

Vilkår for

# Byggeskadedeforsikring

6636-1  
Marts 2008

# Byggeskadeforsikring

Det følger af Byggelovens § 25 A, at entreprenør/bygherre sammen med ansøgning om byggetilladelse skal vedlægge et tilbud på byggeskadeforsikring.

Formålet med denne lov er at forebygge byggeskader, og sikre ejeren en mere enkel adgang til at få udbedret eventuelle byggeskader, hvis de er væsentlige.

Topdanmarks byggeskadeforsikring lever op til de krav, som Byggelovens § 25 A stiller til en byggeskadeforsikring.

Byggeskadeforsikringen træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren, eller - hvis der ikke sker en formel aflevering - ved første indflytning. Forsikringen dækker skader, som vi får anmeldt inden 10 år fra den dag, forsikringen træder i kraft, uanset om ejendommen har skiftet ejer.

Kommunalbestyrelsen registrerer i Bygnings- og Boligregistreret (BBR), hvilket forsikrings-selskab bebyggelsen er byggeskadeforsikret hos, og hvilken dag forsikringen træder i kraft.

Topdanmark udsteder forsikringen på grundlag af det projektmateriale, som vi har fået fra entreprenøren/bygherren.

Venlig hilsen  
Topdanmark Forsikring

# Indhold

---

1	Hvem er sikret?	4
2	Hvem er forsikringstageren?	4
3	Hvad er omfattet af forsikringen?	4
4	Hvad er ikke omfattet af forsikringen?	4
5	Hvilke skader dækker forsikringen?	4
6	Hvilke skader dækker forsikringen ikke?	5
7	Hvis skaden sker	5
8	Sådan erstatter vi skaderne	6
9	Rimelige og nødvendige merudgifter	6
10	Forsikringssummen	6
11	Selvrisiko	7
12	Indeksregulering	7
13	Ejerskifte	7
14	Regres	7
15	Forsikringens ikrafttræden og ophør	7
16	Forsikringens pris og betaling	8
17	Krig, naturkatastrofer og atomskader	8
18	Klagemuligheder	8
19	Lovgivning	8
20	Personoplysninger mv.	9
21	Eftersyn	9
22	Sådan foregår vores eftersyn	9
23	Eftersynsindberetning og skadeoversigt	10
24	Hvad bruger vi eftersyns-indberetning og skadeoversigt til?	10
25	Eksempler på dækkede byggeskader	11
26	Eksempler på ikke dækkede byggeskader	12

# Byggeskade

---

<b>1 Hvem er sikret?</b>	Den sikrede er den til enhver tid registrerede ejer af bebyggelsen.	Den første sikrede er den, der ejer bebyggelsen, når den første gang bliver taget i brug lovligt.
--------------------------	---	---

---

<b>2 Hvem er forsikringstageren?</b>	Forsikringstageren er den person eller det firma, som efter Byggelovens § 25 A har pligt til at købe en byggeskadeforsikring.	Forsikringstageren kan også være en person eller et firma, der frivilligt vælger at købe en byggeskadeforsikring til en bebyggelse, der ikke er omfattet af den forsikringspligt, som følger af Byggelovens § 25 A.
--------------------------------------	---	---

---

<b>3 Hvad er omfattet af forsikringen?</b>	Forsikringen omfatter nyopførte bygninger, som er omfattet af policens enterprisesum, dog med de undtagelser, der er nævnt i punkt 4.	Forsikringen omfatter også byggeskader på faste installationer, som hører til bebyggelsen, og som er nødvendige for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål.
--	---	---

---

<b>4 Hvad er ikke omfattet af forsikringen?</b>	Forsikringen omfatter ikke: 1) udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser 2) bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m <sup>2</sup>	3) udestuer, garager, carporte og skure, medmindre de er godkendt til beboelse eller står på et fundament, der når ned i frostfri dybde.
---	---	--

---

<b>5 Hvilke skader dækker forsikringen?</b>	<p><b>A</b> Forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.</p> <p>Ved byggeskade forstås vi:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen</li><li>2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller</li><li>3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.</li></ol> <p>Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.</p>	<p><b>B</b> Forsikringen dækker:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) udgifter til udbedring af byggeskader</li><li>2) rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader</li><li>3) rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader og</li><li>4) udgifter til at afholde syn og skøn, hvis du aftaler det med os inden afholdelsen.</li></ol> <p>Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os.</p> <p><b>C</b> Forsikringen dækker også:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) udgifter til udbedring af følgeskader, der har betydning for bygningens brugbarhed</li><li>2) rimelige udgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder</li><li>3) rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder</li><li>4) udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade og</li><li>5) udgifter til udbedring af byggeskader, hvis arbejdet er igangsat som led i en aftale som nævnt i punkt 7 C, hvis dette arbejde ikke bliver fuldført.</li></ol>
---	---	--

---

Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os.

geskaden opstår og bliver anmeldt i forsikringens dækningsperiode.

