

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102462:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Klageren har byggeskadeforsikring. Ejendommen er opført i 2017. Klagerens repræsentant har i klageskema af 22/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed indbringer jeg en klage til Ankenævnet i henhold til det medsendte klagebrev. Klagen bedes dog sat i bero indtil den 8. november 2024, idet klager har givet Domus endnu en lejlighed til at ændre deres afgørelse i håb om, at undgå at sagen nødvendigvis må klagebehandles hos Ankenævnet. Dog har Domus gjort forældelse gældende og derfor er klagen indbragt for at afbryde forældelsen.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning til brug for udbedring af skaden + udgifter til bistand i forbindelse med klagen direkte til Domus."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Byggeskadeforsikringen har afvist at erstatte udgiften til udbedring af en væsentlig byggeskade, der har sin årsag i en konstruktionsfejl ved opførelsen af bygningen.

Klager købte ejendommen i december 2018 med overtagelse den 1. maj 2019. I forbindelse med købet og kort tid efter overtagelsen gjorde klager byggefirmaet ... opmærksom på porøse fuger på ejendommen. Fugernes tilstand blev værre som tiden gik.

[Byggefirma] har anerkendt at der er skadede fuger i facaderne, men inden det kom til at en udbedring bliver en realitet, gik [byggefirma] desværre konkurs.

Klager rykkede jævnligt [byggefirma] i perioden fra sommeren 2019 til ultimo 2023, for at de skulle komme og udbedre fugerne, men de holdt klager hen med den ene undskyldning efter den anden. Bl.a. at det var murerens skyld, som mente det var Bygma's skyld, der mente det var Webers skyld som producent af den mørtel, der er brugt osv.

Her er en mail fra [byggefirma] fra den 14. marts 2022, hvor de oplyser om at flere huse har problemer med fugerne i facaderne samt at der aktuelt skulle ske udbedring af i hvert fald foreløbigt – på det tidspunkt:

*'... Blot for at holde tråden varm, så kommer der her en 'opdatering'. Jeg har lign. sager mht fugerne som der også 'smuldre' som på jeres hus. De andre sager, er der ikke noget konkret på endnu. Jeg ved godt, at det er en ringe trøst.*

*Jeg arbejder med forskellige løsningsforslag, men intet er endeligt endnu.*

*Ifølge Weber, som har leveret mørtlen til vores huse, så er det kun kosmetisk. Jeg skal selvfølgelig nok give jer en rigtig opdatering, når jeg har noget konkret, også på jeres hus.'*

Fugeskaden fortsatte dog med at udvikle sig og den var ikke dengang og er heller ikke nu efter klagers opfattelse kun af kosmetisk art.

Ultimo 2023 oplyser [byggefirma], at klager vil få en besigtigelse af ejendommen primo 2024, da de ønsker at finde en løsning hertil. [Byggefirma] gik imidlertid konkurs primo 2024, uden at de nåede at besigtige ejendommen og komme med en plan for udbedringen af fugerne i bygningen.

På det tidspunkt tog klager kontakt til Domus, som havde solgt den Byggeskadeforsikring til [byggefirma], hvor klager er sikret på policen for væsentlige byggeskader opstået som følge af opførelsen i henhold til policen og forsikringsbetingelserne og som konstateres i forsikringstiden.

Da konkursen hos [byggefirma] indtraf stod det i den forbindelse klager klart, at han ikke ville få udført den besigtigelse med omfangsbestemmelse og skadeudbedring, som [byggefirma] havde stillet klager i udsigt.

Domus afviser anmeldelsen med henvisning til at der er indtrådt forældelse. Klager har efter afvisningen haft klaget til Domus, som imidlertid den 1. august 2024 fastholdt, at der er indtrådt forældelse. Den 21. oktober 2024 klagede klager på ny til Domus.

Klager har efter en gennemgang af policen svært ved at se, at der i dette konkrete tilfælde skulle være indtrådt forældelse. Klager har fulgt den anvisning, som er givet i forsikringsbetingelserne RB100 under punktet 'Anmeldelse af skade', hvor det specifikt – som en af flere muligheder - fremgår, at klager har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprisaftaler:

***'7. Anmeldelse af byggeskade***

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

***D Du har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler.'***

Det var netop punkt 7D, som klager benyttede sig af og uden om Domus, der var årsag til at klager fik aftalt en besigtigelse foretaget af [byggefirma] med henblik på udbedring af skaden.

Først da [byggefirma] gik konkurs primo 2024, stod det klart for klager, at [byggefirma] alligevel ikke kunne udbedre skaden og at klager derfor i stedet nu havde et krav mod Byggeskadeforsikringen hos Domus. Derefter anmeldte klager skaden til Domus.

Idet det ikke direkte fremgår af forsikringsbetingelserne, at der skal anmeldes til Domus samtidigt med at klager uden om forsikringen får byggeskaden udbedret, har klager ikke tidligere anmeldt byggeskaden til Domus. Det skete først i forbindelse med konkursen hos [byggefirma] primo 2024, hvor det stod klager klart, at klager i stedet måtte rejse kravet mod Byggeskadeforsikringen hos Domus.

Klager har læst og fortolket formuleringen 'uden om forsikringen' således, at benyttede klager den mulighed, da skulle der ikke anmeldes til forsikringen, fordi forsikringen ved en udbedring foretaget af byggefirmaet ikke var involveret.

Hvis Domus havde ønsket at en sikret på policen skulle opfatte det anderledes, da burde Domus have formuleret dette mere tydeligt, så det fremgik, at der samtidigt også skulle anmeldes til forsikringen selv om sikrede 'gik uden om forsikringen'. Det er en modsatrettet formulering i forsikringsbetingelserne, der desværre kan misforstås på en måde, så en sikret færdiggør dialogen uden om selskabet før der sker anmeldelse.

Domus kunne have undgået at dette kunne misforstås ved at indsætte en enkel og klar sætning under punkt 7D med f.eks.: 'Der skal under alle omstændigheder ske en anmeldelse hurtigst muligt efter konstateringen af væsentlige byggefejl til Byggeskadeforsikringen, uanset om skaden afklares uden om forsikringen'. Det fremgår imidlertid ikke.

Det fremgår i øvrigt heller ikke af Byggeloven og dertil hørende materiale, at der skal anmeldes til Byggeskadeforsikringen, uanset at sikrede har henvendt sig til byggefirmaet med henblik på en udbedring. Det fremgår at sikrede enten skal anmelde til forsikringen eller selv tage dialogen med byggefirmaet.

Så med formuleringen 'Uden om forsikringen' var klager således i god tro, da klager forsøgte at afklare skaden og aftalen om besigtigelse med henblik på omfangsbestemmelse og skadeudbedring 'uden om forsikringen' frem til det tidspunkt, hvor klager fik besked om, at en konkurs umuliggjorde aftalen med [byggefirma].

Det er på den baggrund klagers klare opfattelse, at Domus - ud fra ordlyden af de af Domus udformede forsikringsbetingelser og Byggelovens § 25 om Byggeskadeforsikring - uberettiget har afvist at yde forsikringsdækning, da klager har anmeldt byggeskaden til forsikringen på det tidspunkt, hvor skaden alligevel ikke lod sig udbedre af byggefirmaet uden om forsikringen.

Klager henviser f.eks. til følgende kendelser fra Ankenævnet for Forsikring om koncipistreglen: [54691, 86705, 93447, 98257, 89743].

Fordi det er Domus egen uheldige og uklare formulering af forsikringsbetingelserne, som nu afholder Domus fra at give klager erstatning for udbedring af skaden som [byggefirma] har erkendt,

er på klagers hus (og andre boligejeres huse) bør det være Domus, der bærer risikoen for den uklare formulering af forsikringsbetingelserne og ikke klager i henhold til koncipistreglen. Det er alene Domus, som har indflydelse på, hvordan formuleringen i forsikringsbetingelserne er udfærdiget og ikke klager som sikret på policen.

Klager gør derfor gældende, at klager har fulgt Domus opfordring under punktet om anmeldelse og har 'uden om forsikringen' indgået aftale om besigtigelse, omfangsbestemmelse og udbedring med byggefirmaet, hvorfor forældelsen først bør regnes fra det tidspunkt, hvor [byggefirma] går konkurs og klager må indse, at klager alligevel ikke får udbedret byggeskaden af [byggefirma].

