

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 105169:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og er overtaget af klageren den 15/4 2018. Klageren har i klageskema af 18/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Der kan i det hele henvises til den korrespondance, som jeg har haft om sagen med Codan samt de bilag der er sendt til Codan.

...

Supplerende oplyses følgende:

Codan henviser i deres afvisning til den generelle forældelsesfrist på tre år. Det fremgår dog af lovens § 3, stk. 2, at hvis skaden ikke er umiddelbart erkendelig, regnes fristen først fra det tidspunkt, hvor skaden blev opdaget - eller burde være opdaget - af den sikrede. Forældelsesfristen begynder således først at løbe fra det tidspunkt, hvor jeg fik kendskab til de konkrete omstændigheder, der begrundet kravet. Dette fremgår klart og utvetydigt af forældelseslovens § 3, stk. 2, samt forarbejderne dertil.

Der findes to centrale domme, der er 1:1 sammenlignelige med min sag og som viser, hvornår forældelsesfristen begynder at løbe i et tilfælde som mit:

- TBB 2025 3 (skade på muret rygning opstået 7 år efter aflevering. Ejerne havde mere end tre år tidligere konstateret mangler og havde reklameret herover til entreprenøren, der beskrev de daværende skader som forventelige. Ejerne fandtes ikke på dette tidspunkt at have haft anledning til at foranstalte nærmere undersøgelser, og forældelsen begyndte derfor først at løbe, fra de 3 år senere modtog en taksatorrapport i forbindelse med nedstyrtning af tagsten).

- U 2017 1884 V (revner i vægge blev konstateret ved 1-års gennemgangen, men problemerne forværredes de følgende år, og først en byggeteknisk undersøgelse flere år senere viste, at årsagen var en projekteringsfejl; suspensionen vedvarede hertil, da manglerne ikke forinden havde et sådant omfang, at der havde været rimelig anledning til at fremsætte krav, ligesom årsagen havde været uafklaret.

Afgørende er altså, hvornår jeg fik kendskab til de omstændigheder, der begrunder kravet som sådan. Dette skal forstås på den måde, at årsagen til skaden skal være afklaret – årsagen til bankelydene skal altså være fastlagt. Så længe årsagen er uafklaret, er fristen ikke begyndt at løbe. Dette fremgår direkte af Vestre Landsrets dom i U 2017 1884 V.

Kort efter overtagelsen af ejendommen var jeg i telefonisk kontakt med Codan, hvor jeg fik oplyst, at banken i radiatorerne ikke var dækningsberettiget under mine forsikringer. Da samtalen foregik telefonisk, har jeg ikke skriftlig dokumentation for samtalen, men jeg går ud fra, at Codan har optaget samtalen og kan fremskaffe den. Codan er anmodet om at dele dokumentation for samtalen, men har ikke svaret på min forespørgsel herom.

Efterfølgende har jeg haft flere VVS-firmaer ude for at undersøge, hvor lydene stammede fra og for at afhjælpe det. Efter gentagne forsøg på udbedring blev konklusionen, at radiatorerne skulle udskiftes da lydene måtte komme fra dem. Dette blev gjort sidste år - se vedhæftede faktura. Lydene fortsatte dog, og VVS'eren har nu konkluderet at, at det må formodes at kilden til bankelydene må ligge udenfor selve radiatorerne – sandsynligvis i en for stram rørføring.

Kronologisk oversigt nedenfor:

- 15.11.2019 – [VVS1] (Faktura vedlagt)
- Besøg pga. larm/bankelyde i radiatorer.
- Kunne ikke finde årsagen.
- Hele dagen brugt uden løsning.
- 05.11.2021 – [VVS1] (Faktura vedlagt)
- Nyt besøg.
- Ventil på en radiator blev vendt, da de mente lyden stammede derfra.
- Tiltaget afhjalp ikke problemet.
- 01.02.2024 – [VVS2] (Faktura tidligere sendt til Codan)
- Forudgående besøg med gennemskylning af hele systemet. Afhjalp ikke problemet.
- Konklusion: Lyden måtte komme fra radiatorerne.
- To radiatorer med mest markante bankelyde blev udskiftet.
- Udskiftningen afhjalp ikke problemet.
- [VVS2] konstaterede, at årsagen sandsynligvis er forkert rørføring, da problemet måtte ligge udenfor selve radiatorerne.

Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring med en løbetid på 10 år. Det var først efter udskiftningen af radiatorerne – og da bankelydene fortsatte – at det stod klar, at årsagen måtte ligge andetsteds. På det tidspunkt kunne det konstateres, at lydene ikke kom fra radiatorerne, og dermed blev det muligt at fastslå, at årsagen til skaden måtte ligge udenfor selve radiatorerne. Det er derfor min klare opfattelse, at forholdet ikke er forældet i overensstemmelse med forældelseslovens § 3, stk. 2 og Vestre Landsrets dom i U 2017 1884 V.

Jeg er ikke fagperson inden for VVS og har derfor ikke haft mulighed for at identificere årsagen til skaden tidligere. Jeg har gjort, hvad jeg kunne, ved at involvere flere VVS-firmaer for at få problemet lokaliseret og udbedret. Jeg har selv rakt ud til VVS firmaerne, da jeg fik oplyst af Codan, at skaden ikke var dækket.

Codan har i øvrigt på ingen måde ydet vejledning i forhold til, hvordan jeg skulle forholde mig i mit tilfælde.

