

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. marts 2026 blev i sag nr. 103914:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

AmTrust International Underwriters DAC, Ireland V/Capllloyd A/S - Forsikringsagentur  
Hammerensgade 4  
1267 København K

afsagt

k e n d e l s e :

---

Klagerne er sikret under en byggeskadeforsikring. I brev af 4/7 2025 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Nærværende klage vedrører byggeskader i den forsikrede ejendom beliggende ...

## **PÅSTAND:**

Klagerne nedlægger følgende påstande:

### **Påstand 1:**

Indklagede tilpligtes at anerkende, at forsikringsperioden for byggeskadeforsikringsnummer ... løb indtil 12. maj 2025, subsidiært indtil 14. december 2024 og i den forbindelse indenfor en af Forsikringsankenævnet fastsat tidsgrænse at udføre realitetsbehandling af følgende skader, som klagerne har anmeldt til indklagede:

... - 3 – Fejl i termoruder

... - 4 – Vand under tagpap

... - 5 – Revner i væg i stueetage

Ulovlig vandvarmeropsætning, som er fejlopsat, idet den ikke er mulig at servicere.

### **Påstand 2:**

Indklagede tilpligtes at anerkende, at indklagede eller en for hvem indklagede svarer har meddelt uforbeholdent irreversibelt dækningstilsagn til udbedring af ulovligt placerede termostater til varmekredsene i ejendommen, som klagerne har anmeldt til indklagede, og som indklagede har behandlet under skadenummer ...-2. Herunder skal indklagede tilpligtes at anerkende dæknings-tilsagn til nedtagning af køkkenet i den forsikrede ejendom, så de bagvedliggende VVS-

installationer i køkkenet i stueetagen kan udføres på en sådan måde, at det er muligt indenfor gældende regler at betjene, inspicere og servicere telestater og VVS-installationer.

## **SAGSFREMSTILLING:**

Klagerne erhvervede ved købsaftale af 23. januar 2021 ejendommen beliggende ... Ejendommen blev overtaget af klagerne den 1. august 2021.

Ejendommen er opført af ... som hovedentreprenør og med ... som bygherre.

Klagerne konstaterede i 2023 at ejendommens termostater og varmestyring var placeret i strid med de på opførelsestidspunktet gældende regler. Klagerne anmeldte forholdet til indklagede, der har etableret byggeskadeforsikring på ejendommen.

I forbindelse med anmeldelsen af skaden, blev skadeanmeldelsen af Caplloyd bekræftet modtaget ved mail af 26. juni 2023 fra [medarbejder 1 i selskabet], hvor det i mailen blev oplyst, at gældende police var vedhæftet mailen, jf. **bilag 1 og 2**.

Der var endvidere vedhæftet gældende forsikringsvilkår 2014.BSK, jf. **bilag 3**.

Det fremgik af den medsendte police, at policen, der var gyldig i 10 år, 'træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren'.

Fremfor at afvise skaden med synspunkt om at skaden var anmeldt uden for forsikringstiden, lod indklagede skaden besigtige af en taksator fra [selskabets samarbejdspartner] som i september 2023 foretog bygningsbesigtigelse på ejendommen.

Klagerne rykkede i oktober 2023 indklagede for stillingtagen til den anmeldte skade, og anmodede om at få udleveret taksatorrapporten, jf. **bilag 4**.

Ved mail af 3. november 2023 modtog klagerne en såkaldt foreløbig taksatorrapport fra [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner], jf. mail i **bilag 4**. Rapporten var underskrevet af [taksator hos selskabets samarbejdspartner] for Indklagede, jf. **bilag 5**.

I den medsendte taksatorrapport var der om dækningsvurdering meddelt følgende:  
*'Forholdet er omfattet af forsikringen.'*

Der var ikke taget dækningsforbehold i rapporten, men [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner] oplyste i fremsendelsesmailen følgende:  
*'Jeg har vedhæftet den foreløbige rapport og skal i forbindelse hermed gøre kraftigt opmærksom på, at dækningsvurderingen er med et forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag.'*

*Hvis det viser sig, at installationernes placering skyldes en aftale med tidligere ejer (bygherre), som ønskede disse således, så vil det det friholde [entreprenør] for ansvar og der vil således heller ikke være dækning under byggeskadeforsikringen.'*

Klagerne hørte herefter ikke i rum tid fra indklagede før de pludselig fik meddelelse om, at indklagedes synspunkt nu var, at forsikringsperioden var udløbet på datoen for skadeanmeldelsen og at skaden derfor ikke var dækket.

Ved mail af 11. december 2023 gjorde klagerne indsigelser mod indklagedes sagsbehandlingstid og over indklagedes synspunkt om at forsikringsperioden var udløbet på tidspunktet for anmeldelse af skaderne, jf. **bilag 6**.

Indklagede, ved [medarbejder 2 i selskabet], redegjorde uddybende i mail af 22. december 2023, for sit synspunkt om forsikringsperiodens udløb og om, at dækningstilsagnet som var blevet meddelt af [selskabets samarbejdspartner] for Indklagede, var afgivet med forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag jf. **bilag 7**.

--oo00oo--

Klagerne anmeldte yderligere skader under byggeskadeforsikringen hos indklagede, hvilket sket inden den 14. december 2024, som er den dato klagerne gør gældende er tidligste dato for forsikringsperiodens udløb. De anmeldte skader drejer sig om:

... - 3 – Fejl i termoruder

... - 4 – Vand under tagpap

... - 5 – Revner i væg i stueetage

Ulovlig vandvarmeropsætning, som er fejlopsat, idet den ikke er mulig at servicere.

Klagerne har alene modtaget en bekræftelse på modtagelse af anmeldelserne, men har ikke modtaget indklagedes stillingtagen til skaderne. Klagerne er således ikke klar over, om den manglende stillingtagen beror på, at indklagede i relation til skadenr. ...-2 har gjort gældende, at forsikringsperioden udløb 3. januar 2023.

--oo00oo--

Klagerne antog herefter advokat med henblik på en vurdering af retmæssigheden af indklagedes synspunkt om, at forsikringsperioden var udløbet allerede den 3. januar 2023 og for vurdering af, om der i relation til skade nr. ...-2 var afgivet bindende dækningstilsagn, som indklagede ikke kunne fragå sig.

Ved advokatskrivelse af 10. april 2025, jf. **bilag 8**, gjorde klagerens advokat gældende, at der var afgivet et bindende dækningstilsagn, der alene var betinget af den underliggende (entreprise) aftale mellem den professionelle bygherre og entreprenøren og således ikke forbehold for forsikringsaftalens indhold eller dækningsperiode.

Indklagedes advokat fastholdt i mailskrivelse af 5. maj 2025, jf. **bilag 9**, at der ikke var afgivet bindende dækningstilsagn, men at der af [selskabets samarbejdspartners] skadebehandler i mail af 9. oktober 2023 var taget forbehold for endelig stillingtagen til dækningen. Med mailskrivelsen havde indklagedes advokat vedlagt den korrespondance, hvori det påberåbte forbehold fremgik.

Imidlertid var den mail, som indklagede henviste til, og som var vedlagt indklagedes mail, afsendt af [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner] ca. 3 uger før [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner] fremsendte taksatorrapporten udarbejdet af [taksator hos selskabets samarbejdspartner]. Forbeholdet i [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartners] mail af 9. oktober 2023 blev således ændret med fremsendelse af mail af 3. november 2023, til kun at være betinget af den underliggende entrepriseaftale mellem bygherre og entreprenør.

Det gøres gældende, at [selskabets samarbejdspartner] har sagsbehandlet med fuldmagt til at meddele dækningstilsagn til forsikringstagerne på vegne af indklagede, jf. overensstemmende hermed den af indklagede anførte sagsbehandlingsproces, som er beskrevet i **bilag 7**.

Klagernes advokat gjorde i mail af 19. juni 2025, jf. **bilag 10**, opmærksom på, at indklagedes dækningsforbehold i mail af 9. oktober 2023 ikke havde retsvirkning efter at indklagede fremsendte mail med endeligt dækningstilsagn tre uger efter, den 3. november 2023.

--oo00oo--

Indklagedes og også indklagedes advokat har gjort gældende, at klagerne ikke har retlig interesse i at påberåbe sig dækningstilsagnet under skadenummer ...-2, under henvisning til at klagerne har fået dækket udgifterne til udbedring af skaden under ejerskifteforsikringen i ... Dette bestrides.

Klagerne har ikke fået dækket nedtagning af køkken og udbedring af de fulde ulovligheder anmeldt under skadenummer ...-2.

Der påhviler endvidere klagerne pligt til at iagttage tabsbegrænsningspligt overfor ejerskifteforsikringsselskabet ..., jf. hertil indklagedes oplysning i **bilag 7**, hvor indklagede skriver følgende:

*'Ad skrivelse fra [ejerskifteforsikring]: Indledningsvis er det korrekt, at byggeskadeforsikringen går forud for en eventuel ejerskifteforsikring.'*

Det fastholdes, at der intet retligt grundlag er for at trække det af [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner] og [taksator hos selskabets samarbejdspartner] meddelte dækningstilsagn tilbage.

--oo00oo--

Indklagedes synspunkt om at de anmeldte skader ikke er omfattet af forsikringen, under henvisning til, at forsikringsperioden er udløbet i januar 2023, dvs. før anmeldelsestidspunktet for de pågældende skader, bestrides.

Til støtte for klagernes fastholdelse af at forsikringsperioden ikke er udløbet i januar 2023 bemærker klagerne følgende:

Den 3. januar 2013 blev der gennemført afleveringsforretning mellem entreprenøren ... og bygherren. Det fremgår af afleveringsprotokollen, der er fremlægges som **bilag 12**, at bygherre var ..., og at klagerne bolig var en prøvebolig på ...

Den 8. december 2014 – næsten 2 år senere - foretog [vvs-firma] færdigmelding af vand-, afløbs- & kloakarbejde for [adresser, herunder klagerne], jf. **bilag 13**.

Den 10. december 2014 fremsendte bygherre færdigmelding af byggearbejde til ... Kommune, jf. **bilag 14**.

Den første beboer/forbruger flyttede ind i ejendommen den 15. december 2014, og klagerne overtog efter deres køb, ejendommen primo juli 2020, med indflytning den 1. august 2020.

--oo00oo--

Der blev ved Lov 2007-06-06 nr. 575 om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering, indført pligt for en bygherre til at tegne en byggeskadeforsikring

ved opførelse af ny bebyggelse til privat bolig.

Det fremgår om lovændringen, at formålet med lovkravet, om at der skal tegnes en byggeskade-forsikring ved opførelse af bybebyggelse til privat beboelse, var, at:

*'... Styrke forbrugernes stilling i sager om udbedring af væsentlige byggeskader.'*

Det fremgår ligeledes, at såfremt ejendommen opføres af en professionel bygherre, er den pro-fessionelle bygherre, der har pligt til at tegne byggeskade-forsikringen, og at:

*'Forsikringen vil i en periode på 10 år til fordel for bygningsejeren dække væsentlige byggeskader, der har betydning for bygningens levetid og funktionalitet'.*

--oo00oo--

I byggeloven, som den var gældende på tidspunktet for byggetilladelsen, fremgår reglerne for byggeskade-forsikring af kapitel 4A, §§ 25A – 25F.

Det fremgår af bestemmelserne, at det er bygherren, der ved opførelse af ny bebyggelse til privat beboelse skal forsikre bebyggelsen mod byggeskader, og det er ligeledes bygherren, der skal beta-le forsikringspræmien, jf. § 25 A, stk. 1.

I betænkning til lovforslag nr. L 177, 'Betænkning over Forslag til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering (Byggeskade-forsikring m.v.)', fremgår følgende:

*'Det vil være den professionelle bygherre, der skal tegne og afholde udgiften til forsikringen. Hvis en forbruger lader én professionel erhvervsdrivende forestå selve opførelsen af en bolig, er det den professionelle, der er bygherre i lovens forstand.'*

Det er således klart, at klagerne ikke i lovens forstand skal anses som bygherre, og således heller ikke er den part, der har haft pligten til at tegne forsikringen og betale forsikringspræmien.

Forsikringen skal således i henhold til motiverne tegnes og betales af den professionelle bygherre, og forsikringen skal dække forbrugeren.