D Forsikringen dækker også byggeskader på udbedningsarbejder, som vi har dækket, hvis byg-

E Se eksempler på dækkede byggeskader i punkt. 25.

---

## 6 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

A Forsikringen dækker ikke byggeskader, hvis alle fem følgende betingelser er opfyldt. Betingelserne for undtagelse er, at:

- 1) byggeskaden har sin væsentligste årsag i arbejder, som sikrede selv har udført eller ladet udføre
- 2) sikrede ikke er den, der har tegnet forsikringen
- 3) det klart fremgår af aftalen mellem bygherre og sikrede, hvilke arbejder den sikrede selv skal udføre eller lade udføre
- 4) bygherren inden aftalen med sikrede om, at sikrede selv skal udføre arbejdet på bebyggelsen, har gjort sikrede bekendt med, at byggeskader, som nævnt i nr. 1-3 er undtaget fra forsikringsdækningen og
- 5) det klart fremgår af forsikringspolice, hvilke arbejder sikrede har udført eller ladet udføre.

B Forsikringen dækker ikke:

- 1) den del af en for sent anmeldt byggeskade, som skadens omfang er vokset med, siden den burde have været anmeldt til os og
- 2) driftstab og andre indirekte tab.

C Forsikringen dækker ikke, hvis:

- 1) det er sikrede selv, der har købt forsikringen, og vi beviser, at en anmeldt byggeskade burde være opdaget ved afleveringen af bebyggelsen til sikrede eller
- 2) sikrede er koncernforbundet med den bygherre, der har købt forsikringen, og vi godtgør, at en anmeldt byggeskade burde være opdaget ved afleveringen af bebyggelsen til sikrede.

D Forsikringen dækker ikke i det omfang, vi beviser, at:

- 1) byggeskaden skyldes manglende vedligeholdelse eller andre mangelfulde forhold i bygningsdriften
- 2) forholdet alene skyldes, at bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid er udløbet
- 3) byggeskaden hidrører fra arbejder, som sikrede selv har udført eller ladet udføre som beskrevet i punkt A
- 4) sikrede selv har ansvaret for, at en byggeskade har udviklet sig, fordi vi trods rimelige bestræbelser ikke har kunnet gennemføre et eftersyn som beskrevet i punkt 21 og 22, hvor vi kunne have påpeget skaden eller
- 5) byggeskaden skyldes skadevoldende egenskaber ved et produkt eller en konstruktion, som det - på grundlag af den videnskabelige og tekniske viden på det tidspunkt, hvor arbejdet blev udført - ikke var muligt at opdage.

E Forsikringen dækker ikke udgifter til udbedningsarbejder, der er sat i gang, før du har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækket. Se dog punkt 5 C 4).

F Forsikringen dækker ikke byggeskader, som sikrede har modtaget kompensation for, fx i form af en dekort eller anden aftale i forbindelse med køb af bebyggelsen.

Se eksempler på ikke dækkede byggeskader i punkt 26.

---

## 7 Hvis skaden sker

A Du skal så vidt muligt afværge eller begrænse enhver byggeskade

B Du skal anmelde en byggeskade til os hurtigst muligt efter, at du får kendskab til skaden.

C Du har lov til at forsøge at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler, før du anmelder skaden til os.

D Byggeskaden skal være konstateret og skriftligt anmeldt til os i forsikringstiden.

---

## 8 Sådan erstatter vi skaderne

**A** Vi beregner erstatningen som dagsværdierstatning. Det betyder, at:

- 1) vi reducerer erstatningen efter almindelige erstatningsretlige principper, når en del af den erstattede genstands levetid er gået, hvis erstatning af byggeskaden er årsag til sparede driftsudgifter, eller hvis udbedringen indeholder en forbedring
- 2) vi opgør skaden til det beløb, som det vil koste at reparere, udskifte, genoprette eller stabilisere det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted
- 3) vi ikke betaler for dyrere byggematerialer, end der blev brugt til det beskadigede, og at vi højst betaler, hvad der svarer til værdien af byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet og
- 4) hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, vil vi højst anvende priser for byggematerialer og byggemetoder, der svarer til det beskadigede og er almindelige på skadetidspunktet. Erstatningen vil ikke blive beregnet efter prisen for dyrere byggematerialer end dem, der er brugt ved udbedringen.