Når Codan synes at mene, at forældelsesloven løber fra det tidspunkt, hvor jeg hørte bankelydene (skaden) for første gang, anvendes forældelseslovens bestemmelser forkert. Forældelsesfristen løber først på det tidspunkt, hvor jeg blev opmærksom på årsagen til skaden. Dette skete – tidligst – på det tidspunkt, hvor radiatorerne blev udskiftet af [VVS2] og bankelydene fortsatte, og jeg blev bekendt med de konkrete omstændigheder, der begrundet kravet. Der kan vel argumenteres for, at årsagen fortsat ikke er endeligt afklaret, men formodningen om, at rørføringen ligger for stramt, synes at være bekræftet af Taksator i forbindelse med besigtigelsen af varmeanlægget.

'Når varme strømmer igennem radiator kommer der en varmepåvirkning hvilket betyder at varmerør udvider videre sig og kan komme til at lægge i spænd mellem bygningsdel og heraf støj/knirkelyde.'

Jeg har til den klageansvarlige i Codan anmodet om, at det oplyses, hvorfor Codan ikke anser sig for bundet af ovennævnte dom fra Vestre Landsret mv. Dette har Codan ikke ønsket at svare på. Sidst kan det bemærkes, at jeg i overensstemmelse med Taksators bemærkninger har indstillet mit fyr til en fladere varmekurve, og sat fremløbstemperaturen til 35-40 grader. Dette har ikke afhjulpet problemet.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne have afhjulpet bankelydene. Dette involverer, at det konkret lokaliseres, hvor i gulvet rørene ligger for stramt, og at problemet afhjælpes."

I brev af 25/3 2026 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Codan Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende bankelyde fra husets radiatorer som følge af forældelse.

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

Sagens forløb

Klager er omfattet af en ejerskifteforsikring gældende fra den 15. april 2018. Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 4. november 2025 om, at han siden overtagestidspunktet havde konstateret en høj banken i radiatorerne, når de var tændt. Radiatorerne var blevet udskiftet og bankelydene fortsatte, hvorfor klagers VVS'er mente, at det måtte komme fra de skjulte rør i gulvet, der ligger i spænd. Skadesanmeldelse er fremlagt som **bilag B**.

Den 11. november 2025 besvarede selskabet følgende:

'Hej [klageren], Tak for din anmeldelse. Du skriver i din anmeldelse, at der er tale om bankelyde som du har kendt til siden overtagelsen af ejendommen i 2018. Derudover skriver du i anmeldelsen, at forholdet opdages i 2021.

Jf. forældelsesloven så gælder der en frist på 3 år, fra det tidspunkt man er bekendt med eller burde være bekendt med et forhold. Da begge datoer du har oplyst er mere end 3 år siden og du har været informeret om problemet i mere end 3 år, så kan vi desværre ikke være behjælpelig med dækning.

Vi afslutter derfor sagen på baggrund af ovenstående. ...'

Hertil besvarede klager følgende:

'Hej ..., Tak for din mail. Det er korrekt, at der var bankelyde i huset, da vi overtog det. Vi havde dog ingen viden om, at lydene stammede fra rør skjult under gulvet. Efter rådgivning fra flere VVS-firmaer - herunder [VVS1] og [VVS2] - blev vi anbefalet at udskifte de radiatorer, hvor lydene opstod, da VVS'erne vurderede, at problemet lå i selve radiatorerne. Radiatorerne blev udskiftet i starten af 2024 (se vedlagte faktura). Da dette ikke løste problemet, må det lægges til grund, at vi først på dette tidspunkt blev bekendt med eller burde have været bekendt med skadens egentlige karakter og omfang. Vi er derfor inden for forældelsesfristen.

Jeg vil derfor anmode om, at sagen genoptages og behandle. Jeg ser helst, at vi undgår en klagesag, da jeg gerne vil undgå at bruge unødigt tid på det. Hvis der er yderligere spørgsmål, må du gerne kontakte mig på telefonen. ...'

Den fremsendte faktura er fremlagt som **bilag C**.

Hertil supplerede klager med følgende:

'Hej ..., Og jeg vil gerne tilføje til nedenstående, at jeg husker at have kontaktet jer for bankelydene, men fik at vide, at forsikringen ikke dækkede radiatorerne. Jeg tænker, at du kan finde det i en af jeres journaler.'

Den 12. november 2025 meddelte selskabet følgende til klager:

'Hej [klageren], Hvis du kan dokumentere, at have anmeldt noget ind til os tidligere, så ser jeg gerne nærmere på det. For nuværende, er der tale om et forhold du har været bekendt med længe. Du har derfor også længe haft mulighed for at undersøge det nærmere.

At der er VVS folk der har lavet en vurdering af radiatoren, og den vurdering så er forkert eller ikke tilstrækkelig, ændre ikke på at du har været bekendt med forholdet i en lang periode og ikke anmeldt det til forsikringen. Forældelsen starter derfor ikke på det tidspunkt, hvor du har fået lavet noget, som ikke har været det rigtige desværre. ...'

Den 13. november 2025 modtog selskabets klageafdeling en klage fra klager. Klagen er fremlagt som **bilag D**.

Den 20. november 2025 fastholdt selskabets klageansvarlige, at forholdet ikke var omfattet af dækning med henvisning til, at forholdet havde været anmeldt tilbage i 2018 og at der først blev gjort krav gældende 7,5 år senere vedrørende samme forhold. Klagesvaret er fremlagt som **bilag E**.

Klager var fortsat uenig i selskabets afvisning og fremsendte endnu en indsigelse den 23. november 2025. Korrespondancen er fremlagt som **bilag F**.