Afgørende for, om klagers krav var forældet, må være om klager var eller burde være bekendt med, at klager kunne have et krav mod selskabet inden konkursen hvilket klager ikke var, idet [byggefirma] havde anerkendt at der var fugeskader i flere huse, herunder også i klagers hus og derfor ville [byggefirma] besigtige, omfangsbestemme og udbedre skaden hos klager.

Derfor mener klager ikke, at Domus med rette kan gøre gældende over for klager, at der er indtrådt forældelse, idet klager først ved konkursen primo 2024 måtte indse at [byggefirma] ikke havde muligheden for at udbedre skaden, og at det derfor ikke lod sig gøre, at gennemføre den indgåede aftale uden om forsikringen som oprindeligt tiltænkt.

## **Fugernes tilstand viste sig efterfølgende værre end antaget af [byggefirma] i mail fra 14. marts 2022**

Klager gør opmærksom på, at det efterfølgende viste sig at fugeskaden på facaderne var langt værre/mere omfattende end først antaget af [byggefirma] i 2022.

Derfor ville [byggefirma] genbesigtige i 2023/2024 og klarlægge omfanget og udarbejde en udbedringsplan.

**Klager gør subsidært gældende,** at det derfor tidligst er på det tidspunkt, hvor det stod klager klart, at skaden på facaderne ikke var kosmetiske, men var af mere generel og langt alvorligere karakter, hvilket var i løbet af 2023, at forældelsen kan regnes fra, hvis klagers synspunkt om, at klager undskyldeligt ikke var forpligtet til at anmelde til Domus før at det primo 2024 stod klager klart, at [byggefirma] alligevel ikke kunne udbedre skaden på grund af konkurs.

Også af den grund mener klager, at der ikke er indtrådt forældelse.

Klager henviser i den forbindelse til f.eks. kendelse 96840, som er illustrativ: ...

**Klager kan i henhold til Byggeloven gå direkte til byggefirmaet først og søge en skade afklaret selv** Det fremgår af L 177 Forslag til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering – fremsættelsesten, at:

'...

*Hvis der konstateres væsentlige skader kan bygningsejeren vælge enten at gå direkte til byggherren eller til forsikringsselskabet, der udbedrer skaden og overtager sagen mod den ansvarlige part.*

...'

Klager bemærker at det her meget tydeligt fremgår, at hensigten har været at en sikret boligejer kan forsøge at afklare skaders udbedring direkte med den professionelle bygherre eller gå til forsikringsselskabet, hvis det ikke lykkes at klare skadesagen selv med byggefirmaet.

Det fremgår ikke, at hvis sikrede forsøger at afklare skadeudbedringen direkte med byggefirmaet, da skal sikrede samtidigt også anmelde til forsikringen, uanset at forsikringen ikke på det tidspunkt er involveret og ikke nødvendigvis bliver involveret.

Klagers ageren i den konkrete skadesag er således helt i overensstemmelse med intensionerne med ændringen af Byggeloven, hvor der blev indføjet krav om Byggeskadeforsikring, hvor en sikret på en police enten kan henholde sig til byggefirmaet – i klagers tilfælde [byggefirma] – og da det ikke lykkedes at få gennemført den indgåede aftale, da kan anmelde til Byggeskadeforsikringen hos Domus med krav om udbedring af væsentlig byggeskade.

Dette mener klager støtter klager i påstanden om, at der ikke er indtrådt forældelse.

## **Domus opfordres til at dokumentere at hovedeftersynet er sket ud fra et tilsvarende hus**

Klager har talt med omkringliggende husejere ligeledes med huse bygget af [byggefirma] og som ligeledes har problemer med fugerne, som [byggefirma] i øvrigt også selv har oplyst er tilfældet.

Det kan derfor ikke være overraskende for Domus, at der er problematiske fugeudførsler i husene bygget af [byggefirma] på og omkring klagers adresse, da klagers hus er et af større antal huse bygget af [byggefirma] dette sted.

Klager har blandt andet fået oplyst af en af naboerne, at denne persons hus har været genstand for det fysiske byggeskadeeftersyn. Dette hus er et vinkelhus, som ses herunder på et billede:

[Foto]

Denne nabos hus er ganske anderledes end klagers hus. Klagers hus er et længehus og ses på billedet herunder:

[Foto]

Tagkonstruktionen, herunder sammenbygninger af tagflader og taghældning samt udførelsen med sammenbyggede bygninger i en vinkel er forskellige i de to hustyper og facaden er udført i forskellige tegltyper.

Ud over, at der er stor forskel på konstruktionen af et vinkel- og et længehus, så er tagkonstruktionen også helt forskellig fra hinanden og det eneste sammenfald er at belægningen er tagpap, mens de konstruktionsmæssige principper er forskellige. Det er blandt andet de konstruktionsmæssige principper, der eftergås ved de lovpligtige byggeskadeeftersyn.

Klager ved naturligvis ikke, om det er et længehus svarende til klagers, der har dannet grundlag ved de kopierede byggeskadeeftersyn hans hus har modtaget. Det er væsentligt for klager, at de udførte byggeskadeeftersyn i hovedeftersynet er foretaget på et tilsvarende hus og ikke at der blot er et sammenfald i forhold til byggefirmaet.

Klager skal derfor anmode Domus om at fremlægge en reel dokumentation for, hvilken type bygning, der har modtaget det hovedeftersyn, der er lagt til grund for de kopierede byggeskadeeftersyn.

syn som klager har modtaget for sit hus, herunder redegøre for at ensartetheden eksisterer på et tilstrækkeligt grundlag til at kunne danne rammen for det kopierede byggeskadeeftersyn som klagers hus har modtaget underretning om.

Klager henviser til, at det af Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring, § 23, stk. 6 fremgår:

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

Med ens bebyggelser menes ens bebyggelser. Dette gentages i Vejledning om Byggeskadeforsikring på side 10 under punkt 4:

*'... Hvis forsikringssselskabet allerede har foretaget eftersyn af en bebyggelse, der er magen til den bebyggelse, der skal efterses, ...'*

Med ordene 'magen til' og 'ens' kan der ikke være tvivl om, at der skal være en nærmest unik lighed mellem hovedeftersynsbygningen og kopieeftersynsbygningen svarende til identisk i meget høj grad.

Klager afventer derfor at Domus fremlægger den fornødne dokumentation for, at hovedeftersynsbygningen er magen til klagers bygning.

## **Udgift til bistand til klage over for Domus**

Klager har haft udgifter til bistand i forbindelse med klage til Domus.

I forbindelse med bistanden har undertegnede udført følgende arbejde:

- Dialog telefonisk og pr. mail med klager
- Gennemgang af praksis fra Ankenævnet for Forsikring
- Fornyet klage til Domus for at forsøge en mindelig løsning uden klage til Ankenævnet

Udgiften for undertegnede arbejde med sagen inden indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring er opgjort til 8.900 kroner inklusive moms (7.120 kroner før moms) i henhold til faktura, som vedhæftes.

Klager beder om at Domus tilpligtes at refundere klagers udgift til bistand."

I brev af 13/1 2025 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"I nærværende sag har indklagedes kvalitets- og klageafdeling fremsendt afgørelse til klagers repræsentant 6. januar 2025. Afgørelsen af 6. januar 2025 fremlægges som **bilag A**.

I afgørelsen henvises til ankenævnskendelsen 101000, hvilken fremlægges som sagens **bilag B**.

Klager **opfordres (A)** til at meddele, om klagen ved Ankenævnet for Forsikring opretholdes. Såfremt klagen opretholdes, forbeholder indklagede sig ret til at afgive realitetssvar til Ankenævnet for Forsikring i anledning af den til ankenævnet indgivne klage."

Af selskabets mail af 6/1 2025 til klageren og hans repræsentant fremgår bl.a.:

"Din klient har købt ejendommen ... og overtaget ejendommen den 1. maj 2019.

Der har været tegnet en restperiode byggeskadeforsikring for ejendommen som er gældende fra den 21. juni 2019 og frem til den 16. juni 2027.

Din klient har anmeldt forholdet til byggeskadeforsikringen den 5. juli 2024, over 5 år efter din klients overtagelse af ejendommen.

