere advokat til entreprenøren fremgår bl.a.:

"Jeg bekræfter foreløbigt følgende vedrørende det på mødet aftalte og det videre forløb:

## Ad deponering:

- Min klient har på klientkonto hos undertegnede deponeret et beløb st. kr. 25.000 til frigivelse, når det aftalte arbejde omkring fuger (jf. herved pkt. a i min skrivelse til Dem af den 1. maj 2019) er udført.
- Min klient har tillige deponeret et beløb st. kr. 45.000 hos undertegnede som aftalt.

## Ad afleveringsrapport og 1-års gennemgang:

Vi aftalte på mødet at du skulle fremsende kopi af afleveringsrapport af 21. juli 2018, som du nævnte er udarbejdet. Hverken jeg eller min klient er umiddelbart bekendt hermed – såfremt rapporten er fremsendt til min klient fra Dem pr. mail vil jeg gerne modtage denne fremsendelsesmail også.

For så vidt angår 1-års gennemgang bekræfter jeg endvidere, at du vender tilbage med forslag til dato for afholdelse heraf, og at 1-års gennemgang skal afholdes inden ultimo juni i år.

---ooo0ooo---

For så vidt angår de øvrige punkter som anført i min skrivelse til Dem af den 1. maj 2019 bekræfter jeg følgende fra vort møde den 2. maj 2019:

## Ad pkt. 1 - Skævt trægulv – stue og soveværelse:

Uden præjudice foreslås på vegne min klient at gulv i soveværelse ikke kræves omlagt – trods enighed om at tolerancer ikke er overholdt - mod at min klient godtgøres et beløb svarende til 2/3 af prisen på ny port (anslået pris - jf. pkt. 2 i min skrivelse af 1. maj 2019, Garageport ca. kr. 21.000 incl. moms) dvs. kr. 14.000.

For så vidt angår gulvet i stuen afventer vi som aftalt fornyet besigtigelse med producent/leverandør og repræsentant for Deres underentreprenør ... i indenværende uge.

## Ad pkt. 2 - Garageport:

Jeg henviser til det ovenfor anførte for nærværende, og afventer Deres tilbagemelding på det uden præjudice desangående foreslåede.

Ad pkt. 3 - Vibrationsstøj fra jordvarmeanlæg:

Mulige løsninger blev drøftet på mødet – vi afventer som aftalt foreløbigt de mulige drøftede afhjælpningsforslag/underentreprenør [vvs-firma].

Ad pkt. 4 - Varmeproblemer generelt:

4.1. Manglende styringsmuligheder ved kolde temperaturer – det er aftalt at dette forhold udskydes til de 'kolde måneder'/efteråret, og omtales nærmere i kommende protokol for 1- års gennemgang.

4.2. Manglende varmt brugsvand:

Det aftaltes at supplerende beholder på 160 liter skal etableres – jeg har noteret mig at [vvs-firma] har tilbudt levering heraf (incl. montering) for kr. 15.000 incl. moms.

[Klageren] og ... er indstillet på at betale kostprisen for selve beholderen, uagtet at det med rette var forudsat at tilstrækkeligt vandforsyning var med i projektet til den aftalte pris.

Ad pkt. 5 - El:

... arbejder fortsat på afhjælpning – forholdet er forhåbentlig afklaret ved kommende 1-års gennemgang.

Ad pkt. 6 – Undertag:

[Entreprenør] sørger for afhjælpning snarest i samarbejde med [underentreprenør].

Ad pkt. 7 – Udluftning:

[Klageren] oplyste at forholdet p.t. er o.k. Der tages endelig stilling til forholdet senest ved kommende 1-års gennemgang, særligt hvor udluftningsventil skal placeres.

Ad pkt. 8 – Kondensproblem fra ventilation:

Forholdet er aftalt udskudt til nærmere stillingtagen i forbindelse med 1-års gennemgang, jf. i øvrigt begrundelsen herfor som anført under pkt. 4.1.

Ad pkt. 9 – Vindcensor:

... afklarer snarest i direkte samarbejde med [klageren].

Ad pkt. 10 – Solcelletilskud:

Forholdet drøftedes – det er foreløbigt aftalt at et eventuelt krav og ansvar for [entreprenør] udskydes til drøftelse, når afgørelse fra Energistyrelsen foreligger.

For nærværende fremsendes som aftalt kopi af Energistyrelsens afgørelse af den 4. marts 2019 samt den til Energistyrelsen indleverede klage af den 29. marts 2019 (begge vedhæftet). Deres eventuelle bemærkninger hertil imødeses gerne.

---ooo0ooo---

Mangelafhjælpninger i øvrigt:

Ad pkt. a – Fuger og b – Gulv i soveværelse:

Der henvises til det ovenfor under ad pkt. deponering samt under ad pkt. 1 anførte.

Ad pkt. c – Malerarbejder og e – Reparationsarbejder i øvrigt:

[Entreprenør] foranlediger underentreprenører/[malerfirma] iværksat til udførelse af det manglende malerarbejde i indeværende uge.

Ad pkt. d – Gulv i stue:

Der henvises til det ovenstående under ad pkt. 1 anførte for nærværende."

Nævnet har fået forelagt 1. års eftersynsrapport af 26/6 2019, hvori der ikke er registreret dækningsberettigende svigt. Af rapport af 15/7 2019 fra en arkitekt rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

## **"Fodpaneler**

Fodpaneler er ikke malet færdige i stue og soveværelse

Der mangler fuger langs vægge, samt maling af samlinger og sømhuller

I aktivitetsrum mangler der maling, hvor samling imellem fodpaneler er slebet

...

## **Laminatgulve**

Der er i flere rum konstateret afvigelser i laminatgulvenes planhed, som er ud over de acceptable

tolerancer, hvor man jf. Gulvbranchens normer, ('hvor går grænsen') normalt accepterer en afvigelse på  $\pm 2$  mm indenfor 2 meter.