Herefter efterspurgte selskabets fagkonsulent yderligere oplysninger fra klager:

'Hej [klageren], Jeg skriver til dig på vegne af vores klageansvarlige, som har bedt mig svare nærmere på din skrivelse af g.d. Sagen er bl.a. gennemgået af vores interne jura-afdeling.

Ud fra dine seneste oplysninger i sagen, vil vi gerne tage endnu et kig på din sag, samt derfra tage stilling til om vi finder behov for at realitetsbehandle sagen nærmere.

Vi vil derfor bede dig vende retur med et nærmere svar på følgende:

1. Afklaring af undersøgelsesforløbet

- Hvilke specifikke VVS-firmaer har været involveret?*
- Hvilke undersøgelser blev foretaget, og hvornår?*
- Hvad var konklusionerne af disse undersøgelser?*
- Hvornår blev du konkret og præcist opmærksom på, at årsagen til bankelydene kunne skyldes forkert rørføring?*

Fremsend gerne nærmere dokumentation for ovenstående.

2. Afklaring af den anmeldte skade

- Er det konkret undersøgt og konstateret, at der er tale om forkert rørføring under gulvet, og i så fald, hvordan er dette konstateret og dokumenteret?*
- Hvad er det konkret der ønskes dækket af ejerskifteforsikringen og i hvilket omfang?*

Fremsend gerne konkret dokumentation for ovenstående.

Vi gør opmærksom på, at vi endnu ikke har taget stilling til, om sagen vil blive realitetsbehandlet. Vi gør endvidere opmærksom på, og tager udtrykkeligt forbehold for fortsat at gøre forældelse gældende, alt efter hvilke nye oplysninger der evt. måtte tilgå sagen. På forhånd tak.'

Selskabet modtog svar på de efterspurgte oplysninger. Korrespondancen er fremlagt som **bilag G**.

Selskabet foretog herefter besigtigelse hos klager den 6. januar 2026 i forbindelse med en anden anmeldt skadessag, hvorefter selskabets fagkonsulent meddelte følgende til klager den 13. januar 2026:

'Hej [klageren] Jeg har nu modtaget en tilbagemelding fra vores taksator efter hans besigtigelse hos dig. Taksator er vendt tilbage med følgende:

Tikken/Knirkelyde fra ældre varmeanlæg er typiske hvor der tidligere har været oliekedel i ejendom idet en oliekedel en mere ensartet temperatur 50-55 grader mens en gaskedel typisk svinger 12-14 grader i fremløbstemperatur som også har lavere vandindhold. Hertil kan tidligere radiatorventiler manuelt styres.

Når varme strømmer igennem radiator kommer der en varmepåvirkning hvilket betyder at varmerør udvider videre sig og kan komme til at lægge i spænd mellem bygningsdel og heraf støj/knirkelyde.

Når termostatventil lukke igen for varmen trækker røret sig sammen. Det er oplyst at der ikke er nogen varmeproblemer i ejendom.

En måde at undgå disse Tikken/bankelyd kan være at gaskedel indstillet til en fladere varme-kurve (lavere fremløbstemperatur) og hvis muligt at minimums fremløbstemperatur sættes til ca. 35-40 grader. Herved vil der komme mere flow i varmesystem og termostatventiler være i drift længere tid ad gangen og deraf mindre temperatursvingninger.

Alternativ udbedring monteres nåleventil under den radiator som er problemet hvor man kortsluttet Frem- og returløb (bypass) og indstiller ventil til laveste muligt flow dog således at om-løb er varmt.

Det kan gøres ved 1 sal værelse ved repo/trappe under radiator og 1 sal stue 1 sal under radiator længst væk.

Ikke ny opsatte og udskiftet radiator samt rørinstallation er fra ejendommens opførelse.

Der er ikke konstateret nogen ulovligt af rørinstallation under gulv på varmeanlæg. Ej heller væsentlig nedsat funktion, dog støjgener/knirkelyde omkring radiator 1 sal værelse repo/trappe ved besigtigelsen.

Anslået pris for opsætning af bypass ved radiator 1 sal værelse ved repo/trappe 5-6.000,00 kr.

Din sag har ligeledes været forbi vores juridiske afdeling i forhold til en nærmere vurdering af alle oplysninger i din sag, tilbagemeldingen herfra, er at vi fortsat må fastholde at vi er af den klare opfattelse, at det anmeldte forhold er forældet jf. vores tidligere argumentation i din sag.'

Besigtigelsesrapporten er fremlagt som **bilag H** og fotos fra besigtigelsen som **bilag I**.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet fastholder sin vurdering

Codan Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet bemærker overordnet set, at selskabet som følge af forældelse ikke har realitetsbehandlet skadessagen og at der derfor ikke er foretaget en vurdering af, om det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet dette ikke er relevant for den nærværende sag.

Selskabet gør gældende, at udgangspunktet efter forældelsesloven er, at et krav i anledning af en forsikringsaftale forældes 3 år fra kendskabtidspunkt, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, jf. § 3, stk. 2, dvs. fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter

praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Klager har i sin klage oplyst, at han konstaterede forholdet kort efter overtagelsestidspunktet den 15. april 2018, hvorfor kravet mod selskabet som udgangspunkt er forældet den 15. april 2021.

Selskabet foretog i forbindelse med en anden skadessag om et afløb, anmeldt af klager, besigtigelse af forholdet hos klager, jf. bilag H. Besigtigelsen blev foretaget med forbehold for forældelse, og her kunne taksator konstatere, at det forhold han nu anmeldte, også kunne vurderes at have været til stede, da han anmeldte forholdet i 2018 samt før han overtog huset mv., og at der derfor ikke var tale om et nyt forhold.

