

# Indlægsholdere



Rasmus Nyhold Møller  
Advokat (L) og Partner hos Neugebauer Clan Advokater  
+45 22 31 00 26  
RNM@nclaw.dk



Jeanette Løfberg  
Advokat (H) og Partner hos Neugebauer Clan Advokater  
+45 53 54 07 66  
jl@nclaw.dk

# De næste timers program

- 13:15 – 14:15 Bygningsforsikring og byggeskadeforsikring m. praksis fra Ankenævnet for Forsikring
- 14:15 – 14:30 Pause – Networking
- 14:30 – 15:30 Byggeskadeforsikring og husforsikring med praksis fra Ankenævnet for Forsikring

# 1. Byggeskader og Forsikringer



# Ejendomshandler

Berigtigende advokat/ejendomsmægler – rådgivning om forsikringer:

## **1. Handler omfattet af huseftersynsordningen**

- Ejerskifteforsikring, husforsikring, evt. byggeskadeforsikring

## **2. Ejerlejligheder**

- Ejendomsforsikring tegnet af ejerforeningen, evt. byggeskadeforsikring

# Rammen for byggeskedeforsikring

- Byggelovens kapitel 4A (§ 25A-F)
- Bekendtgørelse om byggeskedeforsikring
- Vejledning om byggeskedeforsikring
- Forsikringspolice
- Forsikringsbetingelser

# Byggeloven

## § 1

*Denne lov har til formål:*

- at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende*
- at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt [...]*
- at sikre, at byggeskader udbedres [...]*

Formålsbestemmelsen om udbedring af byggeskader blev indsat ved L 2007 575 (lovforslag LFF2006-2007.1.177) som følge af indførelsen af den **obligatoriske byggeskadeforsikring** for det private byggeri grundet en betydelig stigning af kritiske mangler i byggeprocessen.

## **Byggelovens kapitel 4 A (§ 25 A-F): Forsikringspligt**



# Nedbringe fejl og mangler i nybyggeri

Med loven etableres en **obligatorisk byggeskadeforsikring** for nybyggeri, der hovedsageligt anvendes til helårsbeboelse.

Loven bygger på et **politisk ønske** om at **nedbringe omfanget af fejl og mangler i nybyggeri** og sikre købere (forbrugerne) bedre ved væsentlige byggeskader

Det **følger direkte af lovforslaget**:

- "Forekomsten af væsentlige byggeskader på nye huse og lejligheder kan stille køberen eller beboeren i en vanskelig situation præget af usikkerhed om, hvornår skaden vil blive udbedret, og om skaderne får væsentlig, økonomiske konsekvenser. Dertil kommer irritationen over, at et nyt hus eller lejlighed ikke lever op til aftalte. Mange ejere kan endvidere have svært ved at gennemføre et krav mod de professionelle parter, der har opført boligen".
- "...De mange sager om fejl og dårlig kvalitet i byggeriet vidner dog om, at der er behov for yderligere tiltag på området for at nedbringe fejl og mangler i nybyggeriet samt tiltag, der stiller forbrugerne stærkere i sager om udbedring heraf".

## Lovens formål:

- **Styrke bygningsejerens (forbrugerens) retsstilling**
- **Nedbringe forekomsten af væsentlige skader i byggeriet**

Loven bygger på erfaringer fra den eksisterende **Byggeskadefond** for det almene byggeri

→ **[Møde i Boligudvalget torsdag den 21. September 2023 "Om boligejeres forbrugerbeskyttelse i sager om byggesjusk"](#)**

# Forsikringsordningen

- Loven om obligatorisk byggeskadeforsikring trådte i kraft den 1. april 2008.
- Ordningen omfatter udbedring af skader og eftersyn (vis dækning)
- Eftersyn udføres af forsikringssselskabet i forsikringens løbetid.
  - 1. års eftersyn
  - 5. års eftersyn
- Der udarbejdet ifm. eftersyn en eftersynsrapport med registrering af svigt og skader samt angivelse af evt. dækningsberettigede byggeskader
- Påtaleberettiget: Det er kommunalbestyrelsen der (som byggemyndighed) skal påse, at der er indhentet tilbud på byggeskadeforsikring.
- Ved færdigmelding af byggeriet skal samme myndighed påse, at forsikringen er tegnet og betalt.
  - Betingelse for udstedelse af ibrugtagningstilladelse.



# Forsikringstageren og den sikrede

## **Forsikringstager:**

Byggeskadeforsikringen skal tegnes af den, der lader bygningen opføre, dvs. bygherren (BH)

**Undtagelse:** F.eks. offentlige bygherrer og bygherrer, der opfører boligbebyggelse dækket af Byggeskadefonden

**Forsikringspligten** omfatter bygherrer, der opfører ny bebyggelse til helårsbeboelse, dvs. bebyggelse, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse – uanset om der er bopælspligt

## **Sikrede:**

Byggeskadeforsikringen **dækker den til enhver tid værende ejer ("sikrede")** i en periode på 10 år. Forsikringen er som udgangspunkt uopsigelig i denne periode.

Med andre ord: Forsikringen følger ejendommen

# Anmeldelse eller krav mod bygherre m.fl.

Lovbemærkningerne til byggeloven LFF 2007 177

## Anmeldelse til forsikring eller krav mod bygherre m.fl.

*"Hvis bygningsejeren konstaterer en byggeskade, **kan den pågældende vælge at anmelde skaden til forsikringselskabet eller gøre kravet gældende overfor bygherren eller eventuelt entreprenør og/eller underentreprenør, rådgiver eller materialeleverandør.***

*Vælger bygningsejeren at **anmelde skaden til forsikringselskabet**, og vurderer forsikringselskabet, at der er tale om en dækningsberettiget skade, foranlediger forsikringselskabet, at skaden udbedres, eller selskabet udbetaler erstatning til bygningsejeren. Forsikringselskabet indtræder herefter i ejerens krav overfor den ansvarlige og kan herefter gøre kravet gældende mod en eventuel ansvarlig.*