I soveværelset er der f.eks konstateret lunke på 7 mm. indenfor 2 m

I aktivitetsrummet er der konstateret lunke på 4 mm. indenfor 2 m

I værelse II er konstateret lunke på 3 mm. indenfor 2 m

Der er flere steder især i stue og soveværelset uhensigtsmæssige bevægelser i gulvet, idet gulvbelægningen giver efter, når man passerer hen over den. (Gulvet svæver)

Det ses flere steder at endestød er uregelmæssige, og enkelte steder er samlingerne også uregelmæssige ved laminatens langkanter.

Ovenstående forhold omkring afvigelser i planhed, bevægelser i gulvet, samt uregelmæssige endestød kan have indflydelse på laminatgulvenes levetid. Det fremgår ikke af ks materialet, om der er udlagt PEfolie under gulvet, som det er foreskrevet i producentens liggevejledning.

...

## **Klinkegulve**

Det er i køkkenet konstateret, at hjørner og kanter flere steder er slået af klinkerne

I teknikrummet er der slået hul i en klinge

I bryggers mangler der sokkelklinker bag skydelåger

I stort badeværelse er der fugeslip ved gulv i bruseniche

I lille badeværelse er der fugeslip ved gulv bag toilet

I viktualierummet er der fugerester på gulvet

...

## **Revner ved vægge langs lofter**

Der er konstateret mange revner i overgang imellem lofter og vægge. Revner ses i alle rum og især langs ydervægge. I teknikrum mangler der fuger langs loft på bagvæg.

...

## **Revner i indervægge**

Der er konstateret revner i indervægge i både stue og køkken

Der er også konstateret en del revner i garage, hvoraf flere af revnerne er fra gulv til loft. Revnerne kan skyldes, at bagmuren de pågældende steder ikke har den fornødne styrke og stabilitet til at kunne optage og videreføre de aktuelle belastninger.

...

## **Diverse vedrørende døre, vægge og fuger**

Bygningsejer oplyser følgende:

Flere skrammer og mærker på vægge tilbage fra aflevering er ikke repareret (se oversigt nedenfor)

Vægge i teknikrum mangler sidste gang maling

Skamme på dør til stue er opstået i forbindelse med udbedringsarbejder på laminatgulv

Finish mangler omkring stikkontakter i alrum på bagmur ud mod terrasse

Vægge omkring alle døre er skåret op i februar 2019, og der mangler fortsat reparation, maling og færdiggørelse

...

## **Gulvvarmeanlæg**

Det er jf. skrivelse fra [advokatfirma] af 8. maj 2019 oplyst, at der er manglende styringsmuligheder ved kolde temperaturer. Det er oplyst, at der på et tidspunkt er udført en form for overstyring på gulvvarmesystemet, således at de impulsstyrede motorventilerne konstant står lidt åbne. Er denne overstyring korrekt udført og iht. gældende regler? Er udesensorens placeret hensigtsmæssigt i forhold til gulvvarmestyringen?

...

## **Jordvarmeanlæg**

Bygningsejer oplyser, at det er blevet dem oplyst, at jordvarmeanlægget, skal påfyldes ca. én gang årligt. Efter det første år er anlægget allerede påfyldt fire gange, hvilket bl.a. medfører en højere driftsudgift, end forventet. Kan forholdet skyldes utætheder i installationerne og i så fald, hvilke konsekvenser har det for den fremtidige drift og for miljøet?

...

## **Varmt brugsvand**

Det er Jf. skrivelse fra [advokatfirma] af 8. maj 2019 oplyst, at der utilstrækkelig kapacitet på det varme brugsvand. Forholdet medfører ifølge det oplyste, at det varme brugsvand jævnligt slipper op. Det er ifølge det oplyste, forudsat at tilstrækkeligt vandforsyning var indeholdt i projektet. Der er ved gennemgangen konstateret meget varme overflader i overgang imellem gulve og vægge i kontor, gang og viktualierum. De høje temperaturer kan skyldes, at cirkulationsledninger til varmt brugsvand ligger uisolerede i betonlaget over isoleringen i terrændækket. Ifølge 'Forudsætninger for energiramme' skal isolering af VVS installationer overholde DS 452, og cirkulation af varmt brugsvand udføres med 50 mm. isolering. Det store varmetab i cirkulationsledningerne kan medvirke til, at kapaciteten på det varme brugsvand er mindre end det forudsatte, samtidig med at temperaturen i de berørte rum (særligt viktualierummet) er højere end det ønskede.

...

## **El-installationer**

Bygningsejer oplyser følgende omkring el-installationer:

KNX-styringen går med jævne mellemrum ned, så hele installationen skal genstartes. Årsagen hertil er endnu ikke fundet. Når installationen genstartes, skal enhættene genstartes samtidig, hvilket

ikke er hensigtsmæssigt. Styring på markiser virker ikke. Vindsencoren er ikke placeret korrekt. I el-tavlen mangler der montering af el-komponenter, som er leveret af ... Komponenterne skal bruges i forbindelse med montering og tilslutning af 24 volts vand- og varmemålere. Kvitteringer på alle hårde hvidevarer afleveres til bygherre, således at der kan gøres garanti gældende overfor producenten.

...

## **Vibrationsstøj fra jordvarmeanlæg**

Det er konstateret, at vibrationsstøj fra Jordvarmeanlægget trænger fra teknikrummet ind i boligen, hvor støjen særligt er generende i værelse I. Forholdet er midlertidigt og delvist afhjulpet ved, at bæringerne til jordvarmeanlægget er løsnet. Der er pt. ikke fundet en permanent og holdbar løsning. Det fremgår ikke af ks-materialet, om terrændækket er støbt ubrudt igennem under væggen imellem teknikrum og værelse I. Terrændækket i de to rum bør være støbt i to selvstændige felter, således at støj og vibrationer ikke kan forplante sig via gulvet fra det ene rum til det andet. Ved bagvæggen bør der ligeledes være en afbrydelse, for at minimere støjen. Jf. nedenstående fra DS 490 vedrørende støj fra tekniske installationer er grænseværdien for beboelsesrum 30 dB. Vedrørende lavfrekvent støj er grænseværdien 25 dB i dagtimerne og 20 dB aften og nat.

...