Selskabet bemærker i øvrigt, at klagers krav i sagen indebærer en afhjælpning til bankelydene fra radiatorerne og at han ønsker at få lokaliseret, hvor i gulvet rørene ligger for stramt.

Hertil bemærkes det, at det påhviler klageren at dokumentere, at der er tale om en dækningsberettiget skade omfattet af ejerskifteforsikringen, og klager derfor er ansvarlig for at undersøge årsag og omfang af bankelyde mv., hvilket klager har haft mulighed for siden overtagelsestidspunktet i 2018, dvs. i 7,5 år.

Som det fremgår af klagers klage til selskabet den 13. november 2025, var han i telefonisk kontakt med selskabet omkring det anmeldte forhold kort efter overtagelsen af ejendommen i 2018, hvor han blev oplyst, at bankelydene i radiatorerne ikke var dækningsberettiget under forsikringen. Hertil oplyste klager, at han havde flere VVS-firmaer ude for at undersøge, hvor bankelydene stammede fra.

Selskabet er således af den opfattelse, at klageren senest på dette tidspunkt måtte have kendskab til det anmeldte forhold om, at der måtte være en underliggende årsag til de konstaterede bankelyde fra radiatorerne, som skulle undersøges yderligere.

Selskabet bemærker endvidere, at klager først fik foretaget udskiftning af sine radiatorer i 2024, jf. bilag C, hvilket er 6 år efter, at klager første gang henvendte sig til selskabet. I den mellemliggende periode op til udskiftningen, fremgår det af klagers oversigt, at han i november 2021 fik besøg af en VVS'er, hvor det foretagne tiltag ikke afhjalp problemet. Der er således gået 3 år fra det første tiltag foretages i 2021 til at der foretages udskiftning af radiatorerne i februar 2024. Yderligere går der knap 2 år før forholdet anmeldes til selskabet i november 2025 efter at klager konstaterede, at udskiftningen heller ikke afhjalp problemet.

Selskabet er således af den opfattelse, at klager har haft rig mulighed for at undersøge og foretage forskellige tiltag for konkret at finde ud af, hvad der forårsagede de bankelydene fra husets radiatorer og at klager trods alt har levet med disse støjgener i 7,5 år siden overtagelsestidspunktet.

Klager har henvist til to domme U.2017.1884V og TBB2025.3V, som han mener er 1:1 sammenlignelige med nærværende sag.

Dette er selskabet ikke enig i.

De to domme illustrerer en problemstilling, hvor skaderne havde forårsaget en forværring og udviklet sig yderligere, hvorefter man iværksatte nærmere undersøgelser med fagkyndig bistand. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, hvor klager stadig 7,5 år efter overtagelsen ikke har kunnet dokumentere en konkret skadesårsag og hvor støjgenerne blot er de samme.

Det er sammenfattende således selskabets vurdering, at klagers krav på ejerskifteforsikringen i forhold til de konstaterede bankelyde blev forældet forud for hans fornyede anmeldelse til selskabet i november 2025 samt indbringelsen af sagen for nævnet i januar 2026, jf. §§ 2 og 3 i forældelsesloven."

Klageren har den 2/4 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Forældelseslovens § 3 – korrekt skæringstidspunkt

Forældelseslovens § 3 fastslår, at forældelsesfristen først løber fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til kravet. Efter forarbejderne til § 3, stk. 2, skal vurderingen baseres på, hvornår skadelidte har haft et reelt grundlag for at indse, at der potentielt forelå et dækningsberettiget forhold.

Kort efter min overtagelse af ejendommen kontaktede jeg Codan vedrørende bankelyde i radiatorerne og anmeldte forholdet som mulig forsikringsskade. Jeg blev udtrykkeligt oplyst om, at bankelyde i radiatorer ikke var dækket. På dette tidspunkt havde jeg derfor hverken faktisk eller forventelig viden om, at der kunne gøres et krav gældende. Tværtimod havde jeg grund til at have tillid til Codans vurdering.

Forældelsesfristen i § 3, stk. 1, kan derfor ikke anses for påbegyndt på dette tidspunkt.

I de efterfølgende år engagerede jeg flere autoriserede VVS firmaer for at lokalisere årsagen. Den seneste VVS'er konkluderede, at lydene hidrørte fra radiatorerne, som derfor blev udskiftet. Som lægmand havde jeg ingen grund til at betvivle denne vurdering. Et krav om, at jeg burde have besiddet en mere omfattende faglig indsigt, er i strid med forældelseslovens systematik og den praksis, der fastslår, at lægmand ikke kan pålægges branchespecifik ekspertviden, jf. bl.a. FED 1997.1958 Ø og FED 2007.246 V.

Først da lydene fortsatte efter udskiftning, og VVS'eren herefter konstaterede, at årsagen måtte være rørsystemet, opnåede jeg et tilstrækkeligt grundlag for at indse, at forholdet kunne være dækningsberettiget. Dette tidspunkt er således det korrekte skæringstidspunkt i henhold til forældelseslovens § 3, stk. 1 og stk. 2, hvorefter fristen har været suspenderet frem til erkendelsen af, at skaden vedrørte rørene og ikke radiatorerne.

Et tidligere skæringstidspunkt vil være i strid med bestemmelsens ordlyd, forarbejder, samt almindelige principper om forsikringstagerens berettigede tillid til både forsikringsselskabets vejledning og autoriserede fagfolks vurderinger.