Når det af § 25 B, stk. 3 fremgår, at forsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller hvis der ikke sker aflevering, ved første indflytning, er dette udtryk for *aflevering* til forbrugerbygherre - og altså ikke aflevering af entreprenøren til den professionel-le bygherre.

Det er i § 25 C, stk. 1 anført, at *bygherren* ved ansøgning om byggetilladelse skal sende dokumen-tation til kommunen for, at der foreligger et tilbud på en byggeskade-forsikring, og ifølge stk. 2, at bygherren ved færdigmelding af byggeriet til kommunen skal dokumentere, at der er tegnet og betalt præmie for byggeskade-forsikringen.

Det er naturligvis ikke forbrugeren, der skal ansøge om byggetilladelse og forestå færdigmelding af byggeriet, men derimod den professionelle bygherre.

--oo00oo--

Erhvervsstyrelsen har den 25. august 2023 på styrelsens hjemmeside, <https://boligejer.dk/byggeskaderapporter-den-obligatoriske-byggeskade-forsikring>, redegjort for reglerne for byggeskade-forsikring i 'Byggeskaderapporter – den obligatoriske byggeskade-forsik-ring', og præciserer blandt andet at:

*'En byggeskadeforsikring løber i 10 år, er uopsigelig i denne periode og træder i kraft, når byggeriet afleveres til dig som forbruger.'*

Samme sted anfører Erhvervsstyrelsen længere nede, at:

*'Man laver et 1-års eftersyn og et 5-års eftersyn. 1-års eftersynet laves tidligst 5 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft. 5-års eftersynet laves tidligst 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft. Forsikringen træder i kraft, når du overtager den færdige bolig.'*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har i 'Vejledning om byggeskadeforsikring – Revideret juli 2019' ligeledes angivet formålet med byggeskadeforsikringen til at være en styrkelse af forbrugerens retsstilling.

Disse myndigheders angivelse af formålet med byggeskadeforsikringen, og Erhvervsstyrelsens præcisering af, at forsikringen træder i kraft når forbrugeren overtager den færdige bolig, er således helt i tråd med lovforarbejderne, og den ovenfor anførte fortolkning af byggelovens §§ 25A-25C i relation til begreberne bygherre og aflevering.

På det grundlag kan det lægges til grund, at en byggeskadeforsikring først træder i kraft, når ejendommen er afleveret til forbrugeren eller på overtagelsesdagen, når forbrugeren tager boligen i brug.

--oo00oo--

Det kan lægges til grund, at afleveringsforretningen den 3. januar 2013 mellem entreprenøren og (den professionelle) bygherre alene havde til formål at sikre, at der blev afleveret en præsentationsbolig, som potentielle fremtidige købere kunne besigtige.

Afleveringen udgjorde imidlertid ikke en 'aflevering' i Byggelovens § 25B, stk. 3s forstand.

Det var ikke muligt at flytte ind i boligen, allerede fordi der ikke var indlagt vand i ejendommen og fordi den professionelle bygherre ikke havde afgivet færdigmelding til kommunen. Der var ikke meddelt ibrugtagningstilladelse.

Den første forbruger flyttede først ind i boligen den 15. december 2014.

At de første forbrugere flyttede ind i ejendommen ca. 23,5 måned – næsten 2 år - efter der havde været afholdt afleveringsforretning mellem entreprenøren og bygherren bekræfter, at den afleveringsforretning, som indklagede begrundede dækningsafvisningen med, ikke har relevans i forhold til byggeskadeforsikringens ikrafttræden.

Til støtte herfor henvises endvidere til, at 1-års eftersyn og 5-års eftersyn udført for byggeforsikringsselskabet blev afholdt henholdsvis 1 år og 9 måneder og 4 år og 10 måneder efter den første indflytning den 15. december 2014, jf. **bilag 15 og 16**.

Det vil sige ca. 3 år og 9 måneder og 6 år og 10 måneder efter den mellem den professionelle bygherre og entreprenøren gennemførte 'afleveringsforretning'.

--oo00oo--

I rapporten for byggeskadeforsikringsselskabets 1-års eftersyn fremgår det på side 4, at eftersynet

angår [klagernes adresse]. Det fremgår af rapporten, at ejendommens opførelsesår er 2014, og at byggeskadeforsikringens ikrafttrædelse og udløb er henholdsvis 15. december 2014 og 15. december 2024.

I rapporten for byggeskadeforsikringsselskabets 5-års eftersyn fremgår det på side 4, at eftersynet angår [klagernes adresse]. Det fremgår af rapporten, at ejendommens opførelsesår er 2014, og at byggeskadeforsikringens ikrafttrædelse og udløb er henholdsvis 12. maj 2015 og 15. december 2024.

Af BBR-meddelelse for [klagernes adresse] fremgår det, at opførelsesåret er 2014, og at byggeskadeforsikringsselskabet er Caplloyd, og at datoen for byggeskadeforsikringen er 12. maj 2015.

Allerede fordi forsikringsvilkårene er dateret i 2014, kan byggeskadeforsikringen ikke være trådt i kraft den 3. januar 2013.

Ovennævnte kontraktuelle forhold indebærer, at forsikringsdækningen ikke kan være trådt i kraft før tidligst 15. december 2014 og således tidligst kan være udløbet 15. december 2024.

Indklagede kunne og burde allerede ved udstedelse af policen i maj 2015, hvis dette havde været synspunktet, havde anført, at forsikringen allerede var trådt i kraft den 3. januar 2013.

Forsikringspolice udgør for en forbrugerkøber et helt centralt dokument, hvis indhold og oplysninger har betydning for køberens risikovurdering af ejendommen.

Indklagede hæfter for de afgivne oplysninger i forsikringsdokumentet.

På den baggrund fastholdes det, at ikrafttrædelsesdatoen for byggeskadeforsikringen tidligst var den 15. december 2014 og at ophørstidspunktet således tidligst var den 15. december 2024. Oplysningerne i sagsmaterialet i øvrigt er dog med et indhold der tyder på, at forsikringen blev sat i kraft først den 12. maj 2015 og dækningsperioden derfor løb indtil 12. maj 2025.

--oo00oo--

Klagerne afgav sædvanligt inkassovarsel i skrivelse af 10. april 2025, med oplysning om at, hvis ikke indklagede bekræftede at forsikringsperioden tidligst udløb den 15. december 2024 og ikke modtog bekræftelse på, at indklagede stod ved sit dækningstilsagn vedrørende skadenummer ...-2, ville sagen blive indbragt for Forsikringsankenævnet.

I klagernes advokats skrivelse af 19. juni 2025, jf. **bilag 8**, meddelte klagerne endnu engang en frist for indklagede på at meddele dækningstilsagn og til at bekræfte, at byggeskadepolicen tidligst udløb som af klagerne påstået.

Den 26. juni 2025, modtog klagerne endnu engang henholdende svar fra indklagedes advokat, jf. **bilag 11**.

Denne gang med oplysning om at sagsbehandling vedr. skadenummer ...-2 stadig pågik, og at de øvrige skader ikke blev varetaget af indklagedes advokat men af indklagede selv.

Indklagedes sagsbehandling har i skrivende stund varet i mere end to år fra klagerne anmeldte den første skade i juni 2023. Sagsbehandlingen har roteret rundt mellem følgende sagsbehandlere/rådgivere, uden klagerne har fået afklaring:

- [Medarbejder 1 i selskabet]
- [Medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner]
- [Taksator hos selskabets samarbejdspartner]
- [Medarbejder 2 i selskabet]
- [Selskabets eksterne advokat 1]

Klagerne ser ikke nogen reel, effektiv indsats fra indklagedes side til at sagsbehandle de anmeldte sager. Henset til den forløbne periode og de usammenhængende dækningsafvisninger er nærværende klagesag nødvendiggjort."

Selskabets eksterne advokat har den 9/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Over for klagernes påstand 1:**

Frifindelse.

**Over for klagernes påstand 2:**

Frifindelse.

## **1. SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING**

### **1.1 Generelt**

I maj 2023 konstaterede klagerne, at klagerne ikke kunne få adgang til ejendommens telestater, hvilket var blevet konstateret i forbindelse med, at varmen på ejendommens badeværelsesgulv ikke virkede. I forlængelse af klagernes anmeldelse til selskabet kobledes selskabet en taksator hos [selskabets samarbejdspartner] på sagen.

Den 25. september 2023 orienterede [selskabets samarbejdspartner] klagerne om, at på baggrund af de dokumenter, som klagerne havde sendt til [selskabets samarbejdspartner], anså [selskabets samarbejdspartner] ikke bevisbyrden for, at der var tale om en byggeskade, for løftet, hvorfor [selskabets samarbejdspartner] selv ville foretage en besigtigelse af ejendommen.

Den 27. september 2023 besigtigede [selskabets samarbejdspartner] ejendommen. På tidspunktet herfor havde selskabet fortsat ikke anerkendt over for klagerne, at der var tale om et dækningsberettiget forhold.

Den 9. oktober 2023 sendte [selskabets samarbejdspartner] endnu en mail til klagerne. Heri fremgik følgende:

*'Det er vurderet, at det anmeldte, kan være dækningsberettiget på byggeskadeforsikringen.*

*Til information har jeg derfor på vegne af byggeskadeforsikringen rettet henvendelse til entreprenøren ... vedrørende skadesagen.*

*Dette skyldes, at entreprenøren har udbedringsret- og pligt forud for byggeskadeforsikringen., jf. lovgivningen på området.*



*Hvis de ikke ønske at udbedre inden for rimelige tid, vil vi viderebehandle skadesagen og tage endelig stilling til dækning.'*

Klagerne rykkede herefter for yderligere oplysninger den 10. oktober og den 16. oktober 2023. Den 17. oktober 2023 orienterede [selskabets samarbejdspartner] klagerne om, at man fortsat afventede svar fra entreprenøren. Samme dag, den 17. oktober 2023 sendte klagerne endnu en mail til [selskabets samarbejdspartner], hvori klagerne bl.a. anførte: *'Du må gerne sende rapporten med det samme mens du afventer at besvare mailen'.*

Klagerne var således bekendt med, at selskabet afventede svar fra entreprenøren, men anmodede på trods heraf om skaderapporten.

Den 23. oktober 2023 sendte klagerne endnu en mail, hvori klagerne anførte: *'Vi ser frem til at modtage rapporten i denne uge samt dit svar'.* Tilsvarende rykkede klagerne for taksatorrapporten og for et svar den 30. oktober 2023.

Den 31. oktober 2023 sendte [selskabets samarbejdspartner] følgende mail til klagerne:

*'[...]*

*Entreprenøren ... har oplyst, at de gerne vil undersøge sagen nærmere og forventer at kunne give kan snarlig tilbagemelding.*

*Jeg har orienteret dem om, at I mangler varme på det ene badeværelse og at I ønsker dette udbedret hurtigst muligt.*

*Jeg vil naturligvis gerne udlevere rapporten, når denne er færdig.*

*'[...]*

Herefter anmodede [selskabets samarbejdspartner] om, at klagerne fremsendte entreprisekontrakten. Klagerne oplyste i den sammenhæng, at de ikke lå inde med den, jf. klagernes mail af 1. november 2023.

Den 2. november 2023 oplyste [selskabets samarbejdspartner] klagerne om, at entreprenøren gerne ville besigtige forholdet. Samme dag vendte klagerne retur med kontaktoplysningerne, ligesom klagerne spurgte: *'Hvad der er til hinder for at vi modtager 'foreløbige' rapport fra jeres taksator [taksator hos selskabets samarbejdspartner]. Vi ønsker at have indsigt i vores egne oplysninger og kunne have denne indsigt ved et besøg af endnu en fagmand.'*

Korrespondancen fremlægges som **bilag A**.

Den 3. november 2023, efter utallige opfordringer fra klagerne, sendte [selskabets samarbejdspartner] den foreløbige rapport til klagerne. I følgemailen fremgik følgende:

*'På stående fod har jeg ikke informationen om, hvem der udførte VVS-arbejderne for [entreprenør].*

*Jeg har vedhæftet den foreløbige rapport og skal i forbindelse hermed gøre kraftigt opmærksom på, at dækningsvurderingen er med et forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag.*

*Hvis det viser sig, at installationernes placering skyldes en aftale med tidligere ejer (bygherre), som ønskede disse således, så vil det det friholde [entreprenør] for ansvar og der vil således heller ikke være dækning under byggeskadeforsikringen. Jeg har videresendt jeres kontaktoplysninger til [entreprenør] og forventer, at I bliver kontaktet af dem i næste uge.'*

Klagerne var dermed bekendt med, at der var tale om en foreløbig rapport, herunder at selskabet ikke gav et dækningstilsagn i forbindelse med fremsendelsen af rapporten.