## **Underlag**

Som undertag er valgt Icopal Monarprem, som flere steder ikke er strammet op. Ifølge montagevejledningen fra Icopal skal undertaget oplægges vandret (på tværs af spær) og fastgøres til spær med min. 150 mm overlæg. Det er ifølge montageanvisningen vigtigt at underlaget monteres stramt. Underlaget skal desuden udføres på en sådan måde, at det ikke støjer (blafirer) under storm og bliver slået op mod lægter og afstandsbindere. BYG-ERFA (27) 151227 forskriver ligeledes, at frithængende underlage oplægges vandret -dvs. på tværs af spærene bl.a for at reducere risiko for lydgener fra blafning ved vindpåvirkning

Ved gennemgangen blev det konstateret, at underlaget er oplagt lodret (parallelt med spær). Denne konstruktion medfører, at opstramning af underlaget skal udføres ekstra omhyggeligt, da derved denne løsning er større bevægelsesmuligheder i underlaget. Bygningsejeren oplyser, at undertaget jævnligt blafirer, og dette kan skyldes, at underlaget er monteret parallelt med spærene, hvorved der er større risiko for bevægelse og termisk ekspandering.

...

## **Ventilation og udluftning i tagrum**

Som underlag er valgt Icopal Monarprem, som er diffusionsåben

Der skelnes mellem to typer undertagskonstruktioner- ventilerede og uventilerede. Ventileret konstruktion: Her fjernes fugten via ventilationsåbninger langs tagryg og tagfod. Hvis konstruktionen udføres ventileret, skal der ifølge Icopals montagevejledning udføres en ventilationsspalte på mindst 70 mm. imellem isolering og underlag. Uventileret konstruktion: Her fjernes fugten ved diffusion. Hvis konstruktionen udføres uventileret er det ifølge Icopals montagevejledning vigtigt, at det pågældende underlag monteres i direkte kontakt med isoleringen af hensyn til undertagets udtørrende funktion. I det eftersete åbne tagrum er der udført ventilationsspalte imellem underlag og loftsisolering, som ved en ventileret løsning. Der ligger dog mange steder isoleringsgranulat i ventilationsspalterne, som herved er helt eller delvist lukkede. Ventilation ved tagfod: Der kan ikke konstateres ventilationsspalte ved tagfod. Ventilationspalten ved tagfod skal jf. SBI anvisning 273 for et ventileret tagrum være min. 30 mm. med insektnet og min 15 mm. uden insektnet. Såfremt ventilation ved tagfod sker bag tagrenden skal åbningen her desuden være med mindst 20 mm.- fri afstand mellem lagrende og ydervæg. Eftersynet viser, at tagrenden er monteret tæt ind mod murværket. Ventilation ved tagryg: Der er ikke monteret ventilationsstudse eller udført ventilationsspalte eller andre tiltag for at etablere ventilation ved tagryg. I montagevejledningen for

Icopal er der vist ventilationsspalte ved tagfod, samt ventilationsstudse både ved tagryg og langs skotrender, men ingen af disse kunne konstateres ved gennemgangen. Findes der fotos fra byggeriets opførelse, der viser om der er udført ventilation ved tagfod? Såfremt tagkonstruktionen er tænkt som værende uventileret, skal der jf. SBI anvisning 273 alligevel etableres ventilation både ved tagryg og tagfod, fordi drivtrykket, som styrer diffusionen er nedsat i åbne tagrum. Mangelfuld ventilation af tagrummet kan medføre, at fugtig rumluft kan kondensere, hvilket kan forårsage misfarvninger, fugtophobninger og fugtskader på træværket og øvrige fugtfølsomme bygningsdele. Forholdet kan medføre nedsat levetid på tagværket.

...

## **Bygningens stabilitet**

Ifølge de statiske beregninger sikres bygningens vandrette stabilitet via stålafstivninger i vægge og afstivende vægfelter, samt en tagskive afstivet med vindtrækbånd og vindkryds af træ. Ifølge underlagets oplægningsvejledning bør vindtrækbåndet monteres på undersiden af spær, så underlaget ikke perforeres. Ved gennemgang af tagkonstruktionen kunne vindtrækbånd og vindkryds af træ ikke konstateres. Ved gennemgang af tømrers ks. foreligger der ikke fotos af afstivning hverken ved loftskive eller ved tagflade. Det kan derfor ikke konstateres om tagkonstruktionen og loftskiven har den fornødne styrke og stivhed til at kunne optage og videregive de beregnede vindbelastninger. Der foreligger ks fotos indvendig fra tagværket, men ikke fra den udvendige side, hvoraf det evt. vil fremgå, at vindtrækbånd i tagfladen er placeret på den udvendige side af spærerne. Vindlasten på tagkonstruktionen skal føres ned til fundamentet via de afstivende vægge. Loftskivens statiske funktion er at fordele den vandrette belastning fra taget til disse vægge. Såfremt belastningerne ikke er fordelt som det er forudsat i de statiske beregninger, og nogle af væggene derfor udsættes for større kræfter end beregnet, kan dette medføre skadelige deformationer og revner. Vedrørende afstivning af tagskive og loftskive se også SBI-anvisning 254.

...

## **Gennemføringer i tag**

Gennemføringer af kabler ved solcellepanelerne er ikke afsluttet til tæt og driftssikker løsning. Der er konstateret utætheder og fugtaftegninger ved flere af gennemføringerne.

...

## **Skotrender**

Inddækninger i skotrender er ikke udført jf. Icopals anvisning, hvoraf det fremgår, at skotrenden skal tilpasses den udslidsede tagfod. Det fremgår af anvisningen, at der i overgang mellem skotrende og tagfodsbræt skal monteres en formbar inddækning f.eks med Icoform. Gennemgangen viser, at alu-skotrenden ved tagfoden er skåret op, hvorefter revnen er tætnet med et ukendt materiale for at udligne udslidsningen. Det fremgår ikke af ks-materialet, om dette er en anerkendt og driftssikker løsning. Afdækning ved lægte ud mod skotrende slutter ikke tilstrækkelig tæt, hvorved lægten udsættes for store vandpåvirkninger. Desuden er den nederste lægte opklodset på krydsfiner, som ikke egnet og holdbar til at kunne modstå de store klimatiske påvirkninger.