2. Codans uberettigede afvisning af relevant retspraksis

De afgørelser, jeg tidligere har henvist til, er almindeligt anerkendt i både teori og praksis som udtryk for fortolkningen af forældelseslovens § 3. De fastslår, at forældelsesfristen først løber, når skadelidte har et faktisk og retligt grundlag for at identificere både skaden og dens mulige an-

svarssubjekt. Dette understøttes yderligere af bl.a. TBB 2025.3, hvori ejerne ikke ansås for at have haft anledning til at igangsætte yderligere undersøgelser på et tidligere tidspunkt, selv om der var konstateret mangler flere år før. Forældelsesfristen begyndte derfor først at løbe, da taksatorrapporten forelå tre år senere.

Codan har ikke redegjort for, hvorfor disse principper ikke skulle finde anvendelse på nærværende sag. I stedet henvises der generelt til en 'retspraksis', som imidlertid ikke dokumenteres med én eneste afgørelse. Denne udokumenterede henvisning savner enhver retskildeværdi og må afvises som underbygget.

Det bemærkes, at Codans fortolkning er i klar modstrid med trykt praksis på området. De principper, der følger af ovennævnte afgørelser samt de afgørelser, der henvises til i korrespondancen med Codan, kan overføres direkte til nærværende sag. Codan har ikke påvist at dette ikke skulle være tilfældet.

3. Mangelslokalisering – uforholdsmæssigt og uhjemlet krav

Den byggesagkyndige har allerede identificeret en mulig afhjælpning af bankelydene. Codans synspunkt om, at jeg som forsikringstager skulle foretage yderligere lokalisering – hvilket ville indebære opbrydning af gulvet – er uforeneligt med forsikringsaftalelovens principper om forholdsmæssige krav til forsikringstagerens medvirken. Et sådant krav er urealistisk, uforholdsmæssigt byrdefuldt og uden hjemmel. Forsikringstageren kan ikke pålægges destruktive undersøgelser, særligt ikke når der allerede er indhentet professionel bistand og foreligger en sagkyndig vurdering.

4. Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at:

- Forældelsesfristen ikke kan anses for påbegyndt før det tidspunkt, hvor jeg fik kendskab til, at skaden hidrørte fra rørsystemet.
- Codans fortolkning strider mod lovens ordlyd, forarbejder og relevant retspraksis.
- De afgørelser, jeg har henvist til, er principielle og direkte anvendelige på nærværende sag.
- Codans krav om yderligere mangelslokalisering er uproportionelt, uhjemlet og i strid med forsikringsaftalelovens grundlæggende principper.

Jeg skal derfor anmode Ankenævnet for Forsikring om at lægge ovenstående til grund ved sagens afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 4/11 2025 fremgår bl.a.:

"Hvilken dato er skaden sket?	04/11-2021
I hvilket tidsrum er skaden sket?	Ca
...	
Hvilken skade er der sket?	Fejlkonstruktion
I hvilken bygning er fejlen eller manglen?	Beboelse
Beskriv hvad fejlen eller manglen består i:	

Siden vores overtagelse af huset, har der været en høj banken i radiatorerne, når de er tændt. De radiatorer, hvori bankelydene høres, er udskiftet med nye. Bankelydene fortsætter. VVS'er mener, at bankelydene kommer fra de skjulte rør i gulvet, der ligger i spænd."

Ankenævnet for Forsikring

10.

105169

Af faktura af 1/2 2024 fra VVS2 fremgår bl.a.:

"

Faktura

Udskiftning af radiatorer

Beskrivelse	Antal	Enhed	Å-pris	Beløb
Tilbuddet indeholder følgende :				
Levering og montering af Radiatorer Vvs timer	1,00	stk	6.100,00 kr	6.100,00 kr
Radiator model panel på værelse 1 sal Inkl. ventil føler og rørdele (800 x 22 x 600)	1,00	stk	2.390,00 kr	2.390,00 kr
Radiator model panel i soveværelse stue etage Inkl. ventil føler og rørdele (1200 x 22 x 600)	1,00	stk	2.670,00 kr	2.670,00 kr
Levering og montering af Radiator Vvs timer udført sammen med øvrige radiatorer	1,00	stk	2.520,00 kr	2.520,00 kr
Radiator model panel i Stuen stue etage Inkl. ventil føler og rørdele (2000 x 22 x 300)	1,00	stk	3.640,00 kr	3.640,00 kr
...				
Total ekskl. moms	Moms 25%		Total	
17.320,00 kr	4.330,00 kr		21.650,00 kr	

"

Klageren har i mail af 13/11 2025 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg skriver for at klage over Codans manglende vilje til at realitetsbehandle min skadesanmeldelse under min ejerskifteforsikring. Der henvises i første omgang til den eksisterende mailkorrespondance i sagen.

I den seneste kommunikation med Codan henviser sagsbehandleren til den generelle forældelsesfrist på tre år. Det er korrekt, at fristen som udgangspunkt regnes fra tidspunktet for skadens opståen. Dog fremgår det af lovens § 3, stk. 2, at hvis skaden ikke er umiddelbart erkendelig, regnes fristen først fra det tidspunkt, hvor skaden blev opdaget - eller burde være opdaget - af den sikrede.

Bankelydene er ikke selve skaden, men sandsynligvis et symptom på en underliggende fejl/skade i de skjulte rør. Det er derfor ikke korrekt at afvise sagen med henvisning til en forældelsesfrist, som ikke er korrekt anvendt i denne kontekst. Kort efter overtagelsen af ejendommen var jeg i telefonisk kontakt med Codan, hvor jeg fik oplyst, at banken i radiatorerne ikke var dækningsberettiget under mine forsikringer. Da samtalen foregik telefonisk, har jeg ikke skriftlig dokumentation, men jeg går ud fra, at Codan har optaget samtalen og kan fremskaffe den. Jeg har ikke adgang til mine tidligere sager hos Codan, da links i mails ikke virker.