Din klient skriver i sin anmeldelse til byggeskadeforsikringen, at han ved fremvisning af ejendommen i november 2018 konstaterede porøse fuger, og at sælger allerede var i kontakt med [byggefirma]. Din klient retter selv henvendelse til [byggefirma] den 15. maj 2019, grundet fugerne i murværket. Herefter har din klient løbende haft kontakt med [byggefirma], fået ejendommen besigtiget af en lokal murerforretning samt byggerådgiver.

Vores byggeskadeansvarlige har oplyst at der er foretaget 1. års- og 5. års gennemsyn i form af kopieftersyn henholdsvis den 9. juni 2018 samt 24. august 2021. Hovedeftersynet er foretaget for ejendommen [anden adresse], og der kan ikke ses at være noget som gør, at de to bygninger ikke kan sammenlignes konstruktionsmæssigt, foruden tagbelægningen, som ses at være forskellig.

Følgende beskrives for hovedeftersyn [anden adresse]:

## 1. Statisk projekteringsrapport

### 1.1 Bygværkets art, funktion, anvendelse og placering

Bygværket omfatter opførelse af rækkehuse i 1 plan. Husene er frit beliggende og ud med taghældning på 7°.

Byggeriet opføres skalmuret, med formure af tegl og bagmure af porebeton. Indvendigt ligeledes som porebetonvægge, der er sammenmuret med bagmuren i facaderne. De facadevæggene afstives

Følgende beskrives for kopieftersyn [klagerens adresse]:

## 1. Statisk projekteringsrapport

### 1.1 Bygværkets art, funktion, anvendelse og placering

Bygværket omfatter opførelse af rækkehuse i 1 plan. Husene er frit beliggende og ud med taghældning på 8°.

Byggeriet opføres skalmuret, med formure af tegl og bagmure af porebeton. Indvendigt ligeledes som porebetonvægge, der er sammenmuret med bagmuren i facaderne. De facadevæggene afstives

Din klient har været gjort opmærksom og været bekendt med porøse fuger siden før hans overtagelse af ejendommen, og som minimum siden 19. maj 2019, hvor din klient selv retter henvendelse til [byggefirma].

Da forholdet først er blevet anmeldt til byggeskadeforsikringen den 5. juli 2024, er det anmeldte forhold forældet overfor byggeskadeforsikringen, da det skulle have været anmeldt inden udløb af den almindelige 3 års frist. Jeg henviser til kendelse 101000 som jeg vedhæfter.

Din klient er blevet henvist af vores kvalitet- og klageafdeling til Ankenævnet for Forsikring den 10. september 2024. Jeg har derfor ikke yderligere at tilføje i henhold til din klage til vores kvalitet- og klageafdeling af 22. oktober 2024."

Klagerens repræsentant har i brev af 13/1 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Domus bekræfter i deres svar, at er tegnet en restperiode byggeskadeforsikring for ejendommen som er gældende fra den 21. juni 2019 og frem til den 16. juni 2027. Domus skriver 'har været', men det er et faktum at der fortsat er en dækning i kraft.

Domus gør opmærksom på, at klager har anmeldt forholdet til byggeskadeforsikringen den 5. juli 2024, hvilket er mere end 5 år efter klagers overtagelse af ejendommen. Klager gør opmærksom på, at Byggeskadeforsikringen først udløber 16. juni 2027. Der kan således anmeldes skader frem til den 16. juni 2027.

Klager har i sit klagebrev redegjort for, hvordan klager tolker Domus forsikringsbetingelser omkring anmeldelse af skaden. Det fastholder klager. Det er således ikke klagers opfattelse, at der er tale om, at der med rimelighed kan være indtrådt forældelse.

Klager gentager, at da konkursen hos [byggefirma] indtraf stod det i den forbindelse klager klart, at han ikke ville få udført den besigtigelse med omfangsbestemmelse og skadeudbedring, som [byggefirma] havde stillet klager i udsigt.

Klager har fortsat efter en gennemgang af policen svært ved at se, at der i det konkrete tilfælde skulle være indtrådt forældelse. Klager har fulgt den anvisning, som er givet i forsikringsbetingelserne RB100 under punktet 'Anmeldelse af skade', hvor det specifikt – som en af flere muligheder – fremgår, at klager har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entrepriseaftaler:

***'7. Anmeldelse af byggeskade***

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

***D Du har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler.'***

Det var netop punkt 7D, som klager benyttede sig af og uden om Domus, der var årsag til, at klager fik aftalt en besigtigelse foretaget af [byggefirma] med henblik på udbedring af skaden.

Først da [byggefirma] gik konkurs primo 2024, stod det klart for klager, at [byggefirma] alligevel ikke kunne udbedre skaden og at klager derfor i stedet nu havde et krav mod Byggeskadeforsikringen hos Domus. Derefter anmeldte klager skaden til Domus.

Idet det **ikke** direkte fremgår af forsikringsbetingelserne, at der skal anmeldes til Domus samtidigt med at klager uden om forsikringen får byggeskaden forsøgt udbedret, har klager ikke tidligere anmeldt byggeskaden til Domus. Det skete først i forbindelse med konkursen hos [byggefirma] primo 2024, hvor det stod klager klart, at klager i stedet måtte rejse kravet mod Byggeskadeforsikringen hos Domus.

Klager har læst og fortolket formuleringen 'uden om forsikringen' således, at benyttede klager den mulighed, da skulle der ikke anmeldes til forsikringen, fordi forsikringen ved en udbedring foretaget af byggefirmaet, ikke var involveret.

Hvis Domus havde ønsket at en sikret på policen skulle opfatte det anderledes, da burde Domus have formuleret dette mere tydeligt, så det fremgik, at der samtidigt også skulle anmeldes til forsikringen selv om sikrede 'gik uden om forsikringen'. Det er en modsatrettet formulering i forsikringsbetingelserne, der desværre kan misforstås på en måde, så en sikret prøver at løse skadesagen uden om selskabet før der sker anmeldelse.

Det er fortsat klagers opfattelse og argument, at Domus kunne have undgået at formuleringen i forsikringsbetingelserne kunne misforstås af lægmænd/forsikringstagere/forbrugere ved at indsætte en enkel og klar sætning under punkt 7D med f.eks.: 'Der skal under alle omstændigheder ske en anmeldelse til Domus hurtigst muligt efter konstateringen af væsentlige byggefejl til Byggeskadeforsikringen, uanset om skaden forsøges afklaret uden om forsikringen'. **Det fremgår imidlertid ikke klart og tydeligt af forsikringsbetingelserne.** Domus har formuleret sig forkert/vagt/uklart i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår heller ikke af Byggeloven og dertil hørende materiale, at der også skal ske anmeldelse til Byggeskadeforsikringen, når sikrede har henvendt sig til byggefirmaet med henblik på en udbedring af skaden, som – i så fald det lykkes – netop ikke involverer selskabet. **Det fremgår at sikrede enten skal anmelde til forsikringen eller selv tage dialogen med byggefirmaet.**

Så med formuleringen 'Uden om forsikringen' var klager således i god tro, da klager forsøgte at afklare skaden og aftalen om besigtigelse med henblik på omfangsbestemmelse og skadeudbedring 'uden om forsikringen' frem til det tidspunkt, hvor klager fik besked om, at en konkurs umuliggjorde aftalen med [byggefirma].

Det er ene og alene Domus egen uheldige og uklare formulering af forsikringsbetingelserne, som nu – til gavn for Domus – afholder Domus fra at give klager erstatning for udbedring af skaden. En skade som [byggefirma] har anerkendt er på klagers hus (og også andre omkringliggende boligejeres huse udført af [byggefirma]).

Det bør være Domus, der er nærmest til at bære risikoen for den dårlige/uklare formulering af forsikringsbetingelserne og *ikke klager* i henhold til koncipistreglen. Det er alene Domus, som har indflydelse på, hvordan formuleringen i forsikringsbetingelserne er udfærdiget og ikke klager som sikret på policen.

Klager gør derfor gældende, at klager har fulgt Domus opfordring under punktet om anmeldelse og har 'uden om forsikringen' indgået aftale om besigtigelse, omfangsbestemmelse og udbedring med byggefirmaet, hvorfor forældelsen først bør regnes fra det tidspunkt, hvor [byggefirma] går konkurs og klager må indse, at klager alligevel ikke får udbedret byggeskaden af [byggefirma] allerede på grund af formuleringen i forsikringsbetingelserne.

