Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2018 blev i sag nr. 90778:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandindtrængen i to kviste. Han kræver endvidere dækning for advokatomkostninger.

Selskabet har anerkendt at dække visse skader ved den ene kvist, der vender mod haven – dog ikke skader, der kan henføres til mangler ved kvistreparation i 2014, idet selskabet har anført, at klageren må rette et mangelskrav mod entreprenøren. Selskabet har for så vidt angår den anden kvist, der vender mod vejen anført, at det må afklares ved en nærmere undersøgelse, hvorvidt der er et fugtproblem ved denne kvist.

Klageren har fremlagt et udbedringstilbud af 16/8 2017 på 330.125 kr. inklusiv moms vedr. udbedring af begge kviste og har bl.a. anført, at han afviser, at selskabets besigtigelseskonsulents håndværkerfirma skal foretage udbedring eller undersøgelser.

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/1 2016. Policen er dateret den 18/2 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Skaden er anmeldt til selskabet den 19/7 2016.

Klageren har i klageskemaet af 22/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling:**
> Den 5. januar 2016 underskrev min kone og jeg købsaftalen på et rækkehus på ... Rækkehuset er opført i 2007. I forbindelse med 5-års gennemgangen af rækkehuset samt nabohusene fandt man ud af, at nogle af husenes kviste var utætte. Dette blev dokumenteret i en syns- og skønsrapport (Bilag 2). Der blev ligeledes udarbejdet nogle byggetekniske anbefalinger til hvordan problemet kunne afhjælpes. Disse anbefalinger blev implementeret i efteråret 2014 af [entreprenør] (Bilag 3, 4). I forbindelse med dette blev der også udarbejdet et notat af [arkitektfirma], som beskriver begge kvistes skadetype samt det arbejde, som blev udført for at undgå fremtidig vandindtrængning (Bilag 5). Arbejdet, som blev udført på hver enkelt rækkehus, blev betalt af den enkelte husejer, da [byggefirma], som havde opført rækkehusene i 2007 i mellemtiden var gået konkurs.
>
> Ifølge sælgeren af huset, havde han ikke på noget tidspunkt kunne konstatere nogen vandindtrængning på …, men han valgte dog alligevel af få udbedret husets to kviste – sandsynligvis fordi alle de andre ejere i grundejerforeningen fik lavet deres kviste. I den tilstandsrapport (Bilag 6), som vi modtog i forbindelse med købet af huset, var der således ikke nogen bemærkninger til taget i afsnittet 'Sælgers oplysninger om ejendommen' ligesom den byggesagkyndige heller ikke havde anført nogen bemærkninger eller K'ere på taget/kvistene. Dette fremgik heller ikke på nogen måde af salgsopstillingen (Bilag 7). Vi bad dog imidlertid om at få sendt dokumentation på, at arbejdet var blevet udført, ligesom at vi også tegnede en 5-årig ejerskifteforsikring hos Frida forsikring for at være på den sikre side.
> …
> I forbindelse med overtagelsen af rækkehuset d. 1. april 2016 blev alle væggene i huset malet, og der var på daværende tidspunkt ingen tegn på vandindtrængning i nogle af kvistene. I løbet af sommeren 2016 viste det dog sig, at den sydvendte kvist var utæt. Dette kom til udtryk i form af udposninger på tapetet omkring loft og væg ved kvistvinduet på husets sydvendte kvist, som dokumenteret i Bilag 11. Jeg rettede derfor henvendelse til Frida forsikring med henblik på at få skaden udbedret. På trods af at jeg henvendte mig adskillige gange til Frida forsikring på både mail og telefon lykkedes det mig ikke at få et skriftligt svar fra Frida forsikring.
>
> Jeg valgte derfor at sætte advokat … på sagen. Ved fælles hjælp lykkedes det os at få Frida forsikring til at foretage en besigtigelse af skaderne. Besigtigelsen blev udført af Frida forsikrings byggesagkyndig … d. 3. januar 2017 (Bilag 12). Efterfølgende har jeg og min advokat været i dialog med Fridas sagsbehandlere samt Fridas kundeklagefunktion. Senest har jeg d. 14. marts 2017 fremsendt følgende dokumenter til Frida forsikring: referatet fra grundejerforeningens ekstraordinære generalforsamling, som fandt sted d. 25. marts 2015 (Bilag 13) samt referatet fra grundejerforeningens ordinære generalforsamling, som blev afholdt d. 29. april 2015 (Bilag 14). I samme mail fastholder jeg mine tidligere fremsatte krav. I en mail af 10. april 2017 besvarede Frida forsikring min seneste henvendelse (Bilag 15). I denne mail opfordrer Frida forsikring til, at der foretages en ny besigtigelse af kvistene, idet de mener, at 'I forhold til din skadeanmeldelse vides det ikke på nuværende tidspunkt, om vandindtrængningen skyldes fejl ved [entreprenørs] arbejde eller andre nye fejl som påpeget i bestyrelsens skrivelse af den 12/3 2016, hvilket er afgørende for dækningsspørgsmålet'.
>
> På baggrund af ovenstående, de supplerende oplysninger i sagen samt de vedhæftede dokumenter, mener jeg imidlertid, at de anmeldte utætheder er dækket af min ejerskifte-

forsikring hos Frida forsikring uanset om vandindtrængningen måtte relatere sig til [entreprenørs] arbejde eller andre nye fejl.
…
1. I tiden mellem d. 5. januar 2016, hvor vi underskrev købsaftalen, og d. 1. april 2016, hvor vi overtog huset, fremkom der mere information om kvistene i form af et dokument, som grundejerforeningen sendte til alle grundejerne (Bilag 16). Af dette dokument fremgår det, at '[arkitektfirma] har, som de beskriver det, en 'kraftig formodning' om, at der er et nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af den første udbedring eller kendt, da den blev foretaget'. Det er med stor sandsynlighed dette nyopdagede kvistproblem, som har forårsaget vandindtrængningen i vores kvist i 2016. Som det fremgår af dokumentet havde grundejerforeningerne møde med [arkitektfirma] og [entreprenør] d. 25. februar 2016. Efterfølgende blev informationerne fra mødet delt med samtlige grundejere d. 12. marts 2016 i form af Bilag 16.

Vi er først for nyligt kommet i besiddelse af dette dokument, men da begge begivenheder fandt sted, efter at min kone og jeg underskrev købsaftalen samt tegnede ejerskifteforsikringen, havde vi derfor af gode grunde ikke noget kendskab til ovenstående information, da vi underskrev disse aftaler. Ifølge policens forsikringsbetingelser, afsnit 4 'Hvilke skader dækker forsikringen', pkt. A (Bilag 9), fremgår det, at 'Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden' er dækket af forsikringen. Jeg mener derfor, at forsikringen bør dække de anmeldte skader.