Selskabet modtog herefter afleveringsprotokollen fra entreprenøren. Protokollen er fremlagt som bilag 12 i sagen. Heri fremgår det, at boligen blev afleveret den 3. januar 2013. Protokollen er underskrevet af entreprenøren og den professionelle bygherre.

På baggrund af de nye oplysninger i sagen, oplyste selskabet klager om, at forholdet ikke var dækket af byggeskadeforsikringen, idet byggeskadeforsikringen var udløbet forud for klagernes anmeldelse i juni 2023.

Den 11. december 2023 klagede klagerne over selskabets afgørelse, jf. sagens bilag 6. Selskabet besvarede klagen den 22. december 2023, jf. sagens bilag 2023. Selskabet opfordrede i den sammenhæng klagerne til endnu en gang at rette henvendelse til klagernes ejerskifteforsikring hos [ejerskifteforsikringen].

Selskabet hørte herefter ikke yderligere fra klagerne i en længere periode.

Den 4. december 2024 anmeldte klager en række nye forhold til Caplloyd, herunder ... - 3 – Fejl i termoruder, ... - 4 – Vand under tagpap, ... - 5 – Revner i væg i stueetage samt forhold vedrørende adgang til vandvarmer.

Den 10. april 2025 sendte klagerne via deres advokat en henvendelse til selskabet. I emnefeltet refererede klagerne til sagsnummer ...-2, dvs. forholdet vedrørende manglende adgang til telestaterne. Mail af 10. april 2025 fremlægges som **bilag B**.

I henvendelsen fra klagerne, som er fremlagt som sagens bilag 8 redegjorde klagerne for, hvorfor forsikringen efter klagernes opfattelse, ikke var udløbet på tidspunktet for anmeldelsen vedrørende den manglende adgang til ejendommens telestater.

Den 5. maj 2025 svarede selskabet tilbage. Mailen er fremlagt som sagens bilag 9. Forud for henvendelsen havde selskabet været i dialog med klagernes advokat, idet det var uklart for selskabet, om der bestod et økonomisk udestående i relation til skaden ...-2. Selskabet var således blevet bekendt med, at klagernes ejerskifteforsikring havde udbetalt kr. 114.981 til klagerne til brug for udbedring af den manglende adgang til telestaterne, og klagernes advokat havde ikke fremlagt dokumentation for, at klagernes advokat tillige var antaget til at varetage ejerskifteforsikringen hos [ejerskifteforsikringens] interesse i sagen.

I mailen fra selskabet fremgik det således bl.a. at:

*'Som vi også drøftede telefonisk, beder jeg dig om at redegøre nærmere for, om der består et økonomisk udestående vedrørende skadenummer ...-2.*

*Til din orientering kan jeg oplyse, at jeg har været i dialog med dine klienters ejerskifteforsikring hos [ejerskifteforsikringen], som har oplyst mig om, at det er deres opfattelse, at de har dækket skaden fuldt ud til dine klienter via en udbetaling på i alt kr. 114.981, kroner. Eftersom [ejerskifteforsikringen] har dækket skaden, er [ejerskifteforsikringen] herefter indtrådt i din klients retsstilling, hvorved [ejerskifteforsikringen] også overtager retten til et eventuelt regreskrav mod byggeskadeforsikringen. Består der fortsat et økonomisk udestående for denne skade, stiller situationen sig selvfølgelig anderledes. For god ordens skyld bemærker jeg, at jeg har fået oplyst, at der under dine klients ejerskifteforsikring gælder en selvrisiko på kr. 5.300. Under byggeskadeforsikringen gælder der en selvrisiko på kr. 12.000.'*

Den 19. juni 2025 sendte klagerne følgende mail:

*'Jeg fastholder, at mine klienter har retlig interesse i at påberåbe sig dækningstilsagnet, idet mine klienter ifølge forsikringsaftalen med [ejerskifteforsikringen] har tabsbegrænsningspligt.*

*Jeg kan oplyse, at mine klienter fra [ejerskifteforsikringen] har fået telefonisk dækningstilsagn til udbedring for i alt kr. 112.646,33,-, hvorfra der er fratrullet selvrisiko kr. 5.300. Heraf dækker 104.946,33 kr. udbedringsarbejder i henhold til faktura fra håndværkerfirma og hertil udgifter til indkøb af nye badeværelsesmøbler, kr. 7.700 kr., idet de tidligere badeværelsesmøbler ikke har kunne dække det hul i væggen, som udbedring af de ulovlige installationer har bevirket.*

*Mine klienter har imidlertid ikke fået dækningstilsagn til nedtagning af køkken, så de bagvedliggende VVS-installationer i køkkenet i stueetagen kan udføres, så telestater og installation kan betjenes. Mine klienter fastholder krav på dækningstilsagn fra Caplloyd vedrørende dette forhold.*

*Endelig savner jeg din bekræftelse på, at mine klienters byggeskadeforsikring i Caplloyd tidligst udløb 15. december 2024. Dette har relevans, for de yderligere skader mine klienter har anmeldt til Caplloyd før forsikringsperiodens udløb.*

*Modtager jeg derfor ikke senest 7 dage fra d.d. følgende:*

*1. din bekræftelse på, at [selskabets samarbejdspartner] dvs. Caplloyd står ved sit ubetinget dækningstilsagn den 3. november 2023, og*

*2. din bekræftelse på, at forsikringsperioden på mine klienters byggeskadeforsikring tidligst udløb 15. december 2024, og*

*3. din stillingtagen til de af mine klienter øvrige anmeldte skader:*

*... - 3 – Fejl i termoruder*

*... - 4 – Vand under tagpap*

*... - 5 – Revner i væg i stueetage*

*Ulovlig vandvarmeropsætning, som [selskabets samarbejdspartner] overfor mine klienter har oplyst er fejlopsat, idet den ikke er mulig at servicere med den pågældende placering.*

*må du forvente, at mine klienter uden yderligere varsel indbringer sagen for Forsikringsankenævnet, alternativt for domstolene, hvilket begge dele vil indebære yderligere udgifter for Caplloyd.'*

Det var først den 19. juni 2025, at selskabet blev bekendt med, at klagernes ejerskifteforsikring ikke havde dækket forholdet vedrørende den manglende adgang til telestaterne i ejendommens køkken. Klagerne opfordres til at fremlægge ejerskifteforsikringens afgørelsen herom (**opfordring A**).

Derudover var det første gang, at selskabet blev bekendt med, at henvendelsen fra klagerens advokat også vedrørte skadesagerne ... - 3 – Fejl i termoruder, ... - 4 – Vand under tagpap, ... - 5 – Revner i væg i stueetage samt forhold vedrørende vandvarmeropsætning. I klagerens første henvendelse var der således alene refereret til skadenummer ... – 2.

Da der ikke var, og fortsat ikke er truffet afgørelse vedrørende sagerne ... - 3 – Fejl i termoruder, ... - 4 – Vand under tagpap, ... - 5 – Revner i væg i stueetage samt forhold vedrørende vandvarmeropsætning sager, er disse sager ikke overgået til advokatbehandling, og behandles derfor fortsat i skadebehandlere regi hos Caplloyd. Dette orienterede selskabets advokat, klagers advokat om den 26. juni 2025 (bilag C).

## 2. ANBRINGENDER

### 2.1 Forsikringens løbetid

Selskabet gør gældende, at klagerens byggeskadeforsikring var udløbet på tidspunktet af anmeldelsen af forholdet ...-2 – adgang til telestater, som blev anmeldt i juni 2023, samt forholdene ... - 3 – Fejl i termoruder, ... - 4 – Vand under tagpap, ... - 5 – Revner i væg i stueetage samt forhold vedrørende vandvarmeropsætning, der blev anmeldt den 4. december 2024. I forlængelse heraf gør selskabet gældende, at byggeskadeforsikringen udløb den 3. januar 2023.

Det følger af de til policen gældende forsikringsbetingelser, at forsikringen træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren, jf. også lovens § 25 B, stk. 3.

Bestemmelsen i byggelovens § 25B, stk. 3, har følgende ordlyd:

*'Stk. 3. Forsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller hvis der ikke sker aflevering ved første indflytning. Forsikringen dækker skader, der anmeldes til forsikringsselskabet inden 10 år fra forsikringens ikrafttræden.'*

I forarbejderne til bestemmelsen, jf. LFF 2007-01-14, nr. 177 er følgende anført om § 25B, stk. 3:

*'Stk. 3. I udgangssituationen vil forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren.'*

*I de situationer, hvor en professionel bygherre opfører en udlejningsejendom, der ikke skal videregives, træder forsikringen i kraft på dagen for indflytning i den første lejlighed iht. lejekontrakten.*

*Er der tale om en ejendom opført med andelsboliger, må der sondres mellem den situation, hvor andelsboligforeningen er bygherre, og den hvor bygherren sælger en færdigbygget ejendom til en andelsboligforening. Hvis andelsboligforeningen er bygherre, skal forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer ejendommen til bygherren. I den anden situation skal forsikringen træde i kraft, når den første andelshaver overtager andelen.*

*Forsikringen udløber 10 år fra dagen, hvor forsikringen trådte i kraft. En skade er rettidigt anmeldt, såfremt den er anmeldt til forsikringsselskabet senest på dagen, hvor forsikringen udløber.*

Ved bygherre forstås således den, som har fået byggeriet opført. Det er dermed ikke korrekt, når klagerne anfører på side 7 i sit klageskrift, at lovens § 25B, stk. 3 skal forstås således, at der ved aflevering til bygherre skal forstås aflevering til 'forbrugerbygherren'. I lovens forarbejder, jf. de almindelige bemærkninger, pkt. 2.1.1, fremgår det da også, at bygherren er den, der lader bebyg-

gelsen opføre, og som udøver en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Havde det været lovgivers hensigt, at der ved bygherre skulle forstås forskellige juridiske eller fysiske personer, alt efter om der var tale om tegning af forsikringen eller løbetid af forsikringen, havde dette fremgået klart af lovteksten og eller de bagvedliggende forarbejder.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2, fremgår det desuden, at formålet med at der skal etableres en byggeskadeforsikringen er todelt. Byggeskadeforsikringen skal således:

*'dels at styrke bygningsejerens - herunder særligt forbrugers - retsstilling ved at give bygnings-ejeren adgang til en mere enkel proces og adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikrings-selskabet, såfremt der konstateres en alvorlig byggeskade på en nyopført ejendom. [...]*

*Hvis bygningsejeren konstaterer en byggeskade, kan den pågældende vælge at anmelde skaden til forsikrings-selskabet eller gøre kravet gældende overfor bygherren eller eventuelt entreprenør og/eller underentreprenør, rådgiver eller materialeleverandør. Vælger bygningsejeren at anmelde skaden til forsikrings-selskabet, og vurderer forsikrings-selskabet, at der er tale om en dækningsbe-rettiget skade, foranlediger forsikrings-selskabet, at skaden udbedres, eller selskabet udbetaler er-statning til bygningsejeren. Forsikrings-selskabet indtræder herefter i ejerens krav overfor den an-svarlige og kan herefter gøre kravet gældende mod en eventuel ansvarlig. Bygningsejeren kan som nævnt også vælge selv at gå til bygherren i første omgang for at få skaden udbedret. Uanset om bygningsejeren vælger at gøre sit krav gældende overfor bygherren, eller kravet rejses efterføl-gende af forsikrings-selskabet, kan ansvaret således blive placeret hos den ansvarlige for bygge-skaden.'*

Et af de helt grundlæggende hensyn bag byggeskadeforsikringen er dermed at sikre, at byggeska-deforsikrings-selskabet bevarer sin regresadgang over for en eventuelt ansvarlig. Ved at fastsætte en løbetid på 10 år fra tidspunktet, har lovgiver således taget hensyn til den 10-årige absolutte forældelsesfrist, der gælder efter dansk ret. Ved entreprenørens aflevering til bygherren begynder forældelsesfristen for at gøre eventuelle mangelsindsigelser gældende i udgangspunktet at løbe. Forældelsesfristen suspenderes i den sammenhæng ikke blot, fordi der endnu ikke er flyttet en forbruger ind i ejendommen.