Afgørende for, om klagers krav var forældet, må være om klager var eller burde være bekendt med, at klager kunne have et krav mod selskabet inden konkursen hvilket klager ikke var, idet [byggefirma] havde anerkendt at der var fugeskader i flere huse, herunder også i klagers hus og derfor ville [byggefirma] besigtige, omfangsbestemme og udbedre skaden hos klager.

Derfor mener klager ikke, at Domus med rette kan gøre gældende over for klager, at der er indtrådt forældelse, idet klager først ved konkursen primo 2024 måtte indse at [byggefirma] ikke havde muligheden for at udbedre skaden, og at det derfor ikke lod sig gøre, at gennemføre den indgåede aftale uden om forsikringen som oprindeligt tiltænkt. Først på det tidspunkt vidste klager, at han havde et krav imod Byggeskadeforsikringen hos Domus.

Det er på den baggrund fortsat klagers klare opfattelse, at Domus - ud fra ordlyden af de af Domus udformede forsikringsbetingelser og Byggelovens § 25 om Byggeskadeforsikring - uberettiget har afvist at yde forsikringsdækning, da klager har anmeldt byggeskaden til forsikringen på det tidspunkt, hvor skaden alligevel ikke lod sig udbedre af byggefirmaet uden om forsikringen.

**Klager fastholder argumentationen i klagebrevet.**

**Domus har ikke dokumenteret at husene er 'ens' i byggeskadeforsikringens forstand - tværtimod**

Når det af Bekendtgørelsen fremgår at de huse, der ligger under kopierede byggeskadeeftersyn skal være ens, så skal det hus, der får hovedeftersynet ikke være konstruktionsmæssigt anderledes end 'kopi-husene'.

[Anden adresse]:

[Foto]

Klagers hus beliggende [klagerens adresse] er et længe-hus og allerede af den grund slet ikke sammenlignelig med et vinkel-hus, idet konstruktionerne og sammenbygninger er vidt forskellige, hvoraf følger forskellige problemstillinger, der skal efterses og håndteres i rapporterne:

[Foto]

Som det meget tydeligt ses af de to hustyper på billeder, så er der meget stor forskel på konstruktionen af et vinkel- og et længe-hus.

[Foto – Klagers husfacade]

Husfacaden for [anden adresse]:

[Foto]

Der er forskellige typer tegl/mursten og forskellige fuger. Det er derudover også overvejende sandsynligt er arbejdet også udført af forskellige murersjak, idet [byggefirma] udførte en del huse i det her område på samme tidspunkt, hvilket et enkelt murersjak ikke kan nå alene.

Tagkonstruktionen er helt forskelligt konstrueret og *det eneste sammenfald er i store træk, at belægningen er med 'lister'*, mens de konstruktionsmæssige principper er vidt forskellige for henholdsvis et vinkelbygget tag i forhold til et længebygget tag. Det er blandt andet – og ikke kun – de konstruktionsmæssige principper, der eftergås ved de lovpligtige byggeskadeeftersyn.

Sammenbygningen af et vinkel- og et længe-hus er forskellig for både tag- og vægkonstruktion. Det er også en helt anden type tegl/mursten, som er anvendt [anden adresse] end i klagers hus ...

Forskellige typer mursten kan have forskellige egenskaber, afhængigt af deres materialer og produktion. Her er nogle faktorer, der kan adskille typer af mursten:

1. **Materialer:** Mursten kan fremstilles af forskellige materialer som ler, kalksandsten, letklinkerbeton, moler, porebeton og natursten **(1)**. Hver type materiale har sine egne egenskaber vedrørende holdbarhed og vandtæthed **(1)**.
2. **Produktion:** Højtemperaturbrændte keramiske mursten (teglsten) er kendt for deres holdbarhed, farveægthed og modstandsdygtighed over for vejrets påvirkninger **(2)**. Derudover kan brændingsmetoden og temperatur påvirke stenens kvalitet og holdbarhed **(3)**.
3. **Holdbarhed:** Keramiske mursten har generelt en høj holdbarhed og modstandsdygtighed over for vejr og kemikalier **(3)**. Natursten kan også være holdbar, men kan være mere modtagelig for skader og nedbrydning over tid.
4. **Vandtæthed:** Nogle typer mursten, især dem lavet af ler, kan være mere vandtætte end andre **(2)**. Det afhænger af lerets kvalitet og brændingsproces.
5. **Isolering:** Hulsten, som er byggesten med huller, kan være fyldt med isoleringsmateriale, hvilket kan påvirke både holdbarhed og vandtæthed **(1)**.

Kilder: 1) [www.mur-tag.dk](http://www.mur-tag.dk), 2) [etlhus.dk](http://etlhus.dk), 3) [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk)

To huse med så stort et 'spring' mellem konstruktionsprincipperne og murstenenes type og således er vidt forskellige i materialer og udførelse, er ikke huse som er tilstrækkelig ens for at opfylde kravet til **ens huse**, hvilket er et ufravigeligt krav for at kunne henvise husene til kopieret eftersyn i henhold til Bekendtgørelsen og den efterfølgende udarbejdede Vejledning om Byggeskadeforsikring.

Allerede af den grund at tagkonstruktionen, facadestenene og ydermurenes sammenbygning og meget andet ikke er ens medfører at [anden ejendom] allerede af den grund, ikke kan danne grundlag for et retvisende byggeskadeeftersyn for klagers bygning ... og dermed opfylde kriterierne for stikprøvevis byggeskadeeftersyn.

Når det står i bekendtgørelsen om byggeskadeeftersyn § 23, stk. 6, at ens byggerier kan efterses stikprøvevis, betyder 'ens' normalt, at byggerierne har en meget høj grad af lighed med hinanden. Det kan indebære bygninger med samme design, materialer, konstruktionsteknikker og byggemetoder. Det er ikke opfyldt for [anden ejendom] og [klagerens ejendom].

Muligheden for stikprøvevis byggeskadeeftersyn refererer primært til bygninger som lejlighedskomplekser, rækkehuse og andre flerfamiliehuse, hvor der er mange enheder med lignende struktur. Individuelle huse, selvom de ofte bygges af de samme firmaer, har som regel unikke designelementer og individuelle specifikationer på grund af boligkøbernes egne ønsker til deres livs måske største/dyreste investering, hvilket gør det langt mindre sandsynligt, at boligkomplekser med både længe- og vinkelbyggerier kan betragtes som 'ens' (nok) i denne kontekst.

Endvidere fremgår det også af Domus svar, som blev sendt direkte til klager dateret den 6. januar 2025, at der også – og altså ikke kun – er forskel på taghældningen og materialerne samt udførelsen ud over at der er tale om henholdsvis vinkel- og længebyggeri på de to huse:

Følgende beskrives for hovedeftersyn [anden ejendom]:

1. Statisk projekteringsrapport
- 1.1 Bygværkets art, funktion, anvendelse og placering

Bygværket omfatter opførelse af rækkehuse i 1 plan. Husene er frit beliggende og udformet med pult tag med hældning på 7°.

Byggeriet opføres skalmuret, med formure af tegl og bagmure af porebeton. Indvendige vægge udføres ligeledes som porebetonvægge, der er sammenmuret med bagmuren i facaderne. Dette bevirker, at facadevæggene afstives.

Tagkonstruktionen udføres med bjælkespær (posi-joist) med forpatineret zink plader med stående false.

Følgende beskrives for kopieftersyn [klagerens ejendom]:

## 1. Statisk projekteringsrapport

### 1.1 Bygværkets art, funktion, anvendelse og placering

Bygværket omfatter opførelse af rækkehuse i 1 plan. Husene er frit beliggende og udformet med pult tag med taghældning på 8°.

Byggeriet opføres skalmuret, med formure af tegl og bagmure af porebeton. Indvendige vægge udføres ligeledes som porebetonvægge, der er sammenmuret med bagmuren i facaderne. Dette bevirker, at facadevæggene afstives.

Tagkonstruktionen udføres med spær (Posi-Joist) med 18mm OSB plade og papdækning.