2. I en mail af 16. februar 2017 til min advokat afviste Frida forsikring at dække skaderne på kvistene med følgende begrundelse (Bilag 17):

> *'Vores kunder, dine klienter, er forud for forsikringsaftalens indgåelse, ved købsaftalens pkt. 11 og de tilhørende generalforsamlingsreferater, blevet gjort bekendt med den verserende retssag vedrørende udbedring af tagkviste og konsekvensen herved, da de ved købet af ejendommen indtrådte i sælgers rettigheder og forpligtigelser i forbindelse med retssagen. Da vores kunder forud for købsaftalens indgåelse således er blevet gjort opmærksomme på et konkret forhold og risikoen herved, som de derfor har kunne tage højde for ved afgivelsen af købstilbuddet, er forhold vedrørende retssagens genstand undtaget for dækning under ejerskifteforsikringen.'*

Den omtalte retssag omhandler et erstatningskrav, som min grundejerforening har fremsat mod … A/S og … A/S, der var underleverandører for [byggefirmaet]. Erstatningskravet er fremsat, da de daværende grundejere i 2014 selv måtte betale for at få udbedret fejl og mangler i kvistenes konstruktion, som medførte eller potentielt kunne medføre vandindtrængning. Udbedringerne blev i øvrigt udført på baggrund af en syn- og skønsrapport udarbejdet af civilingeniør … (Bilag 2).

Det er korrekt, at jeg ved køb af ejendommen … overtog sælgers forpligtelser i forbindelse med retssagen jf. købsaftalens pkt. 11 (Bilag 1). Retssagen er imidlertid af ren økonomisk karakter, hvilket betyder, at jeg afholder min andel af udgiften til retssagen, hvis foreningen taber, ligesom at jeg modtager erstatningen, hvis foreningen vinder retssagen. Retssagen har således ikke noget at gøre med den skade på min kvist, som jeg opdagede i sommeren 2016. For mere information om retssagen henvises til Bilag 18. Dommen er i øvrigt anket, og sagen er derfor ikke afsluttet.

Ydermere fremgår det af forsikringspolicen (Bilag 8), at denne ikke dækker forhold der relaterer sig tilstandsrapportens pkt. 6.3 og 7.1, dvs. fugeslip i husets badeværelser samt stedvis luft mellem husets gulvbelægning og fodpaneler. Det fremgår således ikke af policen, at husets tag og kviste skulle være undtaget af forsikringsdækningen. Jeg mener derfor, at de anmeldte utætheder bør dækkes af min ejerskifteforsikring hos Frida forsikring uanset om vandindtrængningen måtte relatere sig til [entreprenørs] arbejde eller andre typer af fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

3. I Bilag 17 afviser Frida forsikring ligeledes at dække skaden med følgende begrundelse:

> *'forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse samt forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garantier, er undtaget for dækning under ejerskifteforsikringen.'*

Med hensyn til at få dækket udgifterne til en udbedring af utæthederne i kvisten via en garanti, er dette ikke muligt. For det første er der sandsynligvis tale om en nyopdaget skade, som ikke var inkluderet i [entreprenørs] udbedring i 2014 jf. Bilag 16 og 19 side 1, og for det andet har sælger afvist at underskrive den af min advokat fremsendte transporterklæring for garantien på [entreprenørs] arbejde (Bilag 19 side 2).

Begge mine naboer fik i sommeren 2016 ombygget deres kviste af … A/S for at hindre en potentiel vandindtrængning, som beskrevet i Bilag 16. I forbindelse med at jeg konstaterede vandindtrængning i vores hus, fik jeg derfor … A/S til at give tilbud på at udbedre vores kviste. Tilbuddet er vedhæftet som Bilag 20. Som det ses af tilbuddet, mener … A/S, at kvistene ikke er udført korrekt, hvilket er skyld i utæthederne. Hvorvidt dette er korrekt eller om det, som [arkitektfirma] skriver det i Bilag 16, skyldes at den øverste falsning langs overkanten af kvistene ikke har stort nok overlap mellem de to zinkflader, vil jeg ikke gøre mig klog på som lægmand. Jeg kan blot konstatere, at … A/S vurderer, at kvistene skal ombygges for ca. 125.000 kr. pr. kvist ekskl. moms for at undgå, at der fremadrettet trænger vand ind.

…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1) At Frida forsikring vedkender sig, at de anmeldte utætheder i kvisten er dækket af ejerskifteforsikringen.
2) At Frida forsikring vedkender sig at dække de udgifter, som der måtte være i forbindelse med af få udbedret de tætheder, som der er i kvisten. Det drejer sig ca. om 125.000 kr. ekskl. moms pr. kvist for de udvendige udbedringer Bilag 20. Hertil kommer udgifter til udbedring af de indvendige skader.
3) At Frida forsikring vedkender sig at dække mine udgifter til advokat i relation til denne sag."

Selskabets besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse den 1/5 2017 og har i mail af 3/5 2017 til selskabet bl.a. anført:

"FT. – Anmelder utæthed ved kvist / kviste.:
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er utætheder på kvist mod havesiden. Der ses revner langs kanter på indvendig side af kvist, vindueskarm er vandskadet i en side. Se billede 4231 + 4230 + 4228 + 4226

Der ses en mindre skade på kvist mod vej?

Vort firma har udbedret flere utætheder på kviste i denne bebyggelse. Generelt er kviste udført forkert / de fleste fejl er konstateret på taget! Manglende omhu ved montering af undertag, søm gennem skotrende + flere utætheder ved zinkafslutning på tag.

Det er ikke muligt at konstaterer utæthederne uden at opstille stillads samt demonterer noget af zinktaget samt skotrende og skiffer.

Det starter ***normalt*** med op fugtning på tag, hvor vi nogle steder har udskiftet en del tagfiner – vandet trænger gennem tid ned i sider på kvist, som så viser sig ved revnede kanter? (konstruktionerne bliver mere og mere op fugtet / grobund for skimmelsvamp!)

Udbedring.:
Opstilling af stillads, demontering af zinktag, skotrende skiffer mv.
Tømrer / Opbygning af fald på tag med ny skotrende
Montering af ny skotrende, zinktag samt inddækning med skiffer v/skotrende

Anslået omkostning til denne udbedring kr. 45.000,- ex moms"

Selskabet har i mail af 3/5 2017 til klageren bl.a. anført:

"Dækningstilsagn
Som nævnt tidligere dækker vi de utætheder, der er ved tagkvisten og som ikke relaterer til det af [entreprenør] udførte arbejde, da dette vedrører den verserende retssag og i øvrigt er omfattet af [entreprenørs] almindelige håndværkeransvar for fejl og mangler ved det udførte arbejde herunder det udførte loddearbejde jf. [entreprenørs] tilbud forud for faktura … fra samme.