Efterfølgende har jeg haft flere VVS-firmaer ude for at undersøge, hvor lydene stammede fra. Efter gentagne forsøg blev konklusionen, at radiatorerne skulle udskiftes da lydene måtte komme fra dem. Dette blev gjort sidste år - se vedhæftede faktura. Lydene fortsatte dog, og VVS'eren har nu oplyst, at kilden til bankelydene må ligge udenfor selve radiatorerne.

Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring med en løbetid på 10 år. Skaden - som sandsynligvis består i forkert rørføring under gulvet - blev først erkendt efter udskiftning af radiatorerne, da problemet

ikke blev løst. Jeg er ikke fagperson inden for VVS og har derfor ikke haft mulighed for at identificere skaden tidligere. Jeg har gjort, hvad jeg kunne, ved at involvere flere VVS-firmaer for at få problemet lokaliseret og udbedret. Jeg har selv rakt ud til VVS firmaerne, da jeg fik oplyst af Codan, at skaden ikke var dækket. Det er derfor min klare opfattelse, at skaden først blev opdaget på det tidspunkt, hvor radiatorerne var udskiftet og lydene fortsatte - og dermed inden for den lovbestemte forældelsesfrist, jf. § 3, stk. 2. Jeg anmoder Codan om at genoverveje sagen og foretage en realitetsbehandling af min skadesanmeldelse."

I brev af 20/11 2025 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Det oplyses at forholdet omkring bankelyde, registreres ved overtagelsen af huset den 15.04.2018.

Det oplyses ligeledes at forholdet omkring bankelyde, telefonisk har været anmeldt til os kort tid efter overtagelsen i 2018, hvor vi oplyste, at forholdet ikke var dækket.

Det oplyses at flere vvs-firmaer efterfølgende har undersøgt forholdet omkring bankelyde, og har anbefalet udskift af radiatorer, hvilket blev udført omkring januar 2024.

Da bankelyde herefter fortsætter, anmeldes forholdet på ny til os den 04.11.2025, altså ca. 7 år og 6 måneder efter forholdet for første gang registreres, samt ca. 7 år efter forholdet første gang har været anmeldt til os.

Vores afgørelse

Efter gennemgang af sagen, mener vi således at sagen i forhold til bankelyde samt årsagen hertil, er afgjort korrekt.

Som du selv er inde på, så bliver du opmærksom på forholdet omkring bankelyde i 2018, hvorefter du anmelder forholdet til os, da du her formentlig vurderer, at der kan være en underliggende årsag, som skal behandles af forsikringen. Uanset hvad årsagen måtte være, træder forældelsesfristen i kraft ved din anmeldelse i 2018, da du her bliver opmærksom på forholdet samt at dette evt. kan være en skade, som skal behandles nærmere af forsikringen.

At du først ca. 7,5 år senere anmelder bankelydene på ny, da du mener, at der kan være en årsag til disse omkring de skjulte rør, medfører ikke en afbrydelse af forældelsesfristen, uanset at man nu mener, at årsagen kan være de skjulte rør.

Forholdet er præcis det samme som anmeldes i 2018.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, må vi fortsat fastholde, at forholdet omkring bankelydene er forældet – specielt henset til, at du er opmærksom på forholdet allerede i 2018, og derved også har haft rig mulighed for at undersøge forholdet nærmere inden for forældelsesfristen.

Hvis du får åbnet op og finder nogle andre forhold omkring de skjulte rør, som ikke alene vedrører bankelyde, er du selvfølgelig velkommen til at vende retur til os, for en nærmere behandling af dette eventuelle nye forhold.

For en god ordens skyld vedhæftes kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, som understøtter vores afgørelse."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/1 2026 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse rapport af 06.01.2026

Der er indhentet bygningsoplysninger fra ... kommune hvor det er oplyst Ejendom fra 1973. Bygeansøgning fra 04.10.1972. Ejendom opført efter bygningsreglementet 1966.

Det er oplyst at varmekilde fra ejendommens opførelse var oliekedel. Ingen oplysninger omkring varmeanlæg eller rør diagram. Det er oplyst i tilstandsrapport at man har konverteret fra oliekedel til gaskedel i 2007. Olie tank er oplyst i BBR til at være sløjft i 2008.

Ved besigtigelsen blev der gennemgået 2 forhold.

...

...01- Støjgener / Knirkelyde varmeanlæg

Ved besigtigelsen blev det oplyst at man har haft støjgener siden man har overtaget ejendom og fået udskift 3 radiator, en på 1 sal i børneværelse ved repo/trappe, stueplan soveværelse ved entre og i stue ved vindue. Hertil ny opsat radiator i baderum 1 sal med nye rør. Resterende radiator er fra ejendommens opførelse. Det er hertil oplyst at har efter monteret vejrkompenseringsanlæg i gaskedel.

Varmeanlæg er gennemgået hvor det kan konstateres at gaskedlen af mærket Milton type Smart-line MR fra 2007 placeret i bryggers med tilhørende eftermonteret vejrkompenseringsanlæg type Milton Moduline 400. Ved siden er monteret af er monteret varmtvandsbeholder af mærket Metrotterm 65 liter fra 2007.

Ved besigtigelsen var ude temperatur -3 grader og aflæs på display i gaskedel 0 grader, hvilket nok skyldes at udeføler er placeret under udhæng eller lignende. Ved opstart af brænder i gaskedel er fremløbstemperatur aflæst til 42 grader i fremløb. Brænder modulerer roligt og stabil og fremløbstemperatur op til 52/53 grader og afbrydes efter 10 minutter og 01 sekunder hvorefter brænder er afbrudt i 5 minutter og 13 sekunder. (Forfra igen) Hvordan vejrkompenseringsanlæg er indreguleret er ikke undersøgt.

Det kan ses at varmerør omkring gaskedel frem og returrør er udført i kobberør som efter min vurdering er tilsluttet sorte stålrør i gulv.

Varmerør er fremført videre i gulv til køkken med afgrening til fordelingsgang og til vitualerum. I køkken forsætter varmforsyning i gulv frem til væg hvor der tidligere har været monteret radiator i køkken / Alrum. Nu er der udlagt el-gulvvarme. Herfra er varmforsyning fremført via gulv op synligt langs væg til loft hvor det videre føres i loftkonstruktion til børneværelse 1 sal ved trappe/Repo. Kun denne radiator er tilsluttet denne varmforsyning.

Varmestreg som er fremført i gulv gennem vitualerum, er efterfølgende fremført synligt op langs væg til loft hvor varme forsyning føres i loft konstruktion. Denne varmforsyning forsyner 2 x Værelser i endegavl. Varmeforsyning som er fremført i fordelings gang kan konstateres via termografi at denne forsyner radiator i stue mod fordelings gang, baderum med gulvvarme og radiator varme, radiator ved indgang og videre til soveværelse hvor forsyningsrør fremført til stue i

hjørne og fremføres synligt op langs væg til loft, videre i loftkonstruktion hvor varmforsyning forsyner 1 sal stue radiator 2 stk. Der er monteret pejs i denne stue. Varmestreg til 1 sal baderum er fremført via bryggersgulv, op ad gulv og synligt op langs skorsten op til loft og videre i loft konstruktion.

Alle varmestrenge til 1 sal er afprøvet og kontrolleret med termografi.

Radiatorventiler i stueplan er fra Danfoss med tilhørende fast termostadføler 2990 sat i stilling 4. ca. 23 grader. Radiatorventiler er beregnet til to-strengsanlæg. 1 sal radiator ventiler er ligeledes fra Danfoss dog med elektroniske termostat føler som er indstillet med nat- og dag sænkning. Temperatur indstilling 19/20grader i sænkingsperioder.

Ved gennemgang af varmeanlæg har radiator været i drift og det kan høres at radiator i værelse 1 sal ved trappe / repo knirker når denne kalder på varme af kortere varighed. Dog skal indstilling bemærkes 19/20 grader. Umiddelbart kan ikke registres andre knirkelyde. Forsikringstager fortæller dog at man også har knirkelyde i soveværelse og stue 1 sal. Dette kunne dog ikke registres ved gennemgang.

Konklusion / udbedring.

Tikken / Knirkelyde fra ældre varmeanlæg er typiske hvor der tidligere har været oliekedel i ejendom idet en oliekedel en mere ensartet temperatur 50-55 grader mens en gaskedel typisk svinger 12-14 grader i fremløbstemperatur som også har lavere vandindhold. Hertil kan tidligere radiatorventiler manuelt styret. Når varme strømmer igennem radiator kommer der en varmepåvirkning hvilket betyder at varmerør udvider videre sig og kan komme til at lægge i spænd mellem bygningsdel og heraf støj / knirkelyde. Når termostatventil lukke igen for varmen trækker røret sig sammen. Det er oplyst at der ikke er nogen varmeproblemer i ejendom.

En måde at undgå disse Tikken / bankelyd kan være at gaskedel indstillet til en fladere varmekurve (lavere fremløbstemperatur) og hvis muligt at minimums fremløbstemperatur sættes til ca. 35-40 grader. Herved vil der komme mere flow i varmesystem og termostatventiler være i drift længere tid ad gangen og deraf mindre temperatursvingninger.

Alternativ udbedring monteres nåleventil under den radiator som er problemet hvor man kortsluttet Frem- og returløb (bypass) og indstiller ventil til laveste muligt flow dog således at omløb er varmt. Det kan gøres ved 1 sal værelse ved repo/trappe under radiator og 1 sal stue 1 sal under radiator længst væk.

Ikke ny opsatte og udskiftet radiator samt rørinstallation er fra ejendommens opførelse.

Der er ikke konstateret nogen ulovligt af rørinstallation under gulv på varmeanlæg. Ej heller væsentlig nedsat funktion dog støjgener/knirkelyde omkring radiator 1 sal værelse repo/ trappe ved besigtigelsen.

Anslået pris for opsætning af bypass ved radiator 1 sal værelse ved repo/trappe 5-6.000,00 kr."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4 Dækningen er betinget af

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

105169

...

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1973. Klageren overtog ejendommen den 15/4 2018 og tegnede 10-årig ejerskifteforsikring. Den 4/11 2025 anmeldte klageren, at "Siden vores overtagelse af huset, har der været en høj banken i radiatorerne, når de er tændt. De radiatorer, hvori bankelydene høres, er udskiftet med nye. Bankelydene fortsætter. VVS'er mener, at bankelydene kommer fra de skjulte rør i gulvet, der ligger i spænd". Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav på erstatning er forældet efter den 3-årige forældelsesfrist. Klageren ønsker at få afhjulpet bankelydene, hvilket involverer, at det konkret lokaliseres, hvor i gulvet rørene ligger for stramt, og at problemet afhjælpes.