Det forhold at bygherren i den konkrete sag ikke har tegnet en byggeskadeforsikring rettidigt, ændrer ikke på, hvornår forsikringen er begyndt at løbe. Derimod medfører det blot at løbetiden for den i sagen omhandlede ejendom, er kortere end den ti-årige periode, idet forsikringen ikke blev tegnet af bygherre i forbindelse med, at ejendommen blev afleveret til denne, men først blev etableret den 12. maj 2015.

## 2.2 Dækningsforbehold

Selskabet gør gældende, at selskabet ikke har givet klagerne et bindende dækningstilsagn vedrø-rende anmeldelsen ...-2 – adgang til telestater.

Klagerne blev således adskillige gange orienteret af selskabet v/[selskabets samarbejdspartner] om, at der ikke var taget endelig stilling til, om forholdet var dækket af byggeskadeforsikringen. Således oplyste selskabet ved mail af 9. oktober 2023, at forholdet kunne været omfattet af byg-geskadeforsikringen, men at selskabet pt. var ved at indhente oplysninger fra entreprenøren på ejendommen.

Herefter rykkede klager flere gange for at få tilsendt den skaderapport, som [selskabets samar-bejdspartner] havde udarbejdet. Klagerne benævnte i den sammenhæng selv rapporten for 'den

*foreløbige rapport'*, hvorved klagerne også indikerede, at de godt var klar over, at såfremt de fik tilsendt rapporten, ville der ikke være tale om en endelig afgørelse fra selskabets side. Således fremgik det også af klagernes mail til selskabet af 2. november 2023, at klagerne ville anvende den *'foreløbige'* rapport, som støtte i forbindelse med besøg fra entreprenøren (bilag A).

I forlængelse af klagernes anmodninger accepterede selskabet at sende skaderapporten til klagerne. I følgemailen fremgik det dog, som anført ovenfor, at selskabet *'gør kraftigt opmærksom på, at dækningsvurderingen er med et forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag'*. Selskabet forespurgt i den sammenhæng klagerne om, hvorvidt klagerne lå inde med kontraktgrundlaget, således at selskabet kunne opnå en afklaring på de udestående spørgsmål, hvilket klagerne besvarede benægtende.

Selskabet hverken var eller burde således på et tidligere tidspunkt have blevet bekendt med, at den i sagen omhandlede ejendom var blevet afleveret ti år forud for klagernes anmeldelse. Selskabet kom alene i besiddelse af denne oplysning, da selskabet modtog afleveringsprotokollen fra entreprenøren, hvori datoen for afleveringen fremgik. Herefter orienterede selskabet uden unødigt ophold klagerne om, at byggeskadeforsikringen var udløbet på tidspunktet for anmeldelsen.

Klagerne har eller burde således ikke have fået en berettiget forventning om, at forholdet var dækket af byggeskadeforsikringen, idet klagerne var bekendte med, at selskabet ikke kunne træffe afgørelse herom, før selskabet lå ind med samtlige relevante oplysninger i sagen."

Klagers advokat har i brev af 30/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

**"SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:**

Klagerne imødegår indklagedes synspunkt om ikke at være blevet orienteret om at skaden tillige var anmeldt til ejerskiftforsikringen og at klagerne herfra havde fået meddelt dækningstilsagn med et konkret beløb.

Det er korrekt at klagerne rykkede for rapporten fra [selskabets samarbejdspartner].

Klagers rykker blev imidlertid besvaret med at [selskabets samarbejdspartner] afventede at modtage svar fra entreprenøren vedrørende aftaleforhold med bygherre, som potentielt kunne vise, at installationerne (blot) var blevet etableret som bestilt af bygherre.

Den 31. oktober 2023 svarede [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner]:

*'Jeg vil naturligvis gerne udlevere rapporten, når denne er færdig.'*

*For at kunne færdiggøre rapporten har vi brug for yderligere afklaring vedrørende det aftalte mellem den oprindelige bygherre (dvs. tidligere ejer) og [entreprenør] vedrørende VVS-installationernes placering. Dette håber vi, at [entreprenør] tillige snart kan afklare.'*

Denne besked kan kun forstås sådan, at rapporten var endelig, såfremt der ikke fremkom relevante diskulperende oplysning i aftalegrundlaget mellem entreprenør og bygherre.

Af den årsag bad klagerne om den foreløbige udarbejdede rapport, idet den i sagens natur også ville være endelig, hvis ikke der i det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag fremkom sådanne oplysninger.

I den følgende mail fra [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner] blev rapporten fremsendt med følgende oplysning og med ét konkret dækningsforbehold:

*'Jeg har vedhæftet den foreløbige rapport og skal i forbindelse hermed gøre kraftigt opmærksom på, at dækningsvurderingen er med et forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag.'*

Klagerne har aldrig modtaget en anden rapport den som bilag 5 fremlagte rapport fra [selskabets samarbejdspartner] af 28. september 2023, og det må derfor lægges til grund, at rapporten var den endelige rapport.

Indklagede **opfordres (1)** til at fremlægge den endelige rapport fra [selskabets samarbejdspartner], såfremt indklagede mener, at der er udarbejdet en sådan.

Det fremgår utvetydigt, at der i rapporten blev meddelt dækningstilsagn for det anmeldte forhold. Det fremgår i [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner] fremsendelsesmail, at der alene blev taget forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftaleforhold [mellem entreprenør og bygherre].

Det fastholdes derfor, at klagerne intet grundlag havde for at tro, at der ikke var givet et bindende dækningstilsagn, som alene kunne trækkes tilbage i tilfælde af, at det måtte vise sig, at termostatinstallationerne var udført som bestilt.

Indklagede gør i svarskriftet gældende, at [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner] forbehold også skal udstrækkes til at gælde det tilfælde, hvor det måtte vise sig, at der var foretaget en delaflevering af byggeriet med henblik på fremvisning af boligen til potentielt interesserede købere og således længe før, der var installeret vand i bygningen og længe før, der var meddelt ibrugtagningstilladelse og længe før, det var fysisk muligt at flytte ind i boligen og tage denne i brug. Dette forekommer at være en efterrationalisering.

I mail af 31. oktober 2023 fra [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner], jf. bilag 4, blev ønsket om at få indblik i kontrakten begrundet som følger:

*'For at kunne færdiggøre rapporten har vi brug for yderligere afklaring vedrørende det aftalte mellem den oprindelige bygherre (dvs. tidligere ejer) og [entreprenør] vedrørende VVS-installationernes placering.'*

Der var således ikke tale om et forbehold taget med henblik på at få oplyst afleveringsdatoen for fastlæggelse af dækningsperioden.

At skaden var anmeldt indenfor dækningsperioden, var der for så vidt heller ikke grund til for [selskabets samarbejdspartner]/ [medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner] at betvivle, eftersom det af forsikringspolisen, jf. bilag 2, udtrykkeligt fremgår, at forsikringen var etableret 12. maj 2015, og at det af polisen fremgik at gældende forsikringsvilkår var **2014.BSK**. (fremlagt som **bilag 3**)

--oo00oo--

Indklagede oplyser i svarskriftet som følger:

*'Den 11. december 2023 klagede klagerne over selskabets afgørelse, jf. sagens bilag 6. Selskabet besvarede klagen den 22. december 2023, jf. sagens bilag 2023. Selskabet opfordrede i den sammenhæng klagerne til endnu en gang at rette henvendelse til klagernes ejerskifteforsikring hos [ejerskifteforsikringen].*

*Selskabet hørte herefter ikke yderligere fra klagerne i en længere periode.'*

Klagerne bemærker hertil, at klagerne netop fulgte indklagedes opfordring og anmeldte forholdet til [ejerskifteforsikringen], der ved skrivelse af 15. december 2023 oplyste, at byggeskadeforsikringen skulle dække forud for ejerskifteforsikringen, og at selskabet var af den opfattelse, at byggeskadeforsikringen *'må udløbe i januar 2024 og senest i maj 2025 jf. bl.a. policens oplysninger og oplysningerne fra i og 5 årseftersynsrapporterne.'*

[Ejerskifteforsikringens] skrivelse af 15. december 2023 fremlægges som **bilag 17**.

[Ejerskifteforsikringen] foretog besigtigelse af skaden den 19. januar 2024 og fremsendte dækningstilsagn til klagerne den 23. januar 2024, jf. **bilag 18**.

Af dækningstilsagnet fremgår det, at [ejerskifteforsikringen] meddelte dækningstilsagn til udbedring af mangelfulde termostatlaceringer på 1. og 2. sal men ikke til udbedring af installationerne i i stueetagen (ved køkkenet).

Klagerne har forespurgt [ejerskifteforsikringen], hvornår [ejerskifteforsikringen] første gang rettede henvendelse til indklagede med henblik på at søge regres for [ejerskifteforsikringens] skadeudgift på det som, efter klagers og [ejerskifteforsikringens] opfattelse, retmæssigt påhvilede indklagede at udrede.

Som sagens **bilag 19** fremlægges [ejerskifteforsikringens] besked om, at [ejerskifteforsikringens] første henvendelse til Caplloyd vedrørende skaden, som [ejerskifteforsikringen] havde meddelt dækningstilsagn til, var den 10. januar 2024.

Indklagede har således via henvendelsen fra [ejerskifteforsikringen] den 10. januar 2024 været oplyst om, at [ejerskifteforsikringen] havde meddelt delvist dækningstilsagn til den anmeldte skade vedrørende de ulovligt placerede termostater. Desuagtet foretog indklagede sig ikke yderligere sagsbehandling i sagen, muligvis fordi indklagede havde indtaget et standpunkt om, at skaden var anmeldt udenfor dækningsperioden.

Klagerne meddelte ved mail af 7. januar 2025, jf. **bilag 21**, til indklagedes advokat, at *'Vores ejerskifte forsikring har pt dækket udgifter til udbedring af 2/3 dele af det oprindeligt anmeldte forhold for ca. 100.000 kr (efter hukommelse) anslået udgift fra deres side var oprindeligt 125.000 kr.'*

Indklagede var således beviseligt orienteret om, at 1/3 del af den anmeldte skade vedrørende det forhold, som indklagede – efter klagers og [ejerskifteforsikringens] opfattelse - havde meddelt dækningstilsagn til, ikke var blevet dækket af [ejerskifteforsikringen].

På det grundlag bestrides indklagedes oplysning i svarskriftet: *'Det var først den 19. juni 2025, at selskabet blev bekendt med, at klagernes ejerskifteforsikring ikke havde dækket forholdet vedrørende den manglende adgang til telestaterne i ejendommens køkken.'*



For alle tilfælde har indklagede ikke haft føje til at lade sagen henligge ubehandlet, når indklager fra såvel fra [ejerskifteforsikringen] og fra klagerne fik oplyst, at det ikke var den fulde skade der var blevet dækket under ejerskifteforsikringen.

--oo00oo--

Som anført i klageskriftet har indklagedes sagsbehandling varet i mere end to år fra klagerens anmeldelse af den første skade i juni 2023.

Sagsbehandlingen har som anført i klageskriftet roteret rundt mellem en lang række sagsbehandlere, uden at klagerne har fået afklaring:

- [Medarbejder 1 i selskabet]
- [Medarbejder 1 hos selskabets samarbejdspartner]
- [Taksator hos selskabets samarbejdspartner]
- [Medarbejder 2 i selskabet]
- [Selskabets eksterne advokat 1]

Senest har klagerne efter ca. 9 måneders ventetid, nu modtaget mailsvar fra en sjette sagsbehandler i form af [selskabets eksterne advokat 2], der i forhold til skaderne ... - 3 – Fejl i termoruder, ... - 4 – Vand under tagpap, ... - 5 – Revner i væg i stueetage og ulovlig vandvarmeropsætning, indleder med at beklage at sagsbehandlingen i 'denne sag' - som ret beset består af sagsbehandling af samtlige de yderligere fire anmeldte skader – *'er faldet ned mellem to stole'*.

Mailen fremlægges som **bilag 22**.

I mailen tages der forbehold for udfaldet af nærværende klagesag, idet der fremsættes synspunkt om, at der ikke vil være grundlag for at fortsætte sagsbehandlingen, hvis indklagede gives medhold i, at der ikke på anmeldelsestidspunktet eksisterede en aktiv byggeskadeforsikring.

Det fremgår af mailstrengen, at klagerne anmeldte de pågældende skader den 4. december 2024. Således – efter klagerens og [ejerskifteforsikringens] opfattelse - inden forsikringsperiodens udløb.