Dækningen omfatter i første omgang opsætning og nedtagning af stillads med overdækning, så tagkvisten kan besigtiges nærmere og utæthederne udbedres. Til dette er der hensat kr. 15.000 + leje på kr. 400 pr. dag i erstatning.

Herefter udvides erstatningen til at omfatte udbedring af de utætheder, der konkret kan konstateres med undtagelse af utætheder ved [entreprenørs] arbejde. Erstatningsbeløbet opgøres i denne forbindelse.

Derudover dækkes udbedring af fugtskadede indvendige lysningspaneler og vindueskarm ved kvist. Dette arbejde kan først omfangsbestemmes og udføres, når utæthederne er udbedret og kvisten ikke længere er opfugtet. Som udgangspunkt vil arbejde omfatte reparation/udskiftning af pladebeklædning i lysning og vindueskarm samt områdevis tapet- og malerarbejde, men kan vise sig at være mere omfattende. Der er pt. hensat kr. 10.000,00 til udbedring af disse følgeskader.
…
Hvad skal der ske nu?
[Selskabets konsulent/håndværker] vil snart kontakte dig med henblik på at få aftalt et nærmere tidspunkt for opstilling af stillads."

Klageren har i mail af 3/5 2017 til selskabet bl.a. bemærket:

> "I forbindelse med … besigtigelse d. 1. maj. 2017, påpegede han, at der ifølge ham, var tegn på vandindtrængning i både den nord- og sydvendte kvist. Jeg vil derfor blot understrege, at vandindtrængningerne og den anmeldte sag vedrører begge kviste. Dette fremgår også, af det tidligere fremsendte bilag fra … A/S. Jeg beklager, hvis det ikke har fremgået tydeligt nok af mine tidligere mails.
>
> Da forsikringssagen på nuværende tidspunkt er under behandling i Ankenævnet for Forsikring … pga. vores uenighed vedrørende hvilke skader, som I skal dække, mener jeg ikke, at der pt. skal foretages nogen udvendig besigtigelse og udbedring af taget. Medmindre I accepterer alle mine krav (jf. min mail af 1. maj. 2017), mener jeg derfor, at vi skal afvente Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sagen før der foretages nogen form for destruktive indgreb i kvistene. I øvrigt har denne sag være undervejs siden d. 19. Juli 2016, dvs. i over 9 måneder. Hvis I således nu mener, at det haster med at få udbedret skaderne, vil jeg mene, at Jeres tidligere holdning til denne sag er direkte uagtsom.
>
> For at undgå en evt. interessekonflikt, hvor … både fungerer som taksator og den, som udbedrer skaderne, vil jeg allerede nu understrege, at jeg på ingen måde kan godkende, at … får til opgave at udbedre skaderne. Til at foretage den opgave kræver jeg, at der findes en uvildig håndværker med speciale i konstruktioner af zinkkviste. Jeg vil derfor selv stå for at finde en sådan håndværker.
>
> Jeg har noteret, at I vedkender at dække de indvendige følgeskader, samt at der pt. er afsat 10.000 kr. til dette arbejde. Desuden har jeg noteret, at beløbet kan øges, hvis skaderne viser sig at være mere omfattende. Såfremt beløbet på 10.000 kr. er beregnet på baggrund af én kvist, vil jeg blot gøre opmærksom på, at der bør afsættes 20.000 kr. til udbedringen af de indvendige skader, da den anmeldte sag vedrører begge kvist jf. ovenstående."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 16/5 2017 til selskabet bl.a. bemærket:

> "Den kvist med op fugtede vindues plade er helt klart utæt??
>
> På den anden kvist mod gaden, ses der mindre skader/revner i hjørne/samlinger. Det vil kræve en nærmere undersøgelse for klarlægning af årsagen dertil – da der kan være flere mulige årsager dertil – der er ikke foretaget fugtmåling!"

Selskabet har i mail af 31/5 2017 til klageren bl.a. anført:

> "Tak for din mail af den 3/5-2017, som jeg har drøftet med …, der besigtigede de pågældende kviste den 1/5. I denne forbindelse kunne han ved kvist mod gade konstatere mindre revner ved hjørner og samlinger omkring lysning. Der kan ikke her ses fugtaftegninger eller løbespor fra fugt, som ved kvisten mod haven. Da kvisten mod vej i øvrigt fremstod tør i forbindelse med [arkitektfirmas] tilsyn den 2/9-2014 (i modsætning til kvisten mod haven) er de mindre revnedannelser omkring kvisten mod vejen formentlig udtryk for almindelige differensspændinger mellem to forskellige bygningsdele – lysningen og vægbeklædningen.
>
> Selvom det er muligt, at kvisten mod vejen efterfølgende er blevet utæt, mener vi ikke, at revnerne ved kvisten mod vejen skyldes vandindtrængning. Vi vil dog gerne tilbyde at foretage en fugtmåling af kvisten og hører gerne om din holdning hertil.

Skulle det vise sig, at denne kvist også er utæt, vil vi også tilbyde at dække en udbedring af utæthederne her, som vi allerede har gjort ved kvisten mod haven."

I brev af 1/6 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Frida Forsikring s opfattelse af sagen
Frida forsikring har tilbudt klager dækning for udbedring af de utætheder ved kvist mod have, stilladsomkostninger samt udbedring af følgeskader, som kan konstateres i forbindelse med en nærmere udvendig gennemgang af kvisten fra stillads, og som ikke skyldes dårligt udført reparationsarbejde udført af [entreprenør] ultimo 2014. Derudover har Frida Forsikring tilbudt at foretage en fugtundersøgelse af kvist mod vej og er derfor også indstillet på at dække tilsvarende udgifter til udbedring af konstaterbare utætheder, stilladsomkostninger og følgeskader, såfremt der her kan måles fugt eller registreres andre tegn på utætheder ved denne kvist.

Som det fremgår af sagsmaterialet har der generelt været problemer med utætheder ved hovedparten af zinkkvistene i flere ejerforeninger i det pågældende område herunder klagers, som alle er udført af samme entreprenør, på samme måde og i samme periode. Utæthederne sker som følge af en række typefejl, men ses ikke ved alle kvistene. Selvom den samme er begået ved flere kviste, har de ikke alle steder ført til utætheder jf. bilag 16.