Klageren har oplyst, at han i 2018 kontaktede selskabet telefonisk for at foretage skadeanmeldelse, men fik at vide, at forsikringen ikke dækker bankelyde i radiatorer. Den 15/11 2019 havde han besøg af VVS1 på grund af bankelyde i radiatorer, men VVS1 kunne ikke finde årsagen. Den 5/11 2021 havde han nyt besøg af VVS1, og en ventil på en radiator blev vendt, idet VVS1 mente, at lyden stammede derfra. Tiltaget afhjalp ikke problemet. Den 1/2 2024 havde klageren besøg af VVS2, der udskiftede to radiatorer med de mest markante bankelyde. VVS2 havde forudgående foretaget gennemskylning af varmesystemet, uden at det afhjalp problemet, hvorfor konklusionen var, at lyden måtte komme fra radiatorerne. Udskiftningen af radiatorerne afhjalp heller ikke problemet. VVS2 konstaterede, at årsagen sandsynligvis var forkert rørføring, da problemet måtte ligge uden for selve radiatorerne.

Klageren har anført, at der ikke er indtrådt forældelse. Klageren har anført, at det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 2, at hvis skaden ikke er umiddelbart erkendelig, regnes fristen først fra det tidspunkt, hvor skaden blev opdaget – eller burde være opdaget – af den sikrede. Forældelsesfristen begynder først at løbe, når man får kendskab til de konkrete omstændigheder, der begrunder kravet. Det skal forstås på den måde, at årsagen til skaden skal være afklaret, dvs. at årsagen til bankelydene skal være fastlagt. Klageren har haft flere VVS-firmaer ude for at undersøge, hvor lydene stammede fra og for at afhjælpe. Efter gentagne udbedringsforsøg var konklusionen, at radiatorerne skulle udskiftes, hvilket blev gjort i 2024. Klageren har anført, at lydene dog fortsatte, og at det først var på dette tidspunkt, at VVS'eren konkluderede, at kilden til bankelydene må ligge uden for selve radiatorerne, sandsynligvis i en for stram rørføring. Klageren har anført, at den 3-årige forældelsesfrist først kan regnes herfra. Det var først, da lydene fortsatte efter udskiftningen af radiatorer, og da VVS'eren konstaterede, at årsagen måtte være rørsystemet, at klageren opnåede et tilstrækkeligt grundlag for at indse, at forholdet kunne være dækningsberettigende, og at klageren blev bekendt med de konkrete omstændigheder, der begrunder kravet. Klageren har anført, at selskabet anvender forældelseslovens bestemmelser forkert. Klageren henviser til domstolsafgørelserne TBB.2025.3 og U.2017.1884.V. Klageren har anført, at han ikke er fagperson inden for VVS, og at han har gjort, hvad han kunne for at få problemet lokaliseret og udbedret. Han har også forsøgt at indstille fyret til en fladere varmekurve og at nedsætte fremløbstemperaturen til 35-40 grader.

Selskabet har anført, at udgangspunktet efter forældelsesloven er, at et krav forældes 3 år fra kendskabtidspunktet, dvs. fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet. Da klageren har oplyst, at han konstaterede forholdet kort efter overtagelsestidspunktet den 15/4 2018, er kravet som udgangspunkt forældet den 15/4 2021. Selskabet har anført, at det påhviler klageren at dokumentere, at der er en dækningsberettigende skade, og at klageren er ansvarlig for at undersøge årsag og omfang af bankelyde mv., hvilket klageren har haft rig mulighed for siden overtagelsestidspunktet i 2018 – og 7½ år før skadeanmeldelsen. Selskabet har anført, at klageren har oplyst, at han i 2018 var i telefonisk kontakt med selskabet, hvorfor klageren senest på dette tidspunkt må ha-

ve haft kendskab til forholdet, og at der måtte være en underliggende årsag til bankelydene fra radiatorer, som skulle undersøges yderligere. Selskabet har anført, at klageren har henvist til to domme, hvor skaderne havde forårsaget forværringer, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Selskabet har som følge af forældelsen ikke vurderet, om det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringens forstand.

Det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 1, at "Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser". Det fremgår af stk. 2, at "Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen i stk. 1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav på erstatning i anledning af de anmeldte "bankelyde" fra varmesystemet er forældet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren den 4/11 2025 anmeldte, at der siden overtagelsen af huset i 2018 har været en høj banken i radiatorerne, når de er tændt. Klagerens krav angår lokalisering og udbedring af de konkrete årsager i rørsystemet til disse lyde. Forældelsesfristen på 3 år løber fra konstateringstidspunktet af bankelydene i 2018, medmindre der er grundlag for at anse fristen for suspenderet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2, således at fristen først løber fra et senere tidspunkt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren – efter at han konstaterede bankelydene i 2018 – havde rimelig anledning til enten at anmelde skadeforholdet til selskabet eller at foretage undersøgelser for at afdække problemet nærmere. Hvis klageren mener, at bankelydene nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt og opfylder forsikringens skadebegreb, skulle klageren have foretaget eventuelle afdækkende undersøgelser i rimelig tidsmæssig forlængelse af konstateringen af bankelydene. Klageren skulle på et tidligere tidspunkt end 3 år før skadeanmeldelsen den 4/11 2025 – dvs. tidligere end den 4/11 2022, der svarer til ca. 4½ år efter overtagelsesdatoen – have opnået et tilstrækkeligt kendskab til skadeforholdets karakter og mulige årsager, at der var grundlag for at anmelde skaden og rejse krav mod selskabet. Den

Ankenævnet for Forsikring

18.

105169

eventuelle suspension af forældelsen, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2, som ukendskab til årsagen til bankelydene måtte kunne begrunde, var ophørt før den 4/11 2022, hvorfor kravet ved skadeanmeldelsen var forældet efter den 3-årige forældelsesfrist.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Henrik Twilhøj