Det er fuldstændig uacceptabelt, at klagerne har måtte afvente sagsbehandling fra indklagede i perioder, hvor skadebehandlingen har ligget stille i perioder i op til 9 måneder.

Der er tale om grov kontraktmisligholdelse, der efter grundlæggende aftaleretlige principper, giver anledning til, at klagerne kan rette erstatningskrav vedrørende klagerens følgetab som følge af indklagedes uretmæssige lange sagsbehandling, den uberettigede tilbagetrækning af det allerede meddelt dækningstilsagn og det uberettigede standpunkt om, at skaderne er anmeldt uden for forsikringstiden.

Klagerne tager derfor forbehold for at rejse yderligere krav mod indklagede."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 31/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers replik giver indklagede anledning til enkelte supplerende bemærkninger. Klager har som bekendt nedlagt to påstande. Nærværende duplik relaterer sig til påstand 2 vedrørende placeringen af termostaterne i klagers ejendom herunder henholdsvis på stueetagen og på badeværelset.

Klager har som opfordring 1 opfordret indklagede til at fremlægge en endelig skaderapport. Efter som selskabet afviste af dække skaden, blev der ikke brugt ressourcer på at udarbejde en endelig rapport. Indklagede bemærker i den sammenhæng, at en skaderapport i udgangspunktet er et internt arbejdsdokument, og derfor ikke sædvanligvis sendes til sikrede. Årsagen til at klager konkret modtog kopi af rapporten var, at klager flere gange anmodede om at få denne tilsendt. Indklagede bemærker samtidig, at klager ikke var, eller burde have været i god tro om, at selskabet havde meddelt dækningstilsagn, da den foreløbige skaderapport blev fremsendt til klager. Klager havde således som anført rykket flere gange for en sådan rapport på et tidspunkt, hvor klager var bekendt med, at indklagede ikke havde truffet endelig afgørelse. Uagtet at skadebehandlingen ikke var afsluttet, valgte indklagede dog at efterkomme klagers ønske, idet der i fremsendelsesmailen blev taget klart dækningsforbehold. Det forhold, at klager nu synes at have overset teksten i fremsendelsesmailen, og kun lagt vægt på ordlyden i selve rapporten, kan ikke komme indklagede til skade.

Klager anfører desuden, at indklagede siden den 10. januar 2024 har været oplyst om, at [ejerskifteforsikringen] kun havde meddelt delvist dækningstilsagn for den anmeldte skade vedrørende de ulovligt placerede termostater herunder konkret for termostaterne på indklagedes badeværelse, men at dækningstilsagnet ikke vedrørte stueetagen.

Klager støtter sit synspunkt på bilag 19, hvori det fremgår i en mail fra [ejerskifteforsikringen] til klager, at [ejerskifteforsikringen] rakte ud til indklagede den 10. januar 2024. I mailen fremlagt som bilag 19, fremgår det dog ikke, hvilke oplysninger [ejerskifteforsikringen] gav til indklagede om sagen, da der blot er tale om en mail fra [ejerskifteforsikringen] til klager med orientering om, at [ejerskifteforsikringen] har rakt ud til indklagede.

Hertil kan indklagede oplyse, at [ejerskifteforsikringen] ikke orienterede indklagede om, at [ejerskifteforsikringen] havde meddelt delvist dækningstilsagn. [ejerskifteforsikringen] opfordrede blot indklagede til at meddele dækningstilsagn for forholdene på henholdsvis badeværelset og i køkkenet det vil sige samtlige forhold i sagen. Det fremgik således ikke af henvendelsen fra [ejerskifteforsikringen] til indklagede, at der alene var meddelt delvist dækningstilsagn.

Klager anfører i sin replik desuden følgende:

*'Klagerne meddelte ved mail af 7. januar 2025, jf. bilag 21, til indklagedes advokat, at 'Vores ejerskifte forsikring har pt dækket udgifter til udbedring af 2/3 dele af det oprindeligt anmeldte forhold for ca. 100.000 kr (efter hukommelse) anslået udgift fra deres side var oprindeligt 125.000 kr.'*

*Indklagede var således beviseligt orienteret om, at 1/3 del af den anmeldte skade vedrørende det forhold, som indklagede – efter klagers og [ejerskifteforsikringens] opfattelse - havde meddelt dækningstilsagn til, ikke var blevet dækket af [ejerskifteforsikringen].*

*På det grundlag bestrides indklagedes oplysning i svarskriftet: 'Det var først den 19. juni 2025, at selskabet blev bekendt med, at klagerne ejerskifteforsikring ikke havde dækket forholdet vedrørende den manglende adgang til telestaterne i ejendommens køkken.'*

*For alle tilfælde har indklagede ikke haft føje til at lade sagen henligge ubehandlet, når indklager fra såvel fra [ejerskifteforsikringen] og fra klagerne fik oplyst, at det ikke var den fulde skade der var blevet dækket under ejerskifteforsikringen.'*

Som bilag 21 har klager dog ikke fremlagt en mail mellem klager og indklagedes advokat. Derimod har klager fremlagt en mail fra [ejerskifteforsikringen], hvori følgende fremgår:  
*'Hej [klageren]*

*Tak for samtalen tidligere.*

*Jeg har drøftet sagen med vores juridiske afdeling.*

*Vi har givet dækningstilsagn jf. mail og rapport omkring ulovlighed på VVS installationen på 1./2. salen.*

*Vi bemærker at [selskabets samarbejdspartner] pva. Caplloyd/Riskpoint har afgivet dækningstilsagn både på forhold i stueetage, samt 1./2. sal. Eftersom vi har givet dækningstilsagn på forholdet på 1./2. salen, er det alene dette krav vi viderefører mod Caplloyd/Riskpoint.*

*Det er naturligvis op til jer om i ønsker at videreføre det eventuelle krav vedr. forhold i stueetagen mod Caplloyd/Riskpoint.*

*I forhold at komme det nærmere, herunder ifht. Det rent processuelle i sagen, må vi bede dog og/eller din advokat om at præcisere hvad det er i ønsker vores hjælp til.'*

Det er første gang indklagede ser denne korrespondance fremlagt som bilag 21.

For at redegøre nærmere for, hvilket økonomisk udestående, der bestod mellem klager og indklagede i sagen, havde det været nærliggende, at klager havde sendt dækningsbekræftelsen til indklagede, jf. bilag 18, og eller ovenstående mail, fremlagt som bilag 21. Det har indklagede imidlertid ikke gjort på trods af, at indklagede flere gange har opfordret klager til at oplyse, hvilket økonomisk udestående, der bestod i sagen, dvs. om der var en del af sagen, som klagers ejerskifteforsikring hos [ejerskifteforsikringen] ikke havde dækket.

For fuldstændighedens skyld bemærker indklagede, at den 10. december 2024 skrev indklagede til klager på baggrund af en telefonisk henvendelse fra klager:

*'I vedhæftede mail fremgår det, at du klager over afgørelsen i sagen ...-2. Vi har dog noteret os, at du har fået kravet på cirka kr. 120.000 inkl. moms dækket via din ejerskifteforsikring hos [ejerskifteforsikringen].*

*I telefonen nævnte du, at der var en del af kravet, er blevet afvist under din ejerskifteforsikring (cirka 1/3), samt at det er denne del af sagen, som din klage vedrører. Du må derfor gerne oplyse hvad afvisningen fra din ejerskifteforsikring omhandler, herunder om du kan opgøre det afviste krav beløbsmæssigt.*

*[..]'*

Hertil svarede klager den 7. januar 2025, hvilken er den mail, som klager citerer delvist fra i sin replik, dog uden at fremlægge mailstregen:

*'Min Klage over afgørelsen har primært at gøre med jeres afvisning pga. udløbet forsikring. Efter ejerskifteforsikringen har udbedret en del af skaden er vi kommet i kontakt med nye oplysninger*

ang. løbetid på forsikringen, hvorfor vi mener den stadig er gyldig. Derfor også de nye skadesanmeldelser indsendt, da vi klart mener at have en byggeskadeforsikring.

Vores ejerskifte forsikring har pt dækket udgifter til udbedring af 2/3 dele af det oprindeligt anmeldte forhold for ca. 100.000 kr (efter hukommelse) anslået udgift fra deres side var oprindeligt 125.000 kr. De har ikke afvist kravet om den sidste 3 del, det er en fortalelse skulle jeg have sagt dette, men vi er tilbage til at er der en byggeskade forsikring som dækker er i første stop. Samme besked har vi fået fra vores ejerskifteforsikring.

[..]

For at gøre det klart, vi er ikke enige i at byggeskaden ikke skulle have dækket de anmeldte forhold samt de nye forhold i det i vores optik er byggeskadeforsikringen dækkende i hele perioden.' (min fremhævnning)

Hertil svarede indklagede den 12. februar 2025:

'[...] Jeg har noteret mig, at din klage vedrørende sagen ...-2 alene angår spørgsmålet om byggeskadeforsikringens løbetid, idet du har fået forsikringsdækning for det fulde krav via din ejerskifteforsikring, som du har tegnet hos [ejerskifteforsikringen]. For så vidt angår sag ...-2 udestår der således ikke, som jeg læser din mail af 7. januar d.å., et økonomisk mellemværende mellem forsikringsselskabet og dig. For fuldstændighedens skyld bemærker jeg dog, at vi fastholder vores afvisning, herunder at byggeskadeforsikringen var udløbet på tidspunktet for skadeanmeldelsen, idet jeres bolig beliggende ..., blev afleveret den 3. januar 2013.

Du har naturligvis ret til at klage over spørgsmålet omkring forsikringens løbetid. Da der imidlertid ikke består et økonomisk mellemværende mellem forsikringsselskabet og dig vedrørende sagen ...-2 foreslår jeg, at spørgsmålet om byggeskadeforsikringens løbetid behandles under dine nye skadeanmeldelser.

Vi har i den forbindelse noteret os dine synspunkter i din mail af 7. januar d.å., hvorfor der ikke er behov for, at du genfremsætter disse i de øvrige skadessager.'

Det var således, som tidligere anført, først den 19. juni 2025, at klager er blevet gjort bekendt med, at [ejerskifteforsikringen] har afvist at dække forholdet relateret til stueetagen. For god ordens skyld fremlægges ovennævnte mailkorrespondance som **bilag D**, idet klager, som anført ovenfor, alene har citeret delvist herfra i sin replik. Indklagede skal på den baggrund også bestride, at indklagede på baggrund af mailen fra klager af 7. januar 2025 var: 'beviseligt orienteret om, at 1/3 del af den anmeldte skade vedrørende det forhold, som indklagede – efter klagers og [ejerskifteforsikringens] opfattelse - havde meddelt dækningstilsagn til, ikke var blevet dækket af [ejerskifteforsikringen].', som det er gjort gældende i klagers replik."

Klagernes advokat har i kommentar af 18/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Duplikken giver ikke klager anledning til yderligere bemærkninger bortset fra, at klager for god ordens skyld bemærker, at klagers bilag 21, ganske som indklagede har bemærket i duplikken, ikke udgør en mail fra klager til indklagedes advokat men en mail fra [ejerskifteforsikringen] til klager. Det er rettelig sagens bilag 20, der udgør den i replikken omtalte mail fra klagerne til indklagede."

# Ankenævnet for Forsikring

21.

103914

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Det fremgår af afleveringsprotokol af 3/1 2013 underskrevet af bygherre og entreprenør:

**"AFLEVERING**

Dags dato er der foretaget aflevering af Prøvebolig på ovennævnte Byggesag, der er overdraget ved Kontrakt af 08-05-2012

...

Prøvebolig er afleveret rettidigt og uden væsentlige fejl og mangler. Konstaterede fejl og mangler fremgår af vedlagte mangelliste, bilag nr.

...

Endelig opgørelse for prøvebolig fra [entreprenør] skal være bygherren i hænde den 30-02-2013

Afhjælperperioden for prøveboligen, som i henhold til totalentreprisekontrakten er bestemt i ABT 93

løber fra den 03-08-2013 til den 03-08-2018"

Nævnet har fået forelagt blanket af 8/12 2014 til færdigmelding af vand-, afløb- og kloakarbejde for rækkehusbebyggelsen og blanket af 10/12 2014 til færdigmelding af byggearbejde vedrørende afkast fra emhætte for rækkehusbebyggelsen til kommunen. Det fremgår af 1-års eftersynsrapport af 17/8 2016 for klagernes bygning:

**"Opførelsesår / ombygningsår: 2014**

...