...

## **Inddækninger og opklodsninger**

Det fremgår ikke af ks-materialet hvordan tagkonstruktionen er udført bag og omkring solcellepanelerne

Inddækninger langs solcellerne er ikke udført således, at de tilstødende lægter er tilstrækkeligt beskyttede imod nedbør og andre klimapåvirkninger. Den åbne konstruktion imellem solcellepanelerne og øvrige tagflader medfører, at der er risiko for, at både regn og fygesne kan trænge ind under tagbeklædningen. Der mangler samtidig også fuglegitter imellem de to typer tagflader. Såfremt underlaget er ført helt ud til solcellepanelerne, er underlaget - pga den åbne konstruktion - ikke tilstrækkeligt beskyttet imod UV-stråling. Undertaget har en max eksponeringstid på 3 mæne-

der. Gennemgangen af tagværket viser desuden også, at den nederste lægte ved tagfoden er opklodset på krydsfiner. Krydsfineropklodsningerne er ikke fugtbestandige og dermed ikke egnede til at modstå de store klimatiske påvirkninger. Lægen bør hvile af på den trykimprægnerede afstandsliste ligesom de øvrige lægter.

...

#### **Misfarvede tagkrydsfinerplader**

Der er flere steder konstateret misfarvede tagkrydsfinerplader med fugtaftegninger i tagrummet. Forholdet gælder både krydsfiner og træværk bag solcellepanelerne samt krydsfiner og træværk ved skotrender. Misfarvning og fugtaftegninger kan stamme fra byggeperioden.

...

#### **Garageport**

Der er ridser på den udvendige side af garageporten. Bygningsejer oplyser, at ridserne er opstået i byggeperioden.

...

#### **Tagrygningssten og vindskedesten**

Rygningsstenene er lagt fra vest imod øst, således at rygningsstenens samlinger vender mod vest. For at minimere de klimatiske påvirkninger mest muligt på samlingerne, bør rygningsstenene lægge

modsat - nemlig imod den primære vindretning, sådan at den smalle ende af stenen vender mod vinden. Vindskedesten er ikke afsluttet ved tagfod med en slutvindskedesten, hvilket medfører, at der er en åbning ind under tagbelægningen i de udvendige hjørner.

...

#### **Tagrender**

Tagrenderne er ikke rensede i forbindelse med afleveringen

Der ligger en del byggematerialer og andet affald i tagrenderne, hvorved rende og nedløb kan stoppe til.

...

#### **Pudset sokkel**

Der er flere steder og især på sokler mod syd og øst konstateret flere fine lodrette revner i sokkelpudsen. Der er ligeledes konstateret revner i sokkelpuds ved de fleste døråbninger. Revner i sokkelpudsen kan medføre indtrængende fugt og frostafsprængninger.

...

#### **Sålbænke**

Der er konstateret fine revner i sålbænk ved døren til garagen. Revner i sålbænken kan medføre frostsprængninger og skader.

...

#### **Udvendig belægning**

Der er konstateret en løs belægningssten ved terrassen."

Af rapport af 27/8 2019 fra arkitektfirmaet rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

**"De angivne beløb er excl. moms og beror på nogle meget løselige skøn.**

#### **Laminatgulve**

Uafklaret: Er overskridelser af tolerancer i så stort et omfang at gulvet skal lægges om? Uafklaret: Mangler der lim i endestød, som producenten anbefaler, på de gulve som er lagt om? Hvis ovenstående er tilfældet, vil det sandsynligvis medføre, at I får helt eller delvist medhold

Skønnet udgift for udbedring: 30.000-35.000 kr. excl. moms

# Ankenævnet *for* Forsikring

26.

101832

**Klinkegulve**

Uafklaret: Hvad er ...'s begrundelse for, at de ikke kan godkende reklamationen. Hvis der er fejl på klinkerne, vil forholdet sandsynligvis medføre, at I får helt eller delvist medhold  
Skønnet udgift for udbedring: 20.000 kr. excl. moms

**Revner i indervægge**

Uafklaret: Hvad har man spurgt ingeniøren om, som der endnu ikke er givet svar på? Såfremt det viser sig, at tagkonstruktion ikke er forankret og afstivet i tilstrækkeligt omfang, er det en meget væsentlig mangel. Forholdet kan medføre revner i indervægge og bagmure. Forholdet omkring de udførte forankringer og afstivninger ctr. de foreskrevne på konstruktionstegningen bør belyses nærmere af en ingeniør. Utilstrækkelig forankring og afstivning vil sandsynligvis medføre, at I får medhold. Skønnet udgift for udbedring af revner i vægge 10.000-15.000 kr.

**Diverse vedrørende døre, vægge og fuger**

På tegningerne er det angivet, at døre fuges mod tilstødende bygningsdele – ingen gerigter Den løsning som entreprenøren har valgt med en synlig ca. 12 mm. fuge rundt om døren, svarer i princippet til det, der beskrevet på tegningerne. Løsningen ses mange steder ved lignende byggerier. Køber har haft en forventning om at fugen omkring døre har været en smal skrå fuge og at væggen er ført helt ind mod karmen. Begge løsninger er gængse, det har bare ikke været tilstrækkelig forventningsafstemt. Forholdet vil sandsynligvis medføre, at I ikke får medhold eller måske delvist medhold. Skønnet udgift for retablering af vægge omkring døre: 50.000 kr. excl. moms

**Gulvvarmeanlæg**

Uafklaret: Der er endnu ikke afklaring på, om styring af gulvvarmeanlæg er korrekt udført og om det fungerer effektivt. Såfremt det viser sig, at styringen ikke er udført korrekt, vil det sandsynligvis medføre, at I får medhold. Skønnet udgift for afhjælpning: 20.000-25.000 kr. excl. moms

**Jordvarmeanlæg**

Uafklaret: Der er endnu ikke klarhed over, om jordvarmeanlægget nu er tæt, og om reparation af den fundne utæthed vil afhjælpe svind i kølervæsken. Hvis det viser sig, at jordvarmeanlægget stadig taber væske, vil det sandsynligvis medføre, at I får medhold. Skønnet udgift for afhjælpning: 50.000 kr.