***Bygningsejeren kan som nævnt også vælge selv at gå til bygherren** i første omgang for at få skaden udbedret. Uanset om bygningsejeren vælger at gøre sit krav gældende overfor bygherren, eller kravet rejses efterfølgende af forsikringselskabet, kan ansvaret således blive placeret hos den ansvarlige for byggeskaden. (...)*

*I forbindelse med **eftersynene** udarbejdes der en eftersynsrapport, der beskriver de konstaterede skader og svigt. På baggrund af eftersynsrapporten fremsender forsikringselskabet en skadesopgørelse til bygningsejeren, der beskriver hvilke skader, der er dækningsberettigede. Bygningsejeren kan herefter vælge selv at rette henvendelse til den ansvarlige bygherre, eller gå til forsikringselskabet, der efterfølgende retter henvendelse til bygherren.*

***Forsikringsordningen ændrer ikke på de almindelige ansvarsregler og mangelsbeføjelser. Når det drejer sig om mangler, der også er byggeskader, kan bygningsejeren således frit vælge, om denne vil gøre brug af dansk rets almindelige misligholdelsesbeføjelser eller forsikringsordningen. (...)***

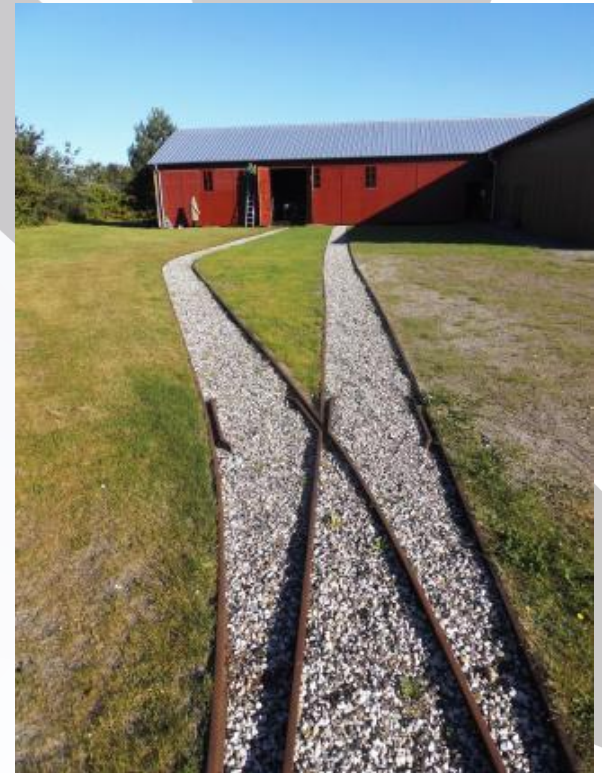
# Sag om samme krav

## Verserende retssag ved Kbh. Byret

Spørgsmål udskilt til særskilt behandling

*"kan sikrede forfølge krav mod byggeskadeforsikringen samtidig med retssag mod EP/sælger"*

– sag om samme



# § 16-henvendelsen

## § 16

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

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



# Hvad dækker forsikringen ?

## Væsentlige skader

Byggeskadeforsikringen dækker **væsentlige skader**, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet.

### Hvad har lovgiver ment med det ?

Lovforarbejderne anfører herom:

- *"Den præcise afgrænsning fastsættes i en bekendtgørelse. Der skal være dækning for **fejlkonstruktioner, der har betydning for byggeriets levetid samt funktionsforhold, der har afgørende betydning for bygningens brugbarhed**, eksempelvis sundhedsmæssigt utilfredsstillende forekomst af skimmelsvamp og eventuelle genhusningsudgifter".*
- *"Byggeskadeforsikringen vil således som udgangspunkt ligesom Byggeskadefonden eksempelvis dække skader, der vedrører **bygningens stabilitet, rørskader, nedbrudte tagsten og tagplader samt manglende ventilation**. Afhjælpning af sundhedsmæssigt utilfredsstillende vækst af skimmelsvampe på grund af svigt eller bygningsskade vil ligeledes være dækket"*
- *"Ligesom Byggeskadefonden skal forsikringen **derimod ikke dække mindre skader** som f.eks. afskalning af tyndpuds, knirkende gulve og revner i murværk mv.*

# Væsentlighedskriteriet

## Skadebegrebets væsentlighedskriterium – bilag 1

Der kan være tale om projekterings-, udførelses- eller materialefejl

### Eksempler på dækningsberettigede skader

- Skader på bærende konstruktioner med risiko for kollaps eller deformation
- Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve
- Væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer
- Trænedbrydende svamp i for eksempel vinduer, kviste eller tagkonstruktioner
- Korrosion i rør og vandinstallationer

### Eksempler på ikke dækningsberettigede skader

- Revner uden konstruktiv betydning i sokler, murværk og indervægge
- Skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes manglende stabilitet eller utilstrækkelig fundering
- Punkterede termoruder

# Skadebegrebet

## Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring

### § 5

Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse:

- 1) brud, lækage, deformation, 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.**

Stk. 2. Ved nærliggende risiko for byggeskade, jf. stk. 1, nr. 3, forstås, **at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade,** hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Stk. 3. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i stk. 1, nr. 1-3, skal der bl.a. lægges vægt på, om **forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt.** De eksempler, der er nævnt i bilag 1, indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.

# Ankenævnskendelse - af 29. marts 2023 nr. 98645 (ikke dækning)

- Klageren er ejer af en lejlighed. Der er tegnet byggeskadeforsikring i 2020.
- Klageren har anmeldt, at der er **utilstrækkelig gulvvarme** i badeværelset.
- Klageren kræver, at selskabet **dækker udgifter til udbedring** af skaden, så der bliver varmere i gulvet foran håndvasken, og rummet kan varmes bedre op.
- Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet **ikke opfylder kravet om væsentlighed** eller nævneværdigt nedsætter brugbarheden i forhold til tilsvarende ejendomme.



