

*Stk. 1* angiver, at det forsikringssselskab, der har tegnet byggeskadeforsikringen for den pågældende bebyggelse, skal sørge for, at der afholdes to eftersyn af det færdige byggeri. Eftersynene skal være gennemført senest henholdsvis et og fem år, efter forsikringen er trådt i kraft. Tidspunktet for forsikringssselskabernes eftersyn vil blive fastsat i en bekendtgørelse, således at de afholdes før eventuelle et års og fem års eftersyn efter AB 92. Herved kan rapporterne fra forsikringssselskabets eftersyn anvendes som en hjælp for bygningsejeren ved lignende eftersyn aftalt efter AB 92 eller i øvrigt. Forsikringssselskabets eftersyn afløser således ikke eftersyn aftalt mellem bygherre og køber, men supplerer disse.

Forsikringssselskabet skal varsle gennemførelsen af eftersynene i rimelig tid over for bygningsejeren. Eftersynet bør på den ene side varsles i så god tid, at bygningsejeren kan forberede sig på eftersynet. På den anden side bør eftersynet ikke varsles urimelig lang tid inden den varslede gennemførelse. Ved vurderingen af, hvad der er et rimeligt varsel, må der endvidere lægges vægt på arten og størrelsen af bebyggelsen. Eftersyn af en udlejningsejendom, hvor udlejer skal varsle lejere om et planlagt eftersyn, bør som udgangspunkt varsles med længere varsel end eftersyn af et enfamiliehus, hvor alene en enkelt ejendom skal efterses. Derudover må det tages i betragtning, om varsel udsendes i eller eftersynet ønskes gennemført i en ferieperiode.

Det nærmere tidspunkt kan fastsættes efter aftale mellem bygningsejeren og forsikringssselskabet dog således, at eftersynet gennemføres indenfor de i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til stk. 3.

Bygningsejeren har ret til, men ikke pligt til at deltage i eftersynet. Bygningsejeren kan endvidere vælge at lade sig repræsentere af en stedfortræder.

Udgiften til eftersynene afholdes af forsikringssselskabet. Forsikringssselskabet kan selv udføre eftersynene eller lade en fagligt kompetent forestå eftersynene. Ansvar for gennemførelsen og kvaliteten af eftersynene påhviler i alle tilfælde forsikringssselskabet.

Ved eftersynene gennemgås bygningen for skader og svigt samt tegn på skader og svigt. Formålet med eftersynene er todelt. Dels skal eftersynet afdække bygningens fysiske tilstand, således at skader kan konstateres og udbedres. Dels skal resultaterne af eftersynsrapporterne danne grundlag for opsamling af erfaringer om skader i byggeriet, jf. § 25 F.

Såfremt et eftersyn afdækker tegn på en dækningsberettiget skade, skal forsikringssselskabet tage initia-

tiv til at foretage yderligere undersøgelser til afdækning af en eventuel skade.

*Stk. 2* fastlægger, at forsikringssselskabet på baggrund af det gennemførte eftersyn, skal udarbejde en eftersynsrapport, som skal sendes til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Forsikringssselskabet udarbejder endvidere en skadesrapport, der redegør for de dækningsberettigede skader, og som sendes til bygningsejeren. Undladelse heraf er sanktioneret med bødestraf, jf. § 30, stk. 1, litra j. Skadesrapporten bliver herefter et væsentligt dokument vedrørende ejendommen

Indholdet af skadesrapporten er ikke afgørende for skadesdækningen. En skade, der ikke er nævnt i rapporten, kan således være dækningsberettiget, ligesom det forhold, at en skade er nævnt i eftersynsrapporten, ikke i sig selv gør skaden dækningsberettiget.

Såfremt der ved et salg af ejendommen medvirker ejendomsmægler, og salget omfattes af lovbestemt gørelse nr. 691 af 2. juli 2003 med senere ændringer om omsætning af fast ejendom, vil ejendomsmægleren, jf. bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006, Formidlingsbekendtgørelsen, § 13, stk. 1, nr. 9, skulle give oplysning i salgsoptillingen om ejendommens forsikringsforhold, herunder en byggeskadeforsikring.

Købers eventuelle rådgiver ved køb af fast ejendom bør i alle tilfælde være opmærksom på en tegnet forsikring og eventuelt udarbejdede skadesrapporter.

*Stk. 3* giver Erhvervs- og Byggestyrelsen mulighed for at rekvirere et eftersyn på forsikringssselskabets regning, hvis forsikringssselskabet undlader at forestå gennemførelsen af et eftersyn. Bestemmelsen sikrer, at bygningsejeren får udført de i loven fastsatte eftersyn. Bestemmelsen er endvidere nødvendig for at sikre, at der foretages eftersyn, således at byggeskader opdages i tide, og at oplysningerne om eftersynene er til stede, således at de kan indsendes til Erhvervs- og Byggestyrelsen i medfør af § 25 F. Der vil i medfør af stk. 4, blive fastsat frister for forsikringssselskabets gennemførelse af eftersynet.

Skyldes forsikringssselskabets undladelse af at gennemføre eftersyn efter stk. 1, og de i medfør af stk. 4, udarbejdede bestemmelser forhold hos bygningsejeren, kan Erhvervs- og Byggestyrelsen dog ikke rekvirere et eftersyn. Det påhviler forsikringssselskabet at godtgøre, at den manglende gennemførelse af eftersynet skyldes bygningsejeren forhold. Forsikringssselskabet skal udvise rimelige bestræbelser på at søge eftersynet gennemført. Hvis en bygningsejer direkte modarbejder forsikringssselskabets bestræbelser på at gennemføre eftersynet eller nægter forsikringssselskabet eller dennes repræsentant adgang til bebyggelsen,