**Varmt brugsvand**

Uafklaret: Det vides ikke om cirkulationsledninger til varmt brugsvand er isoleret iht. energiberegningerne og gældende regler i øvrigt. Løsningen med en cirkulationsventil løser ikke forholdet, hvis cirkulationsledninger ikke er isolerede. Hvis ledningerne ikke er isolerede, er installationen ikke udført som forudsat i energiberegningerne. Forholdet bør belyses nærmere af en ingeniør. Såfremt det viser sig, at installationen ikke er udført korrekt og iht. gældende forskrifter vil det sandsynligvis medføre, at I får medhold. Skønnet udgift for afhjælpning: 50.000 kr. excl. moms

**Vibrationsstøj fra jordvarmeanlæg**

Uafklaret: Der er endnu ikke foretaget lydmålinger omkring støj i bolig fra jordvarmeanlæg. På mødet, der blev afholdt den 16.07.19 udtalte entreprenøren, at han ville sørge for lydmålinger. Lydmålinger bør foretages af en faguddannet akustiker. Såfremt det viser sig, at lyden i boligen overskrider grænserne for støj fra tekniske installationer, vil det sandsynligvis medføre, at I får medhold eller delvist medhold. Skønnet udgift for afhjælpning: 60.000 kr. excl. moms

**Sålbænke**

Uafklaret: Det vides ikke, om den konstaterede revne vil forkorte levetiden på sålbænken. På mødet, der blev afholdt den 16.07.19 udtalte entreprenøren, at de ville tage kontakt til ... omkring revnen i sålbænken. Hvis det viser sig, at der er fejl i sålbænken, vil det sandsynligvis medføre, at I får medhold eller delvist medhold. Skønnet udgift for afhjælpning: 10.000 kr. excl. moms

**Tagkonstruktion:****Undertag**

Uafklaret: Det er endnu ikke afklaret, om den valgte montering af undertaget på langs af spærene er korrekt, og om undertagets bevægelser kan få indflydelse på undertagets levetid. På mødet, der blev afholdt den 16.07.19 udtalte entreprenøren, at de ville tage kontakt til ..., for at få deres vurdering af undertaget og blafrelydene. Hvis det viser sig, at blafrelydene skyldes den lodrette montering, og at monteringen på langs af spærene, kan få indflydelse på undertagets levetid vil det sandsynligvis medføre, at I får medhold eller delvist medhold.

**Ventilation og udluftning i tagrum**

Uafklaret: Det er endnu ikke afklaret, om der er udført ventilation ved tagfod, og om ventilationen er udført i det tilstrækkeligt omfang og iht. gældende forskrifter. Det er konstateret, at der ikke er udført ventilation af tagrummet ved tagryg. På mødet, der blev afholdt den 16.07.19 udtalte entreprenøren, at han vil åbne tagkonstruktionen ved tagfod for at synliggøre, om der er udført ventilationsspalte, og om ventileringen er i tilstrækkeligt omfang. Hvis det viser sig, at tagrummet ikke er ventileret ved tagfod, skal der etableres ventilationsåbninger både ved tagfod og ved tagryg. Forholdet vil sandsynligvis medføre, at I får medhold.

**Bygningens stabilitet**

Uafklaret: I entreprenørernes ks-materiale ses ikke fotos af afstivninger hverken ved tagflade eller loftskive. Der ses heller ikke forankringer af taget til indvendige stabiliserende vægge. Såfremt det viser sig, at tagkonstruktion ikke er forankret og afstivet i tilstrækkeligt omfang og iht. konstruktionsplanen, er det en meget væsentlig mangel. De udførte forankringer, som der ifølge det oplyste ikke er taget billeder af, skal kortlægges, så det kan dokumenteres, om tagkonstruktionen er forankret og afstivet jf. ingeniørprojektet. Forholdet omkring de udførte forankringer og afstivninger ctr. de foreskrevne på tegningerne bør belyses nærmere af en ingeniør. Utilstrækkelig forankring og afstivning vil sandsynligvis medføre, at I får medhold.

**Skotrender, inddækninger og opklodsninger**

Opklodsninger på krydsfiner bør ikke forekomme i tagkonstruktionen, da krydsfiner ikke er fugtbestandig. Uafklaret: Der foreligger ikke fotos i ks-materialet, der viser konstruktionsopbygningen i taget omkring solcellerne. På mødet, der blev afholdt den 16.07.19 udtalte entreprenøren, at han ville demontere nogle tagsten omkring felter med solceller, så sammenbygning imellem krydsfinertag og tilstødende tagflader kunne synliggøres. Såfremt det viser sig, at konstruktionen ved solceller og dens sammenbygning med tilstødende tagflader ikke er udført korrekt, vil det sandsynligvis medføre, at I får medhold eller delvist medhold.

**Misfarvede tagkrydsfinerplader**

Uafklaret: Misfarvninger på tagkrydsfineren kan skyldes byggefugt. Der var ved eftersynet ikke tegn på høje fugtindhold i krydsfinerpladerne. Hvis det viser sig, at der er aktiv fugtindtrængning i tagkonstruktionen, vil det sandsynligvis medføre, at I får medhold.

# Ankenævnet for Forsikring

29.

101832

Såfremt der viser sig at være svigt på alle ovenstående punkter i taget omkring undertag, ventilation, stabilitet, skotrender, inddækninger skønnes udgift for afhjælpning til omkring 300.000-350.000 kr. excl. moms"

Nævnet har fået forelagt skønserklæring af 20/10 2020 og supplerende skønserklæring af 9/11 2021. Af skadeanmeldelse af 1/11 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg retter henvendelse til jer, idet totalentreprenøren ..., der opførte ejendommen, ..., er gået konkurs.