# Ankenævnskendelse

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende utilstrækkelig gulvvarme i badeværelset udgør en byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse, som er væsentlig, eller andre fysiske forhold, der på afgørende måde nedsætter brugbarheden af lejligheden som følge af, hvordan gulvvarmen er udført, eller at der er nærliggende risiko herfor.

Nævnet har også lagt vægt på, at gulvvarmen er funktionsdygtig, og at denne efter det oplyste kan opvarme rummet til 22 grader, når der er 10-15 grader udenfor, og til 20 grader, når der er 10-12 graders frost.

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

Som følge heraf

bestemmes:

---

Klageren får ikke medhold.

# Ankenævnskendelse - af 28. juni 2023 nr. 99247 (Dækning)

- Klageren er en forening af 46 ejendommejere i en bebyggelse.
- Klageren har anmeldt, at der **ikke er etableret vådrumssikring i brusenichen** i ejendommenes badeværelser.
- Klageren har anført, at den manglende vådrumssikring udgør en dækningsberettigende byggeskade, da det ikke er fagmæssigt og forskriftsmæssigt korrekt at undlade at udføre vådrumssikring.

# Ankenævnskendelse

- Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der mangler vådrumsmembran (manglende dokumentation).
- Selskabet anfører videre, at selv hvis der mangler en vådrumsmembran, udgør dette ikke i sig selv en dækningsberettigende skade (opfylder ikke væsentlighedsbegrebet).
- Selskabet har anført, at det ikke er godtgjort, at der er forhøjet fugtniveau i gulve eller vægge

# Ankenævnskendelse

## Ankenævnet for Forsikring udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der foreligger en byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvis det pågældende badeværelse ikke har den påkrævede vådrumssikring.

Nævnet finder videre, at klageren har antageliggjort, at badeværelserne kan være opført således, at nogle eller alle badeværelser mangler vådrumssikring. Selskabet skal derfor anerkende, at manglende vådrumssikring i brusekabinen i ejendommenes badeværelser udgør en dækningsberettigende skade, og selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og yde dækning i overensstemmelse hermed til etablering af vådrumssikring og til udbedring af eventuelle følgeskader i forbindelse hermed. Alternativt skal selskabet foranstalte og bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af de enkelte badeværelser for at få afklaret, om der på hvert enkelt badeværelse er udført vådrumssikring. Viser denne undersøgelse, at visse eller alle badeværelser ikke har den påkrævede vådrumssikring, skal selskabet yde dækning til etablering af vådrumssikring og til udbedring af eventuelle følgeskader i forbindelse hermed.

# Ankenævnskendelse

Efter nævnets opfattelse skal der – som det også er antaget i de pågældende bilag – efter bygningsreglementet på opførelsestidspunktet etableres vådrumssikring, når der er anvendt organisk byggemateriale. Nævnet bemærker, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 6.4 fremgår, at der ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade bl.a. skal lægges vægt på, om arbejdet er fagmæssigt korrekt udført, og om offentlige forskrifter er overholdt.

Nævnet har også vægt på, at der i nogle ejendomme er konstateret fugtskader og forhøjet fugtniveau, hvorfor nævnet efter oplysningerne i sagen og efter en samlet konkret vurdering finder det godtgjort, at der er nærliggende risiko for byggeskade, hvis der ikke er etableret den påkrævede vådrumssikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.3.

# § 4 kendelser fra ankenævnet - af 10. maj 2023 nr. 98480

## Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2014-2015, hvorefter klageren overtog ejendommen. Den 21/9 2021 anmeldte han en række fejl og mangler ved ejendommen. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at forholdene udgør dækningsberettigende skader under byggeskadeforsikringen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret byggeskader, der skal dækkes under den tegnede byggeskadeforsikring. Selskabet har endvidere henvist til, at der for en række af de omhandlede forhold er indtrådt forældelse.

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. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og 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 mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en særdeles omfattende karakter. Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels behov for, at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

bestemmes:

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

# Byggeskadeforsikringen

## Hvad med **udviklingsskader** ?

- Skader ved fx en konstruktion, som på grund af byggetidens viden ikke kunne forudses eller erkendes af fx materialeleverandør, entreprenør, rådgiver mv.

Dækkes under Byggeskadefonden

Dækkes ikke under byggeskadeforsikringen

## Hvad med **genhusningsomkostninger** ?

Dækkes ikke under Byggeskadefonden

Dækkes under byggeskadeforsikringen, jf. bekendt. § 6, nr. 6

## Hvad med **medbyg** ?

Undtaget fra dækning på byggeskadeforsikringen, jf. bekendt. § 7, nr. 1  
Forbrugeren påtager sig selv et ansvar for kvaliteten af arbejdet

# Dobbeltforsikring

## Skadesforsikringer – fx dækning på både bygningsforsikring og ejerskifteforsikring

➤ Reguleres af Forsikringsaftaleloven (FAL) §§ 41-43

§ 41:

*Er samme interesse forsikret mod samme fare hos flere selskaber*, hæfter hvert selskab, som om det var eneforsikrer.

§ 42

Er flere selskaber ansvarlige for en skade, og er den erstatning, der skal udredes, mindre end de erstatningsbeløb, for hvilke selskaberne tilsammen hæfter, fordeles ansvaret selskaberne imellem i forhold til de beløb, for hvilke hvert af dem hæfter.

Kan et af selskaberne ikke udrede sin andel, fordeles det manglende beløb mellem de øvrige i tilsvarende forhold indenfor den ved 1ste punktum angivne begrænsning.



# Dobbeltforsikring

## § 43

Er der i forsikringsaftalen truffet forbehold om, at selskabet helt eller delvis skal være fri for ansvar, hvis samme interesse er eller bliver forsikret i andet selskab, har den sikrede dog ret til erstatning for skade, som han ikke får godtgjort ifølge en anden forsikring.

Har flere selskaber tegnet forsikring på samme interesse, og har de alle betinget deres ansvar af, at der ikke andetsteds er tegnet forsikring på samme interesse, hæfter alle selskaberne desuagtet i forhold til det beløb, med hvilket hvert af dem ville have svaret, hvis det alene havde tegnet forsikringen.