Klager er forud for købsaftalens indgåelse dels blevet gjort opmærksom på nogle konkrete utætheder ved kvistene på sin ejendom, som er repareret af [entreprenør] ultimo 2014, og dels nogle utætheder ved kviste på andre ejendomme i ejerforeningerne som følge af en række typefejl jf. bilag F-J. Ved behandlingen af skadeanmeldelsen har Frida Forsikring derfor måtte vurdere, hvilken betydning klagers forudgående viden skulle tillægges. I denne forbindelse har selskabet selv indhentet nærmere yderligere oplysninger herunder anmodet klager om at fremsende generalforsamlingsreferater, hentet offentliggjorte skrivelser fra ejerforeningen og andre oplysninger på internettet samt talt med sælger.

Selvom det er selskabets opfattelse, at det med nogen berettigelse kan anføres, at klager forud for købsaftalens indgåelse, ved oplysningen om de konkrete typekonstruktionsfejl mm., er blevet gjort opmærksom på en reel risiko for utætheder ved husets kviste i en sådan grad, at klager burde have undersøgt kvistene nærmere, har Frida Forsikring valgt at tilbyde dækning.

Tvisten består således i dækningens omfang samt erstatningens størrelse, da klager mener, at Frida Forsikring skal dække en udskiftning af zinkbeklædningen på begge kviste mm. og at erstatningen opgøres til kr. 312.500,00 på baggrund af prisoverslaget fra … A/S (bilag 20).

Som forsikringsselskab er Frida Forsikring ikke forpligtiget til at udbetale større erstatning, end hvad der er nødvendigt for at udbedre skaden. Det er derfor selskabet opfattelse, at klager ikke på nuværende tidspunkt har krav på, at erstatningen opgøres i henhold til en løsning, som omfatter en udskiftning af al zinkbeklædning på begge kviste, da det i øvrigt muligvis kun er den ene kvist, der er utæt. Frida Forsikring har derfor også tilbud at dække udgifterne til en fugtundersøgelse af kvist mod vej.

Da prisoverslaget fra … A/S omfatter udbedringen af en række håndværksmæssige fejl ved kvistene, som muligvis har/ikke har medført vandindtrængning, er det i øvrigt Frida Forsikring's opfattelse, at prisoverslaget ikke er et godt udtryk for det forsikringsdækkede

arbejde i henhold til klagers basisdækning. Selskabet har derfor valgt at tage udgangspunkt i en prissættelse af de utætheder der kan konstateres i forbindelse med en udvendig gennemgang af kvistene fra stillads, som ikke relaterer til det reparationsarbejde [entreprenør] har udført ultimo 2014 jf. bilag 4. Klager har indtil videre afvist, at dette arbejde og denne fremgangsmåde kan iværksættes.

Som husejer og forbruger kan klager kræve [entreprenørs] fejl ved det fakturerede arbejde udbedret uanset, at reparationsarbejdet ikke er udført i klagers ejertid. Da ejerskifteforsikringen er subsidiær i forhold til [entreprenørs] hæftelser for fejl og mangler ved det udførte reparationsarbejde, er det Frida Forsikring's opfattelse, at dækningen ikke omfatter udbedringen af eventuelle utætheder ved det reparationsarbejde [entreprenør] har udført ultimo 2014."

Klagerens advokat har i brev af 20/6 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af min klients redegørelse i sagsfremstillingen, har min klient handlet som en super bonus pater, idet min klient har rettet spørgsmål vedr. udbedring af kvistene, konstateret, at der ikke stod noget om disse i tilstandsrapporten og i salgsopstillingen og alligevel bedt om at få tilsendt dokumentation for, at arbejdet vedr. kvistene var udført, ligesom min klient har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring for at sikre sig bedst muligt.

Frida Forsikring A/S har holdt min klient hen uden at foretage en realitetsbehandling af sagen. Frida Forsikring A/S anvender en byggesagkyndig, som min klient ikke har tillid til, idet han har fungeret som byggesagkyndig på andre af husene i bebyggelsen med dårligt resultat.

Når Frida Forsikring A/S i brevet af 1. juni side 3, afsnit 6, linje 7 anfører, at det er selskabets opfattelse, at det med nogen berettigelse kan anføres, at klager forud for købsaftalens indgåelse, ved oplysning om de konkrete typer konstruktionsfejl m.m., er blevet gjort opmærksom på en reel risiko for utætheder ved husets kviste i en sådan grad, at klager burde have undersøgt kvistene nærmere, er dette ikke korrekt.

Som det er anført ovenfor, har min klient fuldt ud opfyldt sin undersøgelsespligt, og det er direkte urigtigt, når det anføres, at min klient skulle have foretaget yderligere undersøgelse.

Det er ligeledes urigtigt, når det i brevets sidste afsnit anføres, at min klient skal begynde at rette krav mod [entreprenør] eller andre i sagen, men det kunne i den forbindelse at være interessant at høre, om selskabet vil dække omkostningerne i forbindelse med en sag mod [entreprenør].

Der hvor sagen står nu, er det utvivlsomt, at der er et problem med kvistene.

Frida Forsikring A/S' trænering af sagen har sandsynligvis medført, at der er opstået skimmelsvamp i konstruktionen, og problemet bliver ikke mindre af, at vi nu skal afvente ankenævnets afgørelse, som medfører, at konstruktionen står urørt i endnu en vintersæson.

Min klient har ikke tillid til Frida Forsikring A/S' byggesagkyndige, ... Hverken fsva. dennes vurdering af skaderne, disses omfang og årsagen til disse, eller til, at han er i stand til at udføre en betryggende reparation.

… fra … A/S har i går besigtiget min klients ejendom. Ifølge ham er der tydelige tegn på vandindtrængen i kvisten mod gaden – det vil sige den nordvendte kvist.

Desuden gjorde han [klageren] opmærksom på, at der også var tegn på vandindtrængen ved ovenlysvinduet, som er placeret i trappeopgangen mellem de to kviste.

På nuværende tidspunkt er … A/S i gang med at lave kviste på det tredje rækkehus i …, så de kender efterhånden de fleste af kvistenes fejltyper.

Frida Forsikring A/S har åbenbart ikke tillid til, at det tilbud, min klient har indhentet fra … A/S er i orden, og den eneste måde denne konflikt kan løses på er ved at forsikringsselskabet accepterer, at der rettes henvendelse til Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg eller Teknologisk Institut med anmodning om, at en af disse instanser bringer en egnet skønsmand i forslag, som kan foretage en vurdering af skadens omfang og årsag og oplyse, hvad udgifterne til udbedring af skaden skønnes at være, hvorefter min klient vil være berettiget til selv at antage en entreprenør, som kan udføre arbejdet."