I den forbindelse har konkursboet efter ... netop oplyst, at konkursboet ikke ønsker at indtræde i den retssag, der pt. verserer mellem parterne (se meddelelse lagt på retssagsportalen den 24. oktober 2022 ...).

På denne baggrund ses det derfor nødvendigt at anmelde de skader, der er blevet konstateret på ejendommen, som byggeskader, da skaderne ikke længere kan blive udbedret på baggrund af den indgåede entrepriseaftale.

## **Byggeskadernes omfang:**

Vedhæftet sender jeg derfor ligeledes skønserklæring samt supplerende skønserklæring i sagen. Derudover vedhæfter jeg en oversigt over byggeskaderne kaldet 'Punktliste'.

Oversigten skyldes, at der flere steder i skønserklæringerne forudsættes indhentet diverse tilbud. Derudover er der også en række spørgsmålstejn i punktlisten, idet der mangler statiske beregninger, førend der kan indhentes tilbud for enkelte af posterne.

Kravet overfor [entreprenøren] kan i overensstemmelse med oversigten opgøres til 978.662,50 kr., hvortil der kommer krav vedrørende stabilitet i ejendommen og vedrørende taget."

Af selskabets brev af 22/3 2023 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

## **"Anmeldte forhold:**

- 0A. Fodpaneler
- 0B. Klinker
- 0C. Lofter
- 0D. Malerarbejde
- 0E. Ventilation i garage og teknikrum
- 1. Laminatgulve
- 2. Revner i indervægge
- 3. Døre vægge, fuger
- 4. Varmt brugsvand
- 5. Vibrationsstøj
- 6A. Tag – Gennemføring
- 6B. Tag – Skotrende
- 6C. Tag – Stabilitet
- 6D. Tag – Tagfod opklodsning
- 6E. Tag – Krydsfinerplader
- 6F. Inddækning

- 6G. Tag – Ventileret tagfod
- 7. Udgår (udbedret)
- 8. Pudset sokkel
- 9. Udgår (udbedret)
- 10. KNX
- 11. Garageport
- 12. Vindsensor
- 13. Port i garage
- 14. Ydervægskonstruktion bag WC
- 15. Træ/alu terrassedøre
- 16. Udgår (ikke relevant)
- 17. Belægning ved nedløb

...

**Vi dækker ikke:**

**0A, 0B, 0C, 0D, 1, 2, 3, 4, 5, 6A, 6B, 6C, 6D, 6F, 6G, 8, 10, 11, 12**

Efter vores gennemgang af sagen, er det vores vurdering at de eventuelle krav ved de anmeldte forhold, var forældet allerede inden sikredes anmeldelse til os den 10. november 2022. Vi lægger til grund, at sikrede får kendskab til disse forhold mere end 3 år før sikrede anmelder dem til byggeskadeforsikringen og henviser til de almindelige regler om forældelse.

**0E. Ventilation i garage og teknikum**

Det oplyses, at der mangler udluftningsventiler i vægge. Ud fra de foreliggende oplysninger/besigtigelsen er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 5A. Forholdet er bl.a. ikke væsentligt eller på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge byggeskadeforsikringen.

...

**13. Port i garage**

Det oplyses, at der er misfarvning på væg ved garageport på grund af kuldebro i murværket.

...

Ud fra de foreliggende oplysninger/besigtigelsen er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 5A. Forholdet er bl.a. ikke væsentligt eller på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge byggeskadeforsikringen.

**14. Ydervægskonstruktion bag WC**

Det oplyses, at der er kuldebro bag toilet i lille badeværelse ved værelse.

...

Ud fra de foreliggende oplysninger/besigtigelsen er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 5A. Forholdet er bl.a. ikke væsentligt eller på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge byggeskadeforsikringen.

**15. Træ/alu terrassedøre**

Det oplyses, at terrassedøre er placeret så tæt på murværket, at maling på dørenes alukanter slides af når dørene åbnes.

...

Ud fra de foreliggende oplysninger/besigtigelsen er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 5A. Forholdet er bl.a. ikke væsentligt eller på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge byggeskadeforsikringen.

## **17. Belægning ved nedløb**

Det oplyses, at belægning ved et tagnedløb synker. Ud fra de foreliggende oplysninger/besigtigelsen er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 5A. Forholdet er bl.a. ikke væsentligt eller på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge byggeskadeforsikringen."

Nævnet har fået forelagt 5. års eftersynsrapport af 8/6 2023, hvori der ikke er registeret dækningsberettigende svigt. Af Vejledningen om Byggeskadeforsikring fra oktober 2012 fremgår bl.a.:

### *"4.4 Eftersyn af bebyggelsen*

I forsikringens løbetid på 10 år skal forsikringsselskabet gennemføre to eftersyn af bebyggelsen eller af en bebyggelse, der er magen til - hvis der fx er tale om et nybygget lejlighedskompleks. Forsikringsselskabet kan nemlig lave stikprøveeftersyn, hvis to eller flere bebyggelser er meget ens [Bekendtgørelsens § 23, stk. 6]."

Af Vejledningen om Byggeskadeforsikring fra juni 2016 fremgår bl.a.:

### **"4.4 - Eftersyn af bebyggelsen**

I forsikringens løbetid på 10 år skal forsikringsselskabet gennemføre to eftersyn af bebyggelsen eller af en bebyggelse, der er magen til – hvis der fx er tale om et nybygget lejlighedskompleks. Forsikringsselskabet kan nemlig lave stikprøveeftersyn, hvis to eller flere bebyggelser er meget ens [Bekendtgørelsens § 23, stk. 6]."

Af Vejledningen om Byggeskadeforsikring fra juli 2019 fremgår bl.a.:

### **"4.3 - Eftersyn af bebyggelsen**

I forsikringens løbetid skal forsikringsselskabet gennemføre to eftersyn af bebyggelsen og afholde udgifter hertil. Hvis forsikringsselskabet allerede har foretaget eftersyn af en bebyggelse, der er magen til den bebyggelse, der skal efterses, kan dette eftersyn træde i stedet for et faktisk eftersyn. Dette kaldes et kopieftersyn. Hvis der f.eks. er tale om et nybygget lejlighedskompleks, kan forsikringsselskabet således nøjes med at foretage eftersyn i et repræsentativt udsnit af lejlighederne og lade disse eftersyn udgøre eftersynet for de øvrige lejligheder i bebyggelsen. Forsikringsselskabet kan lave stikprøveeftersyn i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser [Bekendtgørelsens § 23, stk. 6]."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

### **"5 Hvilke skader dækker forsikringen?**

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

Ved byggeskade forstår vi:

- 1) brud, lækage, deformering, 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.