Kan et af selskaberne ikke udrede sin andel, fordeles det manglende beløb i tilsvarende forhold på de andre selskaber.

Stk. 2. Er ifølge aftalen ikke blot ansvaret, men også retten til præmien afhængig af, at forsikring ikke tegnes andetsteds, finder bestemmelserne i 1ste stykke ikke anvendelse.

Stk. 3. Selskabet kan gøre sit ansvar betinget af, at den sikrede selv bærer risikoen for en del af den forsikrede interesse, samt deraf, at han ikke andetsteds forsikrer anden interesse end den i § 36 angivne.

# Dobbeltforsikring

## Østre Landsrets dom af 17. Marts 2023 – U.2023.2600 ØL

Landsretten som 1. instans stillingtagen til:

- Hvorvidt konkret skade (rådskaade i køkkengulv og underliggende bjælker) omfattet af både husforsikring og ejerskifteforsikring
- Om ejerskifteforsikringer omfattet af reglerne om dobbeltforsikring i forsikringsaftaleloven (§§ 41-43) – så regreskravet ml. forsikringsselskaberne behandles efter disse regler

Tryg Forsikring fik medhold – ejerskifteforsikring omfattet af reglerne i FAL om dobbeltforsikring

Landsretten lægger bl.a. vægt på:

- Hverken forsikringsaftaleloven eller forbrugerbeskyttelsesloven indeholder udtrykkelige regler om, at ejerskifteforsikringer er undtaget fra forsikringsaftalelovens regler om dobbeltforsikring, eller at en ejerskifteforsikring er subsidiær i forhold til en husforsikring.
- Da der er tale om en skadesforsikring, er en ejerskifteforsikring derfor omfattet af forsikringsaftalelovens afsnit II om skadesforsikringer, herunder reglerne i §§ 41-44 om dobbeltforsikring.

# Dobbeltforsikring

- Lovgiver ikke har haft til hensigt at undtage ejerskifteforsikringer fra reglerne om dobbeltforsikring i forsikringsaftaleloven.
- Herefter kan skader, som er dækket af både en husforsikring og en ejerskifteforsikring, og dermed selskabernes hæftelse, være omfattet af forsikringsaftalelovens bestemmelser om dobbeltforsikring.
- Da både Tryg Forsikrings husforsikring og Dansk Boligforsikrings ejerskifteforsikring dækker skaden i køkkengulvet og de underliggende bjælker som følge af råd, er der tale om en beskyttelse af samme interesse mod samme fare og dermed dobbeltforsikring efter bestemmelsen i forsikringsaftalelovens § 41.
- Der er i forsikringsbetingelserne for både Tryg Forsikrings husforsikring og Dansk Boligforsikrings ejerskifteforsikring taget forbehold for dækning af skader, som er dækket af en anden forsikring. Efter forsikringsaftalelovens § 43 hæfter begge selskaber herefter i forhold til det beløb, med hvilket hvert af dem ville have svaret, hvis det alene havde tegnet forsikring.

# Byggeskadeforsikringen - Primær Dækning

Byggeskadeforsikringen er primær i forhold til f.eks. ejerskifteforsikringer og husforsikringer

Byggelovens § 25 B, stk. 6

*“Hvis et forsikringselskab har ydet erstatning til dækning af en byggeskade, jf. stk. 2, der tillige hel eller delvist er dækket af en anden tingforsikring, kan forsikringselskabet ikke kræve refusion af det pågældende forsikringselskab indenfor tingsforsikringens forsikringssum”*

## **Konsekvens:**

Hvis skade er dækket under både byggeskadeforsikring og ejerskifteforsikring / husforsikring, og hvis byggeskadeforsikringen har dækket skaden, kan byggeskadeforsikringen **ikke** kræve refusion

Hvis skade er dækket under både byggeskadeforsikring og ejerskifteforsikring / husforsikring, og hvis ejerskifteforsikringen / husforsikringen har dækket skaden, kan ejerskifteforsikringen / husforsikringen kræve refusion hos byggeskadeforsikringen.

# Regres - Respekt af indgåede aftaler

Forsikringssselskabet skal ved henvendelse til entreprenør, rådgiver mv. **respektere aftaler** der er indgået mellem byggesagens parter (kontraktkæderne).

- Fx AB 92 (nu AB 18), ABR 89 (nu ABR 18)
- Indenfor disse **kontraktuelle "rammer"** skal bevisførelse "sikres", samt give den ansvarlige mulighed for udbedring, jf. også § 16-henvendelsen.
- Det **gælder "begge veje"** - sikrede kan også indenfor de kontraktuelle "rammer" have afskåret selskabets regresmulighed – HVAD SÅ !?

# Ankenævnskendelse af 30. September 2015, sag nr. 88013 - "Den sikredes forlig med entreprenøren"

Den sikrede klager over afvisning af dækning for en byggeskade i facade.

Klager indgik ved færdiggørelsen af huset en forligsaftale med entreprenøren, hvoraf det bl.a. fremgik, at det var til endelig afgørelse af ethvert krav, herunder mangler ved byggeriet.

Ved 1-årseftersynet konstateres en byggeskade på facade. Selskabet afviser dækning med henvisning til, at klager ved forligsaftalen havde afskåret selskabets mulighed for regres, og at forsikringsdækningen derfor måtte anses for bortfaldet.

Nævnets flertal finder, at selskabets mulighed for regres mod entreprenøren var afskåret.

Flertallet anfører, at selskabets adgang til at rette krav mod entreprenøren var en sådan central del af den lovfastsatte forsikringsordning, at sikrede måtte anses for at have fortabt sin ret til forsikringsdækning i en situation som den foreliggende, hvor han af egen drift havde fraskrevet sig at kunne gøre mangelskrav gældende over for entreprenøren.