Selskabet har i brev af 11/7 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Frida Forsikring har ingen steder anført overfor Ankenævnet, at klager skulle eller burde have foretaget yderligere undersøgelser. Frida Forsikring har blot påpeget, at klager i forbindelse med hushandlen, i form af flere tekniske notater, er blevet gjort opmærksom på en række typefejl, der har vist sig ved en del af tagkvistene i ejerforeningen, som alle er ens udseende, udført af samme entreprenør samt på samme tidspunkt. Det kan derfor med rette diskuteres, hvorvidt der herved har været tale om oplysninger om en konkret og reel skadesrisiko, som klager har haft mulighed for at tage højde for ved købsaftalens indgåelse på samme måde som eksempelvis en korrekt anmærkning i tilstandsrapporten. Selskabet har i sidste ende valgt at komme vurderingen heraf klager til gode og tilbudt dækning.

…

Frida Forsikring skal blot påpege, at det fremgår direkte af Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (BEK nr. 13 af 12/01/2012), at forhold som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring er undtaget for dækning. Det er selskabets opfattelse, at en håndværkers almindelige hæftelse for fejl og mangler ved det udførte arbejde må sidestilles med en garanti i ejerskifteforsikringens forstand og at ejerskifteforsikringens dækning er sekundær i forhold til denne. Såfremt en håndværker ikke hæfter, vil klager derfor få dækket forholdet af ejerskifteforsikringen.

…

Frida Forsikring skal blot påpege, at selskabet allerede har tilbudt dækning samt nærmere undersøgelser af begge kviste, hvilket klager har afvist. Sagens ophold skyldes alene, at man nu vil have sagen bedømt af Ankenævnet. Under alle omstændigheder gælder den almindelige tabsbegrænsningspligt stadigvæk for klager, ligesom det står klager frit for at foretage nødvendig bevissikring. Frida Forsikring skal derfor ikke dække skimmelforekomster som følge af, at klager har valgt at afvise selskabets nærmere undersøgelser mm. i forbindelse med, at sagen verserer for Ankenævnet.

…

Frida Forsikring skal hertil bemærke, at selskabet har anvendt en eksterne vvs-tekniker, ejer af firmaet … VVS samt autoriseret vvs-installatør …, til at foretage en teknisk vurdering af sagen netop fordi …, udover sine mange års erfaringer og faglige ekspertise, har

en dokumenterbar særlig erfaring med problemerne med kvistene i den pågældende ejerforening. Klagers blotte afvisning af … vurdering og faglige kunnen i forbindelse med den tekniske vurdering og udbedring af de utætte tagkviste er derfor aldeles ubegrundet, malplaceret og nærmest injurierende.

Endelig skal Frida Forsikring A/S anføre, at sagen, efter selskabets opfattelse, ikke har nødvendiggjort advokatbistand. Selskabet har under hele forløbet været lydhør overfor klagers synspunkter og indsigelser og medtaget disse ved sine vurderinger. At selskabets til tider har været længere om at svare, eller har givet et svar, som klager ikke er helt enig i, berettiget ikke i sig selv til dækning af advokatomkostninger."

I brev af 25/8 2017 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er ikke min klients opfattelse, at selskabet har tilbudt dækning. Selskabet har tilbudt en eller anden form for begrænset dækning, som i sidste ende ikke vil sikre, at kvistene bliver tætte og at de skader, utætheden måtte have medført, bliver udbedret.
…
Der er brugt mange ressourcer på at kommunikere med FRIDA omkring et muligt krav mod [entreprenør].

I det omfang der måtte være opstået skimmel i konstruktionen, bliver det vanskeligt for FRIDA at dokumentere, at dette skulle skyldes min klients forhold.
…
Jeg har haft en omfattende korrespondance med FRIDA, som både jeg og min klient har måttet rykke adskillige gange for at få en reaktion.

Sagen er endt med et begrænset tilsagn om dækning med anvendelse af en håndværker; som min klient af gode grunde ikke kan have nogen tillid til.

Bemærkningerne om … VVS i mit brev af 20. juni d.å. er hverken ubegrundede, malplacerede eller injurierende.

Min klient har kontakt med to andre ejere af tilsvarende huse, hvor … VVS har udført arbejde.

Jeg er i besiddelse af skrivelser fra de to ejere, hvor de omtaler problemerne med … VVS. De har ikke ønsket, at jeg fremlægger disse skrivelser, idet begge har verserende sager med … VVS.

I den ene sag aftalte forsikringstageren med …, at han kun skulle lave den ene kvist, som forsikringsselskabet ville dække. Ikke desto mindre udbedrede han begge kviste, og ejeren har nu modtaget en regning for den kvist, forsikringsselskabet ikke vil dække.

I den anden sag havde forsikringstageren selv bestilt … VVS til at foretage en undersøgelse af eventuel konstruktionsfejl i kvisten med henblik på at anmelde skaden til forsikringsselskabet. Uden at afvente forsikringsselskabet stillingtagen, foretog … VVS udbedring, hvorefter forsikringsselskabet afviste dækning.

Begge forsikringstagere har konkret frarådet min klient at anvende … VVS til at udføre arbejdet.

Det kan endvidere oplyses, at … i forbindelse med besigtigelsen d. 1. maj 2017 med min klient oplyste, at den løsning, som han tidligere har lavet på f.eks. på … og …, og som han også ville anbefale til FRIDA forsikring i min klients tilfælde, generelt er den løsning, som forsikringsselskaberne vil betale for – og at det er en lappeløsning.

Videre oplyste han, at det håndværksmæssige mest korrekte ville være at lave en fuldstændig renovering af kvistene, svarende til den løsning, som … A/S har lavet på …, … og …, for at sikre, at der ikke trænger vand ind i kvistene igen.

Tilbud fra … A/S på korrekt udbedring vedhæftes som bilag 2.

FRIDA Forsikring Agentur A/S's håndtering af sagen har været kritisabel, idet sagsbehandlingen har været langsom og ineffektiv.

Det har i høj grad været berettiget, at min klient har rettet henvendelse til mig, idet der først kom gang i sagen, da jeg kontaktede FRIDA. Og selv efter min kontakt har sagsbehandlingen været langsom og præget af mistro til de oplysninger, vi har afgivet til FRIDA.