**B** Forsikringen dækker:

...

- 4) udgifter til at afholde syn og skøn, hvis du aftaler det med os inden afholdelsen.

...

## **7 Hvis skaden sker**

**A** Du skal så vidt muligt afværge eller begrænse enhver byggeskade.

**B** Du skal anmelde en byggeskade til os hurtigst muligt efter, at du får kendskab til skaden.

**C** Du har lov til at forsøge at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler, før du anmelder skaden til os.

**D** Byggeskaden skal være konstateret og skriftligt anmeldt til os i forsikringstiden.

...

## **19 Lovgivning**

Forsikringsaftalen og reguleringen af forholdet mellem parterne er underlagt dansk ret.

...

## **21 Eftersyn**

**A** Vi foretager stikprøvevis to eftersyn af bebyggelsen og afholder udgifterne:

- 1) 1-årseftersynet foretager vi 6-10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft og
- 2) 5-årseftersynet foretager vi 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft eller i de følgende 10 måneder.

Vi udvælger stikprøven på en måde, der sikrer, at den er repræsentativ for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser. Det betyder, at vi ikke foretager eftersyn af alle bebyggelser.

...

## **22 Sådan foregår vores eftersyn**

**A** Et eftersyn er en systematisk, byggeteknisk gennemgang af bebyggelsen med det formål at beskrive og vurdere dens tilstand. Formålet med eftersynene er bl.a. at:

- 1) registre svigt og byggeskader samt belyse årsagerne hertil og

2) registrere manglende eller utilstrækkelig brandsikring og isolering mod kulde, varme og lyd, der ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. Bygningen er et fritliggende enfamiliehus opført i 2018. Selskabet fik foretaget 1-års og 5-års eftersyn som stikprøveeftersyn – det vil sige et kopieret eftersyn af en anden bygning – hvor der ikke blev registreret dækningsberettigende svigt. Klageren fik udført byggeteknisk gennemgang af bygningen, hvor der er udarbejdet rapport af 15/7 2019 og 27/8 2019. I november 2019 anlagde klageren retssag mod entreprenøren, og der har i den forbindelse været afholdt syn og skøn, hvor der er udarbejdet skønserklæring af 20/10 2020 og supplerende skønserklæring af 9/11 2021. Entreprenøren blev efter det oplyste erklæret konkurs i 2022, hvorefter klageren den 1/11 2022 anmeldte en række byggeskader til selskabet. Den 22/3 2023 afviste selskabet at dække forhold 0A, 0B, 0C, 0D, 1, 2, 3, 4, 5, 6A, 6B, 6C, 6D, 6F, 6G, 8, 10, 11, 12 under henvisning til, at eventuelle krav var forældede.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold ikke er forældede, alternativt at visse af forholdene ikke er forældede. Klageren ønsker endvidere, at selskabet skal anerkende, at selskabet bærer skylden for, at de anmeldte forhold ikke blev rettidigt registreret grundet selskabets mangelfulde 1- og 5-årsgennemgang og skal som følge heraf betale erstatning svarende til det tab, klageren har lidt.

Klageren har anført, at der ved anmeldelse af byggeskaderne den 1/11 2022 ikke er indtrådt forældelse, idet han ikke fik eller burde have fået kendskab til byggeskader tidligere end på tidspunktet for den første skønserklæring af 20/1-2020. Der kan af rapporterne fra arkitektfirmaet ikke udledes, at der var tale om byggeskader, som disse er defineret i forsikringsbetingelserne, hvormed der på dette tidspunkt ikke var kendskab til fordringen mod selskabet. Tværtimod fastslog arkitektfirmaet i rapporterne, at der var en række forhold, der skulle undersøges nærmere, førend der kunne drages nogle konklusioner. Det er ikke tilstrækkeligt for begyndelse af forældelsesfristen, at klageren havde kendskab til visse uvæsentlige mangler/skader 3 år før den 1/11 2022, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2.

Klageren har anført, at selskabet har foretaget 1- og 5-års eftersynet på en "sammenlignelig" bygning til trods for, at der ikke eksisterer en sammenlignelig bygning, idet klagerens bygning er specialtegnet og er en "one of a kind"-bygning. Udførelsen af 1- og 5-års eftersynet må derfor karakteriseres som mangelfuldt. Klageren fik først kendskab til 1- og 5-års eftersynet den 23/8 2023, hvormed klageren ikke blev erindret om byggeskadeforsikringens eksistens. Såfremt et eftersyn var blevet afholdt behørigt, var de anmeldte byggeskader allerede blevet registreret på tidspunktet for 1- og 5-års gennemgangen, der netop har til formål at få registreret byggeskader.

Selskabet har anført, at klageren senest fik kendskab til forholdene i forbindelse med udarbejdelse af rapport af 15/7 2019 og 27/8 2019. Det er dog selskabets formodning, at klageren allerede tilbage i maj 2019 måtte mene at have krav mod entreprenøren, idet klagerens advokat fremsendte mails til entreprenøren og herefter fik udarbejdet rapporterne. I rapporten af 27/8 2019 har arkitektfirmaet angivet økonomi for flere af forholdene. Kort herefter anlagde klageren en retssag mod hovedentreprenøren. Selskabet har anført, at det forhold – at det af forsikringsbetingelsernes punkt 7C fremgår, at man som sikrede af en byggeskadeforsikring har lov til at forsøge at få en byggeskade udbedret af entreprenøren inden en skadeanmeldelse – ikke kan tilsidesætte de helt almindelige regler om forældelse, og vil derfor ikke medføre suspension af klagerens kendskab til eventuelle krav overfor selskabet.