**B** Vi erstatter ikke ubeskadigede bygningsdele, hvor der er opstået farve- og/eller andre forskelle efter reparation af en byggeskade.

**C** Vi har kun pligt til at dække en byggeskade, hvis byggeskaden faktisk bliver repareret.

**D** Vi kan i forbindelse med udbedringen kræve ændringer i bygningsdeles konstruktioner, hvis det er nødvendigt for at forebygge nye byggeskader.

**E** Hvis der er panthavere og andre, der har tinglige rettigheder i ejendommen, kan vi først udbetale erstatningsbeløbet til dig, når du har udbedret skaden, eller du har stillet betryggende sikkerhed for rettighedshaverne.

**F** Du må ikke udbedre en byggeskade, før vi skriftligt har godkendt skadens omfang, udbedringsmetode og -udgift, hvis du vil være sikker på at undgå fradrag i erstatningen. Se dog punkt 7 C.

---

## 9 Rimelige og nødvendige merudgifter

**A** I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betaler vi rimelige og nødvendige merudgifter til:

- 1) redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopførelsen ikke kan anvendes. Udgifterne dækker vi uden for forsikringssummen
- 2) flytning og opmagasinering af privat indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 12 måneder og
- 3) genhusning i indtil 12 måneder.

**B** Hvis udgiften til udbedring af en byggeskade overstiger forsikringssummen, erstatter vi ud over forsikringssummen udgifterne under pkt. A 2) og A 3) tilsammen med op til 120.000 kroner pr. bolig- eller erhvervsenhed.

---

## 10 Forsikringssummen

**A** I forsikringens løbetid kan du højst få udbetalt det beløb, der står nævnt i policen som ejendommens pris (entreprisens summen minus grund) med fradrag af værdien af de bygninger, der er nævnt i punkt. 4.

**B** Udover beløbet nævnt i punkt A, dækker vi udgifter udover forsikringssummen som beskrevet i punkt 9.

**C** Hvis du er momspligtig, gælder desuden, at du selv skal betale moms for udbedring af en byggeskade i det omfang, du kan trække momsen fra i dit momsregnskab med SKAT. Vi lægger altså ikke moms ud.

<b>11 Selvrisiko</b>	<p><b>A</b> Byggeskadeforsikringen har den selvrisiko, der står i policen.</p> <p><b>B</b> I den 10-årige forsikringsperiode kan selvrisikoen ikke overstige den samlede selvrisiko, der står i policen.</p> <p><b>C</b> Vi ganger den selvrisiko, der står i punkt 10 A og B, med antallet af bolig- og erhvervsenheder i bygningen.</p> <p><b>D</b> Du skal betale selvrisikoen én gang for hver fysisk adskilte byggeskade, der er opstået og har udviklet sig uafhængigt af andre byggeskader i bygningen.</p>	<p><b>E</b> Vi trækker selvrisikoen fra i erstatningen. Vi lægger altså ikke ud for din selvrisiko.</p> <p><b>F</b> Hvis du har betalt selvrisiko på en anden forsikring for en skade, som også er dækket af byggeskadeforsikringen, vil vi trække det fra i byggeskadeforsikringens selvrisiko. Det betyder, at du ved en skade, som er dækket af flere forsikringer, kun kommer til at betale én selvrisiko.</p>
<b>12 Indeksregulering</b>	<p><b>A</b> Vi indeksregulerer selvrisikoen hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2011.</p> <p>Indeksreguleringen beregnes som den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned i det forudgående år.</p> <p>Det beregnede beløb rundes op til nærmeste hele tusinde. Erhvervs- og Byggestyrelsen offentliggør hvert tredje år det afrundede beløbs størrelse.</p>	<p><b>B</b> Vi indeksregulerer forsikringens pris hvert år pr. 1. januar. Indeksreguleringen følger udviklingen i det summariske lønindeks for den private sektor, som Danmarks Statistik offentliggør.</p> <p>Ophører udgivelsen af det pågældende indeks, kan vi anvende et andet indeks, der offentliggøres af Danmarks Statistik.</p> <p><b>C</b> Forsikringssummen og beløbet nævnt i punkt 9 B indeksregulerer vi efter den relative udvikling i byggeomkostningsindekset fra 1. kvartal det år, forsikringen trådte i kraft, til 1. kvartal det år, du anmelder en skade.</p>
<b>13 Ejerskifte</b>	<p>Forsikringen fortsætter uforandret, selv om bebyggelsen skifter ejer.</p>	
<b>14 Regres</b>	<p>Når vi giver dig en erstatning, overtager vi - i samme omfang som vores erstatning - din ret til om muligt at gøre andre ansvarlige for det skete, eller til garantier og lignende.</p> <p>Du skal sørge for, at vi har adgang til bebyggelsen og har mulighed for at foretage yderligere undersøgelser.</p>	<p>Inden en skade udbedres, skal vi have den nødvendige tid til at sikre bevis for skadens årsag og omfang, herunder fx syn og skøn, retssag med mere.</p>
<b>15 Forsikringens ikrafttræden og ophør</b>	<p>Forsikringen træder i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren, eller - hvis der ikke sker en formel aflevering - ved første indflytning.</p> <p>Byggeskadeforsikringen gælder i 10 år, og datoen for forsikringens ikrafttræden og ophør står i policen.</p>	<p>Forsikringen er uopsigelig i forsikringstiden.</p> <p>Hvis bygningen bliver revet ned, totalskadet eller af anden årsag ikke længere eksisterer, ophører forsikringen, uden at vi betaler noget af forsikringens pris tilbage.</p>