## 2. Sager for Ankenævnet for Forsikring og De Civile Domstole



# Ankenævnet

## Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 14. september 2022 i sag nr. 96854

- Klagers ejendom opført i Hovedentrepriser (Råhusentreprise og Apteringsentreprise)
- Forsikringen blev indtegnet via (klagers) forsikringsmægler – Apteringsentreprenøren angivet som forsikringstager på policen
- Klager anmeldte skader – forsikrings-selskabet rettede § 16, stk. 1 henvendelse til entreprenøren (ft.)
- Entreprenøren/ft. afviste ethvert kendskab til forsikringen/policen:
  - ikke tegnet forsikringen eller betalt præmien
  - ikke modtaget policen
  - Ikke givet forsikringsformidlere fuldmagt til tegning – eller på anden måde accepteret tegning af forsikringen
  - Ikke forpligtet til at tegne forsikringen – klager selv stå herfor
- Klager tidligere (til brug for ansøgning om byggetilladelse) indhentet tilbud i eget navn fra andet selskab – præmie kr. 635.623 (ctr. Præmien på foreliggende forsikring kr. 181.500)
- Selskabet gjorde gældende, at forsikringen er ugyldig (og tilbød tilbagebetaling af præmien) og annullerede policen.
- Selskabet oplyste, tegner ikke byggeskadeforsikring, hvor forbrugere er forsikringstager



# Ankenævnet

Nævnet udtaler:

....

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at hovedentreprenør 2 – som er angivet som forsikringstager, og den, som har indgået aftalen – har tegnet byggeskadeforsikringen hos selskabet.

Nævnet finder herefter, at policen er ugyldig, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har annulleret policen og vil tilbagetale præmien til klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at han har indgået aftale med hovedentreprenør 2 om tegning af byggeskadeforsikring i dennes navn, eller at hovedentreprenør 2 har givet klagerens forsikringsmægler fuldmagt til at indgå aftale om byggeskadeforsikring på sine vegne.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på mailkorrespondancen ved byggeriets færdigmelding i 2017, hvor klagerens arkitekt har skrevet, at klageren ville sørge for dokumentation for tegnet byggeskadeforsikring, og hvor hovedentreprenør 2 har svaret, at "vi har ikke indhentet noget tilbud på [byggeskadeforsikring], det blev ved kontraktindgåelse aftalt at I selv ville stå for det".

# Ankenævnet

Nævnet har videre lagt vægt på, at det er et ejendomsselskab beliggende på samme adresse som klagerens, der er angivet som forsikringstager i ansøgningen om byggeskadeforsikring til selskabet, hvilket senere blev ændret til hovedentreprenør 2 af klagerens forsikringsmægler.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har fremsendt faktura og policen til forsikringsmægleren, at klageren har betalt præmien, og at hovedentreprenør 2 har oplyst, at han ikke har modtaget policen eller betalt for forsikringen.

Nævnet finder, at selskabet ikke har udvist ansvarspådragende adfærd ved tegning af forsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet var berettiget til at gå ud fra, at forsikringsmægleren havde den fornødne fuldmagt fra hovedentreprenør 2 til at tegne forsikringen.

Som følge heraf b e s t e m m e s :

\_\_\_\_\_

Klageren får ikke medhold.

# ØL dom af 26. september 2023

– March & McLennan Agency A/S (MMA) ctr. Karina Pedersen

## Byretssagen:

- Sikrede stævnedede MMA – betalingspåstand (dækning byggeskader)
- MMA gjorde gældende, at de ikke er rette sagsøgte
- Syn og skøn blev ikke gennemført
- Sikrede fik medhold i MMA rette sagsøgte + betalingspåstand

MMA ankede domme

## Sagen for Østre Landsret:

- MMA påstod, ikke rette sagsøgte – frifindelse
- Lloyds biintervenerede til støtte for MMA
- MMA fik medhold i ikke at være rette sagsøgte (forsikringsformidler – ikke risikobærende byggeskadeforsikringselskab)

Uafklaret om sagen ender i Højesteret (anmoder sikrede Procesbevillingsnævnet om 3 instansbevilling?)

# ØL dom af 26. september 2023

## **Sagen har afstedkommet:**

- Omtale i Jyllands-Posten
- Facebook gruppe 1,9 tusind medlemmer
- DR, TV-avisen
- Artikler på dr.dk
- Boligudvalget - Spørgsmål 4 til social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil:

*“Mener ministeren, at der er et problem, at flere sager om byggeskadeforsikring skal afgøres ved domstolene, fordi forbrugeren og forsikringssselskabet er uenige om, hvorvidt forsikringen skal dække, og mener ministeren, at der på den baggrund er behov for ændringer af lovgivningen? Der henvises til Boligudvalgets høring om forbrugerbeskyttelse af boligejere i sager om byggesjusk den 21. september 2023”*

# Retssag – fortsat

## **Åben høring den 21. september 2023 i Folketingets Boligudvalg - om boligejeres forbrugerbeskyttelse i sager om byggesjusk**