Selskabet har anført, at klageren har været bekendt med forsikringen og forsikringsbetingelserne, hvorfor han ikke har været uvidende om, at der blev foretaget 1- og 5-års eftersyn på ejendommen, idet denne information fremgår af forsikringsbetingelserne. Selskabet har anført, at selskabet i henhold til reglerne om byggeskadeforsikringsordningen gerne må benytte sig af kopieeftersyn i de tilfælde, der er tale om en sammenlignelig ejendom. Selskabet kan og må ikke udtale sig om, hvilken ejendom der er foretaget kopieeftersyn på baggrund af, men det kan oplyses, at kopieeftersynet er foretaget på en sammenlignelig ejendom bygget af samme entreprenør. Entreprenøren bygger med helt traditionelle konstruktioner, herunder stribefundament,

ydervægge bestående af tegl og gasbeton og et tegltag på saksespær konstruktion. Der kan for nærværende sag sagtens være tale om en ejendom med speciel tilpasset indretning, men det er den ydre "skal", der er afgørende for, om der kan anvendes kopieftersyn. Det har ingen betydning for sagen, at der er foretaget kopieftersyn, idet klageren ved egen indhentede rapporter fik kendskab til de indklagede forhold.

## Forældelse

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

Nævnet bemærker, at klageren i 2017 underskrev anmodningen om tilbud på byggeskadeforsikring, og at han i 2019 anmodede om forsikringsbetingelserne, hvorfor han var bekendt med byggeskadeforsikringen og de dertil knyttede forsikringsbetingelser.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav på erstatning for forhold 0A, 0B, 0C, 0D, 1, 2, 3, 4, 5, 6A, 6B, 6C, 6D, 6F, 6G, 8, 10, 11, 12 var forældet på anmeldelsestidspunktet den 1/11 2022. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ved modtagelsen af rapport af 15/7 2019 og 27/8 2019 fik kendskab til skaderne på en sådan måde, at der var rimelig anledning til at anmelde skaderne til selskabet. På tidspunktet for modtagelsen af rapporterne fik klageren kendskab til de væsentligste skadeforhold, som udgør grundlaget for skønsforretningen og den efterfølgende skadeanmeldelse af 1/11 2022.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens advokat i maj 2019 var i dialog med entreprenøren omkring flere af forholdene, hvorefter han fik foretaget den byggetekniske gennemgang af ejendommen.

Det forhold, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 7C, at "Du har lov til at forsøge at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler, før du anmelder skaden til os", kan ikke føre til andet resultat. Det fremgår ikke heraf, at dette medfører en afbrydelse af forældelsen.

## Kopieftersyn

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 21 A, at selskabet foretager "stikprøvevis to eftersyn af bebyggelsen og afholder udgifterne: 1) 1-årseftersynet foretager vi 6-10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft og 2) 5-årseftersynet foretager vi 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft eller i de følgende 10 måneder. Vi udvælger stikprøven på en måde, der sikrer, at den er repræsentativ for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser. Det betyder, at vi ikke foretager eftersyn af alle bebyggelser".

Det fremgår af § 23, stk. 6, i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, at eftersynet kan foretages stikprøvevis i et omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser. I Vejledning om Byggeskadeforsikring fra oktober 2012 og juni 2016 fremgår det blandt andet af afsnit 4.4, at der kan gennemføres eftersyn af en bebyggelse, "der er magen til – hvis der fx er tale om et nybygget lejlighedskompleks. Forsikringsselskabet kan nemlig lave stikprøveeftersyn, hvis to eller flere bebyggelser er meget ens". I Vejledningen om Byggeskadeforsikring fra juli 2019 fremgår det af afsnit 4.3, at "Hvis forsikringsselskabet allerede har foretaget eftersyn af en bebyggelse, der er magen til den bebyggelse, der skal efterses, kan dette eftersyn træde i stedet for et faktisk eftersyn. Dette kaldes et kopieftersyn. Hvis der f.eks. er tale om et nybygget lejlighedskompleks, kan forsikringsselskabet således nøjes med at foretage eftersyn i et repræsentativt udsnit af lejlighederne og lade disse eftersyn udgøre eftersynet for de øvrige lejligheder i bebyggelsen. Forsikringsselskabet kan lave stikprøveeftersyn i et

# Ankenævnet for Forsikring

37.

101832

omfang, der sikrer, at eftersynet er repræsentativt for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser".

Af lovforslag L 177/2006-07, hvorved blandt andet kapitel 4 A om byggeskadeforsikring indførtes i byggeloven, fremgår det blandt andet, at "ansvaret for gennemførelsen og kvaliteten af eftersynene påhviler i alle tilfælde forsikringsselskabet".

Nævnet bemærker, at selskabet har ansvaret for og over for forsikringstageren skal kunne godtgøre, at et stikprøveeftersyn, som er udført på en anden bebyggelse, er repræsentativt for den forsikrede ejendom. Klagerens ejendom er et fritliggende enfamiliehus, og nævnet finder, at selskabet ikke har fremlagt oplysninger, der underbygger, at betingelserne for at anvende stikprøveeftersyn, jf. § 23, stk. 6, i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring kan anses for opfyldt i klagerens tilfælde. Selskabet skal derfor foranledige, at der foretages et eftersyn af klagerens ejendom uden unødigt forsinkelse. Nævnet henviser til sag 94847 og 89013. Den omstændighed, at der er indtrådt forældelse af visse allerede anmeldte forhold, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale erstatning til klageren som følge af, at selskabet alene har foretaget kopieeftersyn. Nævnet har lagt vægt på, at klageren allerede ved modtagelsen af rapport af 15/7 2019 og 27/8 2019 fik kendskab til skaderne på en sådan måde, at der var rimelig anledning til at anmelde skaderne til selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal foranledige et eftersyn af klagerens ejendom, jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 23, stk. 1-5.

# Ankenævnet *for* Forsikring

38.

101832

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

# Ankenævnet *for* Forsikring

39.

101832

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light gray rectangular background.

Peter Thønnings