**FORSIKRINGSSKAB**

...

**Ikrafttrædelse og udløb: 15-12-2014 – 15-12-2024**

...

**KOMMENTARER TIL EFTERSYNET**

Da dette er et kopi-eftersyn, som beskrevet i introduktionen til rapporten, angives ikke generelle kommentarer til eftersynet."

Det fremgår af 5-års eftersynsrapport af 27/9 2018 for klagernes bygning:

**"Opførelsesår / ombygningsår: 2014**

...

**FORSIKRINGSSKAB**

...

**Ikrafttrædelse og udløb: 12-05-2015 – 15-12-2024**

...

**KOMMENTARER TIL EFTERSYNET**

Da dette er et kopi-eftersyn, som beskrevet i introduktionen til rapporten, angives ikke generelle kommentarer til eftersynet."

# Ankenævnet for Forsikring

22.

103914

Det fremgår af mail af 9/10 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klagerne:

"Det er vurderet, at det anmeldte kan være dækningsberettiget på byggeskadeforsikringen.

Til information har jeg derfor på vegne af byggeskadeforsikringen rettet henvendelse til entreprenøren ... vedrørende skadesagen.

Dette skyldes, at entreprenøren har udbedringsret og -pligt forud for byggeskadeforsikringen, jævnfør lovgivningen på området.

Hvis de ikke ønsker at udbedre inden for rimelig tid, vil vi viderebehandle skadesagen og tage endelig stilling til dækning."

Det fremgår af mail af 31/10 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klagerne:

"Entreprenøren ... har oplyst, at de gerne vil undersøge sagen nærmere og forventer at kunne give en snarlig tilbagemelding.

Jeg har orienteret dem om, at I mangler varme på det ene badeværelse og at I ønsker dette udbedret hurtigst muligt.

Jeg vil naturligvis gerne udlevere rapporten, når denne er færdig.

For at kunne færdiggøre rapporten har vi brug for yderligere afklaring vedrørende det aftalte mellem den oprindelige bygherre (dvs. tidligere ejer) og [entreprenøren] vedrørende VVS-installationernes placering. Dette håber vi, at [entreprenøren] tillige snart kan afklare.

Hvis I har en kopi af entreprisekontrakten fra opførelsen af ejendommen, modtager vi gerne den fra jer."

Det fremgår af mail af 1/11 2023 fra klagerne til selskabets samarbejdspartner:

"Vi har desværre ikke entreprisekontrakten.

1. Er det muligt du sender den forløbige rapport?

2. Hvordan kontakter entreprenøren os og hvilke kontaktoplysninger har I videregivet?"

Det fremgår af mail af 2/11 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klagerne:

"Entreprenøren har netop tilkendegivet, at de er i dialog med VVS-firmaet, som udførte underentreprisen for dem, samt at de gerne vil besigtige. De har spurgt til kontaktoplysninger til jer. Må vi orientere entreprenøren om, at de kan kontakte ..."

Det fremgår af mail af 2/11 2023 fra klagerne til selskabets samarbejdspartner:

"Svar vedr. kontaktoplysninger og information der kan videregives til entreprenøren:

...

1. Hvad hedder VVs virksomheden?

# Ankenævnet for Forsikring

23.

103914

2. Hvornår kan vi forvente at blive kontaktet.

3. Hvad er der til hindre for at vi modtager 'foreløbige' rapport fra jeres taksator ... Vi ønsker at have indsigt i vores egne oplysninger og kunne have denne indsigt ved et besøg af endnu en fagmand."

Det fremgår af mail af 3/11 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klagerne:

"På stående fod har jeg ikke informationen om, hvem der udførte VVS-arbejderne for [entreprenør].

Jeg har vedhæftet den foreløbige rapport og skal i forbindelse hermed gøre kraftigt opmærksom på, at dækningsvurderingen er med et forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag.

Hvis det viser sig, at installationernes placering skyldes en aftale med tidligere ejer (bygherre), som

ønskede disse således, så vil det det friholde [entreprenør] for ansvar og der vil således heller ikke være dækning under byggeskadeforsikringen.

Jeg har videresendt jeres kontaktoplysninger til [entreprenør] og forventer, at I bliver kontaktet af dem i næste uge."

Det fremgår af den vedhæftede foreløbige taksatorrapport af 28/9 2023 udarbejdet af selskabets samarbejdspartner:

"Sikrede oplyser, at telestater på gulvvarmeanlægget på 1. og 2. sal er placeret ikke tilgængeligt i installationsskakt bag væg i baderum. Telestaterne er placeret så dybt i forhold til inspektionslem i væg, at telestaterne ikke kan nås og ikke kan serviceres.

Det er blevet aktuelt, da gulvvarmekredsen i baderum på 1. sal ikke virker som den skal, og der skal foretages en undersøgelse af årsagen.

Ifølge VVS'eren, der er rekvireret af sikrede, er der iht. DS 439, som var gældende på opførelsetidspunktet i 2014 tale om et ulovligt forhold – manglende tilgængelighed.

Ved besigtigelsen konstateredes, at samme forhold gør sig gældende for installationer i stueetagen, placeret bag skydelåger i køkken. Her kan telestater og andre installationer bag køkkenet ikke nås grundet køkkenets placering foran installationerne.

Huset er overtaget af sikrede den 01.07.2021.

## VURDERING

VVS-installationerne er placeret, så de ikke er tilgængelige. Der er tale om et ulovligt forhold, som stammer fra opførelsen af ejendommen og på afgørende vis nedsætter bygningens brugbarhed.

Forholdet er omfattet af byggeskadeforsikringen.

**UDBEDRING AF SKADEN OMFATTER:**

Etablering af inspektionslem i bad på 1. og 2. sal. Alternativt, nedtagning af væg og baderumsinventar og flytning af telestater og installation, så den kan betjenes fra nuværende adgang til rørskakt.

I køkken i stueetage nedtages køkken og installation udføres, så telestater og installation kan betjenes.

**VIDERE FORLØB:**

Den professionelle bygherre opfordres til at foretage udbedring, eftersom denne som denne har udbedringsret og -pligt forud for byggeskadeforsikringen."

Det fremgår af mail af 16/11 2023 fra klagerne til selskabets samarbejdspartner:

"... (projektchef) og hans kollega fra [entreprenør] har d.d. Været ude og besigtige. Hvad er status herfra?"

Det fremgår af mail af 24/11 2023 fra klagerne til selskabets samarbejdspartner:

"Hvad er status på sagen?

Vi oplever at sagen går i stå og trækker ud - det er nu mere end 5 måneder siden vi anmeldte skaden."

Det fremgår af brev af 15/12 2023 fra ejerskifteforsikringen i andet forsikringsselskab til klagerne:

"Som det fremgår af jeres forsikringsvilkår, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold som dækkes af en anden forsikring. Jeg henviser i den forbindelse til jeres forsikringsvilkårs punkt 16F.

Henset til, at byggeskadeforsikringen er primær, og allerede har givet dækningstilsagn jf. taksatorrapporten af 28. september 2023, kan ejerskifteforsikringen desværre ikke tilbyde at dække det anmeldte forhold.

Det er vores opfattelse, at skaden vedrørende ulovlig VVS-installation er anmeldt i byggeskadeforsikringens løbetid.

Vi bemærker særligt, at I anmelder forholdet den 30. april 2023, at der jf. policen fremgår at forsikringen er etableret i 2015, nærmere den 29. maj 2015, og at denne gælder 10 år frem.

Derudover bliver der i 1 og 5 årseftersynsrapporterne oplyst, at byggeskadeforsikringen udløber i januar 2024.

Det er derfor vores opfattelse, at byggeskadeforsikringen tidligst må udløbe i januar 2024 og senest i maj 2025 jf. bl.a. policens oplysninger og oplysningerne fra 1 og 5 årseftersynsrapporterne.

Af byggelovens § 25 B fremgår der bl.a. følgende:



**§ 25 B** Byggeskadeforsikringens genstand skal være bebyggelsen. Sikrede i henhold til forsikringen skal være den til enhver tid værende ejer af bebyggelsen i forsikringens løbetid. Forsikringsaftalen skal ikke kunne opsiges i forsikringens løbetid.

**Stk. 2.** Forsikringsselskabet yder erstatning til dækning af udgifter til udbedring af byggeskader, der er omfattet af § 25 A, stk. 1, og regler fastsat i medfør af stk. 7.

**Stk. 3.** Forsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller hvis der ikke sker aflevering ved første indflytning. Forsikringen dækker skader, der anmeldes til forsikringsselskabet inden 10 år fra forsikringens ikrafttræden.

Vi bemærker særligt stk. 3 ovenfor, hvoraf det fremgår, at byggeskadeforsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller hvis der ikke sker aflevering ved første indflytning.

På baggrund af ovenstående, vil vi anbefale jer at kontakte byggeskadeforsikringen endnu engang, og henvise til at [klagerens samarbejdspartner] allerede, på vegne af Capployd, har givet et dækningstilsagn, samt henvise til ovenstående bestemmelser og oplysninger om, at der på tidspunktet for jeres anmeldelse var tale om en byggeskadeforsikring der jf. police og eftersynsrapporter ikke var udløbet og altså stadig gældende.

Som vi tidligere har oplyst jer, så vil vi gerne tilbyde at dække differencen mellem jeres selvrisko på byggeskadeforsikringen op til den selvrisko der er på jeres ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af brev af 23/1 2024 fra ejerskifteforsikringen i andet forsikringsselskab til klagerne:

**"Vi dækker ulovlige VVS-installationer**

Den 19.1.2024 var jeg ude hos dig for at se på de VVS-installationer, du mener, er ulovlige og derfor kan være dækket af din ejerskifteforsikring hos [ejerskifteforsikring].

I henhold til dine forsikringsvilkår punkt 15B dækker ejerskifteforsikringen Udbedring af manglende eller væsentlige nedsat funktion af varme-, ventilation- og sanitet installationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlig forhold ved sådanne installationer, hvis de ulovlig forhold var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet

**Vores vurdering af forholdet:**

Det kunne visuelt konstateres, at fordeler rør til gulvvarmesystemet var placeret skjult bag vægge imellem brusenichen og håndvasken på 1 sal samt 2 sal, hvilket vil være ulovlig iht BR 2010 stk.10 Tekniske anlæg og installationer m.v., der kræver betjening, hyppige ændringer, eftersyn eller vedligeholdelse skal anbringes, så dette kan ske på en hensigtsmæssig og forsvarlig måde. Installation i køkken anses for at opfylde gældende lovgivning på opførelsestidspunktet samt placeringen er godkendt af [forsyning], derfor er placeringen ikke en dækket skade iht forsikringsbetingelserne

...

**Økonomisk oversigt over de ydelser, vi erstatter**

# Ankenævnet for Forsikring

26.

103914

Jeg har udarbejdet en oversigt over de forskellige ydelser, [ejerskifteforsikring] erstatter. VVS-arbejder skal udføres af momsregistrerede VVS-installationsfirmaer med autorisation, ligesom evt. følgearbejder skal udføres af momsregistrerede firmaer:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>VVS-arbejder</b> | kr 56.000,00         |
| Maler               | kr 7.500,00          |
| Garmester           | kr 11.500,00         |
| Tømrer              | kr 9.500,00          |
| Murer               | <u>kr 37.300,00</u>  |
| <b>I alt</b>        | <u>kr 121.800,00</u> |

**Alle beløb er med moms**

*Hvis omfanget af de dækningsberettigede forhold viser sig at være større end det konstaterede ovenfor, skal jeg bede dig om straks at kontakte mig – mit nummer står sidst i rapporten. Dette er vigtigt, da forsikringen desværre ikke dækker eventuelle merudgifter, som ikke på forhånd er godkendt af mig.*

**Her står, hvad vi aftalte**

Du ringer til mig hvis du ønsker at vi skal udføre opgaven for dig"

Det fremgår af police for byggeskadeforsikringen af 29/5 2015:

"Policens betingelser (gældende forsikringsvilkår er **2014.BSK**) kan fremsendes, såfremt dette ønskes.

...

Forsikringen er etableret:

12. maj 2015

Forsikringens løbetid og ikrafttrædelse

Forsikringen, der løber i 10 år, træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til Bygherren jf. lovens § 25 B, stk. 3.

...