Henset til det hidtidige forløb, hvor der endnu ikke er enighed om udbedring af en skade, som er anmeldt i juli 2016, synes den eneste rimelige løsning at være, at forsikringsselskabet accepterer, enten, at … A/S udbedrer skaden i henhold til vedhæftede tilbud, eller at der gennemføres et syn og skøn og at forsikringsselskabet under alle omstændigheder dækker min klients udgifter til advokatbistand."

Hertil har selskabet i brev af 18/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet kan i denne ikke tilbyde at dække i henhold til tilbud fra … A/S, da dette arbejde omfatter mere end det dækningsberettiget arbejde.

Det er Frida Forsikring A/S' opfattelse, at selskabet er berettiget til selv at foretage undersøgelser af de pågældende kviste, som alene kan foretages fra udvendigt stillads, samt opgøre erstatningen på denne baggrund. Frida Forsikring A/S anerkender at skal dække udbedringen af utæthederne ved begge kviste, men er derudover ikke forpligtiget til at dække en udbedring af de af [entreprenør] udførte reparationer eller af håndværksmæssige fejl ved kvistene, som ikke har givet anledning til utætheder. Ligeledes skal Frida Forsikring A/S heller ikke dække de yderligere fugt- og vandskader ved kvistene, som er opstået efter klagers afvisning af selskabets udvendige inspektion af kvistene fra stillads.

Frida Forsikring A/S kan derfor ikke acceptere den af klagers advokat anført løsning."

Klagerens advokat har i brev af 25/10 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har alternativt foreslået, at der gennemføres et syn og skøn.

Det er min og min klients opfattelse, at FRIDA Forsikring ikke forud for klagens indbringelse for Ankenævnet har tilbudt undersøgelse og udbedring af utætheder på begge kviste, og det er fortsat uforståeligt, hvorledes forsikringsselskabet har forestillet sig, at der skal forholdes til arbejdet udført af [entreprenør] i 2014.

Det arbejde, [entreprenør] har udført, blev udført inden min klient overtog ejendommen. Der er en omfattende korrespondance omkring relationen til [entreprenør], og det bestri-

des fortsat, at min klient skal rette noget af kravet mod Qudos og noget af kravet mod [entreprenør], ligesom det synes at give visse afgrænsningsmæssige problemer, når FRIDA Forsikring ikke vil acceptere, at der gennemføres et syn og skøn.

Det fastholdes, at FRIDA Forsikrings behandling af sagen er skyld i, at sagen reelt er gået i stå, og det fastholdes således, at min klient ikke kan holdes ansvarlig for de yderligere skader, der måtte opstå i konstruktionen, som følge af, at sagen ligger stille."

I brev af 14/11 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Frida Forsikring kan ikke acceptere klagers advokats tilbud om afholdelse af syn og skøn, men vil omvendt opfordre til, at parterne afholder møde på adressen, med [selskabets besigtigelseskonsulent/håndværker], med henblik på en nærmere drøftelse om undersøgelse og udbedring af utætheder ved begge kviste, hvilket Frida Forsikring allerede har anerkendt at skulle dække udover [entreprenørs] arbejde."

Af mail af 24/11 2017 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi ønsker ikke at [selskabets besigtigelseskonsulent/håndværker] udfører arbejde eller vurderer dette. Der er ingen tillid til … (se tidligere bemærkninger) og et forsikringsselskab skal betale erstatning – ikke anvise håndværkere.

Frida fastholder åbenbart at nogen (?) skal tage stilling til om en del af problemet skyldes arbejde, [entreprenør] har udført, hvilket er afvist i tidligere korrespondance.

Jeg har ikke tilbudt afholdelse af syn og skøn – men foreslået det som en naturlig løsning, når parterne ikke kan blive enige om, hvad skaden er og hvordan den skal udbedres.

Det fastholdes i øvrigt, at forsikringsselskabet er ansvarlig for yderligere skader, der opstår pga. selskabets sendrægtige behandling af sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af skønserklæring af 24/10 2011 til Voldgiftsnævnet for Bygge og Anlægsvirksomhed fremgår bl.a.:

"Kvistene på … er præfabrikerede pultkviste der leveres med undertag. Kvistene er ventilerede med ventilationsriste på siderne.
…
Ja, der er konstateret vandindtrængning ved kvistene. Vandindtrængning sker dels gennem ventilationsristene dels ved skotrenden. Det indtrængte vand ledes ikke væk og derfor sker der opfugtning af de tilstødende konstruktioner. Der er ikke konstateret bristede lodninger.
…
Afhjælpning af vandindtrængning omkring kvistene kan kun ske ved ændring af konstruktionen. Ved udbedring 1) fjernes skifre omkring kvistene, 2) vandafledning fra kvistens undertag ændres, så det sikres at vandet ledes ud på undertaget fra selve taget, 3) afløb fra skotrende ændres, så det sikres at vand fra skotrenden ledes ud på undertaget/til tagrende. Som en ekstra sikkerhedsforanstaltning forsynes ventilationsristene på kvistene med

en afdækning for at reducere mængden af indtrængende vand og nye skifre lægges i tagkit."

Af faktura af 23/12 2014 udstedt af entreprenørfirmaet til tidligere ejer af ejendommen fremgår bl.a.:

Renovering af kviste og tag iht. tilbud af 23. juni 2014

Arbejdsløn			45.980,33
Materialer			19.705,85
Moms	Nettobeløb DKK	Momsbeløb DKK	**Total DKK**
25 %	65.686,18	16.421,55	**82.107,73**

I referat af ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningerne den 25/3 2015 hedder det bl.a.:

"Punkt 3: Forslag om at foreningen på vegne af grundejerne tilslutter sig retssagen mod … og …

…

Den samlede udbedring for alle foreninger - …, … og … - er afsluttet, og de samlede omkostninger er løbet op i 10-12 mio kr. Arbejdsgruppen og bestyrelsen foreslår at de tre grundejerforeninger går sammen om at sagsanlæg mod … og … i et forsøg på at få dækket en del af medlemmernes omkostninger til udbedringen.

Grundejerforeningerne har indgået et samarbejde med … fra Advokatfirmaet …, et samarbejde de indtil videre har været tilfredse med.

…

Da det er grundejerforeningen, der går ind i retssagen på vegne af sine medlemmer, følger retssagen og eventuelle omkostninger og erstatninger de, der er medlem på det pågældende tidspunkt. De, der vælger at sælge deres hus under det juridiske forløb, overdrager deres medlemskab og dermed deres part i retssagen til køber. Det er op til den enkelte sælger og køber at lave en aftale om, hvordan de fordeler en evt. omkostninger og erstatning. Det er ikke noget grundejerforeningen, bestyrelsen, arbejdsgruppen, advokaten eller nogen andre end køber og sælger selv, der kan gå ind i."