<b>16 Forsikringens pris og betaling</b>	<p><b>A Pris og afgifter</b> Vi opkræver prisen for forsikringen hos forsikringstageren. Sammen med prisen opkræver vi stempelafgift til staten og andre afgifter til det offentlige i henhold til gældende lov.</p> <p><b>B Udgifter ved opkrævningen</b> Forsikringstager betaler alle udgifter i forbindelse med opkrævningen.</p> <p><b>C Betalingsadresse</b> Vi sender opkrævningen til den betalingsadresse, som forsikringstageren oplyser os. Skifter forsikringstageren betalingsadresse, skal vi have besked hurtigst muligt</p>	<p><b>D Rettidig betalingsdag</b> Forsikringstageren skal betale forsikringen senest den dag, den træder i kraft. På opkrævningen af beløbet står sidste rettidige betalingsdag.</p> <p><b>E For sen betaling</b> Betaler forsikringstageren ikke forsikringen i rette tid, sender vi et rykkerbrev. For hvert rykkerbrev vi sender, opkræver vi et gebyr. Gebyret kan du se i prislisten på vores hjemmeside <a href="http://www.topdanmark.dk">www.topdanmark.dk</a>. Vi kan også oplyse dig om gebyrets størrelse, hvis du henvender dig til os. Betales beløbet ikke inden for den frist, der står i rykkerbrevet, mister du retten til erstatning.</p>
<b>17 Krig, naturkatastrofer og atomskader</b>	<p>Forsikringen dækker ikke skade, som direkte eller indirekte er en følge af:</p> <p><b>A Krig</b> Krig, krigslignende handlinger, neutralitetskrænkelser, borgerkrig, oprør eller borgerlige uroligheder.</p> <p><b>B Naturkatastrofer</b> Jordskælv eller andre naturkatastrofer.</p>	<p><b>C Atomenergi</b> Udløsning af atomenergi eller radioaktive kræfter, hvis ikke skaden sker i forbindelse med kernereaktioner brugt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål. Det er en forudsætning, at brugen er sket forskriftsmæssigt, og at den ikke har stået i forbindelse med reaktor- eller acceleratordrift.</p>
<b>18 Klagemuligheder</b>	<p>Vi har en afdeling, der tager sig af klager fra private kunder. Nogle gange har vi også mulighed for at hjælpe dig i kundeklageafdelingen, hvis du er erhvervskunde.</p> <p>Er du uenig i vores behandling af dine forsikringer eller i en afgørelse, vi har truffet, er du velkommen til at kontakte kundeklageafdelingen.</p> <p>Send en e-mail eller et brev til os om sagen på adressen: Topdanmark Att.: Kundeklager Borupvang 4 2750 Ballerup <a href="mailto:kundeklager@topdanmark.dk">kundeklager@topdanmark.dk</a></p> <p>I brevet eller e-mailen skal du fortælle, hvad du er utilfreds med, og hvorfor du er det.</p>	<p>Hvis du efter svar fra vores klageansvarlige fortsat er uenig med os, har du mulighed for at gå videre med sagen til:</p> <p>Ankenævnet for Forsikring Anker Heegaards Gade 2 1572 København V Tlf.: 33 15 89 00 (mellem kl. 10.00 - 13.00).</p> <p>Klager til Ankenævnet skal du sende på et særligt klageskema, og du skal betale et mindre gebyr. Gebyret får du tilbage, hvis du helt eller delvist får medhold i klagen, hvis klagen afvises, eller hvis du selv tilbagekalder klagen.</p> <p>Klageskema og girokort til brug for gebyrindbetalingen kan du få hos: Topdanmark Ankenævnet for Forsikring <a href="http://www.ankeforsikring.dk">www.ankeforsikring.dk</a></p>
<b>19 Lovgivning</b>	<p>Forsikringsaftalen og reguleringen af forholdet mellem parterne er underlagt dansk ret.</p>	



---

**20 Personoplysninger mv.**

Vi gemmer oplysninger om kundeforhold centralt hos os.

Som kunde har du naturligvis mulighed for at se, hvilke personoplysninger vi har om dig. Det vil typisk være oplysninger om navn, adresse, CPR-nummer og dine forsikringer. Hvis du ønsker at se disse oplysninger, behøver du blot at skrive til:

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

Hvis du ikke ønsker at modtage markedsføringsmateriale fremover, behøver du blot at skrive til samme adresse.

Vi kan oplyse, at nogen af vores medarbejdere får provision eller bonus, når de sælger en forsikring.

---

**21 Eftersyn**

**A** Vi foretager stikprøvevis to eftersyn af bebyggelsen og afholder udgifterne:

- 1) 1-årseftersynet foretager vi 6-10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft og
- 2) 5-årseftersynet foretager vi 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft eller i de følgende 10 måneder.

Vi udvælger stikprøven på en måde, der sikrer, at den er repræsentativ for bebyggelsen eller for flere ens bebyggelser. Det betyder, at vi ikke foretager eftersyn af alle bebyggelser.

**B** Vi vælger en bygningssagkyndig, som skal foretage eftersynet. Den bygningssagkyndige har erfaring i bygningseftersyn og byggeprojektering.

**C** Den bygningssagkyndige eller en virksomhed han er eller har været ansat i, må ikke have medvirket ved opførelsen eller driften af den bebyggelse, der skal efterses. Samme forbud gælder, hvis den bygningssagkyndige er nærtstående til en, der har medvirket ved opførelsen eller driften af den bebyggelse, der skal efterses.

**D** 5-årseftersynet må ikke foretages af den bygningssagkyndige, der har foretaget 1-årseftersynet af bebyggelsen.

**E** Vi orienterer dig i rimelig tid om, hvornår vi ønsker at foretage eftersynene.

Du skal sørge for, at vi eller vores repræsentant har adgang til bebyggelsen og har mulighed for at udtage prøver og gennemføre målinger i nødvendigt omfang.

I udlejningsejendomme skal du indkalde mindst en repræsentant for beboerne til at deltage i eftersynene. I ejendomme med beboerrepræsentation eller talsmand for lejerne, jf. lejeloven, skal du indkalde beboerrepræsentationen eller talsmanden for lejerne.

---

**22 Sådan foregår vores eftersyn**

**A** Et eftersyn er en systematisk, byggeteknisk gennemgang af bebyggelsen med det formål at beskrive og vurdere dens tilstand. Formålet med eftersynene er bl.a. at:

- 1) registre svigt og byggeskader samt belyse årsagerne hertil og
- 2) registrere manglende eller utilstrækkelig brandsikring og isolering mod kulde, varme og lyd, der ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.

**B** Svigt betyder i denne forbindelse, at materialer, konstruktioner eller bygningsdele i bebyggelsen helt mangler eller savner egenskaber, som i henhold til offentlige forskrifter eller almindelig god byggeskik burde have været der.

**C** Ved eftersynet gennemgår vi synlige bygningsdele ved en visuel besigtigelse. Bygningsdele, som ikke er synlige, gennemgår vi ved hjælp af tegninger og kontroldokumentation.

**D** Hvis den visuelle besigtigelse eller andre forhold giver anledning til begrundet mistanke om en byggeskade, supplerer vi eftersynet i nødvendigt omfang af destruktive indgreb.

Vi foretager kun destruktive indgreb efter aftale med dig, og vi betaler udgifter til nødvendige reparationer på grund af indgrebet.

**E** Hvis den visuelle besigtigelse eller andre forhold giver begrundet mistanke om en byggeskade på grund af fugt, supplerer vi eftersynet med nødvendig fugtmåling.

---

**23 Eftersynsindberetning og skadeoversigt**

**A** Vores bygnings-sagkyndige udarbejder en eftersynsindberetning efter hvert eftersyn.

Eftersynsindberetningen skal:

- 1) registrere svigt og skader,
- 2) beskrive mulige årsager til svigt og skader
- 3) beskrive og vurdere bebyggelsens tilstand - herunder særligt vedligeholdelsestanden og
- 4) oplyse om uafklarede forhold, som medfører behov for yderligere undersøgelser.

Eftersynsindberetningen skal ikke omtale uvæsentlige forhold.

Eftersynsindberetningen er opdelt efter bygningsdele og indeholder oplysning om art, omfang og placering i bebyggelsen.

**B** På grundlag af eftersynsindberetningen udarbejder vi en skadeoversigt.

Skadeoversigten skal indeholde en oversigt over:

- 1) de konstaterede dækkede byggeskader
- 2) totalentreprenør, hovedentreprenør eller fagentreprenører, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækket byggeskade
- 3) rådgivere, der har været tilsynsførende ved udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettet byggeskade
- 4) rådgivere, der har lavet en projekteringsfejl, hvis byggeskaden efter vores vurdering helt eller delvist har sin årsag i projekteringsfejl og
- 5) materialeproducenter, der har leveret materialer til brug for udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækket byggeskade. Materialeproducenter skal kun med i oversigten, hvis byggeskaden efter vores vurdering har sin årsag i det pågældende materiale og ikke skyldes, at materialet ikke er anvendt efter materialeproducentens anvisninger.

---

**24 Hvad bruger vi eftersynsindberetning og skadeoversigt til?**

**A** Vi sender eftersynsindberetning og skadeoversigt til:

- 1) dig
- 2) byggherren
- 3) Erhvervs- og Byggestyrelsen og
- 4) de, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækket byggeskade.

**B** Vi sender eftersynsindberetning og skadeoversigt efter 1-årseftersynet, så modtagerne har dem senest 10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft.

Vi sender eftersynsindberetning og skadeoversigt efter 5-årseftersynet, så modtagerne har dem senest 4 år og 10 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft.

**C** Anmelder du en byggeskade uden for eftersynene, giver vi i nødvendigt omfang besked til dem, som vi har nævnt i punkt 24 A, hvis vi dækker byggeskaden.

**D** Hvis vi modtager nye oplysninger om forholdene i en bebyggelse, og der er grund til at ændre vurderingen af, hvem der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækket byggeskade, kan vi ændre eftersynsindberetningen eller skadeoversigten.

## 25 Eksempler på dækkede byggeskader

Når vi skal bedømme, om en byggeskade er dækket, foretager vi en konkret vurdering af, om byggeskaden har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bebyggelsens brugbarhed. Vurderingen sker på grundlag af punkt 5 og 6. Der kan fx være tale om projekterings-, udførelses- eller materialefejl.

Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering kan være dækket:

- 1) skader på bærende og stabiliserende konstruktioner, der giver en risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen eksempelvis som følge af, at de gældende normer for vind- og snebelastning med mere ikke er opfyldt
- 2) manglende konstruktive forbindelser, der giver risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen
- 3) skadelige revner i teglstenoverligger
- 4) sætningsrevner i vægge og fundamenter på grund af utilstrækkelig fundering
- 5) gulve, der bliver skæve på grund af sætnings-skade
- 6) sætninger i altanfundamenter på grund af fejl ved fundering
- 7) opstigende grundfugt, indtrængende overfladevand eller fugtbelastede terrændæk
- 8) fugt på grund af utætte gennemføringer af afløb mv. i terrændæk
- 9) fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, for eksempel som følge af fejl ved omfangsdræn
- 10) utætte inddækninger og skotrender
- 11) utæt undertag
- 12) uventileret damptæt undertag
- 13) utæt eller fejlplaceret dampspærre ed deraf følgende fugtproblemer
- 14) utætte forsynings- og afløbsinstallationer
- 15) korrosion i rør og vandinstallationer
- 16) bagfald på kloak, der medfører væsentlig nedsat funktion eller levetid
- 17) nedfaldne fliser i vådzone, som følge af fejl i udførelse eller valg af klæber
- 18) utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone
- 19) væsentlige utætheder i klimaskærm
- 20) synlig skimmelsvamp i beboelses- eller opholdsrum, herunder køkken og bryggers, på et areal større end 400 cm<sup>2</sup>, uanset om skimmelsvampen forekommer samlet eller pletvis
- 21) synlig skimmelsvamp, uden for beboelses- eller opholdsrum, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade på grund af luftstrømme til beboelses- eller opholdsrum og/eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum
- 22) skjult skimmelsvamp, der udgør en generel og ikke ubetydelig risiko for sundhedsskade på grund af luftstrømme til beboelses eller opholdsrum og/eller skimmelsvampens placering i forhold til beboelses- eller opholdsrum
- 23) fugtskader på grund af brug af opfugtede materialer
- 24) væsentligt nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid
- 25) trænedbrydende svamp i fx vinduer, døre, kviste, karnapper eller tagkonstruktioner
- 26) accelereret nedbrydning af bundstykker i døre og vinduer
- 27) nedbrudte fuger i murværk på grund af fejl i mørtelkvalitet
- 28) rustangreb på armeringsjern i fx altaner på grund af fejl i dæklag over armeringsjern

## 26 Eksempler på ikke dækkede byggeskader

Når vi skal bedømme, om en byggeskade er undtaget fra at være dækket, foretager vi en konkret vurdering af, om byggeskaden har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bebyggelsens brugbarhed. Vurderingen sker på grundlag af punkt 5 og 6.

Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering ikke er dækket:

- 1) revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge
- 2) afskalning af tyndpuds
- 3) skævheder i gulve og vægge, der ikke skyldes utilstrækkelig fundering eller bærende konstruktioners manglende stabilitet
- 4) skævheder i gulve og vægge, der ikke har indflydelse på bærende konstruktioners stabilitet
- 5) skader på udendørsarealer, herunder havemure, terrasser, legeredskaber, svømmebassiner eller installationer til noget af det nævnte
- 6) nedbrudt træ i for eksempel vinduer, døre, kviste, karnapper eller tagkonstruktioner på grund af manglefuld normal vedligeholdelse
- 7) skader på grund af slid og ælde
- 8) nedbrydning i nedgravede træstolper
- 9) skader på bygningsdele, hvis sædvanlige levetid er udløbet, med mindre levetiden er væsentligt nedsat fx på grund af fejlplacering
- 10) utætheder i en bygning, medmindre det giver en nærliggende risiko for væsentlig skade
- 11) tagrender, der er underdimensionerede, medmindre det indebærer nærliggende risiko for, at der opstår skade på andre bygningsdele
- 12) tagrender, der har forkert fald, men hvor vandet under normale forhold afvander til nedløbet
- 13) inddækninger og skotrender med fejl, men uden nærliggende risiko for, at der trænger vand ind i bygningen
- 14) tegltag med for tynde afstandslist, hvis dette ikke indebærer nærliggende risiko for, at undertaget, tegltaget eller lægterne af den grund bliver ødelagt
- 15) blafrende undertag, hvis dette ikke indebærer nærliggende risiko for, at undertaget bliver ødelagt
- 16) bagfald i bruseniche, som ikke medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele
- 17) nedfaldne fliser uden for vådzone
- 18) nedbrudte elastiske fuger med kort levetid
- 19) utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone
- 20) kosmetiske skader, herunder maling, der skaller af
- 21) misfarvninger, som ikke skyldes skimmelsvamp
- 22) skimmelsvamp, der skyldes u hensigtsmæssig brugeradfærd, fx manglende udluftning i forbindelse med tørring af tøj indendørs
- 23) punkterede termoruder, medmindre punkteringen skyldes fejl ved monteringen
- 24) træk fra døre og vinduer
- 25) knirkende gulve på grund af forkert fastgørelse
- 26) skader på og funktionssvigt i hårde hvidevarer



Topdanmark Forsikring A/S  
CVR-nr. 78416114

Borupvang 4  
2750 Ballerup  
Telefon 44 68 33 11