Afholdelse af 1 og 5 års eftersyn

I forsikringens løbetid gennemføres to eftersyn. Der foretages et 1-års eftersyn og et 5-års eftersyn.

1-års eftersynet foretages tidligst 5 måneder efter forsikringens ikrafttræden og 5-års eftersynet tidligst 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"3. Hvornår gælder forsikringen**

Forsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller hvis der ikke sker aflevering, ved første indflytning. Forsikringen dækker skader, der anmeldes til forsikringselskabet inden 10 år fra forsikringens ikrafttræden.

...

**13. Eftersyn**

# Ankenævnet *for* Forsikring

27.

103914

**13.1** Forsikringsselskabet skal forestå og afholde udgiften til gennemførelsen af to eftersyn af byggeriet med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere skader samt tegn på skader. Eftersynene skal gennemføres inden henholdsvis 1 og 5 år efter, at forsikringen er trådt i kraft.

...

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

# Ankenævnet for Forsikring

28.

103914

## Nævnet udtaler:

Klagernes rækkehus – der er en del af en større bebyggelse – er ifølge BBR-meddelelsen opført i 2014. Det fremgår af policen, at byggeskadeforsikringen er etableret den 12/5 2015, og at "Forsikringen, der løber i 10 år, træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til Bygherren jf. lovens § 25 B, stk. 3". Det fremgår, at de gældende forsikringsvilkår er "2014.BSK". Selskabet fik foretaget 1-års og 5-års eftersyn som kopieftersyn af et andet hus i bebyggelsen. Det fremgår af 1-års eftersynsrapport af 17/8 2016, at forsikringen er trådt i kraft den 15/12 2014 og udløber den 15/12 2024. Det fremgår af 5-års eftersynsrapport af 27/9 2018, at forsikringen er trådt i kraft den 12/5 2015 og udløber den 15/12 2024. Klagerne overtog rækkehuset den 1/8 2021 og anmeldte i juni 2023, at telestater var placeret utilgængeligt for inspektion. Selskabets samarbejdspartner besigtigede huset den 27/9 2023. Den 4/12 2024 anmeldte klagerne en række nye forhold, herunder fejl i termoruder, vand under tagpap, revner i væg i stueetage og forhold ved vandvarmeopsætningen. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at byggeskadeforsikringen udløb den 3/1 2023 og derved forud for klagernes anmeldelse i juni 2023 og december 2024.

Klagerne ønsker, at selskabet skal anerkende, at forsikringsperioden løb indtil 12/5 2025, subsidiært indtil 14/12 2024, og at selskabet indenfor en af nævnet fastsat tidsgrænse skal realitetsbehandle de anmeldte skader. Klagerne ønsker endvidere, at selskabet skal anerkende, at selskabet har meddelt dækningstilsagn til udbedring af ulovligt placerede termostater til varmekredsene i huset. Herunder skal selskabet anerkende, at der er meddelt dækningstilsagn til nedtagning af køkkenet, så de bagvedliggende VVS-installationer i køkkenet kan udføres på en sådan måde, at det er muligt indenfor gældende regler at betjene, inspicere og servicere telestater og VVS-installationer.

## Dækningstilsagn

Klagerne har anført, at selskabets mail af 9/10 2023 ikke har retsvirkning efter selskabet fremsendte mail af 31/10 2023 og 3/11 2023. Selskabets besked af 31/10 2023 kan kun forstås sådan, at taksatorrapporten var endelig, såfremt der ikke fremkom relevante diskulperende op-

lysning i aftalegrundlaget mellem entreprenør og bygherre. Af den årsag bad klagerne om den foreløbige udarbejdede rapport, idet den ville være endelig, hvis der ikke fremkom sådanne oplysninger. Det fremgår utvetydigt, at der i rapporten blev meddelt dækningstilsagn for det anmeldte forhold. Det fremgår af fremsendelsesmail af 3/11 2023, at der alene blev taget forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftaleforhold mellem entreprenør og bygherre. Klagerne havde derved grundlag for at tro, at der var givet et bindende dækningstilsagn, som alene kunne trækkes tilbage, hvis det måtte vise sig, at termostatinstallationerne var udført som bestilt. Der var således ikke tale om et forbehold taget med henblik på at få oplyst afleveringsdatoen for fastlæggelse af dækningsperioden. Klagerne har anført, at ejerskifteforsikringen har meddelt dækning til udbedring af mangelfulde termostatplaceringer på 1. og 2. sal, men ikke til udbedring af installationerne i stueetagen ved køkkenet.

Selskabet har anført, at selskabet ikke har givet et bindende dækningstilsagn vedrørende anmeldelsen om utilgængelige telestater. Klagerne blev adskillige gange orienteret om, at der ikke var taget endelig stilling til, om forholdet var dækket af byggeskadeforsikringen. Således oplyste selskabet den 9/10 2023, at forholdet kunne været omfattet af byggeskadeforsikringen, men at selskabet pt. var ved at indhente oplysninger fra entreprenøren. Herefter rykkede klagerne flere gange for at få tilsendt den skaderapport, som selskabets samarbejdspartner havde udarbejdet. Klagerne benævnte selv rapporten for "den foreløbige rapport", hvorved klagerne også indikerede, at de var klar over, at såfremt de fik tilsendt rapporten, ville der ikke være tale om en endelig afgørelse fra selskabets side. I forlængelse af klagernes anmodninger accepterede selskabet at sende skaderapporten. I følgemailen fremgik det dog, at selskabet "gør kraftigt opmærksom på, at dækningsvurderingen er med et forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag". Selskabet forespurgte klagerne om, hvorvidt klagerne lå inde med kontraktgrundlaget således, at selskabet kunne opnå en afklaring på de udestående spørgsmål, hvilket klagerne besvarede benægtende. Selskabet hverken var eller burde på et tidligere tidspunkt være blevet bekendt med, at ejendommen var afleveret ti år forud for klagernes anmeldelse. Selskabet kom alene i besiddelse af denne oplysning, da selskabet modtog afleveringsprotokollen fra entreprenøren, hvori datoen for afleveringen fremgik. Herefter orienterede

# Ankenævnet for Forsikring

30.

103914

selskabet uden unødigt ophold klagerne om, at byggeskadeforsikringen var udløbet på tidspunktet for anmeldelsen. Klagerne har eller burde således ikke have fået en berettiget forventning om, at forholdet var dækket af byggeskadeforsikringen, idet klagerne var bekendte med, at selskabet ikke kunne træffe afgørelse herom, før selskabet lå ind med samtlige relevante oplysninger i sagen.

Det fremgår af mail af 9/10 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klagerne, at "Det er vurderet, at det anmeldte kan være dækningsberettiget på byggeskadeforsikringen. Til information har jeg derfor på vegne af byggeskadeforsikringen rettet henvendelse til entreprenøren ... vedrørende skadesagen. Dette skyldes, at entreprenøren har udbedringsret og -pligt forud for byggeskadeforsikringen, jævnfør lovgivningen på området. Hvis de ikke ønsker at udbedre inden for rimelig tid, vil vi viderebehandle skadesagen og tage endelig stilling til dækning".

Det fremgår af mail af 31/10 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klagerne, at "Entreprenøren ... har oplyst, at de gerne vil undersøge sagen nærmere og forventer at kunne give en snarlig tilbagemelding. Jeg har orienteret dem om, at I mangler varme på det ene badeværelse og at I ønsker dette udbedret hurtigst muligt. Jeg vil naturligvis gerne udlevere rapporten, når denne er færdig. For at kunne færdiggøre rapporten har vi brug for yderligere afklaring vedrørende det aftalte mellem den oprindelige bygherre (dvs. tidligere ejer) og [entreprenøren] vedrørende VVS-installationernes placering. Dette håber vi, at [entreprenøren] tillige snart kan afklare. Hvis I har en kopi af entreprisekontrakten fra opførelsen af ejendommen, modtager vi gerne denne fra jer".

Det fremgår af mail af 1/11 2023 fra klagerne til selskabets samarbejdspartner, at "Vi har desværre ikke entreprisekontrakten. 1. Er det muligt du sender den foreløbige rapport? 2. Hvordan kontakter entreprenøren os og hvilke kontaktoplysninger har I videregivet?"

Det fremgår af mail af 2/11 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klagerne, at "Entreprenøren har netop tilkendegivet, at de er i dialog med VVS-firmaet, som udførte underentreprisen

# Ankenævnet for Forsikring

31.

103914

for dem, samt at de gerne vil besigtige. De har spurgt til kontaktoplysninger til jer. Må vi orientere entreprenøren om, at de kan kontakte ..."

Det fremgår af mail af 2/11 2023 fra klagerne til selskabets samarbejdspartner, at "Hvad er der til hindre for at vi modtager 'foreløbige' rapport fra jeres taksator ... Vi ønsker at have indsigt i vores egne oplysninger og kunne have denne indsigt ved et besøg af endnu en fagmand".

Det fremgår af mail af 3/11 2023 fra selskabets samarbejdspartner til klagerne, at "Jeg har vedhæftet den foreløbige rapport og skal i forbindelse hermed gøre kraftigt opmærksom på, at dækningsvurderingen er med et forbehold for det underliggende kontraktgrundlag/aftalegrundlag. Hvis det viser sig, at installationernes placering skyldes en aftale med tidligere ejer (bygherre), som ønskede disse således, så vil det det friholde [entreprenør] for ansvar og der vil således heller ikke være dækning under byggeskadeforsikringen. Jeg har videresendt jeres kontaktoplysninger til [entreprenør] og forventer, at I bliver kontaktet af dem i næste uge".

Det fremgår af den vedhæftede foreløbige taksatorrapport af 28/9 2023 udarbejdet af selskabets samarbejdspartner, at "VVS-installationerne er placeret, så de ikke er tilgængelige. Der er tale om et ulovligt forhold, som stammer fra opførelsen af ejendommen og på afgørende vis nedsætter bygningens brugbarhed. Forholdet er omfattet af byggeskadeforsikringen. **UDBEDRING AF SKADEN OMFATTER:** Etablering af inspektionslem i bad på 1. og 2. sal. Alternativt, nedtagning af væg og baderumsinventar og flytning af telestater og installation, så den kan betjenes fra nuværende adgang til rørskakt. I køkken i stueetage nedtages køkken og installation udføres, så telestater og installation kan betjenes. **VIDERE FORLØB:** Den professionelle bygherre opfordres til at foretage udbedring, eftersom denne som denne har udbedringsret og -pligt forud for byggeskadeforsikringen".

Det fremgår af mail af 16/11 2023 fra klagerne til selskabets samarbejdspartner, at "... (projektchef) og hans kollega fra [entreprenør] har d.d. været ude og besigtige. Hvad er status herfra?"

Det fremgår af mail af 24/11 2023 fra klagerne til selskabets samarbejdspartner, at "Hvad er status på sagen? Vi oplever at sagen går i stå og trækker ud - det er nu mere end 5 måneder siden vi anmeldte skaden".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at selskabet har givet dækningstilsagn til udbedring af ulovligt placerede termostater til varmekredse i huset.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets samarbejdspartner i mail af 9/10 2023 meddelte, at "det anmeldte kan være dækningsberettiget på byggeskadeforsikringen", og "Hvis [entreprenøren] ikke ønsker at udbedre inden for rimelig tid, vil vi viderebehandle skadesagen og tage endelig stilling til dækning". Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets samarbejdspartner i mail af 3/11 2023 tog forbehold for dækning, og at samarbejdspartneren på klagernes opfordring vedlagde den foreløbige taksatorrapport. Nævnet bemærker, at klagerne selv omtalte rapporten som den "foreløbige".