Domus dokumenterer derfor selv, at der netop er stor forskel på tagkonstruktionerne, ud over længe-/vinkelbyggeriet - dog helt uden også at nævne, at der også er forskel på teglene i murværket. Det ene tag ([anden ejendom]) er et vinkel-tag med forpatineret zinkplader med stående false og det andet tag ([klagerens ejendom]) er et længe-tag med 18 mm OSB-plader og papdækning.

### Vinkel-tag med skotrende:

- **Konstruktion:** Har skotrende, der hjælper med vandaflledning ved hjørnerne og samlinger, hvilket gør det mere komplekst end et tag uden skotrende.
- **Materialer:** Bruger forpatineret zinkplader med stående false, hvilket giver et moderne og holdbart tag.
- **Æstetik:** Har et moderne og sofistikeret udseende med komplekse taglinjer.

### Længe-tag uden skotrende:

- **Konstruktion:** Enklere konstruktion uden behov for skotrende, hvilket gør det lettere at bygge og vedligeholde.
- **Materialer:** Bruger 18 mm OSB-plader og tagpap, som er mere traditionelle og funktionelle materialer.
- **Æstetik:** Har et mere klassisk og praktisk udseende uden de komplekse taglinjer.

I henhold til en AI-forespørgsel på internettet er forskellen på tagkonstruktionerne skønnet i % sådan her:

*Når vi også tager skotrendene i betragtning, kan vi sige, at forskellen mellem de to tagkonstruktioner bliver endnu mere markant. Vinkel-tagets kompleksitet øges, og dets konstruktion bliver mere forskellig fra længe-taget. Med dette i betragtning kan vi anslå, at de to tagkonstruktioner er*

*omkring **95 % forskellige**, da skotrende tilføjer en ekstra dimension af kompleksitet til vinkel-taget, som længe-taget ikke har.*

Er tagkonstruktionerne skønnet 95 % forskellige, da er de kun omkring 5 % ens.

Klager må af de her nævnte grunde fastholde sin klage over at klager har modtaget to byggeskaderapporter som kopierede byggeskadeeftersyn, hvor den bygning som har modtaget hovedeftersynet, ikke er så ens med klagers hus, at det kan danne grundlag som et hovedeftersyn for klagers bygnings kopierede byggeskadeeftersyn.

Klager har således ikke fået leveret den købte vare fra Domus, der i Domus iver for at spare på udgifterne og generere overskud til investorerne blot har sat en række huse bygget af [byggefirma] sammen under et og samme hovedeftersyn.

Klager har derfor krav på at få leveret den købte vare i form af mindst et byggeskadeeftersyn udført hurtigst muligt og betalt af Domus.

Der er reelt betalt for to byggeskadeeftersyn og klager har ikke fået to korrekte byggeskadeeftersyn, men to helt ubrugelige kopierede rapporter gældende for et anderledes hus, der ikke er ens i forhold til klagers hus. Derfor bør klager faktisk også have krav på at få erstattet prisen på et byggeskadeeftersyn og få udført et byggeskadeeftersyn, idet det umiddelbart ikke giver stor mening at udføre to byggeskadeeftersyn på dette tidspunkt.

Klager vedhæfter Domus mail fra den 6. januar 2025 til Ankenævns sagen og forventer at Domus får besvaret klagen over for Ankenævnet senest den 13. januar 2025 som oplyst af Domus.

## **Afslutningsvis ...**

Gør klager opmærksom på, at den kendelse 101000 som Domus har henvist til, tilsyneladende ikke har samme uklare/fejlagtige formulering i selskabets forsikringsbetingelser, som Domus forsikringsbetingelser. Det er derfor ikke en sammenlignelig kendelse, da den ikke er illustrativ for klagers sag.

Det ville undre klager om en kendelse, der ikke indeholder helt samme problemstilling i forhold til Domus vejledning i forsikringsbetingelserne omkring anmeldelse og at klager blot selv kan 'tage den' med byggefirmaet uden om Byggeskadeforsikringen, ville kunne betragtes som illustrativ for klagers sag. Så vidt vi kan se, så har Ankenævnet ikke tidligere taget stilling til spørgsmålet om Domus forsikringsbetingelser på det nævnte punkt er korrekte eller om de er uklare, forkerte eller måske endda ligefrem misledende for en forbruger/lægmand.

Endvidere indeholder kendelsen heller ikke noget omkring, at byggeskadeforsikringsselskabet ukritisk har 'bundet' eftersynssager uden at sikre sig, at det i 'stabilen' af policer var ens huse, der lå under huset for hovedeftersynet.

Umiddelbart ser det desværre ikke ud til, at de uenige parter kan få enderne til at mødes og finde en for klager god afslutning på uenigheden, hvorfor sagen i princippet burde kunne overgå til Ankenævnets vurdering og efterfølgende kendelse."

Selskabets advokat har i brev af 31/1 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

**"Sagens faktiske omstændigheder**

[Byggefirma] tegnede i forbindelse med opførslen af ejendommen byggeskadeforsikring. Police og forsikringsbetingelser for resteperiodeforsikringen hos Domus Forsikring fremlægges som sagens **bilag C**.

Klager erhvervede ejendommen ... ved købsaftale af 4. december 2018 og med overtagelse 1. maj 2019. Købsaftale med salgsoptilling fremlægges som **bilag D**. Af salgsdokumenterne ses, at byggeskadeforsikring blev udleveret til klager i forbindelse med handlen.

Klager anmeldte mere end 5 år efter overtagelsen porøse fuger til indklagede. Skadeanmeldelsen af 5. juli 2024 fremlægges som **bilag E**. Af skadeanmeldelsen fremgår:

*'Allerede på første fremvisning ultimo november 2018 blev det konstateret, at der er porøse fuger. Det bliver bekræftet af den første håndværker der er på ejendommen ([tømrerfirma]) - se vedhæftet.*

*Sælger er i dialog med [byggefirma] omkring fugerne, inden handlen bliver endelig, og de oplyser, at de går under 1. og 5 års gennemgang.*

*Den 01.05.2019 overtager vi huset og den 15.05.2019 retter vi henvendelse til [byggefirma] om at fugerne er i en forringet tilstand i forhold til december måned 2018. Herfra holder [byggefirma] os hen (mailkorrespondance kan fremvises) frem til de går konkurs primo 2024. Undervejs er der blevet foretaget besigtigelse af lokal murerforretning samt byggerådgiver (tilsynsnotat ligeledes vedhæftet).'*

[Tømrerfirmas] gennemgang af 11. december 2018 med omtale af fugerne fremlægges som **bilag F**.

**Forældelse**

Forældelsesfristen løber fra klager har været eller burde være bekendt med forholdet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2.

Klager har ifølge skadeanmeldelsen været bekendt med porøse fuger allerede ved første fremvisning og gennemgang ved håndværker ultimo 2018 og under alle omstændigheder, da man rettede henvendelse til [byggefirma] i maj 2019.

Forældelsesfristen udløb således senest i maj 2022.

Klager fremfører i anmeldelsen, at [byggefirma] efter klagers henvendelse i maj 2019 har holdt klager hen, og klager har således haft 3 år til at anmelde forholdet til byggeskadeforsikringen.

Klager gør gældende, at der ikke er indtrådt forældelse, idet klager først var blevet bekendt med fordringen mod indklagede efter at [byggefirma] gik konkurs primo 2024.

Hertil skal bemærkes, at ukendskab til eller misforståelse af, hvem der skal rettes krav mod ikke medfører at forældelsesfristen suspenderes i medfør af forældelseslovens § 3, stk. 2, jf. Bo von Eyben: 'Forældelse', 2. udg., 2019, Karnov Group Denmark A/S, s. 456f.

I FED 2002.396 V var der tillige indtrådt forældelse af skadelidtes krav mod et hospital, idet skadelidte kun havde rettet krav mod sin egen læge, en vagtlæge og en speciallæge, men skadelidte burde ifølge landsretten have været klar over, at der muligt kunne gøres krav gældende mod hospitalet også.

Klager burde tilsvarende i nærværende sag have været klar over, at der muligt kunne gøres krav gældende mod byggeskadeforsikringen, hvilket også understøttes af klagers bemærkning om, at *'Klager har fulgt den anvisning, som er givet i forsikringsbetingelserne...'* (klagesvar af 13. januar 2025, s. 1).

Som sagens **bilag G** fremlægges udskrift fra litteraturen henvist til ovenfor.

Idet der ikke er rimelig tvivl om, at der er indtrådt forældelse, fastholder indklagede afvisningen og vil derfor ikke realitetsbehandle klagen."

I brev af 23/2 2025 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Tak for svaret fra Domus, som reelt ikke indeholder noget nyt i forbindelse med klagen.

Klager gentager, at det fortsat ikke er klagers opfattelse – med udgangspunkt i forsikringsbetingelsernes ordlyd – at der er indtrådt forældelse. Forsikringsbetingelsernes ordlyd regulerer forsikringsaftalen mellem Domus og klager. Forsikringsbetingelserne bør ikke fortolkes indskrænkende for klager – ikke mindst, når det ikke er op til klager at formulere indholdet i forsikringsbetingelserne.

Domus kan med en formulering af forsikringsbetingelserne sagtens stille klager bedre end de almindelige forældelsesregler. Det er Domus eget valg. En forbruger kan altid stilles bedre i forholdet med en erhvervsdrivende af den erhvervsdrivende, men kan naturligvis af forbrugerbeskyttelseshensyn ikke stilles ringere i en aftale med en erhvervsdrivende end lovgivningen tillader det.

Det er reelt ikke klagers uvidenhed om forældelsesreglerne, der her er det største issue, men derimod som klager har beskrevet det, så er det formuleringen af forsikringsbetingelserne, der er i fuld overensstemmelse med klagers handling i sagen i forhold til Domus og anmeldelsestidspunktet/-pligten.

Således er formuleringen af forsikringsbetingelserne i sig selv en situation, hvor forældelse i forhold til byggeskadeforsikringen hos Domus sættes på pause eller stilles i bero frem til at det tidspunkt, hvor klager var vidende om, at klager havde et krav imod Domus, hvilket først – i henhold til forsikringsbetingelserne – er på det tidspunkt, hvor [byggefirma] gik konkurs.

Klager gentager, at det naturligvis først da konkursen hos [byggefirma] indtraf stod det i den forbindelse klager klart, at han ikke ville få udført den med [byggefirma] aftalte besigtigelse med omfangsbestemmelse og skadeudbedring, som [byggefirma] havde stillet klager i udsigt.

Klager har fortsat svært ved at se, at der i det konkrete tilfælde skulle være indtrådt forældelse. Klager har blot fulgt den anvisning, som Domus selv har givet i forsikringsbetingelserne RB100 under punktet 'Anmeldelse af skade', hvor det specifikt – som en af flere muligheder - fremgår, at

klager har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprisaftaler:

**'7. Anmeldelse af byggeskade**

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

**D** Du har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler.'

Det betyder, at så længe at der er en igangværende dialog med [byggefirma] om udbedring af byggeskaden, har klager ikke formelt et krav imod Domus. Domus har selv erklæret sig indforstået med, at klager benytter sig af muligheden for at få byggeskaden udbedret på grundlag af en aftale med [byggefirma] inden anmeldelse skal ske til Domus. Ved [byggefirmas] konkurs primo 2024, stod det klart for klager, at kravet skulle aktualiseres over for Domus ved anmeldelse, fordi det havde Domus formuleret i forsikringsbetingelserne.

Det er stadig klagers påstand, at det ikke direkte fremgår af forsikringsbetingelserne, at der skal anmeldes til Domus samtidigt med at klager uden om forsikringen får byggeskaden forsøgt udbedret, hvorfor klager ikke har haft en anmeldelsespligt over for Domus før konkursen hos [byggefirma].

Det er en atypisk situation at Domus har truffet et aktivt valg om at stille forsikringstagere bedre end forældelsesloven tilsigter, men det er ikke ulovligt, at stille forsikringstagere bedre end lovgivningen i dette tilfælde, idet det er Domus valg at bære tabet i den forbindelse, fordi Domus med formuleringen har håbet på at en del af erstatningskravene for skader løste sig selv på på grund af formuleringen – og det har rigtig mange byggeskadesager givet gjort.

Men i de tilfælde, hvor en byggeskadesag – på trods af formuleringen i forsikringsbetingelserne – ikke har løst sig mellem et byggefirma og en forsikringstager, da har Domus valgt at stille forbrugeren bedre med formuleringen i forsikringsbetingelserne.

Klager kan stadig ikke se, at formuleringen 'uden om forsikringen' kan fortolkes anderledes end, at klager reelt først skal henvende sig til Domus på det tidspunkt, hvor en sag ikke lader sig løse uden om forsikringen. At det skal kunne komme klager til skade at han har fulgt forsikringsbetingelsernes formulering i forsikringsaftalen, er en helt absurd tanke.

Klager må derfor fastholde, at der er anmeldt rettidigt til byggeskadeforsikringen og at det først er fra det tidspunkt, hvor klager – i henhold til formuleringen i forsikringsbetingelserne – reelt havde et krav imod byggeskadeforsikringen, fordi [byggefirma] var gået konkurs.

Hvis Domus havde ønsket at en sikret på policen skulle opfatte punktet omkring anmeldelse af skaden anderledes, da burde Domus have formuleret dette mere tydeligt, så det fremgik, at der samtidigt også skulle anmeldes til forsikringen selv om sikrede 'gik uden om forsikringen'. Det er en modsatrettet formulering i forsikringsbetingelserne, der desværre kan misforstås på en måde, så en sikret prøver at løse skadesagen uden om selskabet før der sker anmeldelse.

Domus kunne have undgået at formuleringen i forsikringsbetingelserne kunne misforstås af lægmænd/forsikringstagere/forbrugere ved at indsætte en enkel og klar sætning under punkt 7D

med f.eks.: 'Der skal under alle omstændigheder ske en anmeldelse til Domus hurtigst muligt efter konstateringen af væsentlige byggefejl til Byggeskadeforsikringen, uanset om skaden forsøges afklaret uden om forsikringen'. **Det fremgår imidlertid ikke klart og tydeligt af forsikringsbetingelserne.** Domus har derfor formuleret sig forkert/vagt/uklart i forsikringsbetingelserne.

Det var Domus eget valg at formulere forsikringsbetingelserne og stille forbrugere bedre, uanset at det nok næppe har været Domus oprindelige intention at skabe bedre vilkår for deres forsikringstagere. Det har nok snarere været for at besværliggøre processen og kunne undgå at erstatte, hvis Domus kunne få forbrugerne til at gå i 'fælden'.

Det er derfor klagers påstand, at Domus overvejende sandsynligt har spekuleret imod deres forsikringstagere med egen vinding for øje snarere end at der er tale om, at Domus har formuleret til gavn for forsikringstagerne. Imidlertid er formuleringen fra Domus side som den nu en gang er og den 'spænder ben' for Domus ønske om at kunne afvise dækning med forældelse, som klager ser det.

Klager må fastholde, at Domus er nærmest til at bære risikoen for en dårlig/uklar formulering af forsikringsbetingelserne - og ikke klager - i henhold til koncipistreglen. Det er alene Domus, som har indflydelse på, hvordan formuleringen i forsikringsbetingelserne er udfærdiget og ikke klager som sikret på policen.

Klager må endnu en gang fastholde, at:

- Klager var i god tro på grund af informationen fra Domus i selskabets forsikringsbetingelser
- Domus har selv indskrevet en anvisning omkring anmeldelse, der i sig selv suspenderer (pauser) forældelsen i den periode, hvor der pågår forhandling med [byggefirma] – helt i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og Domus ønske om at undgå at blive involveret i skader, som kan løses uden om forsikringen
- Domus kan vælge at lempe kravene for anmeldelsestidspunktet, hvilket dermed sætter forældelsen på pause, mens der pågår forhandlinger mellem [byggefirma] og klager. Det er alene Domus' valg at lempe kravene og stille deres kunder bedre end, hvad forældelsesloven i sin egen udformning hjemler.
- Klager ser ikke at hr. Bo von Eyben i de kopier Domus har henvist til, beskriver en situation om, at Domus ikke kan stille deres forsikringstagere bedre ved formuleringen i forsikringsbetingelserne end forældelseslovens regler.
- Klager blot fulgte vejledningen i Domus forsikringsbetingelser
- Afgørende for, om klagers krav var forældet, må være om klager var eller burde være bekendt med, at klager kunne have et krav mod selskabet inden konkursen hvilket klager ikke var, idet [byggefirma] havde anerkendt at der var fugeskader i flere huse, herunder også i klagers hus og derfor ville [byggefirma] besigtige, omfangsbestemme og udbedre skaden hos klager. Domus har selv formuleret at klager kan gå uden om forsikringen før anmeldelse til Domus
- Domus ikke med rette kan gøre gældende over for klager, at der er indtrådt forældelse, idet klager først ved konkursen primo 2024 måtte indse at [byggefirma] alligevel ikke kunne udbedre skaden, og at det derfor ikke lod sig gøre, at gennemføre den indgåede aftale uden om forsikringen som oprindeligt tiltænkt. Først på det tidspunkt vidste klager, at Klager i stedet havde et krav imod forsikringen hos Domus.

Klager fastholder argumentationen i klagesagen.

**Domus har ikke dokumenteret at husene er 'ens' i byggeskadeforsikringens forstand - tværtimod** Når det af Bekendtgørelsen fremgår at de huse, der ligger under kopierede byggeskadeeftersyn skal være ens, så skal det hus, der får hovedeftersynet ikke være konstruktionsmæssigt anderledes end 'kopi-husene'.

Klager har dokumenteret i klagesagen, at huset der har fået det faktiske byggeskadeeftersyn (hovedeftersynet) er helt anderledes end klagers hus, som har fået et såkaldt kopieret byggeskadeeftersyn uden en faktisk besigtigelse selv om de to huse er meget forskellige.

Der er forskellige typer tegl/mursten og forskellige fuger. Det er derudover også overvejende sandsynligt er arbejdet også udført af forskellige murersjak, idet [byggefirma] udførte en del huse i det her område på samme tidspunkt, hvilket et enkelt murersjak ikke kan nå alene.

Tagkonstruktionen er helt forskelligt konstrueret og *det eneste sammenfald er i store træk, at belægningen er med 'lister'*, mens de konstruktionsmæssige principper er vidt forskellige for henholdsvis et vinkelbygget tag i forhold til et længebygget tag. Det er blandt andet – og ikke kun - de konstruktionsmæssige principper, der eftergås ved de lovpligtige byggeskadeeftersyn.

Sammenbygningen af et vinkel- og et længe-hus er forskellig for både tag- og vægkonstruktion. Det er også en helt anden type tegl/mursten, som er anvendt i [anden ejendom] end i klagers hus ...

Klager må derfor fastholde sin klage, idet der ikke er tale om to huse, der er tilstrækkeligt ens til at opfylde lovgivers krav for kopierede byggeskadeeftersyn.

Klager har således ikke fået leveret den købte/betalte vare fra Domus, der i Domus iver for at spare på udgifterne og generere overskud til investorerne blot har sat en række huse bygget af [byggefirma] sammen under et og samme hovedeftersyn.

Klager har derfor krav på at få leveret den købte vare i form af mindst et byggeskadeeftersyn udført hurtigst muligt og betalt af Domus eller at modtage et erstatningsbeløb svarende til prisen på, hvad klager kan få et sådant byggeskadeeftersyn udført til.

## **Kendelse 101000 indeholder ikke de samme problemstillinger som klagers klagesag**

Klager fastholder at kendelse 101000 ikke indeholder problemstillinger, der svarer til dem i klagers skadesag og således ikke er illustrativ for klagers klagesag.

Det ville undre klager om en kendelse, der ikke indeholder helt samme problemstilling i forhold til Domus vejledning i forsikringsbetingelserne omkring anmeldelse og at klager blot selv kan 'tage den' med byggefirmaet uden om Byggeskadeforsikringen, ville kunne betragtes som illustrativ for klagers sag.

Så vidt vi kan se, så har Ankenævnet ikke tidligere taget stilling til spørgsmålet om Domus forsikringsbetingelser på det nævnte punkt er korrekte eller om de er uklare, forkerte eller måske endda ligefrem misledende for en forbruger/lægmand.

Endvidere indeholder kendelsen heller ikke noget omkring, at byggeskadeforsikringsselskabet ukritisk har 'bundlet' eftersynssager uden at sikre sig, at det i 'stabilen' af policer var ens huse, der lå under huset for hovedeftersynet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af notat af 11/12 2018 fra tømrerfirma fremgår bl.a.:

## **"Gennemgang af bolig**

Ved gennemgang af jeres evt. kommende bolig, tirsdag den 4. december 2018 på [klagerens adresse], blev der konstateret følgende:

### ***Gavl mod syd:***

Fuger i murværk ser porøse ud, og der mangler en del fuge.

Det gør sig især gældende fra ca. 2 meters højde og op efter.

Det ligner man har brugt en anden blanding, konsistens eller lign. i forhold til de øvrige fuger på huset som ser fine ud.

Gavlen bør fuges om, så man får en ensartet fuge på hele gavlen.

### ***Tag over garage:***

På tag over garage er der lavet fald mod nord og mod syd.

Faldet er iht. lovgivningen 2,5cm pr. meter.

Der er lavet murkrone og ved murkroner har man forsøgt at lave en kile til at føre vandet ind mod en tagbrønd på midten af facaden.

Tagbrønden virker tilsyneladende lidt høj i forhold til det øvrige tag, og der kommer til at stå vand ved kilen som fører vandet mod tagbrønden.

Der blev på dagen målt mellem 5-7mm vand, hvilket ikke bør have indvirkning på pappen iht. oplysninger fra tagdækker, men dog bør man være OBS på evt. utætheder i de områder.

Billeddokumentation kan ses i bilag 1."

Af tilsynsnotat 01 af 10/8 2022 fremgår bl.a.:

## **"Emne: Tilsyn klimaskærm**

...

### **1 Gennemgang af klimaskærm**

#### **1.1 Opbygning.**

*Fritliggende enfamiliehuset med integreret garage, opført i 2017.*

*Klimaskærmen er udført i tegl, med trykket fuge, der vurderes udført med funktionsmørtel. Opmuret i løberforbandt.*

*Foto #1: Facademur med forbandt*

#### **1.2 Problemstilling**

*Ved gennemgang af samtlige facader omkring bygningen, er der tydelig differens i fugernes kvalitet.*

*Murværk der er opført under stilladshøjde fremstår ensartede og pæne. Modsat fremstår fugerne i murværket over stilladshøjden, med mørke misfarvede fuger, og de virker flere steder porøse og forvitrede. Dette er særligt udpræget på vestvendt gavl.*

*Foto #2: Misfarvede fuger.*

*Foto #3: Vestvendt gavl.*

*Foto #4: Facade mod syd*

*Foto #5: Bygningshjørne syd/vest*

*Foto #6: Murværk på vestvendt gavl*

### 1.3 Efterfølgende.

*Ud fra gennemgangen af murværket, er vurderingen at murværket er blevet afsyret. Særligt tydeligt fremstår dette på murværket, der er opført over stilladshøjde.*

*Fugerne er misfarvede og flere steder porøse, hvilket tyder på at der er anvendt syre, som har opløst mørtlens kalkholdige dele.*

*Det noteres at de fleste teglleverandører ikke anbefaler afsyring af murværk.*

*Det anbefales at samtlige fuger gennemgås. Hvor fuger fremstår porøse bør disse udkradses og udskiftes. For at undgå forskellighed i visuel fremtoning, anbefales det at et passende areal udkradses og omfuges."*

Af skadeanmeldelse af 5/7 2024 fremgår bl.a.:

#### **"Hvordan blev skaden opdaget:**

Allerede på første fremvisning ultimo november 2018 blev det konstateret, at der er porøse fuger. Det bliver bekræftet af den første håndværker der er på ejendommen ([tømrerfirma]) - se vedhæftet.

Sælger er i dialog med [byggefirma] omkring fugerne, inden handlen bliver endelig, og de oplyser, at de går under 1. og 5 års gennemgang.

Den 01.05.2019 overtager vi huset og den 15.05.2019 retter vi henvendelse til [byggefirma] om at fugerne er i en forringet tilstand i forhold til december måned 2018. Herfra holder [byggefirma] os hen (mailkorrespondance kan fremvises) frem til de går konkurs primo 2024. Undervejs er der blevet foretaget besigtigelse af lokal murerforretning samt byggerådgiver (tilsynsnotat ligeledes vedhæftet)."

Af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring fremgår bl.a.:

**"§ 12.** Forsikringsselskabet kan ikke afvise at yde dækning eller begrænse dækningsomfanget alene under henvisning til, at sikrede ikke har anmeldt en byggeskade uden ugrundet ophold, hvis forsinkelsen ikke er urimelig og skyldes, at sikrede har søgt udbedring gennemført på grundlag af indgåede entrepriseaftaler, rådgiveraftaler, købsaftaler eller lignende aftaler.

...

**§ 16.** Når forsikringsselskabet modtager en anmeldelse af en byggeskade, skal forsikringsselskabet underrette bygherren herom og opfordre bygherren til at lade byggeskaden udbedre inden for rimelig tid. Dette gælder ikke, hvis byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget.

**Stk. 2.** Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

**"7. Anmeldelse af byggeskade**

- 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. Byggeskaden skal være konstateret og skriftligt anmeldt til os i forsikringstiden
- D. Du har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler."

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 2017 og er overtaget af klageren den 1/5 2019. Klageren anmeldte den 5/7 2024, at der er porøse fuger på det udvendige murværk. Selskabet har anført, at der er indtrådt forældelse. Klageren ønsker dækning for udbedring af skaden og for udgift på 8.900 kr. til partsrepræsentation. Klageren ønsker videre, at selskabet bekoster et nyt byggeskadeeftersyn og herudover erstatter prisen for et byggeskadeeftersyn.

Klageren har anført, at i 2019 gjorde byggefirmaet opmærksom på porøse fuger. Byggefirmaet anerkendte, at fugerne havde skader, men inden det kom til udbedring, gik byggefirmaet konkurs primo 2024, og klageren kontaktede selskabet. Klageren har anført, at forældelsesfristen først skal regnes fra det tidspunkt, hvor byggefirmaet gik konkurs, idet han først da kunne vide, at han ikke ville få skaden udbedret af byggefirmaet. Klageren har anført, at det fremgår af punkt 7D, at "Du har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprisaftaler", og at selskabet derved har valgt at stille de sikrede bedre end efter forældelsesreglerne. Klageren har fulgt fremgangsmåden i punkt 7D og har først forsøgt at få udbedret skaden uden om selskabet. Denne fremgangsmåde er også i overensstemmelse med intentionerne i byggeloven, hvor det fremgår, at den sikrede kan vælge at gå til bygherren eller til selskabet. Klageren har anført, at fugernes tilstand kun er blevet værre, som tiden er gået. Det var først i 2023, at det stod ham klart, at skaderne ikke var af kosmetisk karakter, men var langt alvorligere, hvorfor den 3-årige forældelsesfrist ikke kan regnes fra før 2023. Klageren har anført, at byggeskadeforsikringens 1- og 5-årseftersyn begge er udført som kopieftersyn på ejendomme, der ikke er ens med hans, hvilket har resulteret i to helt ubrugelige, kopierede

rapporter. Klageren har anført, at han har krav på to korrekte byggeskadeeftersyn. Da det ikke giver mening at gennemføre to nye eftersyn på nuværende tidspunkt, skal selskabet udføre ét nyt tilsyn og erstatte udgiften for et andet tilsyn.

Selskabet har anført, at klageren har haft kendskab til det anmeldte skadeforhold siden købet af ejendommen i 2018-2019. Selskabet har anført, at byggeskadeeftersynene er foretaget som kopieftersyn på en ejendom, der konstruktionsmæssigt er sammenlignelig med klagerens.

Det fremgår af notat af 11/12 2018 fra tømrerfirma: "Gavl mod syd: Fuger i murværk ser porøse ud, og der mangler en del fuger. Det gør sig især gældende fra ca. 2 meters højde og op efter. Det ligner man har brugt en anden blanding, konsistens eller lign. i forhold til de øvrige fuger på huset som ser fine ud. Gavlen bør fuges om, så man får en ensartet fuger på hele gavlen."

Det fremgår af tilsynsnotat 01 af 10/8 2022, at "Ved gennemgang af samtlige facader omkring bygningen, er der tydelig differens i fugernes kvalitet. Murværk der er opført under stilladshøjde fremstår ensartede og pæne. Modsat fremstår fugerne i murværket over stilladshøjden, med mørke misfarvede fuger, og de virker flere steder porøse og forvitrede. Dette er særligt udpræget på vestvendt gavl. ... Ud fra gennemgangen af murværket, er vurderingen at murværket er blevet afsyret. Særligt tydeligt fremstår dette på murværket, der er opført over stilladshøjde. Fugerne er misfarvede og flere steder porøse, hvilket tyder på at der er anvendt syre, som har opløst mørtlens kalkholdige dele. Det noteres at de fleste teglleverandører ikke anbefaler afsyring af murværk. Det anbefales at samtlige fuger gennemgås. Hvor fuger fremstår porøse bør disse udkradses og udskiftes. For at undgå forskellighed i visuel fremtoning, anbefales det at et passende areal udkradses og omfuges."

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 5/7 2024, at "Allerede på første fremvisning ultimo november 2018 blev det konstateret, at der er porøse fuger. Det bliver bekræftet af den første håndværker der er på ejendommen ([tømrerfirma]) ... Sælger er i dialog med [byggefirma] omkring fugerne, inden handlen bliver endelig, og de oplyser, at de går under 1. og 5 års gennemgang. Den 01.05.2019 overtager vi huset og den 15.05.2019 retter vi henvendelse til [byggefir-

ma] om at fugerne er i en forringet tilstand i forhold til december måned 2018. Herfra holder [byggefirma] os hen (mailkorrespondance kan fremvises) frem til de går konkurs primo 2024. Undervejs er der blevet foretaget besigtigelse af lokal murerforretning samt byggerådgiver (tilsynsnotat ligeledes vedhæftet)."

Det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 1, at "Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser." Det fremgår af stk. 2, at "Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen i stk. 1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil." Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, at forældelsen afbrydes foreløbigt, hvis en skade anmeldes til et forsikringsselskab inden forældelsesfristens udløb.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav på dækning for de anmeldte murværksskader er forældet, jf. 3-årsfristen i forældelseslovens § 3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i maj 2019 havde kendskab til de væsentligste skadeforhold ved murværket, der udgør grundlaget for skadeanmeldelsen til selskabet. Den 3-årige forældelsesfrist begyndte derfor at løbe i maj 2019 og således udløb i maj 2022. Klageren har først anmeldt skaden til selskabet den 5/7 2024.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af tømrernotatet af 11/12 2018, at "Fuger i murværk ser porøse ud, og der mangler en del fuger. Det gør sig især gældende fra ca. 2 meters højde og op efter. ... Gavlen bør fuges om". Af klagerens skadeanmeldelse til selskabet fremgår det, at de porøse fuger blev konstateret allerede i november 2018. Det fremgår, at sælger var i dialog med byggefirmaet, og at klageren kontaktede byggefirmaet angående fugerne den 15/5 2019 – 14 dage efter overtagelsesdagen.

Det forhold – at klageren indtil byggefirmaets konkurs primo 2024 har forsøgt at få byggefirmaet til at udbedre murværket – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet henviser i den forbindelse til sag 100935.

Nævnet bemærker, at der ikke er grundlag for at statuere, at forsikringsbetingelsernes punkt 7D – hvor det fremgår, at "Du har lov til uden om forsikringen at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler" – fører til en bedre retstilling for klageren i forhold til forældelse, end hvad der følger af forældelseslovens regler og af forsikringsaftalelovens § 29. Punkt 7D indeholder ikke en særlig anmeldelsesfrist for den sikrede. Det fremgår af punkt 7B, at "Du skal anmelde en byggeskade til os hurtigst muligt efter, at du får kendskab til skaden".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er grundlag for at pålægge selskabet at betale et nyt byggeskadeeftersyn eller at betale erstatning til klageren i anledning af mangler ved byggeskadeforsikringens 1- og 5-års eftersyn i 2018 og 2021.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, dels at de kopierede eftersyn har været mangelfulde, dels at klageren som følge heraf har lidt et tab, eller at der antageligt foreligger uafklarede byggeskader, der giver rimeligt grundlag for et fornyet eftersyn.

Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til partsrepræsentation.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings

# Ankenævnet *for* Forsikring

25.

102462