### **Oplægsholdere:**

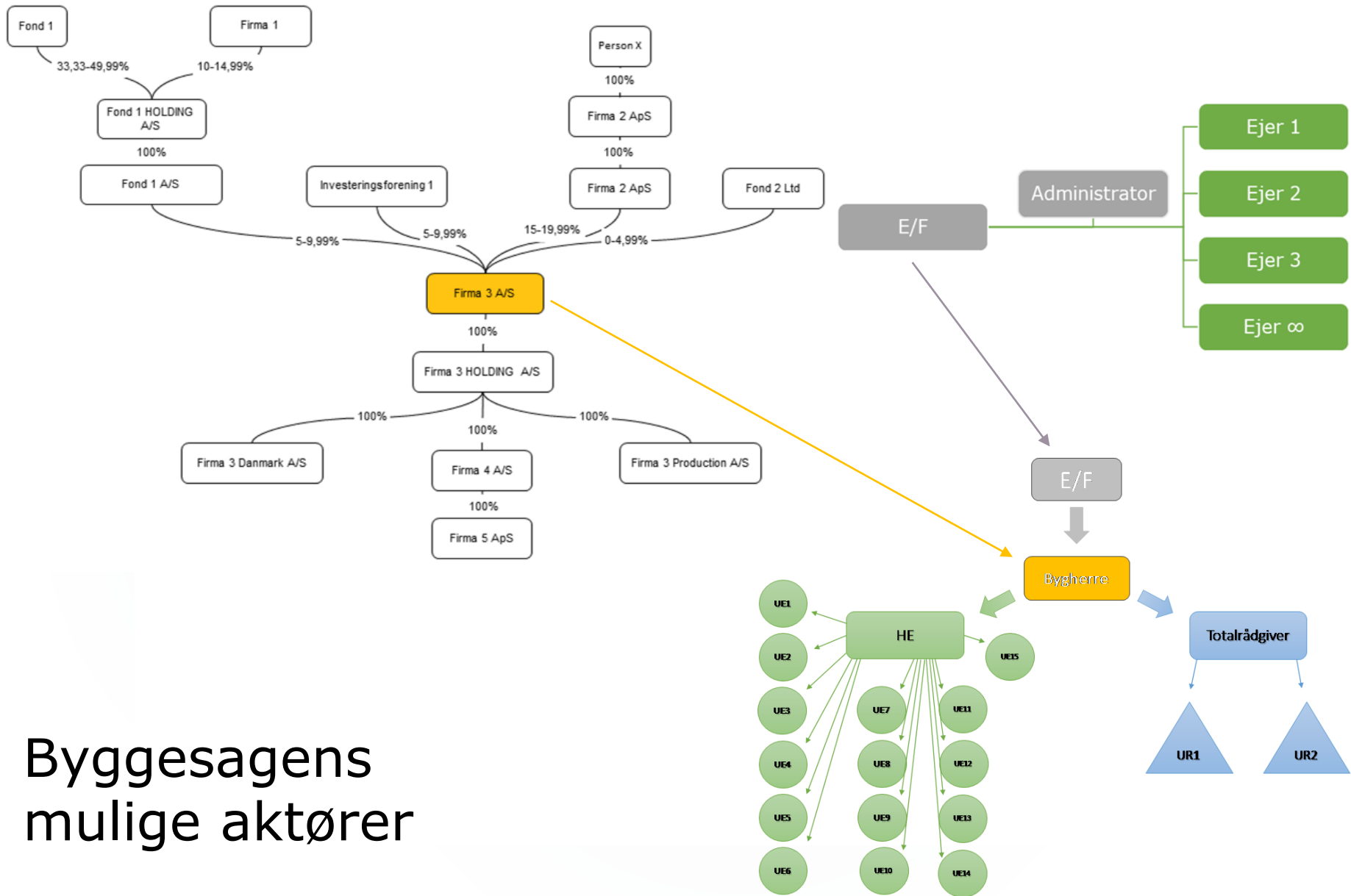
- Karina Pedersen (byggeskadeforsikring)
- Sanna Lund (ejerskifteforsikring)
- Rådgivende bygningsingeniør
- Formand for Byggegruppen i 3F
- Direktør i BfBE, Branche Danmark
- Underdirektør i DI Byggeri
- F&P
- Seniorforsker ved Institut for Byggeri, By og Miljø fra AAU Build
- Fagekspert i Bolius og selvstændig byggesagkyndig

Video link til høringen:

<https://www.ft.dk/aktuelt/webtv/video/20222/bou/tv.8909.aspx?as=1>

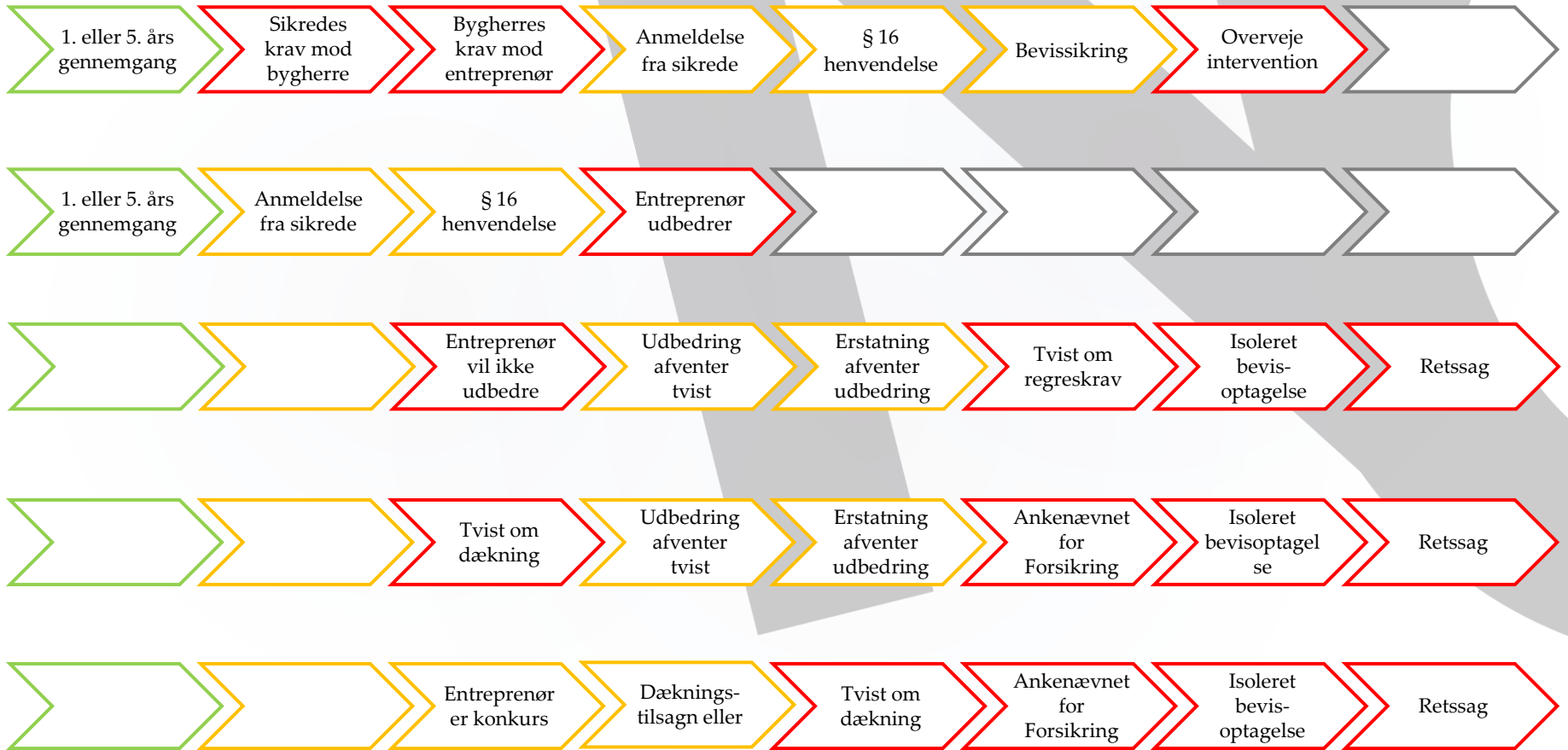
### 3. Bevisovervejelser og Bevistilrettelæggelse





# Byggesagens mulige aktører

# Oversigt over sagens forløb





# Bevisovervejelser

Undersøge sagens parter – mulighed for regres?

Undersøge og overveje behov for suspensionsaftale

Undersøge og overveje behov for bevissikring – isoleret bevisoptagelse

Undersøge verserende retssag(er) – overveje indtræden

## **Spørgsmål:**

Må byggeskadeforsikringen lade udbedring afvente sagen mod fx entreprenøren ?



# Ankenævnssag - af 16. marts 2022 - sag nr. 96566

- Omhandler en ejendom opført i 2019
- Der er anmeldt "Nedbør trænger ind i beboelsen"
- Forholdet er i 2020 **anerkendt** som en dækningsberettiget skade af selskabet
- **Årsag er dog uklar** – hvorfor selskabet overfor entreprenør igangsætter syn og skøn i 2020 og skønserklæring forligger i 2021.
- Sagen verserer videre i 2022 med supplerende spørgsmål

# Ankenævnssag

- Klageren har anført, at selskabet – som har anerkendt dækning for skaden i 2020 – er **forpligtet til at iværksætte udbedring** af skaden inden for rimelig tid.
- Klageren er **ikke part i syn- og skønssagen** mod entreprenøren, og uanset at selskabet har en egeninteresse i at dokumentere sit regreskrav, skal klager ikke tåle at afvente et syn og skøn.

# Ankenævns sag

- Klageren kræver - at selskabet straks iværksætter en afklaring af skadernes årsag og omfang ved et "**parallelt forløb**" (i forholdet mellem klager og selskabet) uden at afvente syn og skøn.
- Klageren har fremlagt **en handlingsplan**, hvor der sideløbende med syn og skøn foretages afklaring af skadeomfang og foretages skadeudbedring.

# Ankenævns sag

- Selskabet har anført - entreprenøren har ansvaret for den opførte bygning, og klageren må tåle, at udbedringen af den anerkendte byggeskade ikke kan igangsættes, før selskabet har sikret sin ret i forhold til entreprenøren.
- Selskabets rolle vil herefter bestå i at udbetale erstatning, når klageren får udbedret skaden.
- En udbedring, før skønsforretningen er afsluttet, vil kunne stille selskabet i en så dårlig bevismæssig situation, at selskabet fortaber muligheden for at få entreprenøren til at anerkende sit ansvar, og et "parallelt forløb" – som foreslået af klageren – med nedtagning af konstruktioner vil kunne karambolere med skønsforretningen og nedsætte skønsforretningens bevismæssige værd.

# Ankenævns sag

Nævnet bemærker, at selskabets adgang til regres mod entreprenøren er en central del af den lovfastsatte forsikringsordning vedrørende byggeskader. I sager om byggeskadeforsikring må selskabet derfor – som anført i lovforslagets bemærkninger – have en vis mulighed for at bevis-sikre sit regreskrav mod entreprenøren, inden der foretages skadeudbedring, og det kan være nødvendigt for selskabet at udmelde syn og skøn. Det må bero på en konkret og individuel vurdering i hver enkelt byggeskadesag, om et syn og skøn angår sådanne bygningsforhold, at formålet med syn og skøn vurderes at ville gå tabt, hvis de omtvistede skadeforhold bliver udbedret eller bortskaffet, før skønsforretningen er endelig afsluttet. Foretager sikrede i sådanne situationer udbedring eller bortskaffelse, risikerer sikrede at miste sit krav på forsikringsdækning helt eller delvist, jf. forsikringsaftalelovens § 22, jf. § 21, stk. 2.

# Ankenævns sag

Efter en konkret og samlet vurdering finder nævnet, at der ikke er fornødent grundlag for at kritisere, at selskabet har iværksat syn og skøn og har meddelt klageren, at hans krav på erstatning kan bortfalde helt eller delvist, hvis han foretager udbedring, før skønsforretningen er afsluttet. Nævnet kan derfor i den konkrete sag ikke pålægge selskabet at iværksætte et parallelt forløb – som krævet af klageren – hvor der sideløbende med syn og skøn iværksættes anden afklaring af skadernes omfang og årsag og foretages udbedring.

# Ankenævns sag

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der i den konkrete sag vil kunne iværksættes et hensigtsmæssigt "parallelt forløb" med byggetekniske undersøgelser og udbedringer sideløbende med syn og skøn, uden at selskabet herved bringes i væsentlig risiko for at miste afgørende bevis i forhold til et eventuelt regreskrav mod entreprenøren.

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

Som følge heraf

bestemmes:

---

Klageren får ikke medhold.



# Anmeldelsesfrist – forældelse

## **Forældelseslovens § 2, stk. 1**

- Det tidligste tidspunkt til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt (forfaldstidspunktet)

## **Forældelsesfristens § 3, stk. 2**

- Suspension – til "viden eller burde viden"
- NB! Ukendskab til retsregler medfører ikke suspension, fx fejlagtig opfattelse af at der ikke kan opnås erstatning

## **FAL § 29, stk. 5** (skader anmeldt inden forældelsesfristens udløb)

- Forældelse tidligst et år efter selskabets stillingtagen til dækning
- Hvis selskabet anerkender dækning, men anmoder om yderligere oplysninger – opgør krav størrelse – indtræder forældelse 3 år efter selskabets meddelelse herom (brevdato)
- Hvis selskabet ikke tager stilling – absolut forældelse, jf. forældelsesloven, dvs. 10 år.

# Anmeldelsesfrist – forældelse

## Ankenævnets kendelse af den 19. januar 2022 i sag nr. 96840

- Spørgsmål om forældelse i relation til anmeldelse af byggeskade
- Anmeldelsen sker i sagen den 7. december 2020

# Ankenævnskendelse

- 06-2016 Byggeriet er færdigopført
- 08-2017 Der konstateres nedfald af enkelte sten fra facade. Klager reklamerer over for BH
- 10-2017 BH, klager og klagers arkitekt besigtiger facader  
  
Arkitekt udarbejder notat og anfører, at der er teoretisk risiko for nedfaldne sten fra alle facader, idet udførelsen formentlig er ens på alle facader
- 10-2017 Klager beslutter (internt), at der skal iværksættes syn og skøn
- 10-2017 Beboerne blev opfordret til ikke at opholde sig uden for det overdækkede areal på altanerne
- Ultimo 2019 Klager indleder udenretligt syn og skøn
- November 2020 Skønserklæring afgives

# Anmeldelsesfrist – forældelse

Det ovenfor anførte om forløbet inden 7/12 2017:

- Arkitektens udmelding om risikoen for nedfaldne sten fra alle facader
- At sikrede har fastholdt sit krav mod bygherre i hvert fald siden august 2017
- At sikrede krævede en omfattende undersøgelse af alle bygningernes facader
- At sikrede ikke troede på bygherres redegørelse
- At sikrede selv på et tidspunkt havde besluttet sig for et syn og skøn
- At beboerne i bygningerne blev opfordret til ikke at opholde sig uden for det overdækkede areal på altanerne
- At sikrede selv har anset forholdene for 'mangel'
- At sikrede på et møde med bygherre fortsat bad om yderligere oplysninger om monteringen af bygningernes sten
- At sikrede selv ville iværksætte et ekstra eftersyn taler efter vores opfattelse for, at sikrede burde have fået kendskab til, at de kunne have et krav mod Topdanmark Forsikring A/S.

# Anmeldelsesfrist – forældelse

## Ankenævnets kendelse:

Nævnet bemærker, at klageren har klaget til nævnet mindre end 1 år efter selskabets afvisning af skadeanmeldelsen og således inden for fristen i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum. Afgørende for forældelsesspørgsmålet er derfor, om der allerede var indtrådt forældelse, da selskabet den 7/12 2020 modtog klagerens skadeanmeldelse, jf. forældelseslovens § 3.

Af forældelseslovens § 3, stk. 1, fremgår det, at "Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser." Af § 3, stk. 2, fremgår det, 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."

Spørgsmålet bliver herefter, om klageren tidligere end den 7/12 2017 havde eller burde have haft sådan kendskab til det omtvistede skadeforhold, at der var rimeligt grundlag for klageren til at anmeldte skadeforholdet til selskabet – dvs. om suspensionen, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2, var bragt til ophør før den 7/12 2017.

# Anmeldelsesfrist – forældelse

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren forud for den 7/12 2017 havde eller burde have haft et sådant kendskab til det omtvistede skadeforhold, at der var rimeligt grundlag for klageren til at anmelde skaden til selskabet. Klagerens eventuelle krav på forsikringsdækning er derfor ikke forældet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de enkeltstående tilfælde af nedfald af beklædnings-teglsten i 2. halvår 2017 ikke i sig selv er tilstrækkeligt til, at suspensionen af forældelsen må anses for ophørt. Byggeskadeforsikringen dækker væsentlige byggeskader, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 5, og der foreligger først et rimeligt grundlag for at anmelde til byggeskadeforsikringen, hvis der er tale om generelle problemer med beklædningsteglene. Som sagen foreligger oplyst, fik klageren først konkrete oplysninger om, at der kunne være tale om et mere generelt og omfattende problem i forbindelse med gennemgangen af teglstensbeklædningen i sommeren 2018 – hvor der fandtes mulige fejl ved mange sten, og eftersynsoms-kostningerne blev ganske store – og i særlig grad ved skønserklæringen af 10/11 2020, hvor der blev oplyst om fejl ved blandt andet lægtekonstruktionen.

# Anmeldelsesfrist – forældelse

## Konklusion:

- Kravet overfor forsikringssselskabet ikke forældet.

## Spørgsmål:

- Konkret henviser Ankenævnet til at der først foreligger **et rimeligt grundlag** for at anmelde byggeskaden efter skønserklæringen
- Sammenkobler Ankenævnet det "rimelige grundlag" med byggeskadeforsikringens væsentlighedsbegreb?
- Betyder det i så fald at klagers "viden eller burde viden" først "løber" fra det tidspunkt, hvor klager må eller burde vide at nu er der en byggeskade ?
- Eller er der bare tale om en konkret vurdering af forældelseslovens bestemmelse om "viden eller burde viden", og hvordan fugter det i så fald med den øvrige praksis ?
  - Udgangspunkter er jo at "ved krav om erstatning for mangler løber forældelsen fra det tidspunkt, hvor manglen kunne konstateres"
  - TBB 2017.538 VL "Forældelsesfrist var begyndt at løbe, da problemer med afskalning fra facader var erkendt, skønt årsagen var mere alvorlig end antaget"

Tak for i dag!