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

## Forsikringens løbetid

Klagerne har anført, at når det af byggelovens § 25 B, stk. 3, fremgår, at forsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller hvis der ikke sker aflevering, ved første indflytning, er dette udtryk for aflevering til forbrugerbygherre og altså ikke aflevering til den professionelle bygherre. Byggeskadeforsikring træder således først i kraft, når ejendommen er afleveret til forbrugeren eller på overtagelsesdagen, når forbrugeren tager boligen i brug. Klagerne har anført, at afleveringsforretningen den 3/1 2013 mellem entreprenøren og den professionelle bygherre alene havde til formål at sikre, at der blev afleveret en præsentationsbolig, som potentielle fremtidige købere kunne besigtige. Afleveringen udgjorde imidlertid ikke en "aflevering" i Byggelovens § 25 B, stk. 3's forstand. Det var ikke muligt at flytte ind i boligen allerede fordi, der ikke var indlagt vand i ejendommen, og fordi den professio-



nelle bygherre ikke havde afgivet færdigmelding til kommunen. Der var ikke meddelt ibrugtagningstilladelse. Den første forbruger flyttede først ind i boligen den 15/12 2014. 1-års og 5-års eftersyn blev afholdt henholdsvis 1 år og 9 måneder og 4 år og 10 måneder efter den første indflytning den 15/12 2014. Det vil sige ca. 3 år og 9 måneder og 6 år og 10 måneder efter den mellem den professionelle bygherre og entreprenøren gennemførte "afleveringsforretning". Klagerne har anført, at det af 1-års eftersynsrapporten fremgår, at ejendommens opførelsesår er 2014, og at byggeskadeforsikringens ikrafttrædelse og udløb er henholdsvis 15/12 2014 og 15/12 2024. Det fremgår af 5-års eftersynsrapporten, at ejendommens opførelsesår er 2014, og at byggeskadeforsikringens ikrafttrædelse og udløb er henholdsvis 12/5 2015 og 15/12 2024. Det fremgår af policen, at forsikringen er etableret den 12/5 2015, og at gældende vilkår er 2014.BSK. Af BBR-meddelelsen fremgår det, at opførelsesåret er 2014, at byggeskadeforsikringsselskabet er Caplloyd, og at datoen for byggeskadeforsikringen er 12/5 2015. Allerede fordi forsikringsvilkårene er dateret i 2014, kan byggeskadeforsikringen ikke være trådt i kraft den 3/1 2013. Ovennævnte kontraktuelle forhold indebærer, at forsikringsdækningen ikke kan være trådt i kraft før tidligst 15/12 2014 og således tidligst kan være udløbet 15/12 2024. Selskabet kunne og burde allerede ved udstedelse af policen i maj 2015 have anført, at forsikringen allerede var trådt i kraft den 3/1 2013, hvis dette var synspunktet. Forsikringspolicen udgør for en forbrugerkøber et helt centralt dokument, hvis indhold og oplysninger har betydning for købers risikovurdering af ejendommen. Selskabet hæfter for de afgivne oplysninger i forsikringsdokumentet.

Selskabet har anført, at byggeskadeforsikringen udløb den 3/1 2023, der er 10 år efter, at bygningen blev afleveret til bygherre. Det følger af de til policen gældende forsikringsbetingelser, at forsikringen træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren, jf. også lovens § 25 B, stk. 3. Ved bygherre forstås den, som har fået byggeriet opført. Det er dermed ikke korrekt, når klagerne anfører, at lovens § 25 B, stk. 3, skal forstås således, at der ved aflevering til bygherre skal forstås aflevering til "forbrugerbygherren". I lovens forarbejder, jf. de almindelige bemærkninger, punkt 2.1.1, fremgår det, at bygherren er den, der lader bebyggelsen opføre, og som udøver en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser.

Havde det været lovgivers hensigt, at der ved bygherre skulle forstås forskellige juridiske eller fysiske personer, alt efter om der var tale om tegning af forsikringen eller løbetid af forsikringen, havde dette fremgået klart af lovteksten og eller de bagvedliggende forarbejder. Selskabet har anført, at "et af de helt grundlæggende hensyn bag byggeskadeforsikringen er at sikre, at byggeskadeforsikringselskabet bevarer sin regresadgang over for en eventuelt ansvarlig. Ved at fastsætte en løbetid på 10 år fra tidspunktet, har lovgiver således taget hensyn til den 10-årige absolutte forældelsesfrist, der gælder efter dansk ret. Ved entreprenørens aflevering til bygherren begynder forældelsesfristen for at gøre eventuelle mangelsindsigelser gældende i udgangspunktet at løbe. Forældelsesfristen suspenderes i den sammenhæng ikke blot, fordi der endnu ikke er flyttet en forbruger ind i ejendommen. Det forhold at bygherren i den konkrete sag ikke har tegnet en byggeskadeforsikring rettidigt, ændrer ikke på, hvornår forsikringen er begyndt at løbe. Derimod medfører det blot at løbetiden for den i sagen omhandlede ejendom, er kortere end den ti-årige periode, idet forsikringen ikke blev tegnet af bygherre i forbindelse med, at ejendommen blev afleveret til denne, men først blev etableret den 12/5 2015".

Af lovforslag L 177/2006-07 – hvorved kapitel 4 A om byggeskadeforsikring blev indsat i bygge-loven – fremgår det af punkt 2.1.1 i de almindelige bemærkninger om "Bygherrer og bebyggelser, der er omfattet af forsikringsordningen", at "Forsikringen skal tegnes af bygherrer, der bygger med henblik på salg, udlejning m.v. ... Bygherren er den, der lader bebyggelsen opføre, og som udøver en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. ... Forsikringen skal ikke tegnes af en forbruger, når ejendommen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren. En forbruger er i overensstemmelse med andre regler en, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv. Ved projektsalg, hvor forbrugeren køber byggegrunden og projektet af den samme erhvervsdrivende, som tillige udfører eller lader byggearbejderne udføre, anses den erhvervsdrivende og ikke forbrugeren for at være bygherre. Det samme gælder, hvis forbrugeren har erhvervet en grund på betingelse af, at et bestemt firma opfører bebyggelsen. Der skal således i begge tilfælde tegnes en byggeskadeforsikring af det professionelle firma".

Det fremgår af punkt 2.1.2 om "Udbetaling af erstatning og regres m.v., at "Byggeskadeforsikringen skal være tegnet af bygherren, når byggearbejderne er afsluttet og byggeriet i medfør af byggeloven færdigmeldes til kommunalbestyrelsen. Byggeskadeforsikringen skal sikre den til enhver tid værende ejer af ejendommen mod alvorlige byggeskader i en periode på 10 år og være uopsigelig i denne periode. ... Byggeskadeforsikringen skal dække skader anmeldt senest 10 år fra ikrafttræden. Et udvalg nedsat af Justitsministeriet har i 2005 afgivet betænkning om revision af forældelseslovgivningen, og Justitsministeriet har den 22. december 2006 sendt et udkast til forslag om forældelseslov i høring. Det foreslås i lovudkastet, at der skal gælde en forældelsesfrist på tre år fra det tidspunkt, da fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt. Ved skjulte mangler løber fristen fra det tidspunkt, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til fordringen. Den absolutte forældelsesfrist er dog efter betænkningen og lovudkastet 10 år regnet fra forfaldstidspunktet. Hvis AB 92, ABT 93 eller ABR 89 er anvendt, gælder der en forældelsesfrist på fem år for en bygherres krav mod en entreprenør eller en rådgiver. Efter Justitsministeriets lovudkast vil der fortsat kunne aftales en forældelsesfrist på fem år. Dog kan bestemmelserne efter lovudkastet ikke fraviges til skade for kreditor, når den er en forbruger, og skyldneren er en erhvervsdrivende. Det indebærer, at lovudkastets forældelsesfrist på 10 år ikke kan nedsættes til fem år i en aftale om opførelse af et enfamilieshus til eget brug, der indgås mellem en forbruger og en entreprenør eller en forbruger og en rådgiver. På baggrund af Byggeskadefondens erfaringer med byggeskader i alment byggeri må det forventes, at majoriteten af alvorlige byggeskader opdages inden for de første 10 år. Det vurderes endvidere, at forsikringsselskaberne har et incitament til at afdække dækningsberettigede skader inden for forsikringens løbetid. Årsagen hertil er, at jo før forsikringsselskabet rejser et erstatningskrav over for den ansvarlige part, desto større er forsikringsselskabets sandsynlighed for, at den ansvarlige part ikke har opløst sin virksomhed eller andet, der kan mindske sandsynligheden for, at kravet kan blive inddraget. Endelig aftales der typisk en garantistillelse fra entreprenør til bygherre frem til det femte år efter leveringen. Denne økonomiske sikkerhed vil yderligere tilskynde forsikringsselskaberne til så vidt muligt at afdække skaderne inden for de første fem år. Forsikringsselskabet skal efter nærværende lovforslag afholde 1-års og 5-års eftersyn. Såfremt betænkningens og lovudkastets forslag følges vil en væsentlig del af byggeska-

derne derfor være opdaget, inden et eventuelt krav mod entreprenøren og rådgiveren er forældet. Det bliver således den, der er ansvarlig for skaden, der ender med at afholde udbedringsudgifterne, med mindre den pågældende er insolvent, eller virksomheden er ophørt".

Det fremgår af punkt 2.1.5 om "Eftersyn og behandling af data fra eftersyn", at "Forsikringsselskaberne skal dække skader i 10 år fra forsikringen er trådt i kraft. Den absolutte forældelsesfrist i betænkning om revision af forældelseslovgivningen og udkast til forslag til forældelseslov er fastsat til 10 år. Det vurderes, at forsikringsselskaber får et incitament til at sikre, at byggeskader så vidt muligt er afdækket under eftersynene inden for de første 10 år. Det skyldes, at forsikringsselskaberne kan gøre regres mod den, der ansvarlig for skaden, og jo før forsikringsselskabet rejser et erstatningskrav over for den ansvarlige part, desto større er forsikringsselskabets sandsynlighed for, at den ansvarlige part ikke har opløst sin virksomhed eller andet, der kan mindske sandsynligheden for, at kravet kan blive inddraget".

Det fremgår af bemærkningerne til byggelovens § 25 B, stk. 3, at "I udgangssituationen vil forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren. I de situationer, hvor en professionel bygherre opfører en udlejningsejendom, der ikke skal videresælges, træder forsikringen i kraft på dagen for indflytning i den første lejlighed iht. lejekontrakten. Er der tale om en ejendom opført med andelsboliger, må der sondres mellem den situation, hvor andelsboligforeningen er bygherre, og den hvor bygherren sælger en færdigbygget ejendom til en andelsboligforening. Hvis andelsboligforeningen er bygherre, skal forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer ejendommen til bygherren. I den anden situation skal forsikringen træde i kraft, når den første andelshaver overtager andelen. Forsikringen udløber 10 år fra dagen, hvor forsikringen trådte i kraft. En skade er rettidigt anmeldt, såfremt den er anmeldt til forsikringsselskabet senest på dagen, hvor forsikringen udløber".

Det fremgår af byggelovens § 25 B, stk. 3, at "Forsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller hvis der ikke sker aflevering ved første indflytning.

# Ankenævnet for Forsikring

37.

103914

Forsikringen dækker skader, der anmeldes til forsikringsselskabet inden 10 år fra forsikringens ikrafttræden".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal anerkende, at byggeskadeforsikringen var i kraft frem til den 15/12 2024. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen af klagerens anmeldelser i juni 2023 og 4/12 2024.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at byggeskadeforsikringen gælder i en 10-årig periode fra forsikringens ikrafttræden, og at der ikke er fremlagt tilstrækkelige holdepunkter for, at forsikringen er trådt i kraft ved entreprenørens aflevering af klagerens rækkehus som en prøvebolig til bygherren den 3/1 2013, hvorfor forsikringen ud fra sagens oplysninger må anses for at være trådt i kraft den 15/12 2014.

Nævnet har hertil lagt vægt på, at det fremgår af policen, at gældende forsikringsvilkår er "2014.BSK", og at det fremgår af 1-års og 5-års eftersynsrapporterne, at byggeskadeforsikringen udløber den 15/12 2024. Det fremgår af eftersynsrapporterne og BBR-meddelelsen, at bygningen er opført i 2014. Selskabet kunne i forbindelse med tegningen af forsikringen have anmodet om dokumentation for tidspunktet for byggeriets aflevering eller første indflytning med henblik på at sikre korrekt fastsættelse af forsikringens ikrafttrædelses- og udløbsdato.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i forbindelse med anmeldelsen i juni 2023 selv anså forsikringen for at være i kraft, og at selskabet først ved modtagelsen af afleveringsprotokollen fra entreprenøren blev bekendt med, at den pågældende del af bygningen blev afleveret som prøvebolig den 3/1 2013.

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

Som følge heraf

# Ankenævnet for Forsikring

38.

103914

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, AmTrust International Underwriters DAC, Ireland V/Caplloyd A/S – Forsikringsagentur, skal anerkende, at byggeskadeforsikringen var i kraft frem til den 15/12 2024. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen af klagernes anmeldelser i juni 2023 og 4/12 2024. Eventuelle forfaldne beløb skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck