Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. oktober 2026 blev i sag nr. 104910:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring, en del af Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Klageren er en ejerforening. Foreningens medlemmer er sikret under en byggeskadeforsikring. I brev af 7/12 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**1. Indledning**
> Ejerforeningen … indgiver hermed klage over Codan/Alm. Brands afvisning af dækning vedrørende de anmeldte byggeskader på adressen …, jf. Codans afgørelse af 25. september 2025, jf. **bilag 1**.
>
> Codan har den **14. november 2025** endeligt afvist dækning med følgende begrundelse, jf. **bilag 7**:
> *'Vi har nu modtaget en tilbagemelding fra vores interne juridiske afdeling, som er enige i, at vi må fastholde vores seneste og tidligere afgørelser i sagen.*
>
> *Dog vil vi knytte en yderligere kommentar til følgende passus i din mail af d. 08.10.2025:*
> *Af dit nedenstående svar kan vi da også nu udlede, at det ikke længere er et reelt spørgsmål om, hvorvidt der er en dækningsberettiget skade.*
>
> *Vi vil her blot pointerer, at vi jf. vores afgørelser i sagen, fortsat ikke ser at der er påvist et dækningsberettiget forhold qua den tidligere fremsendte dokumentation mv. fra ejerforeningens side. Vi må her bl.a. henvise til de forskellige oplistede punkter i tidligere fremsendte afgørelse, hvoraf det bl.a. tydeligt fremgår, at vi ikke ser at der er ført bevis for en dækningsberettiget skade på byggeskadeforsikringen.'*
>
> Codan fastholder, at der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation for, at skaderne kan henføres til svigt ved byggeriets udførelse, samt at udbedringerne skulle være foretaget i strid med forsikringsbetingelserne.
>
> Ejerforeningen er uenig i begge konklusioner.

Der foreligger **klar teknisk dokumentation** for konkrete fejl i konstruktioner, herunder mangelfulde svejsninger af tagpap, utætte tagbrønde og mangelfulde inddækninger, som først blev afdækket efter **destruktive** indgreb i 2024–2025.

Dokumentationen er udarbejdet af [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma] og fremsendt til Codan, jf. redegørelser af 31. januar 2025 og 6. juni 2025, jf. **bilag 3** og **bilag 2**.

Skadernes årsager er dermed konstruktionsfejl, ikke manglende vedligeholdelse som hævdet af Codan.

2. Sagens faktiske forhold
2.1 Codans oprindelige vurdering var teknisk forkert
Codan henviser i afgørelserne af 16. februar 2024 og 25. september 2025 til, at vandindtrængen skyldes porøse fuger med udløbet levetid.

Denne vurdering kan imidlertid afvises under henvisning til de foretagne undersøgelser
• På [lejlighed 1] stammer vandskaden fra **mangelfuldt svejst tagpap** under altanen ovenfor, ikke fra fuger.
• På [lejlighed 2] skyldes vandskaden **bagfald og utæt limsamling ved tagbrønd**, hvilket førte til vand og skimmel under konstruktionen.
• På [lejlighed 3] er der konstateret **mangelfuld brøstning og skader på murværk**, som svarer til en tidligere skade, Codan allerede har dækket på nabolejligheden ([lejlighed 4]), som er blevet besigtiget senere af Codan
• Bilag 8, [ejer af lejlighed 3's] klage

Skaderne skyldes således skjulte svigt i udførelsen, som først kunne konstateres efter, at terrasser og lofter blev åbnet.

2.2 Udbedringerne var nødvendige – og først efter at årsagen var klarlagt
Codan gør gældende, at ejerforeningen udbedrede forholdene, inden Codan kunne foretage yderligere besigtigelse.

Dette er forkert og misvisende af tre grunde:
1. Skadernes årsager var ikke synlige ved Codans besigtigelse i august 2023.
De destruktive indgreb, som afslørede konstruktionsfejlene, fandt først sted i 2024 og blev dokumenteret skriftligt og med fotos.

Codan afslog reelt dette.

2. Ejerforeningen stod med akutte forhold med risiko for yderligere skader, skimmel og følgeskader, og var derfor nødt til at handle, hvilket også er accepteret praksis ved konstaterede bygningsskader. Herudover havde Codan nævnt overfor ejerforeningens formand, at ved konstatering af forhold, der ikke kunne ses under Codans besigtigelse, da skulle ejerforeningen blot orientere Codan, hvilket er sket efter at ejerforeningens tekniske rådgiver havde lavet de rapporter, som er vedhæftet som
bilag 3.

3. Codan er herudover flere gange blevet opfordret til en konstruktiv løsning med opfølgende besigtigelse, jf. [ejerforeningens advokats] korrespondance af 8. oktober, 19. oktober og 20. november 2025, hvor der foreslås møder *på stedet* med Codans taksator og ejerforeningens tekniske rådgiver, jf, **bilag 7**.

2.3 Codans henvisning til forældelse er uberettiget
Codan anfører, at forhold opdaget ved 1-års- og 5-års-eftersyn (2014/2018) skulle være forældede.

Dette er ukorrekt:
• De **konkrete skader, der klages over**, blev først konstateret efter destruktive indgreb, som skulle til for at identificere de skjulte konstruktionsfejl.
• De forhold, der i 2018 blev bemærket, var **andre og mindre symptomer**, der ikke er identiske med de nu dokumenterede konstruktionssvigt.

3. Retlige forhold
3.1 Skaderne er dækningsberettigede efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.1 og 4.1.2
Der foreligger dokumentation for:
• **Fejl ved udførelsen af tagpap, svejsninger, tagbrønde og brøstninger**
• **Følgeskader (vand, skimmel, beskadigede konstruktioner)**

Alle disse forhold er omfattet af byggeskadeforsikringen, når de skyldes mangelfuld projektering eller udførelse.

3.2 Manglende besigtigelsesmulighed kan ikke begrunde afvisning
Codan påstår, at dækning kan afvises, fordi Codan ikke fik mulighed for besigtigelse før udbedring (pkt. 1.3 og 5.6).

Dette bestrides, fordi:
• Skaderne var *skjulte*, og årsagen kunne **ikke** konstateres ved Codans første besigtigelse.
• Udbedring var nødvendig for at begrænse skadeomfanget – hvilket også ligger inden for almindelig tabsbegrænsning.

• Ejerforeningens formand klart fået den forståelse ud fra Codans tilbagemelding, at ejerforeningen først skulle komme tilbage, når ejerforeningen ved teknisk bistand kunne godtgøre, at der var forsikringsdækket forhold, hvilket ejerforeningens tidligere formand gjorde.

Endelige skal fremhævet, at Codan efterfølgende er blevet **inviteret til besigtigelse**, men ønskede ikke at medvirke, jf. korrespondancen af 8., 19. og 20. oktober 2025, jf. **bilag 7**.

3.3 Codan har tidligere dækket tilsvarende forhold i samme ejendom
Codan har tidligere anerkendt en **det der skulle vise sig at være en skade identisk med den anerkendte skade** i [lejlighed 4].

Dette underbygger, at der er tale om systematiske fejl i udførelsen og ikke vedligeholdelsesmangler.

4. Klagerens påstande

Ejerforeningen nedlægger følgende påstande:
1. **Codan/Alm. Brands afvisning ophæves.**
2. **Skaderne anerkendes som dækningsberettigede** efter byggeskadeforsikringens pkt. 4.1.1 og 4.1.2.
3. Codan pålægges at **refundere de dokumenterede udbedringsudgifter på 212.950,45 kr. inkl. moms,** jf. fakturaer bilag **6.1–6.3**.
4. Der begæres **syn og skøn** gennemført med besigtigelse på stede, for de udbedrede skader gennemgås punkt for punkt, ud fra [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirmas] rapporter og fotodokumentation, ud fra følgende tema:
o Om de konstaterede skader er udtryk for konstruktionsfejl,
o Om de udførte udbedringer var nødvendige og teknisk korrekte,
o Om udgifterne er rimelige og nødvendige i forhold til skadernes art og omfang.

Afslutning
Sagen handler i sin kerne om skjulte konstruktionsfejl, som først kunne konstateres efter destruktive indgreb. Dokumentationen er klar, teknisk underbygget og fremlagt for Codan – der gentagne gange har afvist at foretage opfølgende besigtigelse.

Ejerforeningen anmoder Ankenævnet for Forsikring om at ændre Codans afgørelse og tilkende dækning i overensstemmelse med byggeskadeforsikringens formål og bestemmelser."

Selskabet har den 13/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Codan Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelser vedrørende vand/fugtindtrængen omkring altaner.

Efter gennemgang af klagen fastholder Codan Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på byggeskadeforsikringen for de anmeldte forhold.

Sagens forløb
Klager er omfattet af en byggeskadeforsikring gældende fra den 1. december 2015.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra den ene beboer den 21. marts 2023 om, at der var trængt vand ned fra terrassen til kælderrum under bygningen ...

Skadesanmeldelsen er fremlagt som **bilag B**.

Den 24. marts 2023 meddelte selskabet følgende til klager:
'Hej [ejer af lejlighed 1]
Tak for din anmeldelse, som er registreret under ovenstående skadenummer.

Byggeskadeforsikringen kan som udgangspunkt først gå videre ind i sagen, såfremt I i første omgang har kontaktet det selskab der har udført/opført ejendommen, og de enten ikke kan eller vil udbedre det anmeldte forhold.

Hvis I allerede har været i kontakt med dem, og de har meldt tilbage at de ikke ønsker at udbedre eller undersøge forholdet nærmere, så fremsend gerne dette til os på skrift, hvorefter vi derfra konkret kan vurdere din anmeldelse og vende tilbage til dig.

På forhånd tak.'.

Klager fremsendte herefter en korrespondance med det selskab, som havde opført ejendommen, som havde afvist at være ansvarlige for skaden:
'Kære Codan
Jeg vedhæfter her korrespondance med det selskab som har opført ejendommen (… er afsender). De mener ikke de er ansvarlige for skaden. [Ejer af lejlighed 5] er formand for vores grundejerforening/ejendommen.
Mvh [ejer af lejlighed 1]'.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag C**.

Selskabet indhentede herefter indtegningsmateriale for bygningen.

Den 28. marts 2023 henvendte selskabet sig til bygherre:
'Hej …
Vi har modtaget nedenstående mailkorrespondance samt anmeldelse omkring vandindtrængen (formentlig fra ovenliggende altan) i flere boliger.

Vil I hurtigst muligt vende tilbage til os med en konkret stillingtagen til om I ønsker at igangsætte nærmere undersøgelse eller udbedring af de anmeldte forhold?

Hvis I ikke ønsker dette, så bedes i vende tilbage til os med en nærmere beskrivelse/dokumentation af hvorfor I ikke mener at ansvaret ligger hos jer.

Da der er tale om vandindtrængen, bedes I vende tilbage til os hurtigst muligt, så vi derfra kan komme videre i sagerne.

Vi gør blot høfligt opmærksom på at såfremt I ikke mener at ansvaret påhviler jer, og vi herefter vurderer det modsatte og igangsætter udbedring, så vil vi herefter rette kravet for dette imod jer.
På forhånd tak for hurtigt svar.'

Den 28. marts 2023 modtog selskabet endnu en anmeldelse fra ejeren af … vedrørende fugtskjolder i loft under overliggende altan.

Selskabet var herefter i telefonisk kontakt med … fra bygherre-selskabet som mente, at årsagen til den indtrængende vand skyldtes manglende vedligeholdelse af fuger mv., idet ejerforeningen ikke har nogen vedligeholdelsesplan eller i øvrigt lavet vedligeholdelse af fuger mv.

Den 29. marts 2023 meddelte selskabet, at taksator ville foretage besigtigelse for de to anmeldelser, som selskabet havde modtaget.

Selskabet modtog en skriftlig tilbagemelding fra bygherren, jf. den telefoniske samtale.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag D**. Derudover blev der fremsendt to fakturaer som er fremlagt som **bilag E** og **bilag F.**

Den 6. juni 2023 modtog selskabet en udbedringspris på i alt 63.752,5 kr. fra ejeren i opgang [lejlighed 2] til udbedring af vandskade på loftet i stuen.

Tilbuddet er fremlagt som **bilag G**.

Samme dag modtog selskabet en udbedringsoversigt på i alt 52.418,75 kr. fra ejeren i opgang [lejlighed 1] til udbedring af vandskade gennem etagedæk til tagaltan.

Tilbuddet er fremlagt som **bilag H**.

Den 2. juli 2023 modtog selskabets fagkonsulent yderligere følgende:
'Kære …
Hermed information fra [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma] vedrørende udbedring af fugtskade under vores terrasse grundet manglende membran under terrassen. Samme fejl med manglende membran og udbedring af skaden er foretaget i spejlvendte lejlighed [lejlighed 5].

Mvh [ejer af lejlighed 1]'

Den 25. september 2023 meddelte skadekonsulenten samlet for de anmeldte forhold, at der ikke kunne tilbydes erstatning, idet det ikke var godtgjort, at skaderne var opstået som følge af forhold relateret til opførelsen af bebyggelsen.

Afvisningsbrevet er fremlagt som **bilag I**.

Den 27. september 2023 modtog selskabet følgende:
'Kære …
Mange tak for skadebrev, som ikke havde det udfald vi forventede. Vi er ikke enige i afgørelsen og vi vil fremsende klage indenfor de næste 4 uger.
Mvh [ejer af lejlighed 1]'.

Den 9. februar 2024 modtog selskabet en klage fra ejerne og bestyrelsen.

Klagen er fremlagt som **bilag J** og fotos er fremlagt som **bilag K**.

Selskabets klageansvarlige fastholdt den 16. februar 2024 afvisningen med henvisning til, at hovedårsagen til de anmeldte forhold skyldes de omtalte fuger, hvis levetid var ved at være udløbet, som ikke er dækningsberettigede over byggeskadeforsikringen.

Klagesvaret er fremlagt som **bilag L**.

Den 27. oktober 2024 modtog selskabet en ny henvendelse fra bestyrelsesformanden:
'Denne mail går til:
…, klageansvarlig i Codan
Fagkonsulent …, Alm Brand
cc. Bestyrelsen i Ejerforeningen, …

Cc. [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma]

Hermed kvitteres for skrivelsen dateret den 16. februar 2024 hvori Codan fortsat afviser erstatning til udbedring af byggeskaderne. Afgørelsen fra Codan vedhæftes.

Codan skriver at Ejerforeningen kan henvende sig til Codan når sagerne er udredt nærmere.

Inden Ejerforeningen indgiver formel klage til Ankenævnet bedes Codan vurdere sagerne, idet der er nye oplysninger registreret i forbindelse med udbedring af skaderne.

Faktura nr. …90 kr. 48.990,09 havde årsag i utætheder omkring gennemføringer for tagventilation. Der er tidligere fremsendt fotodokumentation for dette efter altanbrædderne var taget op. Se venligst beskrivelsen på fakturaen.

Faktura nr. …94 kr. 60.310,08 havde årsag i en utæt topinddækning på altanmuren med årsag fejlkontrueret zink murkrone (samme fejl er tidligere udbedret på altan … af bygherren med årsag i byggeskade). Se venligst beskrivelsen på fakturaen.

Faktura nr. …93 kr. 103.649,38 har som beskrevet årsag i utæt og fejlkonstrueret tagbrønd og utæt membran på altandæk (samme skadetype som registreret i forbindes med en skade [lejlighed 1]*) Se venligst beskrivelsen på fakturaen.*

Det er vores opfattelse er det hermed er dokumenteret at skaderne skyldes erstatningsberettigende byggeskader, som iøvrigt er identiske med tidligere skader på ejendommen. Det muligt at skaderne først blev synlige flere år efter ibrugtagning, men det jo netop derfor forsikringen har en dækningsperiode på 10 år. Skaderne er alle anmeldt rettidigt.

Der er således ikke tegn på utætte fuger omkring vinduer/dører som vurderet af Codan, men fejl i membraner, altandæk og rørgennemføringer.

Det er i forbindelse med udbedring af skaderne sammenfattende konkret påvist at skaderne har årsag i utætheder ved terrasserne, og skaderne blev synlige efter brædderne blev afmonteret.

På Ejerforeningens vegne
[ejer af lejlighed 5]'.

Den 30. oktober 2024 besvarede selskabets fagkonsulent følgende:
'Hej [ejer af lejlighed 5]
Tak for din mail.

Siden vi sidst har truffet en afgørelse i sagen, har I nu alene fremsendt faktura og ingen anden dokumentation for årsag og omfang af de omhandlende forhold.

Førend vi endelig kan behandle jeres seneste oplysninger til sagen, skal vi bede om fremsendelse af yderligere dokumentation (evt. billeder), der konkret påviser årsager og omfang. Vi kan herefter foretage en konkret vurdering ud fra disse evt. nye oplysninger.

Lad os høre nærmere fra jer.

Venlig hilsen
…
Fagkonsulent'.

Ejerne og ejerforeningen var fortsat ikke tilfreds og skrev yderligere følgende:
'Hej …
Tak for dit svar.

Codan har afvist erstatning, og begrundet afvisningen med henvisning til tidpunktet hvor skaderne blev synlige og utætte fuger omkring vinduer.

En historisk gennemgang af skaderne og de nu fremlagte arbejdsbeskrivelser på udbedringerne af de seneste skade, gør det åbenlyst at der er tale om byggeskader. Det er de samme type skader der går igen, og med samme konsekvenser, blot med en tidsforskydning.

Forsikringen løber i 10 år, skaderne er anmeldt rettidigt og forsikringsselskabet, der har en risiko-periode på 10 år, kan naturligvis ikke afvise blot med henvisning til at skaderne indtræffer efter 9 år.

Det har således intet at gøre med utætte fuger eller tid, men derimod revner og utætte terrasse-dæk, mangelfulde rørgennemføringer, der i alle sagerne har ført til indsivende vand, fugt og skimmel skader.

Codans begrundelse for afvisning med henvisning er derfor ikke korrekt. Skadernes årsag har først kunne bestemmes i forbindelse med udbedringen herunder optagning af terrasser.

1. Byggeskade [lejlighed 5]: Skade nr 1. Codan skadenummer …30
Et utæt terrassedæk førte til omfattende fugtskade i lejlighed og kælder. Skaden blev anerkendt af Codan med begrundelsen at revner i et utæt terrassedæk og følger med fugt var en byggeskade.

Se vedhæftede fotos i serie 1 med før og efter udbedring

2. Byggeskade [lejlighed 3] og ... sal
Mangelfuld murkrone og indækning, bagfald og utæt terrassedæk førte til fugtskade og skimmel hos underbo.

Skaden udbedret ved ny murkrone, tætning terrasedæk og korrekt hældning uden bagfald.

Se vedhæftede fotos i serie 2.

3. Skade facade:
En mangelfuld og utæt rørgennemføring førte til opdrivning i puds, fugtskade i facade og isolering.
*Se foto **nr. 3***

Byggeskade nr. 1, 2, 3 er alle helt eller delvist dækket af Byggeskadeforsikring og/eller Bygherren.

Herefter registreres helt identiske skader med samme årsag.
———————————————————————————

———————————————

4. Skade med utæt tagterrasse, utætte rørgennemføringer og tagbrønd førte til fugtskader i underliggende lejlighed. Faktura nr. …90 kr. 48.990,99

Efter optagning af terrassebrædder kunne årsag til skaderne ses.

Der vedlægges fotodokumentation. Der viser utætheder under terrassebrædder. Se fotoserie nr. 4.

5. og 6. Skade utæt topinddækning på altanmur og udbedring med for fald ud af og udbedring af vandskade gennem overboens tagaltan til stue. Faktura nr. …94 kr. 60.310,08 og …93 kr. 103.649,38

Det fremgår tydeligt af årsagsbeskrivelsen at skaden med fugt og skimmel i lejligheden havde årsag i en UV brønds fra altan gennem dækket var utæt i samlingen over loftet og membranen på terrassedækket var utæt.

Fotos fra altan vedhæftes.

Ovenstående redegørelse belyser og dokumenterer skaden. Hvis der ønskes yderligere oplysning kan der rettes henvendelse til [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma] cc denne mail og tlf. … der kan bidrage med yderligere information og fotos.

——————————————————————— ——————————

Sammenfatning*:*
Med ovenstående gennemgang, fotos og arbejdsbeskrivelser er der tilvejebragt den nødvendige dokumentation for at skade nr. 4., 5. og 6. 6 alle med fugt og skimmel fra overliggende terrasser har årsag i forhold dækket af byggeskadeforsikringen.

Fugtskaderne skal søges i utætte terrasser, mangelfulde rørgennemføringe og bagfald på terrasserne. Skaderne nr. 4. 5. 6. er helt identiske i årsag med nr. 1., 2. 3. og viser at underentrepenøren systematisk har bygget og konstrueret terrasser og rørgennemføringer med samme fejl.

Codan bedes derfor revurdere afgørelsen og anerkende erstatning til udbedring af skaderne 4. 5. 6.

[Ejer af lejlighed 5]'.

Den 8. november 2024 besvarede selskabets fagkonsulent følgende:
'Hej [ejer af lejlighed 5]
Tak for dine mails.

Du skriver at der skulle være 3 serier af fotos.

I den første mail du sender, er der ingen fotos med. I den 2. mail du sender, ligger der fotos nederst i mailen, som umiddelbart er de fotos som tidligere er fremsendt og behandlet af os. I den 3. mail er der fremsendt en vedhæftet fil med 1 billede.

Af en eller anden årsag, ser det ud som om at alle de billeder du referer til, ikke er kommet med i dine mails til os. Vi mangler således fortsat konkret billeddokumentation, som påviser de utætheder/årsager I oplyser om.

Du må derfor gerne fremsende disse til os på ny, så vi derfra konkret kan behandle dem.
På forhånd tak.'

Selskabets fagkonsulent videresendte herefter de fremlagte fotos til taksator, hvorefter der blev skrevet følgende:
'Hej [ejer af lejlighed 5]
Tak for det fremsendte.

Jeg har nu modtaget en tilbagemelding fra taksator.

Taksator spørger ind til om I ikke ligger inde med flere billeder, som evt. er taget under arbejdets udførelse og som evt. dokumenterer omfang og årsager nærmere?

Ud fra de allerede indsendte billeder, har vi fortsat noget svært ved at se at disse skulle dokumenterer de nævnte årsager og omfang nærmere.

Han spørger ligeledes ind til hvorfor I ikke har kontaktes os under arbejdets udførelse, så vi evt. selv kunne have besigtiget?

På forhånd tak for svar.
Venlig hilsen
…
Fagkonsulent'.

Den 12. januar 2024 besvarede ejerforeningen følgende:
'Hej …
Taksator har jo været med flere gange og forkert formodet at årsagen til fugt og skimmel skulle søges i utætte fuger. Det er klart tilbagevist. Dermed er hele den oprindelige præmis for afvisning af erstatning ugyldig.

I forbindelse med udbedringen er der detaljeret nedskrevet fund, årsag og beskrivelse af udbedring. Det ligger i hele mail korrespondancen. Se gerne fotos igen, se beskrivelserne på fakturaerne og den omfattende mail korrespondance.

Der er fremsendt fotodokumentation der viser skaderne og der har løbende været dialog omkring udbedring. Det siger sig selv at med fundene af skimmelsvamp har der været behov for hurtig udbedring.

Gennemgang, fotos og arbejdsbeskrivelser tilvejebringer sammenfattende den nødvendige dokumentation for at skaderne med fugt og skimmel har årsag i overliggende terrasser og dermed forhold dækket af byggeskadeforsikringen.

Fugtskaderne skal søges i utætte terrasser, mangelfulde rørgennemføringe og bagfald på terrasserne.

Skaden er helt identiske med tidligere skader og viser at underentrepenøren systematisk har bygget og konstrueret terrasser og rørgennemføringer med fejl.'

Den 23. januar 2024 skrev fagkonsulenten følgende:
'Hej [ejer af lejlighed 5]
Tak for din mail.

Så vidt vi kan se ud af sagerne, så blev den tidligere skade, udbedret direkte af bygherre, og derved udenom byggeskadeforsikringen.

Vi kan selvfølgelig sagtens læse os til hvad der står af tekst på de indsendte faktura, herunder hvad den pågældende entreprenør har vurderet af årsager og omfang.

Problemet er blot, at hverken jeg eller taksator, ser at de konkrete årsager samt udbedringsomfang, er dokumenteret på de indsendte billeder.

Hvis I ikke har yderligere dokumentation, så må I næsten tegne ind på de indsendte billeder, hvor I mener at de nævnte årsager og omfang fremgår samt komme med en nærmere forklaring af dette.

I forhold til at forholdene allerede er udbedret, gør vi opmærksom på pkt. 1.3 samt 5.6 i forsikringsbetingelserne, hvoraf det bl.a. fremgår, at såfremt man vil have selskabet til at vurdere forholdene, så må udbedring ikke igangsættes førend dette er nærmere aftalt med selskabet, ligesom det også fremgår, at selskabet kan afvise forholdet såfremt det allerede er udbedret inden selskabet evt. har fremsendt afgørelse om, at byggeskaden er dækningsberettiget.

Lad os høre nærmere fra jer.

Venlig hilsen
…
Fagkonsulent'.

Den 27. januar 2025 skrev ejerforeningen følgende:
'Hej …
Jeg har prøvet at ringe og lagt besked hos din kollega.

Måske nemmest vi tager nogle af spørgsmålene over telefonen? Du er velkommen ti at ringe.
Her er svar på dine spørgsmål.

Den første store skade (se tidligere materiale) … blev udbedret ved Codan. Herefter stod det klart at særligt altanerne var utætte. Jeg har sendt materiale på den sag og skadenummer hos Codan
Herefter var det åbenlyst ved de efterfølgende skader at bygherre ville blive ansvarlig og derfor dækkede bygherren selv de efterfølgende skader. Her er der også sendt materiale
De sidste 3 skader, som sagen drejer sig, om blev besigtiget og afvist med henvisning til at vandindsivning havde årsag i utætte fuger. Codan viste ikke interesse for yderligere og derfor var det først da vi løftede terassedækkene at årsagen til vand, skimmel og fugt var tydelige. Derfor be-

skrev [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma] omhyggeligt og fotodokumenterede årsagen, og dermed blev grundlaget for afvisning (utætte fuger) klart tilbagevist
Så snart der konstateres skimmel er vi jo nødt til at gå videre med udbedringen og Codan er løbende orienteret

Altså er alt vand sivet ind grundet bagfald, utætte rørgennemføringer og terrasser og IKKE utætte fuger.

Jeg sætter [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma] cc og beder ham tegne ind på billedmaterialet (selv om det synes tydeligt)

Jeg har drøftet sagen med vores formand i ejerforening … og der enighed om at en afvisning vil blive anket med den fortsatte begrundelse at Ejerforeningen har udvist rettidig omhu, anmeldt skaderne inden for gældende frister, afdækket årsagen til skaderne og udbedret efter omhyggelig beskrivelse og fotodokumentation. I forløbet er Codan orienteret og har besigtiget.

Codan havde mulighed for ved besigtigelserne selv at optage terasserne og fejlfinde årsagen, istedet for blot at afvise på et formodet og forkert grundlag.'

Hertil besvarede selskabets fagkonsulent følgende:
'Hej [ejer af lejlighed 5]
Tak for din mail.

Vi afventer det yderligere materiale fra [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma], og vender herefter tilbage med et nærmere svar i sagen.'

Den 31. januar 2025 fremsendte ejerforeningen en beskrivelse og fotos:
'Hej [ejer af lejlighed 5]
Her er så beskrivelse af de konstaterede vandskader. Sender efterfølgende beskrivelse af vandskade gennem altan [ejer af lejlighed 2] til ...

Beskrivelse af skader:
[Ejer af lejlighed 2].
Synlig vandskade på loft i stuen.
Loft skåret op for at klarlægge årsag.
Foto 1. UV brønd fra altan … sal er ført gennem etagedæk og det kunne konstateres af rørisolering var vandmættet fra utæthed i denne gennemføring.
Foto 2. Årsag fundet ved limsamling til tagbrønd.
Foto 3 og 3A. Tagbrønd … sal. altan ophugget for udskiftning og udførsel af ny limet/svejst samling til rør gennem etagedæk. I forbindelse med ophugning af brønden kunne det konstateres at der var vand under membranen på altanen, derfor er det udført ny tagbrønd og derefter ny membran på altan Foto 4 og 5.

Venlig hilsen
[Byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma]'.

Fotos er fremlagt som **bilag M** og **bilag N**.

13. 104910

Den 5. februar 2025 skrev selskabets fagkonsulent hertil følgende:
'Hej [ejer af lejlighed 5]
Tak for det fremsendte materiale, som nu er gennemgået internt ved os.

Vi må desværre konstatere, at det er de samme få billeder og tekst vi bliver ved med at modtage som dokumentation, og som vi derved allerede har modtaget på sagen af flere omgange, samt tidligere konkluderet ud fra.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, må vi fortsat oplyse, at vi ikke finder det påvist at de omtalte forhold opfylder betingelserne for dækning på byggeskadeforsikringen.

Som tidligere nævnt, finder vi det problematisk, at I har udbedret forholdet uden at give os mulighed for konkret at besigtige de anførte årsager, omfang, udbedringsmetoder mv., hvilket sammenholdt med den sparsomme dokumentation, gør at vi ikke finder det påvist at forholdene skulle være omfattet af byggeskadeforsikringen.

Som tidligere nævnt, gør vi ligeledes opmærksom på pkt. 5.6 i forsikringsbetingelserne, som oplyser om at Codan kan afvise at dække udgifter til udbedring, som er igangsat inden der er truffet afgørelse om, at forholdet evt. er dækket af byggeskadeforsikringen.

Ved at I nu har ladet forholdene udbedre inden vi har besigtiget og konkret taget stilling til de nye oplysninger/undersøgelser, så har I ligeledes potentielt frataget bygeherre hans udbedringsret og pligt samt evt. frataget os muligheden for en evt. regres i sagen, såfremt der var forhold der ville være vurderet til at blive dækket.

I har ligeledes tilsidesat pkt. 1.3 i betingelserne, som angiver at såfremt man forventer at et forhold er omfattet af byggeskadeforsikringen, må man ikke lade dette udbedre førend Codan har givet skriftlig accept til dette, hvilket bl.a. er indsat for at vi som selskab, skal have mulighed for at besigtige de nødvendige forhold, samt evt. foretage yderligere undersøgelser mv.

Vi har ligeledes oplyst flere gange i løbet af sagens forløb, at hvis der fremkommer nye oplysninger/undersøgelser som bibringer nyt til sagen, at så bør I vende retur til os for en nærmere vurdering.

Ved blot at lade forholdene udbedre, har I derved selv truffet en standpunktsrisiko for det videre forløb i sagen.

Vi ser derfor fortsat ikke, at der foreligger oplysninger i sagen, som fuldt ud dokumenterer et dækningsberettiget forhold på byggeskadeforsikringen jf. gældende betingelser, hvorfor vi fortsat må fastholde vores tidligere synspunkter og afgørelser i sagerne.

Hvis I skulle ligge inde med yderligere dokumentation til sagerne, som I endnu ikke har fremlagt, så er I selvfølgelig velkommen til at vende retur med dette, hvorefter vi derfra kan vurdere nærmere.'.

Den 6. juni 2025 fremsendte ejerforeningen et brev, hvori de ankede selskabets afgørelse:
'Kære Skadesafdeling

I vores nye bestyrelse har vi nu haft lejlighed til at sætte os ind tidligere anmeldelse og afslag på anmeldte skader over ovennævnte forsikringspolice.

Vi forstår, hvis det har været mindre overskueligt.

Med vedhæftet redegørelse med angivelse af de respektive skader punkt for punkt, belyst ved teknisk redegørelse og tilhørende fotodokumentation, tænker vi, at der er grobund for en fornyet drøftelse, herunder en anerkendelse af de oprindeligt afviste skader.

Vi ser frem til at høre fra jer.
Med venlig hilsen'.

Brevet er fremlagt som **bilag O**.

Hertil besvarede selskabets fagkonsulent følgende:
'Hej …
Tak for det fremsendte materiale, som vi nu på ny har haft lejlighed til at gennemgå internt.

Overordnet set, er vi fortsat af den opfattelse, at det fremsendte materiale ikke indeholder væsentligt ny information eller dokumentation til sagen.

Vi må derfor fortsat fastholde vores hidtidige afgørelser i sagerne, og henviser bl.a. til nedenstående og væsentlige punkter i vores tidligere afgørelser:
- Den sparsomme fremsendte dokumentation, påviser efter vores vurdering ikke en entydig og sammenhængende årsag/årsager, som direkte kan henføres til væsentlige fejl ved udførelsen af entreprisen.

- Som tidligere nævnt, finder vi det problematisk, at I har udbedret forholdet uden at give os mulighed for konkret at besigtige de anførte årsager, omfang, udbedringsmetoder mv., hvilket sammenholdt med den sparsomme dokumentation, gør at vi ikke finder det påvist at forholdene skulle være omfattet af byggeskadeforsikringen.

- Som tidligere nævnt, gør vi ligeledes opmærksom på pkt. 5.6 i forsikringsbetingelserne, som oplyser om at Codan kan afvise at dække udgifter til udbedring, som er igangsat inden der er truffet afgørelse om, at forholdet evt. er dækket af byggeskadeforsikringen.

- Ved at I nu har ladet forholdene udbedre inden vi har besigtiget og konkret taget stilling til de nye oplysninger/undersøgelser, så har I ligeledes potentielt frataget bygherre hans udbedringsret og pligt samt evt. frataget os muligheden for en evt. regres i sagen, såfremt der var forhold der ville være vurderet til at blive dækket. Vi gør her opmærksom på, at entreprenørens udbedringsret og pligt samt selskabets regresmulighed, er et centralt punkt/led i den lovfastsatte byggeskadeordning.

- I har ligeledes tilsidesat pkt. 1.3 i betingelserne, som angiver at såfremt man forventer at et forhold er omfattet af byggeskadeforsikringen, må man ikke lade dette udbedre førend Codan har givet skriftlig accept til dette, hvilket bl.a. er indsat for at vi som selskab, skal have mulighed for at besigtige de nødvendige forhold, samt evt. foretage yderligere undersøgelser mv.

- Vi har ligeledes oplyst flere gange i løbet af sagens forløb, at hvis der fremkommer nye oplysninger/undersøgelser som bibringer nyt til sagen, at så bør I vende retur til os for en nærmere vurdering.

- Ved blot at lade forholdene udbedre, har I derved selv truffet en standpunktsrisiko for det videre forløb i sagen.

- Der ses ikke fremlagt dokumentation for vedligeholdelse af relevante bygningsdele, eller at en decideret vedligeholdelsesplan er fulgt.

- I forlængelse af ovenstående, må vi også henvise til eksemplerne i forsikringsbetingelserne over forhold som normalvis ikke er dækningsberettigede på en byggeskadeforsikring. Her står bl.a. anført at afskallende maling og puds, skader på bygningsdele med opbrugt levetid mv., typisk ikke vil være omfattet af dækning.

- I den tidligere indsendte klage, samt i skadeanmeldelserne, nævnes bl.a., at nogle af forholdene er opdaget ved både 1 års-eftersynet (2014) samt ved 5 års eftersynet (2018). Vi gør her opmærksom på pkt. 1.2 i forsikringsbetingelserne som tilsiger, at forhold skal anmeldes hurtigst muligt til forsikringen. Undladelse af dette, kan medføre at de omhandlende forhold forældes efter 3 år. jf. de almindelige gældende forældelsesfrister samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

Se evt. vedhæftede kendelse fra Ankenævnet for forsikring omkring forældelse af forhold opdaget ved 5-års eftersyn mv.'.

Den 8. oktober 2025 skrev ejerforeningens advokat følgende:
'Kære …
Tak for din e-mail.

Jeg starter med at kopiere tidligere korrespondance ind nedenfor afsluttende med min e-mail af 22.09.2025, der indsættes før dit svar, således at vi har en samlet tråd, herunder vedhæfter formanden for den nye bestyrelse, …s opsummering og præcisering af ejerforeningens tidligere mail, sendt i håb om indstilling til en konstruktiv videre dialog, da tidligere e-mails omkring skadesårsag kunne opfattes som mindre klart og overskueligt præsenteret. Det blev der rettet op med …s e-mail af 06.06.2025.

Af dit nedenstående svar kan vi da også nu udlede, at det ikke længere er et reelt spørgsmål om, hvorvidt der er en dækningsberettiget skade, det gøres gældende som afslag for dækning, men en henvisning til manglende overholdelse af forsikringsbetingelser f.s.v.a. adgang for Codan/Alm. Brand til at besigtige forholdene. E argument, der i sagens natur er et argument, men som under de givne omstændigheder ikke isoleret kan begrunde afslag jf. mine kommentarer nedenfor.

Herudover er der gjort forældelse gældende uden nærmere præcisering af præcist hvilket forhold betragtningen omhandler. Dette anført med den kommentar, hvis der er et forhold, som har været kendt i mere end 3 år uden at være påberåbt, da er betragtningen forståelig. Som det vil fremgår nedenfor er dette ikke tilfældet. Hvis der fra Codans side henvises til skaden ved altaninddækning i [lejlighed 3], er forholdet anmeldt rettidigt, anerkendt af bygherre og mangelfuldt udbedret af den murer, der blev sat på opgaven.

Jeg har derfor anmodet … om, at der blev indkaldt til et beboermøde. Dette har vi nu haft.

Til belysning af faktum henviser jeg til
- udk. klage fra skadesramt lejlighed og tidligere ejer af [lejlighed 3], som imidlertid ikke blev sendt, grundet ... [Ejer af lejlighed 3 er] flyttet.

[Ejer af lejlighed 3] vil kunne føres som vidne under en evt. retssag.

- Skadesramt og fortsat ejer af [lejlighed 2], … vil under en retssag kunne bekræfte
– som fremgår af opsummering af hændelsesforløb af 6. juni 2025
– at ejerforeningens byggetekniske rådgiver, [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma] herefter i forlængelse af mødet den 4. august 2023 fulgte op på afklaring af årsag, der efter foretagelse af destruktive indgreb viste den reelle årsag til skader, som ikke var kendt på besigtigelsestidspunktet den 4. august 2023.

På vegne ejerforeningen skal jeg gøre supplerende kommentarer gældende:
1.
Jeg bekræfter, at det beror på en fejl, at Codan/Alm. brand har sendt jeres nedenstående afslag til den tidligere formand for ejerforeningen, [ejer af lejlighed 5] og at 4 ugers fristen derfor ikke regnes fra fremsendelse af afslaget til [ejer af lejlighed 5] den 24. juli 2025, men tidligst fra fremsendelsen af afslaget til mig den 25. september 2025.

I min optik at regne fra den dato nærværende korrespondance har fundet sin afslutning jf. mine nedensfor afsluttende bemærkninger.

2.
Såfremt en konstruktiv udgang ikke er mulig, vil sagen blive indsendt til Ankenævnet for Forsikring.

I den forbindelse vil det blive gjort gældende, at der skal afholdes syn og skøn som led i ankenævnets behandling.

Jeg tvivler på, at en sådan bevisførelsen vil kunne ske for Ankenævnet for Forsikring, men hermed nævnt, da det af den seneste anmeldelse, hvor de enkelte skader gennemgås punkt for punkt med særskilt redegørelse ud for hver enkelt skade, fulgt op af fotodokumentation, kan udledes, at der er tale om dækningsberettiget skader, som Codan/Alm. Brand derfor – må vi lægge til grund – også ville have dækket, hvis en taksator fra Codan/Alm. Brand også havde været på adressen og set forholdene efter foretagelse af destruktive indgreb.

Kan syn og skøn ikke gennemføres for Ankenævnet for Forsikring, vil ejerforeningen i stedet være henvist til at begære isoleret bevisoptagelse ved retten i ...

Temaet vil omhandle hver enkelt skade, hvor skønsmanden vil blive anmodet om at tage stilling til,
- om der er tale om en fejl ved bygningens konstruktion,
- Om den skete udbedring er udtryk for en nødvendig og korrekt udbedring samt
- Om afholdte udgifter jf. de betalte fakturaer afspejler rimelige omkostninger.

Kan er skønsmand erklære sig enig heri, vil det alene være udtryk for formalia, at dækning afvises under henvisning til, at Codan/Alm. Brand ikke har foretaget besigtigelse, som derfor heller ikke har
betydning i forhold til manglende overholdelse af de specifikke forsikringsvilkår og den præmie en overholdelse heraf er beregnet ud fra.

Jeg skal derfor på ny indstille til, at vi når frem til en for begge parter tilfredsstillende løsning. Jeg tilføjer, at det meddelte afslag har stor likviditetsmæssig betydning for ejerforeningen. Vi foretrækker derfor løsning fremfor tvist.

Beregnes 4 ugers fristen for anke fra den 25. september 2025, er fristen den 23. oktober 2025.

Jeg skal derfor bede dig give mig et kald/alternativt melde skriftligt tilbage SENEST den 16. oktober 2025, ...
…
[Ejerforeningens advokat]'.

Hertil meddelte selskabets fagkonsulent, at sagen skulle vendes med selskabets interne juridiske afdeling.

Herefter skrev advokaten følgende:
'Kære … og Codan/Alm. Brand team

Tak for jeres tilbagemelding.

Jeg bekræfter, at frist for indgivelse af sagen til Ankenævnet for Forsikring er suspenderet, derved at der gælder en 4 ugers frist at regne fra jeres endelige svar i sagen.

Ejerforeningens formand, … og jeg deltager gerne i et møde, såfremt der måtte være interesse herfor.

Et forslag herfra kunne være, at vi holdt et møde, hvor også Codan/Alm. Brands tekniker/taksator samt ejerforeningens tekniske rådgiver [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma] deltager?

Tænker, det kunne være en god måde at nå frem til netop en god løsning, hvorved vi samtidigt kunne søge at undgå yderligere økonomiske ressourcer for parterne.
…
[Ejerforeningens advokat]'

Den 14. november 2025 meddelte fagkonsulenten følgende:
'Hej [ejerforeningens advokat]
Vi har nu modtaget en tilbagemelding fra vores interne juridiske afdeling, som er enige i, at vi må fastholde vores seneste og tidligere afgørelser i sagen.

Dog vil vi knytte en yderligere kommentar til følgende passus i din mail af d. 08.10.2025:
Af dit nedenstående svar kan vi da også nu udlede, at det ikke længere er et reelt spørgsmål om, hvorvidt der er en dækningsberettiget skade.

Vi vil her blot pointerer, at vi jf. vores afgørelser i sagen, fortsat ikke ser at der er påvist et dækningsberettiget forhold qua den tidligere fremsendte dokumentation mv. fra ejerforeningens side. Vi må her bl.a. henvise til de forskellige oplistede punkter i tidligere fremsendte afgørelse, hvoraf det bl.a. tydeligt fremgår, at vi ikke ser at der er ført bevis for en dækningsberettiget skade på byggeskadeforsikringen.'

Hertil besvarede ejerforeningens advokat følgende:
'Kære …
I har en vane med at slette al tidligere korrespondance, hvilket er uheldig i forhold til senere bevisførelse.

Jeg starter derfor også i denne e-mail med at kopiere al korrespondance ind efter min nedenstående e-mail jf. nedenfor. Et tidskrævende arbejde, der kan undgås ved blot at følge tråden.

Det fastholdes, at de anmeldte skader er dækningsberettiget.

I forhold til seneste svar af 14.11.2025 har vi noteret, at Codan ikke ønsker at medvirke til en konstruktiv løsning.

Jeg fører ikke sager, baseret på honorering efter retshjælpsdækning, men mener, at det er et vilkår herfor, at ejerforeningen skal klage over Codans afgørelse til Ankenævnet for forsikring. Det vil jeg derfor sige til bestyrelsen, at de nu skal gøre.

Det ENESTE, der kan afgøre, om der foreligger en forsikringsdækket skade er gennemførelse af syn og skøn.

Jeg kan være usikker på, om et syn og skøn, der indebær besigtigelse på ejendommen, kan føres for Ankenævnet for Forsikring. Sådan var det ikke i 'gamle' dage. Da blev sådanne sager afvist og parten henvist til at foretage syn og skøn ved domstolene. Det må ejerforeningen afvente svar på. Der vil nu blive klaget over afgørelsen og begæret syn og skøn gennemført – enten ved sagens verseren for Ankenævnet for Forsikring eller ved retten i …, baseret på et tema, der tager udgangspunkt i følgende, som tidligere skrevet:

'Temaet vil omhandle hver enkelt skade, hvor skønsmanden vil blive anmodet om at tage stilling til,
- om der er tale om en fejl ved bygningens konstruktion,
- Om den skete udbedring er udtryk for en nødvendig og korrekt udbedring samt
- Om afholdte udgifter jf. de betalte fakturaer afspejler rimelige omkostninger.'

Vi har noteret, at Codan ønsker denne fremgangsmøde fremfor – som foreslået – et møde på adressen med deltagelse af Codans taksator og ejerforeningens byggetekniske rådgiver.

Vi har noteret, at Codan de facto ikke har forholdt sig til dette forslag.

Codans svar giver indtryk af et formelt sagsbehandlings svar jf. 'vi ikke ser at der er ført bevis for en dækningsberettiget skade på byggeskadeforsikringen.' Det er præcist i ft denne problemstilling, at vi lagde op til en konstruktiv løsning.

Ærgerligt – set fra en omkostningsbetragtning, men det må ejerforeningen naturligvis respektere. Ejerforeningen vil nu fortsætte sagen ud fra den præmis jf. ovenfor.
Med venlig hilsen
[ejerforeningens advokat].'.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne
Af betingelsernes punkt 1.3, jf. bilag A, s. 9 fremgår følgende:
*'**1.3 Udbedring***
Efter en skade må udbedring, nedrivning samt bortskaffelse af forsikrede genstande ikke finde sted, før Codan har givet accept.'

Af betingelsernes punkt 5, jf. bilag A, s. 12 fremgår, hvad der ikke dækkes af forsikringen:
'5.3 Codan yder ikke dækning i det omfang, det godtgøres:
I. at byggeskaden skyldes manglende vedligeholdelse eller andre mangelfulde forhold i bygningsdriften

2. at forholdet alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid

3. at byggeskaden stammer fra arbejder, som sikrede selv har udført eller ladet udføre

4. at byggeskaden har udviklet sig, fordi det på grund af sikredes forhold ikke har været muligt at gennemføre eftersyn som anført i byggeloven, selv OIT forsikringsselskabet har gjort rimelige bestræbelser på at søge eftersynet gennemført

5. at byggeskaden skyldes skadevoldende egenskaber ved et produkt eller en konstruktion, som det på grundlag af den videnskabelige og tekniske viden på det tidspunkt, hvor produktet blev benyttet, eller konstruktionen blev udført, ikke var muligt at opdage.'.

Derudover fremgår følgende af betingelsernes punkt 5.6, jf. bilag A, s. 12:
'Hvis en byggeskade anmeldes til Codan, kan Codan 1ivise at yde dækning til udgifter til udbedringsarbejder, jer er igangsat inden sikrede har modtaget afgørelse om, 1t byggeskaden er dækningsberettiget.'.

Selskabet fastholder sin vurdering
Codan Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde sin afvisning af, at ejerforeningen ikke er berettiget til dækning over byggeskadeforsikringen for de anmeldte forhold.

Selskabet gør gældende, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Ejerforeningen har gjort gældende, at der foreligger fejl i udførelsen i form af fejl ved tagpap, svejsninger, tagbrønde og brystninger, og at der er følgeskader i form af vand, skimmel og beskadigede konstruktioner.

Selskabet bemærker, at der ved taksators besigtigelse den 4. august 2023 kunne konstateres meget porøse fuger omkring vinduer og døre, som var i en sådan stand, at de ikke fungerede efter hensigten. Taksator kunne ikke konstatere svigt eller tegn på svigt ved de anmeldte terrasser.

Af betingelsernes punkt 5.3.2 fremgår det, at byggeskadeforsikringen ikke dækker forhold, som alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Hertil bemærker selskabet, at selve bygningen har fungeret siden 2015 og dermed i 8 år uden, at der i denne periode har været konstateret lækage eller utætheder.

Selskabet har derudover været i dialog med bygherren fra …, jf. korrespondancen i bilag D, som har oplyst, at den konstaterede vandindtrængen hovedsageligt skyldes fuger, som ikke er bleven vedligeholdt, og at ejerforeningen ikke har en konkret vedligeholdelsesplan i forhold til, at fuger jævnligt skal eftergås og udskiftes ved tegn på svigt eller skade.

Hertil bemærkes det, at selskabet heller ikke har modtaget dokumentation for, at der er foretaget vedligeholdelse af fugerne og/eller fremlagt en decideret vedligeholdelsesplan fra ejerforeningen herpå. Ejerforeningen har gjort gældende, at udbedringen forinden selskabets besigtigelse var nødvendig for at begrænse skadeomfanget.

Selskabet har flere gange anmodet ejerforeningen om at fremsende tilstrækkelig dokumentation på, at der skulle være forhold ved udførelsen af de i entreprisen omtalte arbejde, som er årsagen til den indtrængende vand. Selskabet har dog alene fået fremsendt de samme få fotos samt beskrivelse fra den entreprenør, som har udført arbejdet, hvilket ikke entydigt dokumenterer årsag samt omfang, herunder at årsagen skulle være omfattet af byggeskadeforsikringen.

Selskabet gør ligeledes opmærksom på betingelsernes punkt 5.6, som oplyser om, at Codan kan afvise at dække udgifter til udbedring, som er igangsat inden, at der er truffet afgørelse om, at forholdet evt. er dækket af byggeskadeforsikringen.

Hertil bemærkes, at selskabet undervejs i sagsforløbet er blevet frataget muligheden for at foretage fornyet besigtigelse samt vurdering af de anmeldte forhold, idet ejerforeningen blot valgte at få udbedret forholdene og fremsendte faktura med beskrivelse af, hvad entreprenøren mente der skulle udføres.

Selskabet er af den opfattelse, at det påhviler ejerforeningen at kunne fremlægge tilstrækkelig dokumentation for, at der foreligger dækningsberettigende forhold på byggeskadeforsikringen, hvilket ikke anses at være tilfældet ud fra den sparsomme dokumentation, som selskabet har modtaget i sagen.

Selskabet har over for ejerforeningen flere gange oplyst, at hvis der fremkom nye oplysninger/undersøgelser som ville bibringe nyt til sagen, skulle de vende retur for en nærmere vurdering. Dette har ejerforeningen undladt at gøre i forbindelse med den foretagne udbedring uden selskabets accept.

Selskabet skal ligeledes gøre opmærksom på, at der i forsikringsbetingelserne er angivet eksempler på forhold, som normalvis ikke er dækningsberettigede på en byggeskadeforsikring. Her står

bl.a. anført at afskallende maling og puds, skader på bygningsdele med opbrugt levetid mv., typisk ikke vil være omfattet af dækning.

Som følge af ovenstående fastholder selskabet, at ejerforeningen ikke har dokumenteret, at årsagen til de anmeldte forhold kan henføres til væsentlige fejl ved udførelsen af entreprisen, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning for de anmeldte forhold på byggeskadeforsikringen."

Klageren har i brev af 10/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Codans svar giver anledning til at henvise til vores indlæg om hvad vandskaderne stammer fra: Mangelfuldt svejst tagpap, bagfald, utætte limsamlinger etc.

Det stammer altså *ikke* fra fuger eller manglende vedligeholdelse af sådanne.

Det fremgår at de reparationer, der rent faktisk blev udført for at udbedre vandskaden og hindre yderligere vandindtrængning intet havde at gøre med fugerne.

Når man ser på de reparationer, der blev udført, kan der ikke være tvivl om at der er tale om en forkert og mangelfuld konstruktion, der stammer tilbage fra bygningens opførelse, og derfor er omfattet af forsikrings kerneområde.

Såfremt en forsikring af den pågældende slags ikke skulle dække de pågældende mangler, er der ingen grund til at den overhovedet skulle tegnes.

Der henvises herudover til vores talrige forsøg på at få Codan til at komme ind i processen med besigtigelse etc., hvilket de var afvisende for."

Klageren har i kommentar af 24/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vedhæftet vedligeholdelsesplan for ... Det fremgår af side 11, at fuger omkring vinduer og døre er udført i ekspanderende limmodbånd, hvilket har en forventet levetid på mindst 10 år. Dette er med til at underbygge, at fejlen ikke vedrører defekte fuger, men derimod de mangler som rent faktisk blev udbedret."

Selskabet har i brev af 8/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Som følge af klagerens seneste bemærkninger, skal selskabet hermed fremkomme med yderligere bemærkninger til sagen.

I forhold til at årsagen skulle findes omkring fugerne, så var dette indledningsvis den udførende entreprenørs vurdering af årsagen til nogle af de anmeldte forhold, jf. bilag D.

Om årsagen skal findes i fugerne eller ej, så er selskabets overordnede afvisningsårsag, at ejerforeningen blot har udbedret forholdene, samt ikke konkret har dokumenteret en dækningsberettiget årsag, som selskabet gentagne gange har anmodet om.

I forhold til fugernes levetid, fremgår bl.a. nedenstående af Byg-Erfa bladet omkring '**Forkomprimerede fugebånd i ydervægge**':
'Nedbrudte, men også løstsiddende fugebånd kan medføre utætheder, trækgener, varmetab og indtrængning af vand i bagvedliggende materialer og konstruktioner. Vær opmærksom på, at ligesom fugemasser har fugebånd ofte en kortere levetid end de konstruktioner, som de er monteret i. Derfor anbefales, at fugebåndene efterses regelmæssigt, og at de – afhængigt af tilstand – udskiftes med tiden.

Korrekt dimensionerede fugebånd holder – afhængigt af omgivelserne – normalt i 5–20 år.

Det anbefales – mindst én gang årligt – at efterse om der er fugebånd, som er faldet ud eller nedbrudt. For at sikre fugebåndets holdbarhed kræves påpasselighed i forbindelse med facadens almindelige vedligehold.'.

Selskabet fastholder, at ejerforeningen ikke har dokumenteret, at årsagen til de anmeldte forhold kan henføres til væsentlige fejl ved udførelsen af entreprisen ud fra det fremlagte i sagen, hvorfor vi fortsat fastholder vores afvisning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt faktura af 23/9 2022, 1/11 2022, 30/11 2022, 13/2 2023, 29/1 2024 og 18/10 2024 fra et tømrer- og snedkerfirma. Det fremgår af brev af 25/9 2022 fra selskabet til ejere i foreningen:

"**Vores foreløbige afgørelse**
Jeg har den 29-05-2022 besigtiget de anmeldte forhold. Som vi aftalte, sender jeg her vores afgørelse.
…
Jeres anmeldelse
1. Vandskade på lysninger i lejligheden [lejlighed 1].
2. Vandskade på loft i lejligheden [lejlighed 3].
3. Vandskade på fodpaneler ved tagterrasse, [lejlighed 3]. Skader på murværket omkring altanen.
4. Vandskade gennem etagedæk i underliggende kælder, [lejlighed 6].

Min besigtigelse
Ved besigtigelsen kunne jeg konstaterer, at lysningen i mdf plade i soveværelset i [lejlighed 1] delaminerer efter påvirkning af vand. Jeg målte fugtforholdene i de omkringliggende vægge med fugtmåler af typen Tramex og Gann Hydromette Compact B, men kunne ikke registrere forhøjet fugtforekomst i vægfladerne.

Jeg kunne ikke konstatere svigt eller indikation af svigt på den overliggende altan. I overslag, som er bilagt skadeanmeldelsen, antages, at tagterrassen ikke er tæt, men det er ikke konstateret.

Jeg kunne ved besigtigelsen konstatere, at fugerne omkring vinduer og døre er udført i Ilmodbånd eller andet fugebånd. Fugebånd – der hvor jeg har besigtiget det - var meget porøse, og i en sådan stand, at den ikke fungerer efter hensigten.

23. 104910

I [lejlighed 1] målte jeg fugtforholdene i loftet i stuen med fugtmåler af typen Tramex. Jeg kunne ikke konstatere forhøjet fugt, eller anden indikation af indtrængt vand. Der er ikke konstateret utæthed på den overliggende altan.

I [lejlighed 3] blev altanen besigtiget. Overfladerne på murværket fremstod hele – men det blev redegjort for, at pudsen fald af, og at betydelig løbende vedligeholdelsesindsats var nødvendig. Fodpanelerne ved terrassedørene, udført i mdf-plade var delamiterede efter påvirkning af vand. Fugen, udført med fugebånd, var porøs, og i en sådan stand, at den ikke fungerer efter hensigten.

Terrassen / afslutningen over kælderen under [lejlighed 1] blev besigtiget udefra. Jeg kunne konstaterer, at der er svejst tagpap under træbelægningen. Ved besigtigelse i kælderen kunne jeg ikke konstatere vandskade.

Hvad dækker byggeskadeforsikringen
Byggeskadeforsikringen dækker byggeskader – hvorved forstås brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelse af bebyggelsen, og som er væsentlig.

Forsikringen dækker også andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller som giver nærliggende risiko for skade.

Vores foreløbige afgørelse
1. Vandskade på lysninger i [lejlighed 1].
På det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde erstatning

2. Vandskade på loft i [lejlighed 3].
På det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde erstatning

3. Vandskade på fodpaneler ved tagterrasse, [lejlighed 3]. Skader på det omkringliggende murværk.
På det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde erstatning.

4. Vandskade gennem etagedæk i underliggende kælder, [lejlighed 6].
På det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde erstatning.

Vores begrundelse
1. Vandskade på lysninger i [lejlighed 1].
Vores begrundelse for ikke at tilbyde erstatning er, at vi ikke mener det er godtgjort, at skaden har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen.

Dette begrunder vi med, at der er gået 8 år efter at bygningen er taget i brug, og at der ikke i den periode har været konstateret lækage.

Vi har været i kontakt med den udførende entreprenør, som har oplyst, at det fremgår af vedligeholdelsesvejledningen, af fuger jævnligt eftergås, og udskiftes ved tegn på svigt, svigt eller skade. Fugen omkring terrassedøren er defekt, og årsagen til, at der trænger vand ind.

2. Vandskade på loft i [lejlighed 3].
Vores begrundelse for ikke at tilbyde erstatning er, at jeg ikke kunne konstatere skade, hverken i lejligheden eller den overliggende altan.

3. Vandskade på fodpaneler ved tagterrasse, [lejlighed 3]. Skader på det omkringliggende murværk.
Vores begrundelse for ikke at tilbyde erstatning er, at vi ikke mener det er godtgjort, at skaden har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen.

Dette begrunder vi med, at der er gået 8 år efter at bygningen er taget i brug, og at der ikke i den periode har været konstateret lækage.

Vi har været i kontakt med den udførende entreprenør, som har oplyst, at det fremgår af vedligeholdelsesvejledningen, af fuger jævnligt eftergås, og udskiftes ved tegn på svigt, svigt eller skade. Fugen omkring terrassedøren er defekt, og årsagen til, at der trænger vand ind. Med andre ord kan skaden ikke henføres til udførelsen.

Det beskrevne ekstraordinære vedligehold af de murede overflader opfylder efter vores opfattelse ikke væsentlighedskriteriet i byggeskadeforsikringens skadedefinition.

4. Vandskade gennem etagedæk i underliggende kælder, [lejlighed 6].
Vores begrundelse for ikke at tilbyde erstatning er, at vi ikke mener det er godtgjort, at der er en skade på terrassen, som opfylder byggeskadeforsikringens skadedefinition.

Ved besigtigelsen var kælderrummet i brug (opbevaring af tøj), og der var ingen synlig vandskade. Jeg kunne konstatere, at der er udført membran under terrassebrædderne."

Det fremgår af udateret besked fra bygherre til selskabets fagkonsulent:

"Tak for snakken i går omkring [ejendommen].
Bygherre ... Har en byggeskadeforsikring liggende på ejendommen til udløb slut 23. Af forunderligere årsager sager har Ejerforeningen på …, meget travlt med at anlægge nye skader hen mod byggeskadens forsikringens udløbstid. Der inden for kort tid anmeldt 4 eller 5 skader og jeg ved der er yderligere en på vej, Skaderne bliver anmeldt i sammenarbejde med Entreprenør … som har varetaget udførelsen af de andre forsikringsskader som Bygherre … allerede har betalt. (kopi af regninger vedlægges)
Bygherre står måske over for en forældelses frist i forhold til entreprenøren på opgaven … (dette undersøges nærmere af bygherre) som realt bære ansvaret såfremt der er tale om udførelsesfejl, lige nu er ansvaret pålagt bygherre …, hvilket er sket med de første skader (dette skal undersøges nærmere i sammenarbejde med byggeskadeforsikringen)
Vi har selv en del ejendomme i vores, selskab … og vi har en Drift og Vedligeholdelsesplan på samtlige af vores ejendomme som vi følger med punkt og prikke, ved den sidste kontakt med ejerforeningen …, spurgte jeg ejerforeningsformanden omkring deres Drift og Vedligeholdelsesplan på ejendommen (dette bliver udført som en rapport af en ekstern byggesagkyndig), dette er de **ikke** i besiddelses af, ej heller ikke fået udført
Ejendommen er meget meget snart 10 årgammel og allerede efter 5 år skal man som hovedregel i en ejerforening have udført en Drift og Vedligeholdelsesplan for at sikre fremadrettet skader. Skaderne årsagen på de første skader som allerede er udført og betalt af Bygherre … er er **fuger**

o.lign som ikke har været tætte og dermed er der kommet vand ind, jeg kan forstå at de næste skader lyder som om det er samme problem. Alle inden for byggebranchen ved at fuger o.lign har en begrænset levetid, og de bør eftergås løbende, og det er helt sikker at de ikke holder i 10 år. Bygherre …, anerkender ikke de anmeldte skader og ej heller ikke de fremadrettet der måtte komme, vi vil venligt bede om at få sagen genåbnet i forhold til at placere ansvar for de allerede udførte skader.
Det drejer sig om faktura …/…/…/… samtlige fakturaer vedr. 2 anmeldte skader"

26. 104910

Det fremgår af udbedringsestimat af 1/6 2023 fra et tømrer- og snedkerfirma:

"Med henvisning til aftale samt udbudsmateriale fremsendes hermed estimat på Udbedring af vandskade gennem overbos tagaltan til loft i stue

Estimat på nedenstående arbejde ekskl. moms	kr. 51.002,00
+ 25% moms	kr. 12.750,50
Estimat inkl. moms	kr. 63.752,50

Estimat indeholder:
Vandskade på loft i stue:
Etablering af plastsluse samt afdækning af gulv i stue.
Skæring af gipsloft i stue ca. 1 til 2 m2. og evt. skimmelsanering på etagedæk over nedsænket loft.
Reetablering af gipsloft.
Malerarbejde på gipsloft efter reparation.
Udbedring af årsag til vandskade på loft i stue:
Årsag til vandindtrængen er ikke umiddelbart synlig så derfor inddrages erfaring fra tidligere udført sammenlignelig skade fra … sal. tagaltan.
Gennemgang af zinkinddækninger på kvist, fuger m.m.
Optage dele at hårdttræsterrasse på tagaltan for at klarlægge årsag til vandindtrængen til underbos loft.
Evt. reparation af pap membran mod altandør m.m.
reetablering af terrassedæk."

Det fremgår af udbedringsestimat af 1/6 2023 fra et tømrer- og snedkerfirma:

"Med henvisning til aftale samt udbudsmateriale fremsendes hermed Estimat på udbedring af utætheder i tagterrasse og følgeskader

Estimat på nedenstående arbejde ekskl. moms	kr. 41.935,00
+ 25% moms	kr. 10.483,75
Estimat inkl. moms	kr. 52.418,75

Estimat indeholder:
Vandskade gennem etagedæk til tagaltan.
Overbo:
Optage tagterrasse i nødvendigt omfang ca. 10 m2. for at klarlægge årsag til utætheder i underliggende membran og inddækninger.
Udbedring af utætheder i membran, inddækninger og reetablering af tagterrasse.
…:
Demontering af vandskadet lysning omkring facadedør samt evt. vandskadet gipsvæg omkring lysning.
Skimmelsanering af underliggende mur lysninger og forsatsvæg.
MycoMeter kontrol af afrensning.
Reetablering af gipsbeklædning samt levering og montering af ny lysning omkring facadedør.
Malerarbejder på reparationer.

Estimat indeholder ikke:
- Udskiftning af evt. vandskadet gulv."

Det fremgår af ejerforeningens vedligeholdelsesplan af januar 2025:

"Ejendommen på … har igennem tiden været anvendt til flere forskellige formål.
…
I forbindelse med ombygningen til ejerlejligheder, er bygningen totalrenoveret for ca. 10 år siden.
…
Fuger:
Fuger omkring vinduer og døre er udført i ekspanderende Illmodbånd, hvilket har en forventet levetid på mindst 10 år. Vi anbefaler at fugerne bliver eftergået ifm. service (smøring og justering) af vinduer og døre. På denne måde kan dårlige fuger udskiftes løbende."

Det fremgår af mail af 31/1 2025 fra byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma til ejerforeningen:

"Her er så beskrivelse af de konstaterede vandskader.
Sender efterfølgende beskrivelse af vandskade gennem altan … til ...

Beskrivelse af skader:
[Lejlighed 3]. Synlig vandskade på loft i stuen.
Loft skåret op for at klarlægge årsag.
Foto 1. UV brønd fra altan … er ført gennem etagedæk og det kunne konstateres af rørisolering var vandmættet fra utæthed i denne gennemføring.

Foto 2. Årsag fundet ved limsamling til tagbrønd.

Foto 3 og 3A. Tagbrønd … sal. altan ophugget for udskiftning og udførsel af ny limet/svejst samling til rør gennem etagedæk. I forbindelse med ophugning af brønden kunne det konstateres at der var vand under membranen på altanen, derfor er det udført ny tagbrønd og derefter ny membran på altan Foto 4 og 5."

Det fremgår af mail af 31/1 2025 fra byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma til ejerforeningen:

"Beskrivelse af skader:
[Lejlighed 1]. Synlig vandskade på malet lysning omkring altandør i facade.
Demontering af lysninger samt skimmelsanering af underliggende konstruktion.

[Lejlighed 3]. Optage terrassedæk for at klarlægge årsag til vandskade hos underbo.

Under terrassedæk fandtes ventiler for udluftning af etagedæk. Det kunne konstateres af den svejste pap til disse ikke var tætsluttende. Etablering af nye membran omkring i alt 7 ventiler."

Det fremgår af mail af 6/6 2025 fra byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma til ejerforeningen:

"… har sendt disse fotos til mig (1 til 4) Tilstand på puds før udskiftning af murkrone og ny net puds.

De andre er fra den nye membran der er lagt på …s altan i forbindelse med utætheden ned til ... Men der kan det ses af vi har udført ny net puds på brystningsmuren. Der er på dette tidspunkt ikke endnu udført Zinkinddækning over papkant og den sidste hvide finpuds. Zinkmurkronen havde samme problem som den først udførte på ... Utæt murkrone og for lille udhæng over mur på indvendig side mod altan. Ny Murkroner er udfør med fald ud af og større udhæng over mur på indvendig side."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**1.2 Anmeldelse af skade**
Enhver skade, der kan medføre erstatningskrav, skal anmeldes, så hurtigt det er muligt, således at Codan kan bistå med råd og vejledning.
…
1.3 Udbedring
Efter en skade må udbedring, nedrivning samt bortskaffelse af forsikrede genstande ikke finde sted, før Codan har givet accept.
…
4 Hvilke skader dækker forsikringen?
4.1 Forsikringen dækker byggeskade - hvorved forstås:
1. brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved
opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig.

2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller

3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.

Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.2 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i punkt 4.1, nr. 1-3, skal der blandt andet lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få en betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

De eksempler, der er nævnt i punkt 16, indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.
…
5.3 Codan yder ikke dækning i det omfang, det godtgøres:
1. at byggeskaden skyldes manglende vedligeholdelse eller andre mangelfulde forhold i bygningsdriften

2. at forholdet alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid
…

> 5.6 Hvis en byggeskade anmeldes til Codan, kan Codan afvise at yde dækning til udgifter til udbedringsarbejder, der er igangsat inden sikrede har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækningsberettiget.
>
> Forsikringen dækker dog udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren er en ejerforening, hvis medlemmer er sikret under en byggeskadeforsikring, der trådte i kraft den 1/12 2015. Flere af foreningens medlemmer anmeldte vandindtrængning fra altanen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at årsagen til de anmeldte forhold kan henføres til væsentlige fejl ved udførelsen af entreprisen. Skaderne er nu udbedret.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende skaderne som dækningsberettigede og dække udbedringsudgiften på 212.950,45 kr. inklusive moms. Klageren ønsker, at der afholdes syn og skøn, hvor de udbedrede skader gennemgås.

Klageren har anført, at "Der foreligger klar teknisk dokumentation for konkrete fejl i konstruktioner, herunder mangelfulde svejsninger af tagpap, utætte tagbrønde og mangelfulde inddækninger, som først blev afdækket efter destruktive indgreb i 2024–2025. Dokumentationen er udarbejdet af [byggeleder fra tømrer- og snedkerfirma] og fremsendt til Codan, jf. redegørelser af 31. januar 2025 og 6. juni 2025 ... Skadernes årsager er dermed konstruktionsfejl, ikke manglende vedligeholdelse som hævdet af Codan". Klageren har anført, at "Codan henviser i afgørelserne af 16. februar 2024 og 25. september 2025 til, at vandindtrængen skyldes porøse fuger med udløbet levetid. Denne vurdering kan imidlertid afvises under henvisning til de foretagne undersøgelser • På [lejlighed 1] stammer vandskaden fra mangelfuldt svejst tagpap under altanen ovenfor, ikke fra fuger. • På [lejlighed 2] skyldes vandskaden bagfald og utæt limsamling

ved tagbrønd, hvilket førte til vand og skimmel under konstruktionen. • På [lejlighed 3] er der konstateret mangelfuld brøstning og skader på murværk, som svarer til en tidligere skade, Codan allerede har dækket på nabolejligheden ([lejlighed 4]), som er blevet besigtiget senere af Codan … Skaderne skyldes således skjulte svigt i udførelsen, som først kunne konstateres efter, at terrasser og lofter blev åbnet". Klageren har anført, at udbedring var nødvendig for at begrænse skadeomfanget, hvilket også ligger inden for almindelig tabsbegrænsning, og at ejerforeningens formand havde forstået, at ejerforeningen først skulle vende tilbage, når ejerforeningen ved teknisk bistand kunne godtgøre, at der var forsikringsdækkede forhold. Selskabet blev efterfølgende inviteret til besigtigelse, men ønskede ikke at medvirke. Klageren har anført, at selskabet tidligere har dækket tilsvarende forhold i samme ejendom, hvilket underbygger, at der er tale om systematiske fejl i udførelsen og ikke vedligeholdelsesmangler. Klageren har anført, at det fremgår af ejerforeningens vedligeholdelsesplan, at "fuger omkring vinduer og døre er udført i ekspanderende limmodbånd, hvilket har en forventet levetid på mindst 10 år. Dette er med til at underbygge, at fejlen ikke vedrører defekte fuger, men derimod de mangler som rent faktisk blev udbedret".

Selskabet har anført, at "der ved taksators besigtigelse den 4. august 2023 kunne konstateres meget porøse fuger omkring vinduer og døre, som var i en sådan stand, at de ikke fungerede efter hensigten. Taksator kunne ikke konstatere svigt eller tegn på svigt ved de anmeldte terrasser. Af betingelsernes punkt 5.3.2 fremgår det, at byggeskadeforsikringen ikke dækker forhold, som alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid. Hertil bemærker selskabet, at selve bygningen har fungeret siden 2015 og dermed i 8 år uden, at der i denne periode har været konstateret lækage eller utætheder. Selskabet har derudover været i dialog med bygherren …, som har oplyst, at den konstaterede vandindtrængen hovedsageligt skyldes fuger, som ikke er bleven vedligeholdt, og at ejerforeningen ikke har en konkret vedligeholdelsesplan i forhold til, at fuger jævnligt skal eftergås og udskiftes ved tegn på svigt eller skade.
… Selskabet har flere gange anmodet ejerforeningen om at fremsende tilstrækkelig dokumentation på, at der skulle være forhold ved udførelsen af de i entreprisen omtalte arbejde, som er

årsagen til den indtrængende vand. Selskabet har dog alene fået fremsendt de samme få fotos samt beskrivelse fra den entreprenør, som har udført arbejdet, hvilket ikke entydigt dokumenterer årsag samt omfang, herunder at årsagen skulle være omfattet af byggeskadeforsikringen. Selskabet gør ligeledes opmærksom på betingelsernes punkt 5.6, som oplyser om, at Codan kan afvise at dække udgifter til udbedring, som er igangsat inden, at der er truffet afgørelse om, at forholdet evt. er dækket af byggeskadeforsikringen. Hertil bemærkes, at selskabet undervejs i sagsforløbet er blevet frataget muligheden for at foretage fornyet besigtigelse samt vurdering af de anmeldte forhold, idet ejerforeningen blot valgte at få udbedret forholdene og fremsendte faktura med beskrivelse af, hvad entreprenøren mente der skulle udføres. … Selskabet skal ligeledes gøre opmærksom på, at der i forsikringsbetingelserne er angivet eksempler på forhold, som normalvis ikke er dækningsberettigede på en byggeskadeforsikring. Her står bl.a. anført at afskallende maling og puds, skader på bygningsdele med opbrugt levetid mv., typisk ikke vil være omfattet af dækning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der kan udmeldes syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører komplekse byggetekniske forhold vedrørende vandindtrængning i en totalrenoveret bygning, at der tidligere har været vandindtrængning, som er udbedret af bygherren, og at der ikke er enighed mellem selskabet og den af klageren rekvirerede håndværker om de konstaterede forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at der består en betydelig usikkerhed om sagens faktiske forhold, idet selskabet og klageren kun i begrænset omfang har bidraget til sagens oplysning. På det foreliggende grundlag må det derfor anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Ankenævnet *for* Forsikring

32. 104910

33. 104910

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Henrik Twilhøj