Af notat af 12/3 2016 fra bestyrelsen i grundejerforeningerne fremgår bl.a.:

"De tre grundejerforeninger havde møde med [arkitektfirma] og [entreprenør] den 25. februar 2016, som afslutning på 1. årsgennemgangen af vores kvistudbedring.

På mødet kom det frem at [arkitektfirma] har, som de beskriver det, en 'kraftig formodning' om, at der er et nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af den første udbedring eller kendt, da den blev foretaget.

Hvad er problemet?

Øverste falsning langs overkanten af kvistene har ikke stort nok overlap mellem de to zinkflader. Det betyder, at regnvand kan blive suget op under kvisttaget og forårsage vandskader indvendig samt op fugtning af murværket under kvisten.

På de kviste, hvor problemet er konstateret, er der et overlap på mellem 0,5 og 1,5 cm, hvor det burde have været 10-15 cm.

Desuden burde der langs overkanten af kvisten have været et udhæng, som ville bevirke, at vand fra toppen af kvisten ville dryppe ned i skotrenden i stedet for at løbe ud over kanten af kvisten.

[Arkitektfirma] understreger, at det er en formodning, at det er et generelt problem. De har konstateret det på de kviste, der har været åbnet i forbindelse med 1 års gennemgangen, men i sagens natur ikke på kviste, de ikke har tilset.
…
Har den første udbedring været forgæves?
Nej. Alt, hvad der er blevet lavet i den første udbedring, skulle have været lavet under alle omstændigheder, så det er ikke spildt.

Hvor presserende er det?
[Arkitektfirma] opfordrer til, at man tager den med ro, hvis man ikke kan se eller måle tegn på, at der trænger vand ind.

De formoder, at flere huse end dem, der lige nu har konstateret problemer, vil få det med tiden, men der er ikke nogen sikker viden om, hvorvidt det vil ske, hvornår det vil ske og hvor alvorligt, det vil være."

Firmaet, hvorfra klageren har indhentet udbedringstilbud, har i rapport af 18/7 2016 bl.a. anført:

"Vi er blevet tilkaldt af [klageren] til besigtigelse af 2 stk. kviste hvor der trænger vand ind fra kvisten. Vi har fået en erfaring da vi på nabo (begge sidder …) er i gang med at skifte zink – krydsfinerplader -isolering osv. grundet dette er forkert udført fra start i den oprindelig byggeproces.

Kvistene er udført ukorrekt så vandet suges op under zinken, det er svært at sige præcis hvor skaderne er værst da det drejer sig om feks. følgende: under tag – kvisttag – tagfod – skotrender – flunger osv.

Overgangen mellem kvist og skiffertag er ikke udført korrekt med undertag og indskuds fra skiffer/flunge overgang, derfor denne synlige vandindtrægning indv. og ikke som det burde lede vandet ud på undertag i i tagrende. Men feks.

- Der er udført stående false hvor i vandet bliver suget ind (der sker en kapilarsugende effekt)
- Overgang mellem kvist zinktag og flunke. manglende udhæng hvor risikoen for vand indtrængning er stor. (på nabo bygning var der brugt silikone + Skruer med neopren skive for at holde dette tæt)
- Lodning på f.eks. stolper – skotrender osv. på kvisten trækkes i stykker da man ikke har taget højde for zinken arbejder derfor flækker lodningerne og giver vand problemer.
- Mange overlæg på zink er udført med for lidt overlæg og dette har man så valgt at lodde men grunde zinken bevæger sig så knækker denne lodning og bliver utæt.
- Skiffer er sømmet igennem inddækningen.
- Manglende aftørring af gammelt loddevand bevirker at zinken nedbrydes hurtigt.
- Zink er sat helt i bunden på blindfals så zinken ikke kan ekspandere
- Lodning af spejl på fronten af kvist."

15. 90778

Klageren har i mail af 19/7 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Problemet er mest udtalt på kvisten, som vender mod syd, men ifølge [tilbudsgiver], ses der også begyndende tegn på vandindtrængning i kvisten, som vender mod nord."

Af byretsdom af 31/10 2016 i sagen anlagt af grundejerforeningerne mod to underentreprenører til det konkursramte byggefirma fremgår bl.a., at sagsøgte blev frifundet, da retten fandt, at sagsøgers eventuelle erstatningskrav i anledning af sagsøgers afholdte udgifter til udbedring af kvistene er forældet. Klageren har oplyst, at dommen er anket.

I mail af 3/1 2017 fra selskabets bygningssagkyndige til klageren hedder det bl.a.:

> "Idet jeg refererer til besigtigelse af d.d., fremsendes hoslagt mail i henhold til aftale.
>
> Der kunne ved besigtigelsen noteres fugtspor omkring loft og væg ved kvistvindue, dog kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres opfugtning. Det kunne tyde på som du også selv omtalte, at ved specielt vejrlig, trængte der fugt ind ved kvistvinduet.
>
> Imidlertid er der foretaget en total renovering, ud fra den beskrivelse der foreligger af [entreprenør], og noget kunne tyde på, at renoveringen i dette tilfælde har en mangel.
>
> Der foreligger en garanti på arbejdet, og du skal rette henvendelse til sælgeren, som jo har haft ejendommen i renoveringsperioden, for der igennem at rette krav om udbedring i henhold til garantien. Som det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 5 punkt G dækker ejerskifteforsikringen ikke krav du kan få fyldestgjort via en garanti.
>
> Jeg vil anbefale dig, at du retter henvendelse til din advokat for bistand i forlængelse af dit krav. Som jeg nævnte for dig, vil vi gerne være behjælpelig, men når du allerede har advokat, så er du som nævnt godt hjulpet."

Klagerens advokat har den 14/2 2017 fremlagt en mail fra entreprenøren til advokaten, hvoraf det fremgår:

> "I forlængelse af henvendelse vedr. utætte kviste, kan jeg oplyse at vores arbejde iht. Tilbud af 23. juni 2014, ikke har inkluderet udskiftning af zinken på kvisten, og/eller ydelser som nævnt i vedhæftede fra … A/S. Vi vil således ikke foretage afhjælpning i overensstemmelse hermed.
>
> Det tilbudte og udførte arbejde, er jf. det udbudsmateriale som ejerforeningen fremsendte, hvilket blandt andet inkluderede en beskrivelse af udbedringen, udarbejdet ifb. med et tidligere syn & skøn.
>
> For afklaring af dette, vil jeg anbefale at formanden for ejerforeningen kontaktes, alternativt [arkitektfirma] ved … som på vegne af ejerforeningen, udførte tilsyn ved vores entreprise."

Klagerens advokat har samtidig fremlagt mail af 7/2 2017 fra sælger, der afviser at underskrive en transporterklæring og i øvrigt anfører, at et eventuelt sagsanlæg er ham uvedkommende.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> **"Kvist sag**
> Der kører i foreningen en retssag vedr. udbedring af kviste.
>
> Da det er grundejerforeningen, der går ind i retssagen på vegne af sine medlemmer, følger retssagen og eventuelle omkostninger og erstatninger de, der er medlem på det pågældende tidspunkt. De, der vælger at sælge deres hus under det juridiske forløb, overdrager deres medlemskab og dermed deres part i retssagen til køber. Det er op til den enkelte sælger og køber at lave en aftale om, hvordan de fordeler en evt. omkostninger og erstatning. Det er ikke noget grundejerforeningen, bestyrelsen, arbejdsgruppen, advokaten eller nogen andre end køber og sælger selv, der kan gå ind i.
>
> Der er hermed aftalt mellem parterne, at køber overtager denne forpligtelse, således at hvis foreningen taber sagen, afholder køber udgiften hertil og hvis foreningen vinder sagen modtager køber erstatning. Køber og dennes rådgiver henvises til vedlagte referater."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> **5. Hvilke skader dækkes ikke**
> …
> **E** Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.
> …
> **G** Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler."

Det hedder i bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 med senere ændringer, bilag 1, nr. 6, litra e):

> "Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

17. 90778

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 2007, som er overtaget af klageren den 1/4 2016. Han har krævet forsikringsdækning for udbedring af vandindtrængen i ejendommens to kviste, jf. udbedringstilbud af 16/8 2017 på 330.125 kr.

Det fremgår af sagens oplysninger, at det omkring 2010-2011 blev konstateret, at der var et generelt problem med vandindtrængen i bebyggelsens kviste. I 2014 blev der foretaget udbedring af kvistene, herunder de to kviste i klagerens ejendom, ved et fælles udbedringsprojekt for de tre grundejerforeninger i rækkehusbebyggelsen betalt af de enkelte ejere, men i 2016 blev der på ny konstateret problemer med vandindtrængen i kviste.

Selskabet har anerkendt, at klageren ikke har haft et sådan kendskab til den anmeldte skade forud for indgåelse af købsaftalen og forsikringsaftalen, at selskabet af den grund vil afvise dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5E.

Selskabet har tilbudt dækning for den del af skaden, som ikke kan henføres til mangler ved entreprenørens udbedringsarbejde i 2014, idet selskabet har henvist klageren til at rette et mangelskrav mod entreprenøren. Selskabet henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 5G, hvorefter forsikringen ikke dækker "forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler". Det bemærkes, at denne undtagelsesbestemmelse efter sin formulering afviger fra bestemmelsen i bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 med senere ændringer, bilag 1, nr. 6, litra e), men ikke kan gives et videre anvendelsesområde end den anførte bestemmelse i bekendtgørelsens bilag 1, nr. 6, litra e).

Klagerens advokat har den 14/2 2017 fremlagt en mail fra entreprenøren, hvori entreprenøren afviser at foretage afhjælpning, samt en mail fra den tidligere ejer af ejendommen, som afviser at underskrive en transporterklæring til klageren vedrørende det eventuelle krav mod entreprenøren for mangler.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at klageren må antages at kunne opnå hel eller delvis dækning for den anmeldte skade i henhold til tredjemands garanti. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at selskabet ikke er berettiget til delvist at afvise dækning med henvisning til, at klageren kan kræve erstatning fra entreprenøren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har fremsat påkrav mod entreprenøren, der har afvist at foretage afhjælpning. Nævnet finder, at der ikke foreligger et sådan sikkert bevis for, at entreprenøren i henhold til garanti er ansvarlig over for klageren for mangler, at selskabet med rimelighed kan henvise klageren til at føre retssag mod entreprenøren for at opnå dækning for skader, som i øvrigt er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet videre, at klageren ikke har bevist, at det er nødvendigt for en dækning efter forsikringsbetingelserne, at der foretages udbedring i henhold til udbedringstilbud af 16/8 2017 på 330.125 kr. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at lægge dette tilbud til grund for erstatningsopgørelsen.

Nævnet finder for så vidt angår kvisten mod vej/nord, at der foreligger så sparsomme oplysninger om mulige fugtskader og vandindtrængen, at klageren ikke har bevist, at der er en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt klageren at foretage en fornyet undersøgelse af kvisten ved besigtigelseskonsulent med henblik på at afklare, om der også her er fugt og dækningsberettigende forhold.

Nævnet kan for så vidt angår skade på kvisten mod have/syd – der er anerkendt af selskabet – ikke kritisere, at selskabet har lagt til grund, at omfanget af det nødvendige og forsikringsdækkede udbedringsarbejde må bero på en nærmere undersøgelse af skadeomfanget forud for eller i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Nævnet kan således ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale for en udbedring af kvisten mod have/syd i henhold til klagerens udbedringstilbud af 16/8 2017.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på, at der foretages de nødvendige undersøgelser af skadeomfanget og en opgørelse af erstatningens størrelse. Nævnet bemærker, at klageren har krav på, at erstatningen opgøres til et bestemt beløb, og at selskabets erstatningsopgørelse efter nævnets opfattelse så vidt muligt – i mangel af anden aftale mellem parterne – bør baseres på konkrete specificerede udbedringstilbud fra håndværkere, der er uvildige og ikke har rådgivet eller på anden måde bistået parterne.

Nævnet finder i øvrigt ikke grundlag for at kunne tage stilling til erstatningsopgørelsen.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at selskabet skal erstatte klagerens udgifter til advokat med et skønsmæssigt fastsat beløb på 10.000 kr. inklusiv moms. Nævnet finder på baggrund af tvistens karakter og sagsforløbet, at advokatens bistand må anses for rimelig og nødvendig, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Nævnet bemærker endvidere, at selskabets bygningssagkyndige i mail af 3/1 2017 til klageren har opfordret ham til at søge advokatbistand.

20. 90778

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at selskabet ikke er berettiget til helt eller delvist at afvise dækning med henvisning til, at klageren kan søge erstatning fra entreprenøren for mangler ved dennes arbejde i 2014. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at der foretages de nødvendige undersøgelser for dels at afklare, om der foreligger en dækningsberettigende skade ved kvist mod vej/nord, og dels at opgøre erstatningen for skaden på kvisten mod have/syd til et bestemt beløb. Selskabet skal erstatte klagerens advokatomkostninger med 10.000 kr. inklusiv moms.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings