

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. september 2022 blev i sag nr. 98287:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. Sagen er en genoptagelse af sag 97562, som nævnet traf afgørelse i den 4/5 2022. Nævnet udtalte i sag 97562:

"Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2007 – den 1/7 2011. Klageren har oplyst, at grundejerforeningen i 2014 igangsatte et fælles udbedringsprojekt af kendte forhold vedr. konstruktionsfejl og utætheder i kviste, og at klageren selv betalte for dette projekt, da bygherren var gået konkurs, og klageren anså forholdet som omtalt i tilstandsrapporten. I brev af 12/3 2016 skrev bestyrelsen i grundejerforeningen, at der var 'en 'kraftig formodning' om, at der var et nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af den første udbedring eller kendt, da den blev foretaget.' Den 11/4 2016 skrev klageren til selskabet vedrørende brevet fra grundejerforeningen. Samme dag skrev selskabet til klageren, at det var klagerens forpligtelse at dokumentere, at der var tale om et dækningsberettigende forhold, og at der ikke var noget i brevet fra grundejerforeningen, der dokumenterede en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på klagerens ejendom. Klageren har oplyst, at han i juli 2019 iværksatte undersøgelse af den sydvendte kvist for det problem, der var beskrevet i brevet fra marts 2016, og at der ved denne undersøgelse blev konstateret opfugtning af vinduespladen og mindre forekomst af skimmelsvamp, og at denne skade blev anmeldt til selskabet den 30/9 2019. Klageren har oplyst, at han i november 2020 tog kontakt til et firma med henblik på dokumentation og udbedring af skaden, og at han måneden efter modtog et overslag på blandt andet udbedring af kvisten. Overslaget var baseret på en rapport vedrørende tilsvarende problemer på et andet rækkehus identisk med klagerens. Den 9/4 2021 anmeldte klageren, at 'vi har nu fået opsat stillads, så vi kan få undersøgt og evt. udbedret de konstruktionsfejl vi mistænker der er i vores kvist. Vi har til den opgaver hyret ... Efter en hurtig gennemgang på taget i formiddags, har ... påvist flere fejl i kvisten som forårsager vandindtrængen.' Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne på 226.000,00 kr. inkl. moms til udbedring af den sydvendte kvist i henhold til faktura.

Klageren har anført, at det er svært at forstå, hvordan han allerede ved overtagelsen i 2011 skulle have været fuldt ud informeret om en risiko, som efterfølgende blev overset af en hel række fagfolk op til og i forbindelse med udbedringen i 2014, for derefter i 2016 at blive beskrevet som 'et nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af den første udbedring eller kendt, da den blev foretaget'. Klageren har påpeget, at helhedsindtrykket frem til overtagelsen den 1/7 2011 var, at utæthederne ved kvistvinduerne skulle findes ved kvistens sider og ventilationsåbninger. Klageren har gjort opmærksom på, at skønserklæringen bekræfter denne opfattelse, da der ikke blev udført destruktivt indgreb for at kunne besigtige kvisttaget. Klageren har anført, at hvis man holder sig specifikt til formuleringen af bemærkningen i tilstandsrapporten, så nævner den muligheden for, at der er en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne og ikke flere fejl forskellige steder på kvisten. Klageren har gjort opmærksom på, at fejlen, der blev opdaget i 2016, er forbundet til kvistens tag og ikke relateret til vinduerne. Klageren har anført, at selvom han inden købsaftalens indgåelse havde insisteret på et destruktivt indgreb i kvisten, så viste skønsforretningen udført i 2011, at et sådant ikke ville have afsløret de fejl, der blev opdaget i 2016, og at 'dette understreger at der ikke kunne have været taget højde for forholdet som en del af købsprocessen.' Klageren har gjort opmærksom på, at når han i sin redegørelse skrev, at en række dokumenter var tilgængelige før overtagelsen af ejendommen, så mentes der, at dokumenterne eksisterede, men ikke nødvendigvis, at han havde kendskab til deres eksistens. Det drejer sig ifølge klageren om notat af 15/9 2010, brev af 24/11 2010 og brev af 13/1 2011.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren før overtagelsen af ejendommen var fuldt informeret om, at hele kvisten potentielt var fejlbehæftet, og at 'den omstændighed at samtlige fejl ikke blev konstateret i forbindelse med den, efter selskabets opfattelse, interimistiske undersøgelse den 24.10.2011 ... – efter overtagelsen af ejendommen – ændrer ikke herpå.'

Selskabet har henvist til, at det fremgår af forsikringsvilkårenes side 3, pkt. 6, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og/eller forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at sælger har informeret klageren om, at 'muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne' og at klageren ved brev af 18/10 2010 er blevet informeret om, 'at en indledende undersøgelse af kvisten havde vist; '(...) at kvisten ikke er bygget korrekt sammen med undertaget og/eller at kvistløsningen ikke er projekteret korrekt.' Denne undersøgelse afgrænser sig således ikke kun til én eller flere nærmere bestemt del/områder af kvisten, som f.eks. vinduet, men tager forbehold for kvisten som helhed.' Selskabet har anført, at 'den omstændighed at forbeholdet omhandler kvisten som helhed understøttes også af, at omfanget af fejlen først skulle klarlægges ved en nærmere undersøgelse på et senere tidspunkt, for som det fremgår af [brev af 24/11 2010]; 'Vi agter som nævnt at åbne et repræsentativt udsnit af kviste med henblik på at få klarlagt omfanget af vandindtrængen'.'

Af notat af 15/9 2010 fremgår det, at "**Baggrund** ... er på foranledning af ... v/ ..., blevet bedt om at undersøge årsagerne til vandindtrængningen i en udvalgt kvist på ... Der er sket vandindtrængning i kvisten, der har opfugtet bygningsdele i og omkring kvisten. Besigtigelsen er udført af ... den 2. september 2010. **Vandprøve og udvendige observationer** Ved besigtigelsen blev der udført vandprøvning for kontrol af kvistens tæthed. Vandprøven skulle belyse følgende forhold: • Tæthed omkring undertag • Tæthed omkring skotrender • Tæthed omkring ventilationsstudser- Med en almindelig vandslange blev kvist og tagflade påvirket med forstøvet vand, for at simulere regnvejrr kombineret med blæst. Følgende kunne konstateres: Ved påvirkning af vand på kvistens flun-

ke, ledes vand ind via ventilationsåbningerne i flunken og opfugter den bagved liggende konstruktion.

Ved påvirkning med vand fra midten af kvisten og op til kvisttaget kan der konstateres vand løbende på undertaget. Vandet ledes tilsyneladende ind bagved skiffertagstenene og videre ind under skotrenden, hvilket skyldes, at skotrenden ikke er leveret med et ombuk (blindfals) og skiffertagstenene ikke er lagt i klæber/kit. Der kan endvidere observeres en bristet lodning ved enden af flunkens skotrende, hvor vand kan ledes ind under slagregn. Den eksisterende tagflades undertag er ikke koblet sammen med kvisten undertag. Billeder fra opførelsen viser, at de to undertage er opbuktet over lægterne og under skotrenden på en måde, så det regnvand skotrenden ikke opfanger, ledes ind mellem undertagene. **Indvendige observationer** Samtidig med vandprøven, blev der indvendig udført destruktive indgreb i kvisten, for at belyse årsager til indvendig vandindtrængning. Ved fjernelse af gipsmateriale på flunkens indvendige side, kan der konstateres kraftig opfugtning omkring ventilationsåbningerne på den yderste krydsfiner. Regnvand er trængt ind gennem åbningen og ført til opfugtning af krydsfiner og gipsplade i den nederste del af flunken. Ved at stikke hånden ind og op mod kvistens undertag kan der mærkes vand fra vandprøven, der er trængt ind i kvisten mellem taget og kvistens undertag. **Vurdering** Det vurderes, at nedenstående forhold er medførende til utætheder i kvisten. • Ventilationsåbninger i flunkerne leder vand ind i konstruktionen med opfugtning som følge. • Skotrender langs flunker har ingen blindfals, hvilket fører til unødigt vandbelastning af undertag. • Skiffersten er ikke lagt i tætningsmasse, hvilket medfører unødigt vandbelastning af undertag. • Undertag fra henholdsvis kvist og tagflade er ikke koblet sammen, hvilket leder vand ind i konstruktionen med opfugtning som følge. • Bristede lodninger, der ikke kan optage bevægelser i kvistens bygningsdele kan lede vand videre ind i konstruktionen med opfugtning som følge."

Af brev til beboerne af 18/10 2010 fremgår det, at "**Vedr.: ..., skrivelse vedr. utætte kviste.** Vi har modtaget 5 henvendelser fra beboere, som har oplevet vandindtrængen ved kvisten. Ingeniørfirmaet ... har på vores foranledning foretaget en indledende undersøgelse af problemet og til orientering vedlægges et notat heraf. Den indledende undersøgelse indikerer, at kvisten ikke er bygget korrekt sammen med undertaget og/eller at kvistløsningen ikke er projekteret korrekt. Det er konstateret, at der trænger vand ind langs skotrenden og løber på undersiden af undertaget. Herefter ledes vandet ind i hulmuren og/eller kvisten. Derudover er det konstateret, at der på nogle kviste kan trænge vand ind gennem ventilationsristen på siden af kvisten ved slagregn. Problemet kan være generelt. Det kan således omfatte flere eller måske ligefrem alle kviste i ... Tilsyneladende trænger der kun vand ind i den ene side af kvisten, men det vil blive nærmere undersøgt, jf. nedenfor. Det er vores opfattelse, at opfugtningen i de enkelte boliger ikke er voldsom og at problemet udvikler sig langsomt. Der er derfor ikke umiddelbart behov for akut udbedring, idet vi dog vil understrege, at vi tager problemet meget seriøst. Vi har dog behov for lidt tid til at komme til bunds i sagen. Efter vores opfattelse er vores entreprenør og/eller vores arkitekt ansvarlig for ovenstående forhold, hvorfor de skal afhjælpe problemerne eller afholde omkostningerne hertil. Vi har derfor kontaktet [advokatfirma] med henblik på, at få gennemført et syn og skøn, der forventeligt kan placere ansvaret for den konstaterede vandindtrængning.

Denne proces vil indebære en undersøgelse af problemets omfang og årsag. Syn og skøn vil blive gennemført hurtigst muligt og det forventes afsluttet i løbet af foråret 2011. Det vil forhåbentlig passe med, at afhjælpningen kan finde sted i en tør forårs-/sommerperiode."

Af brev til beboerne af 24/11 2010 fremgår det, at "i fortsættelse af vores sidste orienteringsbrev vedlægges udkast til skønstema, eksklusiv bilag. ... Vi agter som nævnt at åbne et repræsentativt

udsnit af kviste med henblik på at få klarlagt omfanget af vandindtrængen forskellige steder i ... Hvis I ønsker, at lige præcis jeres rækkehus inspiceres under syn og skøn, bedes I venligst oplyse herom."

Af tilstandsrapporten af 13/2 2011 fremgår det, at "er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne. Sagen er dækket af bygherrens 5 års garantiperiode."

Af mail fra klageren til sælger af ejendommen den 5/8 2011 fremgår det, at "vi har konstateret, at der er en verserende sag (siden efteråret 2010) angående muligt problematisk vandindtag i rækkehusene herude, som vi ikke er blevet oplyst om af jer undervejs i købet af ... Ligesom dokumenter fra ... vedrørende sagen heller ikke forelå ved overtagelse."

Af mail fra sælgeren af ejendommen til klageren af 8/8 2011 fremgår det, at "vi har angivet nedenstående i tilstandsrapporten (se side 10). Dokumenter vi har modtaget fra ... har vi lagt i beboermappen. Den sidste skrivelse, som vi sendte videre til Jer pr. post modtog vi først på vores nye adresse, derfor gik der nogle ekstra dage førend I modtog dette. Desuden har vi ligeledes informeret Jer om denne mulige sag ved den første fremvisning af rækkehuset."

Af skønserklæring af 24/10 2011 fremgår det, at "Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt og hvorledes der trænger vand ind ved ... kviste, herunder vand i hulmure og tilstødende konstruktioner, og hvorvidt der sker opfugtning heraf og/eller anden skade herpå. Det bedes endvidere oplyst, hvorvidt der kan konstateres bristede lodninger ... **Svar** 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. ... Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende, bedes det oplyst, hvad årsagen/årsagerne til de konstaterede forhold må antages at være ... **Svar** Skønsmanden vurderer, at den konstaterede opfugtning og de tilhørende følgeskader især skyldes manglende projektering af samlingen mellem kvistens undertag og undertaget på den øvrige tagflade, som skulle have sikret, at vand der trængte ind kunne blive ledt ud igen. Desuden vurderer skønsmanden, at der i mindre omfang har været fejl i projekteringsledelsen og den håndværksmæssige udførelse. Skønsmanden vurderer ikke, at der er fabrikationsfejl i selve kvisten eller i de anvendte materialer. ... Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse og beskrive de nødvendige afhjælpningstiltag, samt angive de skønnede omkostninger, inklusive nødvendig projektering, tilsyn og lignende ... **Svar** Afhjælpning af vandindtrængning omkring kvistene kan kun ske ved ændring af konstruktionen. Ved udbedring 1) fjernes skifre omkring kvistene, 2) vandaflledning 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 rapport 30/5 2013 fremgår det, at "der har været konstateret vandindtrængning ved kviste, i byggeriet '...'. Årsagen er som følge af en defekt sammenkobling mellem kvistenes undertag og den øvrige tagflades undertag. Forholdene ønskes udbedret i overensstemmelse med ... skønserklæring nr. ... af 2011-10-24. ... Tagbelægning fjernes på begge sider af kvistene i hele længderetningen i ca. en meters bredde. De to nederste lægter og afstandsliste fjernes lokalt, for at gøre

plads til afvandingsprofil 2. Der skæres ud i lægterne op langs flunkerne og forbi kvisttag, således at profil 1 kan nedlægges plant og med plads til udvidelse. I takt med afvandingsprofilerne monteres, fastgøres nye lægtestykker og afstandsliste. Der forbores i lægteender ved flunker. Endetræ på afstandsliste males med træbeskyttelse ... Undertaget tilpasses og profil 2 monteres med klæber i tagfladen forneden ved tagfoden. Derudover fastgøres profilet øverst i underliggende spær, i området hvor kvistens undertag overlapper profilet. Undertaget fra både kvist og tagflade, tilpasses omhyggeligt til profilet, således at vand ledes fra undertag og videre til profil.

Efter montering af afstandsliste og lægtning, monteres og fastgøres profil 1 i lægterne. Profilet føres op under afvandingsrende over kvisttag. Om nødvendigt forlænges afvandingsrende, således at profil og rende slutter tæt. Profilet opdeles i passende stykker af hensyn til temperaturudvidelser.

Den eksisterende zinkinddækning, hvor flunken ender, klæbes til profil 1 og tilpasses ned omkring profilets kant. Ved tagfoden reetableres zinkinddækningen med nyt zink langs den nederste lægte. Evt. individuel tætning mellem profil 2 og kvistflunke udføres med elastisk fuge og underlag."

Af brev fra grundejerforeningen af 12/3 2016 fremgår det, at "de tre grundejerforeninger havde møde med ... og ... den 25. februar 2016, som afslutning på 1. årsgennemgangen af vores kvistudbedring. På mødet kom det frem at ... 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. ... 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. Desuden er det hos ... og ... ifm. udbedring konstateret, at der trænger vand ind, hvor skiferen støder op til zinken ved toppen af taget. Det skyldes efter alt at dømme, at der er sømmet hul i zinken, hvorfor vand i disse to huse er trængt ind og har opfugtet krydsfineren, der ligger øverst i kvisten under kvisttaget. **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?** ... 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. Deres anbefaling er, at vi ser, om problemet er blevet løst de steder, der har fået foretaget ekstra udbedringer allerede ('et halvt år og nogle kraftige regnskyl') og så kopierer den model, der er blevet anvendt, som et udgangspunkt for et generelt projekt i alle tre rækkehusfelter. Men det er naturligvis op til den enkelte husejer at vurdere og ikke noget, vi som bestyrelse vil komme med nogen anbefaling om. I ... har ..., ... og ... fået lavet individuelle løsninger, ud over den samlede udbedring, som ... stod for."

Af mail fra klageren til selskabet af 11/4 2016 fremgår det, at "jeg sender dig her en skrivelse fra d. 12/3 om de foreløbige fund. Jeg hæfter mig ved at problemet ikke var kendt under første udbedring.

Der må derfor være tale om et nyt forhold. Desuden nævnes det at problemet menes at være generelt samt at flere huse vil få problemer med tiden. Du bedes bemærke at de 2 nævnte ejen-

omme er vores naboer på den ene side. De er bygget og færdiggjort samtidigt med vores ejendom. Det er derfor nærliggende at tro at samme fejl og mangler er til stede på vores ejendom. Det er min opfattelse at yderligere undersøgelser ikke er nødvendige for at kunne konstatere at der er en nærliggende risiko for vores ejendom kan få tilsvarende skader."

Af mail fra selskabet til klageren af 11/4 2016 fremgår det, at "tak for nedenstående mail samt vedhæftet skrivelse fra din grundejerforening som jeg anser for at være en orienteringsskrivelse. Materialet er arkiveret på skadenummeret. Det fremsendte dokumenterer eller afdækker efter min opfattelse ikke situationen i tilstrækkeligt omfang - og jeg må endnu engang henvise til at det er din forpligtelse at dokumenterer at der er tale om en dækningsberettiget begivenhed, der i denne situation skal være omfattet af din tegnede ejerskifteforsikring. Der er intet i orienteringsskrivelsen der dokumenterer en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på din ejendom for nærværende."

Af skadesanmeldelsen af 9/4 2021 fremgår det, at "Hvilken skade er der sket? Fejlkonstruktion Manglende bygningsdel Utætheder I hvilken bygning er fejlen eller manglen? Beboelse Beskriv hvad fejlen eller manglen består i: ... Vi har nu fået opsat stillads, så vi kan få undersøgt og evt. udbedret de konstruktionsfejl vi mistænker der er i vores kvist. Vi har til den opgaver hyret ... Efter en hurtig gennemgang på taget i formiddags, har ... påvist flere fejl i kvisten som forårsager vandindtrængen. Vi er klar over at tilstandsrapporten fra da vi købte rækkehuset i 2011 nævner at der muligvis er en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne. I 2014 blev der gennemført et fælles udbedringsprojekt i hele boligområdet for netop at udbedre de kendte fejl og mangler der var påvist på daværende tidspunkt. Derfor er det vores opfattelse af alle kendte fejl og mangler, fra da tilstandsrapporten blev udarbejdet, på nuværende tidspunkt må være udbedret og derfor må de fejl, der blev påvist i formiddags, have været ukendte, da vi overtog boligen i 2011."

Af mail fra klageren til selskabet af 23/6 2021 fremgår det, at "vi har gennemgået udbedringen af vores kvist ift. at konstatere om der er tale om fejl og mangler der ikke var kendt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i 2011. ... Jeg vedhæfter desuden en beskrivelse (med billeder) af problemstillingen med vores kviste, udarbejdet af ... ifm. udbedringen af kvisten i april i år.... har yderligere bekræftet, der er tale om det samme kvistproblem, der bliver omtalt i skrivelsen fra 12. marts 2016."

Af notat fra klagerens håndværker fremgår det, at "som lovet et lille skriv om problemstillingen med jeres kviste ... Her ses hvor bunden af flunken samles med stolpen på kvist fronten. Der er forkert overlap på zinken og lodningen er sprunget så vandet kan løbe bagom og ender i bunden af kvist. Derfor kom der vand ud ved fugen da vi skar den op mellem zink og mureværk ... Her ses revnet zink ved skotrenden og (forkert) tagfodsløsning uden udhæng (billede 0881) det gør at vandet kan suge sig bagom (Kabilar sug) og da det er et flat tag uden hældning vil vandet altid løbe langsomt af. Og have god mulighed for tilbageløb Billede 2090 ses at der er sømmet helt nede i bunden af skifer i skotrenden så vandet har kunne løbe ind i sømhuller og det ses tydeligt på billede 2095 at træet i skotrenden har fået meget vand med tiden ... Her ses at man har bøjet undertagsduen 180 grader rundt så man nemlig har spæret for den luft der buret kunne komme op bag flunksiden. Og man kan se en noget tvivlsom løsning i bunden. Hvor undertaget er mast godt sammen og fuget Så hvis der er kommet vand ind ved tagfod og skotrende hjørnet har vandet ikke kunne løbe af på undertaget men i stedet ind i konstruktionen Man kan tydelig se på billede 2106 at bagsiden af flunken ikke har fået tilstrækkelig ventilation".

Af besigtigelsesrapport af 21/7 2021 fremgår det, at "ved min besigtigelse var forholdet i forbindelse med kvist mod have færdigudbedret. Der var før udbedringen konstateret vandindtrængning ved kvist".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. • forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, og forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som køber kan påberåbe sig, hvor en leverandør, reparator eller andre kan drages til ansvar ifølge kontrakt, lov eller retspraksis".

Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema, hvor det var anført, at der muligvis var en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne, og det oplyste om, at han ved den første fremvisning af ejendommen blev informeret af sælgeren om den mulige sag, jf. mail af 8/8 2011 fra sælgeren af ejendommen, blev advaret om, at der var observeret forhold, der tydede på alvorlige konstruktions- og udførelsesfejl ved monteringen af kvistvinduerne, der nødvendiggjorde yderligere undersøgelser. Det er nævnets opfattelse, at klageren på dette grundlag fik anledning til nærmere at undersøge, hvad der pågik af undersøgelser omkring konstruktionen af kvisten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren på overtagelsestidspunktet var informeret om, at der var observeret forhold, der tydede på alvorlige konstruktions- og udførelsesfejl ved monteringen af kvistvinduerne, der nødvendiggjorde yderligere undersøgelser, og at forsikringen undtager forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog ejendommen.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af brev af 18/10 2010, at 'den indledende undersøgelse indikerer, at kvisten ikke er bygget korrekt sammen med undertaget og/eller at kvistløsningen ikke er projekteret korrekt' og 'vi har dog behov for lidt tid til at komme til bunds i sagen,' samt i brev af 24/11 2010, at 'i fortsættelse af vores sidste orienterings-brev vedlægges udkast til skønstema, eksklusiv bilag. ... Vi agter som nævnt at åbne et repræsentativt udsnit af kviste med henblik på at få klarlagt omfanget af vandindtrængen forskellige steder i ... Hvis I ønsker, at lige præcis jeres rækkehus inspiceres under syn og skøn, bedes I venligst oplyse herom'.

Den omstændighed, at de undersøgelser, der pågik før og umiddelbart efter klagerens overtagelse af ejendommen, ikke fuldt ud afdækkede omfanget af konstruktions- og udførelsesfejlene i kvistvinduerne, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat."

Efter nævnet traf afgørelse i sagen, har klageren i mail til nævnet af 5/5 2022 bl.a. anført:

Vi sætter pris på, at I har afgjort sagen, og vi accepterer udfaldet.

Vi vil dog pointere, at der ikke er belæg for at skrive, at vi "blev advaret om, at der var observeret forhold, der tydede på alvorlige konstruktions- og udførelsesfejl ved monteringen af kvistvinduerne, der nødvendiggjorde yderligere undersøgelser".

Tilstandsrapporten oplyser "Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne.

Sagen er dækket af bygherrens 5 års garantiperiode".

Vi har allerede oplyst, at sælger ikke oplyste andet end, det der allerede var nævnt i tilstandsrapporten.

Det kan være, at de to formuleringer i nævnets øjne er enslydende, men det er de ikke i vores.

Vi håber derfor, at nævnet vil være kommet til samme resultat, hvis kun bemærkningen i tilstandsrapporten havde været eneste overleverede information forud for overtagelsen.

I uddybende mail til nævnet af 16/5 2022 har klageren herudover anført:

"Selskabets oplysning, om at brevet af 18/10 2010 var et underbilag til købsaftalen, er ikke korrekt. Jeg kan fremsende købsaftalen hvis det ønskes.

Jeg har ved flere lejligheder, efter selskabets oplysning d. 15/12 2021 om det modsatte, påpeget, at vi ikke havde kendskab til eller havde fået udleveret det pågældende dokument forud for overtagelsen.

Jeg henviser til min besvarelse af 3/2 2022, hvor jeg præciserer, at når vi i klageskemaet skrev at dokumenterne var tilgængelige, var det vi mente, at de eksisterede, men ikke at vi havde kendskab til deres eksistens. I denne sammenhæng nævner jeg specifikt brevet af 18/10 2010 (benævnt 'før overtagelse - ... Notat.pdf'), som et af de 3 dokumenter vi først får kendskab til og udleveret på overtagelsesdagen.

I min besvarelse af 20/2 2022 gentager jeg, at forholdet, som beskrevet i brevet af 18/10 2010, var ukendt for os på overtagelsestidspunktet og at vi kun havde tilstandsrapporten til vores rådighed.

Selskabet synes da også at anerkende den oplysning i deres besvarelse af 10/2 2022 ved bemærkningen 'Klager er nu kommet med en forklaring om, at bilagene ikke var tilgængelige for klager før overtagelsen, da klager først skulle have fået dem udleveret den 01.07.2011.'

Jeg håber derfor, I vil tage stilling til spørgsmålet i min tidligere besked, om nævnet kan bekræfte, at bemærkningen i tilstandsrapporten gav os mulighed for at tage den reelle karakter af konstruktionsfejlen, der først bliver opdaget i 2016 (efter de beskrevne undersøgelser frem til udbedringen i 2014 ikke havde afdækket denne), i betragtning?"

Ved brev af 24/5 2022 meddelte nævnets formand, at klagerens sag ville blive genoptaget under nærværende sagsnr. 98287. Af brevet fra nævnets formand fremgik bl.a.:

"Formanden har lagt vægt på dine oplysninger om, at du på overtagelsestidspunktet ikke havde konkret kendskab til dokumenterne, der oplyste om problemerne med kvistene. Vi skal for god ordens skyld understrege, at der med formandens beslutning om at genoptage sagen til fornyet behandling ikke er taget stilling til, hvordan den genoptagne sag ma forventes at blive afgjort."

Selskabet har i brev af 3/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget klagers kommentarer af 05.05.2022 og 16.05.2022 og har hertil følgende bemærkninger.

Tilstandsrapporten

Klager har i første omgang gjort gældende, at konstruktionsfejlen var dækket af ejerskifteforsikringen, fordi ikke hele konstruktionsfejlen blev konstateret i 2014, for som klager forklarer i klagen til selskabet (selskabets bilag 15); *'Det er således tydeligt at forholdet beskrevet i tilstandsrapporten ikke er relateret til det nyopdagede problem omtalt i skrivelsen udsendt i 2016 (...). Vi mener derfor at ejerskifteforsikringen dækker vores udgifter forbundet med udbedringen af det nyopdagede, hidtil ukendte, problem.'*

Det kan faktisk ligges til grund, at sælgers beskrivelse i tilstandsrapporten (selskabets bilag 2); *'... konstruktionsfejl ved kvistvinduerne.'*, stemmer fuldstændig overens med hvad der blev konstateret i både 2014 og 2016. Den omstændighed at hele konstruktionsfejlen ikke blev konstateret i 2014 ændrer ikke herpå. Det er hertil væsentligt at bemærke, at ingen – heller ikke sælger, bygherrer eller entreprenør – havde kendskab til den præcise konstruktionsfejl ved kvistvinduet, da klager overtog ejendommen i 2011, hvorfor en overordnet og dækkende beskrivelse – som hverken var ufuldstændig eller vildledende – i tilstandsrapporten helt naturligt var nødvendigt. Sælger har således tydeligt gjort klager opmærksom på, at der var en reel risiko for også betydelige, omfangsrige og alvorlige (konstruktions-)fejl/mangler ved kvistvinduet, hvorfor klager utvivlsomt har kunnet tage forholdet i betragtning ved købet. Den omstændighed at klager muligvis har negligeret alvorligheden af forholdet på grund af sælgers tilsikring, ændrer ikke på klagers kendskab hertil, for som klager også forklarer i skadesanmeldelsen (selskabets bilag 9); *'Vi er klar over at tilstandsrapporten fra da vi købte rækkehuset i 2011 nævner at der muligvis er en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne.'*

Det er således selskabets vurdering, at konstruktionsfejlen ved kvistvinduet står anført i tilstandsrapporten.

Dokumentet

Klager har nu efterfølgende oplyst, at; *'...vi ikke havde kendskab til eller havde fået udleveret det pågældende dokument [klagers bilag 'før overtagelse - ... Notat' // selskabets bilag 3 red.] forud for overtagelsen.' og tilføjer; 'Selskabet synes da også at anerkende den oplysning i deres besvarelse af 10/2 2022 (...).'*

Selskabet bestrider at dette er tilfældet.

For det første har det formodningen imod sig, at klager skulle nævne dokumenter (klagers bilag 'Redegørelse for sagen') – der kun var tilgængelige for andre – med beskrivelsen; *'Følgende materiale var tilgængeligt før overtagelse af ejendommen (...).'*

For det andet har klager i klagen til selskabet (selskabets bilag 15) forklaret; *'I tilstandsrapporten beskrives problemet som: 'Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne. Sagen er dækket af bygherrens 5 års garantiperiode.'. Denne formulering er i sig selv 'klart ufyldestgørende' (jævnfør forsikringsbetingelserne punkt 6) i det 'ved kvistvinduerne' kan dække over et stort antal ikke rela-*

terede forhold, men medtages eksisterende dokumentation fra overtagelsestidspunktet (vedhæftet, '... Notat.pdf') [selskabets markering med fed] (...).'

For det tredje har klager i klagen til nævnet (klagers bilag 'Redegørelse for sagen') forklaret; 'Vi fastholder vores klage fremsendt til [selskabet] d. 14. juli 2021. Deres besvarelse ændrer ikke på at det forhold vi blev bekendt med i marts 2016, ikke var kendt ved overtagelse. **Når [selskabet] skriver 'ingen på tidspunktet for købsaftale og overtagelse kendt omfanget af konstruktionsfejl', så er det ikke rigtig, for vi havde netop med ...notatet en god ide om hvad problemet var [selskabets markering med fed].** ' Det er således selskabets vurdering, at klager havde kendskab til indholdet af dokumentet, før klager overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Med de bemærkninger fastholder selskabet sin indstilling i sagen."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 13/6 2022 bl.a. anført:

"Jeg har forståelse for, at selskabet indledningsvist i sagsfremstillingen fik den opfattelse, at vi var blevet informeret om konstruktionsfejlen før overtagelsen via diverse dokumentation. Derfor præciserede jeg netop også, at dette ikke var tilfældet, så snart jeg blev opmærksom på det (se mit svar af 23. feb. 2022). Heri forklarer jeg, det jeg mente med, at dokumenterne var tilgængelige, var, at de eksisterede - men vi ikke havde kendskab til dem.

Årsagen er, at jeg i vores fremstilling af sagen argumenterer logisk ud fra, hvad bemærkningen 'Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne' i tilstandsrapporten maksimalt kunne dække over. Jeg medtog derfor den dokumentation, jeg antog kunne ligge til grund for bemærkningen i tilstandsrapporten, og i den sammenhæng var det ikke relevant, hvad vi havde kendskab til på overtagelsestidspunktet.

Målet med denne argumentation var at påvise, at grundlaget for bemærkningen i tilstandsrapporten ikke kunne beskrive de fejl, der først opdages i 2016, og derfor måtte være dækket af forsikringen (det er i øvrigt samme argumentation vi benytter undervejs i klageforløbet hos selskabet).

Jeg var derfor ikke skarp på, hvilke oplysninger vi havde og ikke havde ved overtagelsestidspunktet og brugte ord som 'tilgængelig' ifm., hvad der kunne have været tilgængeligt for udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Havde jeg været jurafagkyndig, ville jeg formentligt have været mere opmærksom på det afgørende i hvad vi var blevet oplyst og ændret mit ordvalg til at afspejle dette.

Det var først da selskabet i sin besvarelse af d. 15. dec. 2021 skriver '[...] med de øvrige bilag – herunder bilag 3 og 4 – der blev udleveret inden overtagelsen af ejendommen den 01.07.2011', at jeg bliver opmærksom på misforståelsen, da vi ikke havde fået udleveret nogen form for dokumentation af den pågældende konstruktionsfejl ud over tilstandsrapporten.

Sidenhen er jeg også blevet opmærksom på at selskabet beskriver dokumenterne som værende underbilag til købsaftalen. Dette er ikke korrekt. Købsaftalen indeholder ikke bilag angående fejl og mangler ud over tilstandsrapporten.

Citater fremhævet af selskabet

Jeg har følgende bemærkninger til de citater selskabet fremhæver i deres kommentar af 03.06.2022:

Citat: *'Følgende materiale var tilgængeligt før overtagelse af ejendommen (...).'*

Ved 'tilgængeligt' menes at materialet fandtes. Det skal forstås som beskrevet ovenfor. Hvis vi havde kendt til dets eksistens, kunne vi have rekvireret det.

Citat: *'[...] men medtages eksisterende dokumentation fra overtagelsestidspunktet (vedhæftet, '... Notat.pdf')'*

Formuleringen nævner ikke noget om at vi havde eller kendte til den pågældende dokumentation. Kun at den eksisterede på overtagelsestidspunktet.

Citat: *'Når [selskabet] skriver 'ingen på tidspunktet for købsaftale og overtagelse kendt omfanget af konstruktionsfejl', så er det ikke rigtig, for vi havde netop med ...-notatet en god ide om hvad problemet var'*

Det skal læses som svar på selskabets brug af det generaliserede 'ingen' ifm. hvem der kendte til omfanget af konstruktionsfejlen. Pointen er at nogen havde kendskab til omfanget af konstruktionsfejlen, jævnfør ...-notatet. Jeg brugte et generaliseret 'vi' i kontrast til 'ingen', men jeg forstår, hvorfor det kunne misforstås.

Information om konstruktionsfejl forud for overtagelse

Jeg vil henlede nævnets opmærksomhed på bilag 'mail fra sælger 2011.08.08', hvori vi til sælger skriver, at vi ikke er blevet oplyst om, at kvisten muligvis kunne være utæt samt at vi manglede dokumenter vedr. sagen. I sælgers svar fremgår det, at dokumenterne lå i beboermappen. Det fremgår ikke, at vi havde modtaget dokumenterne forud for overtagelsen.

Beboermappen befandt sig i huset ved overtagelse.

Hvorfor ville vi skrive dette kun en måned efter indflytning, hvis vi havde modtaget eller talt om pågældende dokumentation op til overtagelsen? Hvis vi havde været tilstrækkeligt oplyst om sagen og dokumentationen, ville vi ikke have skrevet en mail til sælger hvor vi giver udtryk for at forholdet er nyt for os.

Når sælger skriver at vi blev informeret ved den første fremvisning, så indeholdte den fremlæggelse kun omtrent hvad der stod i tilstandsrapporten. Dette har jeg nævnt i min besvarelse af 3/2/2022 og i stort set alle svar siden da.

At den sag sælger nævnte ved første fremvisning og i tilstandsrapporten, er den samme som den vi hører om fra naboer, efter vi er flyttet ind, kommer helt bag på os.

Selskabet har ved tidligere lejlighed anført, at det virkede usandsynligt, at sælger skulle have bagtelligeret omfanget i deres mundtlige fremlæggelse, fordi sagen var dækket af bygherres garantiperiode.

Forklaringen kan være, at netop pga. den omtalte garantiperiode anså sælger ikke selv den mulige konstruktionsfejl, som værende et problem og så derfor ingen grund til at gøre os unødigt utrygge i handlen. Her er det måske også relevant at vide, at sælger havde stoppet et samarbejde med en ejendomsmægler, fordi de så en mulighed for at undgå omkostninger til mægler, ved at gennem-

føre dette salg direkte med os. Hvis vi sprang i målet pga. utryghed, ville sælger skulle starte forfra med en ny mægler.

Der er også den mulighed, at sælger kun havde overfladisk kendskab til sagen, fordi den var dækket af bygherres garanti. Det kunne også forklare, hvorfor oplysningen i tilstandsrapporten ikke nævner noget om utætheder.

Yderligere vil jeg tilføje at ... er meget allergisk overfor forekomst af skimmelsvamp. Vi har af den årsag tidligere været fraflyttet en anden bopæl pga. vandskade der forårsagede skimmelsvamp. Genhusning er dyrt og besværligt – og det er svært at få dækket omkostningerne. Hertil kommer, at vi vidste, vi ville stå med ... umiddelbart efter overtagelsen af rækkehuset. Udsigten til en mulig genhusning ville have været uoverskuelig. Derfor ville en oplysning om, at der var risiko for at kvisten var utæt utvivlsomt have været en show-stopper. Men som det fremgår af vores mail til sælger er oplysningen om utætheder ny for os.

Bemærkning i tilstandsrapporten

Ovenstående ligger i øvrigt i tråd med vores indledende fremlæggelse af sagen ('Redegørelse for sagen.pdf'), hvor vi afslutningsvist angiver at det kan være relevant at vurdere om bemærkningen i tilstandsrapporten har givet os *'[...] mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'*.

Det peger vi naturligvis på, fordi vi ikke havde andre oplysninger end bemærkningen i tilstandsrapporten.

Jeg vil i den sammenhæng gentage at tilstandsrapporten nævner muligheden for en konstruktionsfejl - ikke flere. Udbedringen i 2016 omhandlede fejl, der ikke var relaterede til dem der blev udbedret i 2014.

Det, som står tilbage, er, om det kan være rigtigt, at man som køber ud fra bemærkningen i tilstandsrapporten ('Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne') må forvente, at alle fejl, der bliver opdaget – uanset hvornår og hvor på hele kvisten – er undtaget fra forsikringsdækning."

Selskabet har i brev af 29/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget klagers kommentarer af 13.06.2022 og har hertil følgende afsluttende bemærkninger.

Såfremt nævnet – på trods af klagers tidligere forklaringer – måtte komme frem til, at klager ikke har fået udleveret eller forelagt dokumentet (klagers bilag 'før overtagelse - ... Notat' // selskabets bilag 3) i forbindelse med købet, og derfor kun er blevet informeret om konstruktionsfejlen via tilstandsrapporten og sælgers mundtlige oplysninger ved fremvisningen, fastholder selskabet, at skaden ikke er dækket af forsikringen.

Hele hovedproblemet skyldes, efter selskabets vurdering, sammenbygningen mellem kvistvinduet og tagfladen. Dette problem kan netop formuleres som en konstruktionsfejl ved kvistvinduet, hvilket også er det der står anført i tilstandsrapporten.

Efter forsikringsbetingelsernes side 3, pkt. 6 dækker forsikringen ikke; *'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende...'* og klager som følge heraf ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er selskabets vurdering, at beskrivelsen i tilstandsrapporten hverken er misvisende (modsat hvis der f.eks. stod at konstruktionsfejlen var ved hoveddøren) eller klart ufyldestgørende (modsat hvis f.eks. konstruktionsfejlen ikke kun omfattede kvistvinduet men også hele taget/tagkonstruktionen).

Hertil kommer, at klager, efter selskabets opfattelse, burde have fundet anledning til at stille sig nysgerrig overfor oplysningen om, at huset, klager stod overfor at købe, muligvis havde en dissideret konstruktionsfejl – dette ikke mindst henset til klagers egen forklaring om; *'Yderligere vil jeg tilføje at ... er meget allergisk overfor forekomst af skimmelsvamp. Vi har af den årsag tidligere været fraflyttet en anden bopæl pga. vandskade der forårsagede skimmelsvamp. Hertil kommer, at vi vidste, vi ville stå med ... umiddelbart efter overtagelsen af rækkehuset. Udsigten til en mulig genhusning ville have været uoverskuelig. Derfor ville en oplysning om, at der var risiko for at kvisten var utæt utvivlsomt have været en show-stopper.'*

Det fremgår ydermere af forsikringsbetingelsernes side 3, pkt. 4, at forsikringen ikke dækker; *'... forhold som køberen har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som køber kan påberåbe sig, hvor en leverandør, reparatør eller andre kan drages til ansvar ifølge kontrakt, lov eller retspraksis'.*

Selskabet gør derfor subsidært gældende, at klager skulle have rettet sit krav mod sælger, qua dennes tilsikring, og/eller bygherren, som en reklamation over mangler ved ejendommen/den tidligere interimistiske udbedring."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet 10/7 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Med selskabets beskrivelse af 'hovedproblemet' forsøger selskabet meget bekvemt at sammenfatte hele kvisten (inkl. sider og tag) til bare at være *'sammenbygningen mellem kvistvinduet og tagfladen'*. Derved kan alle fejl, uanset hvor de måtte befinde sig på kvisten, sammenfattes til at være *'en konstruktionsfejl ved kvistvinduet'*.

Men en kvist er mere end bare *'sammenbygningen mellem kvistvinduet og tagfladen'*. Tag f.eks. et væsentligt problem ved overgangen mellem skifertaget og kvisttaget, hvor der er sømmet i bunden af skifer, så vandet har kunne løbe ind i sømhullerne (bilag 12 'beskrivelse af konstruktionsfejl' billede 2090). Dette område ligger ca. 3 meter fra kvistvinduet og er herved en del tættere på tagryggen end kvistvinduet. Det er misvisende at sige, at dette er *'ved kvistvinduet'*.

De fejl, der blev konstateret i 2016, har ikke andet tilfælles med de tidligere udbedrede fejl, end at de giver risiko for vandindtrængen. Det er vores opfattelse, at der er tale om flere af hinanden uafhængige fejl og ikke kun en enkelt fejl.

Det er også vores opfattelse, at bemærkningen i tilstandsrapporten kun er tiltænkt fejl, der blev udbedret i 2014. Hvis dette ikke er tilfældet, er det vores opfattelse, at *'en konstruktionsfejl ved*

kvistvinduet' er en klart ufyldstgørende beskrivelse af flere af hinanden uafhængige fejl samt fejl, der ligger i en afstand af 3 meter fra kvistvinduet.

Selskabet antyder, vi skulle have været mere nysgerrige ang. forholdet. Hertil vil jeg først påpege, at dette ikke er et krav jævnfør forsikringsbetingelserne.

Dernæst kan jeg oplyse, at ... faktisk spurgte ind til forholdet, da det blev nævnt under første fremvisning, netop fordi hun var nervøs for vandskader og skimmelsvamp. Den nøjagtige ordlyd af svaret står ikke klar, her godt 10 år efter samtalen fandt sted, men svaret efterlod hende med en klar opfattelse af, at det ikke var et problem. Derfor har vi i dette klageforløb fastholdt, at sælger oplyste omtrent, hvad der efterfølgende blev nævnt i tilstandsrapporten, og vi har fokuseret på, hvad der kan dokumenteres, så vi ikke kom til at stå i en påstand mod påstand situation. Mailen fra sælger d. 8. aug. 2011 dokumenterer, at oplysningen om vandindtag var ny for os på overtagelsestidspunktet, ligesom sælger her oplyser, at dokumenterne fra ... lå i beboermappen, hvilket betyder, at vi ikke havde fået dem forud for overtagelsen, eller at de var en del af købsaftalen.

Selskabet mener også, vi skulle have rettet vores krav mod sælger og/eller bygherren, men her er det helt oplagt, at sælger såvel som bygherren vil påpege, at det nye forhold var ukendt for dem på daværende tidspunkt (hhv. ved købstidspunktet og udbedringen i 2014). Jeg henviser her til bilag 7 ('Skrivelse fra grundejerforeningen af 09.11.2016.pdf') hvor det oplyses:

'[...], at der er et nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af den første udbedring eller kendt, da den blev foretaget'

Og senere at det kendte forhold allerede er blevet udbedret:

'Alt, hvad der er blevet lavet i den første udbedring, skulle have været lavet under alle omstændigheder, så det er ikke spildt.'

Med bemærkningen i tilstandsrapporten var det vores forventning, at der muligvis skulle udbedres én konstruktionsfejl. Det bliver gjort i 2014. At det så var os, der kom til at betale og ikke bygherre pga. dennes konkurs, var ærgerligt, men det er ikke det denne klage handler om. Det er det faktum, at vi også skal betale for hidtil ukendte fejl, der bliver opdaget på et senere tidspunkt, selvom vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens klage til selskabet af 14/7 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg er uenig i vedhæftede afgørelse.

Jeg er uenig i om hvorvidt vi havde kendskab til forholdet gennem bemærkningen i tilstandsrapporten.

...

Kviste:

Som beskrevet i nedenstående korrespondance har vi i april i år (2021) fået [entreprenør] til at udbedre vores sydvendte kvist for forhold, der var ukendte på overtagelsestidspunktet for vores bolig.

I skrivelsen fra d. 12. marts 2016 (vedhæftet, "Skrivelse-om-nyt-kvistproblem.pdf"), udsendt af bestyrelsen for grundejerforeningen, påpeges muligheden for "et nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af den første udbedring eller kendt, da den blev foretaget."

Der er således tale om et forhold som ikke kan være beskrevet i tilstandsrapporten og som vi, som køber, ikke havde kendskab til ved overtagelse af ejendommen.

Det nyopdagede problem er i skrivelsen beskrevet således under afsnittet "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.

[...]

Desuden er det hos BIV7 og BIV11 ifm. udbedring konstateret, at der trænger vand ind, hvor skiferen støder op til zinken ved toppen af taget. Det skyldes efter alt at dømme, at der er sømmet hul i zinken, hvorfor vand i disse to huse er trængt ind og har opfugtet krydsfineren, der ligger øverst i kvisten under kvisttaget."

Ovenstående blev bekræftet af [entreprenør] til også at være problemer ved vores kvist.

I tilstandsrapporten beskrives problemet som:

"Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne. Sagen er dækket af bygherrens 5 års garantiperiode."

Denne formulering er i sig selv "klart ufyldstgørende" (jævnfør forsikringsbetingelserne punkt 6) i det "ved kvistvinduerne" kan dække over et stort antal ikke relaterede forhold, men medtages eksisterende dokumentation fra overtagelsestidspunktet (vedhæftet, "BMT Notat.pdf") er forholdet beskrevet således (side 4 afsnit "Vurdering"):

"Det vurderes, at nedenstående forhold er medførende til utætheder i kvisten.

- Ventilationsåbninger i flunkerne leder vand ind i konstruktionen med opfugtning som følge.
- Skotrender langs flunker har ingen blindfals, hvilket føre til unødigt vandbelastning af undertag.
- Skiffersten er ikke lagt i tætningsmasse, hvilket medfører unødigt vandbelastning af undertag.
- Undertage fra henholdsvis kvist og tagflade er ikke koblet sammen, hvilket leder vand ind i konstruktionen med opfugtning som følge.
- Bristede lodninger, der ikke kan optage bevægelser i kvistens bygningsdele kan lede vand videre ind i konstruktionen med opfugtning som følge."

Det er således tydeligt at forholdet beskrevet i tilstandsrapporten ikke er relateret til det nyopdagede problem omtalt i skrivelsen udsendt i 2016.

At forholdene ikke er relaterede understreges yderligere af, at problemerne beskrevet i skrivelsen fra bestyrelsen ikke blev opdaget under udbedringen (igangsat og gennemført af grundejerforeningen i 2014) til at afhjælpe kendte konstruktionsfejl på daværende tidspunkt. Arbejdet vedrørte en anden del af kvisten.

Vi mener derfor at ejerskifteforsikringen dækker vores udgifter forbundet med udbedringen af det

nyopdagede, hidtil ukendte, problem."

Af klagerens redegørelse for sagen af 9/11 2021 fremgår det bl.a.:

"2011:

Vi køber vores rækkehus på ..., som er et af ca. ... næsten identiske rækkehuse i ... Vi tegner en udvidet ejerskifteforsikring hos Privatsikring A/S. Vi er opmærksomme på følgende bemærkning i tilstandsrapporten: *'Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne. Sagen er dækket af bygherens 5 års garantiperiode'*.

Følgende materiale var tilgængeligt før overtagelse af ejendommen:

- før overtagelse - Tilstandsrapportpdf
 - før overtagelse - ... Notat.pdf*
 - før overtagelse - ... 24.11.2010.pdf
 - før overtagelse - ... 13.01.2011.pdf
 - ejerskifteforsikring - police.pdf
 - ejerskifteforsikring - betingelser.pdf
- * Beskriver mistanken om konstruktionsfejl

2014:

Grundejerforeningerne i området igangsætter et fælles udbedringsprojekt af kendte forhold vedr. konstruktionsfejl og utætheder i kviste. Projektet udføres af ... på baggrund af materiale udarbejdet af ... og ... fører tilsyn. Vi betaler selv for denne udbedring, da bygherre (...) i mellemtiden er gået konkurs og vi anser udbedringen for at være det forhold der er omtalt i tilstandsrapporten.

Relevant materiale:

- udbedring 2014 - fagbeskrivelse.pdf
- Skønserklæring 464 - 2011-10-24.pdf

12. marts 2016:

Bestyrelsen i grundejerforeningen udsender en skrivelse om at ... har en *'kraftig Formodning'* om at der er et *'nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af første udbedring eller kendt, da den blev foretaget'*.

Materiale:

- 2016.03.12 - Skrivelse-om-nyt-kvistproblem.pdf

11. april 2016:

Vi anmelder det nye fund til Privatsikring, som anser oplysningerne som en orienteringsskrivelse, da oplysningerne ikke afdækker situationen i tilstrækkeligt omfang til, at det er dokumenteret at der er en skade eller nærliggende risiko for skade på vores ejendom. Dette på trods af at vi påpeger at de nævnte ejendomme i skrivelsen er vores naboer og det derfor er nærliggende at tro at samme fejl er til stede på vores bolig også.

Materiale:

- 2016.04.11 - anmeldelse.pdf
- 2016.03.12 - Skrivelse-om-nyt-kvistproblem.pdf

August 2016:

Vi konstaterer opfugtning i væggen omkring det nordvendte kvistvindue og kontakter ... VVS ApS for at åbne konstruktionen og afdække årsagen hertil. Han instrueres i at kontakte Privatsikring før udbedring foretages, så de kan besigtige skaden.

Imidlertid foretager han udbedringen, uden først at kontakte Privatsikring og uden at sikre dokumentation for skaden. Privatsikring afviser derfor at dække skaden.

Juli 2019:

Vi kontakter ... for at undersøge den sydvendte kvist for det problem der bliver beskrevet i skrivelser fra bestyrelsen i 2016. Her konstateres opfugtning af vinduespladen og mindre forekomst af skimmelsvamp under den.

30. september 2019:

Skaden dokumenteres af ... og anmeldes til Privatsikring.

22. november 2019:

Vi rykker for svar.

14. februar 2020:

Selskabet afviser dækning blandt andet med begrundelsen at der ikke specifikt dokumenteres hvor utætheden i kvisten er. Derved kan det være 'en dårligt udført reparation' med henvisning til arbejdet udført i 2014.

November 2020:

... kontaktes med henblik på at dokumentere skaden yderligere samt efterfølgende udbedre skaden.

29. december 2020:

Vi modtager overslag fra ... på blandt andet udbedring af kvist. Overslaget er baseret på rapport udarbejdet af ... vedr. tilsvarende problemer konstateret på andet rækkehus, ..., hvilket er identisk med vores.

Materiale:

- ... - overslag.pdf*

-pdf

* Overslaget indeholder også udbedring af manglende brandskel. Dette fravælger vi og det forhold er stadig uafklaret med forsikringselskabet, men ikke en del af denne sag.

9. april 2021:

... har opstillet stillads og åbnet konstruktionen omkring kvisten. Privatsikring kontaktes med henblik på besigtigelse.

Materiale:

- 2021.04.09 - anmeldelse.pdf

19. april 2021:

Privatsikring A/S har overdraget sagsbehandlingen til ..., der undlader at imødekomme vores ønske om at besigtige skaden, med henvisning til at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og der umiddelbart må være tale om en reklamation ift. det arbejde der blev udført i 2014.

Udbedringen af kvisten påbegyndes herefter af ... Arbejdet afsluttes i starten af maj.

Materiale:

- 2021.07.14 - klage til forsikringselskab.pdf (se sidste side)

23. juni 2021:

På baggrund af materiale udarbejdet af ... ifm. udbedring af kvisten, henvender vi os igen til [selskabet], da vi mener at det er dokumenteret at forholdet ikke var kendt på overtagelsestidspunktet i 2011 og derfor er dækket af ejerskifteforsikring. Vi afviser samtidigt at der kan være tale om en reklamation af arbejdet udført i 2014, da forholdet ikke var kendt på dette tidspunkt.

Materiale:

- 2021.07.14 - klage til forsikringselskab.pdf (side 3 + 4)

- ... - beskrivelse.pdf

- ... - faktura 3001226.pdf

- 2016.03.12 - Skrivelse-om-nyt-kvistproblem.pdf (afsnit 'Hvad er problemet?')

9. juli 2021:

[Selskabet] afviser igen med henvisning til tilstandsrapportens bemærkning om mulig konstruktionsfejl ved kvistvinduer. Såfremt vi ikke er enige i deres afgørelse, opfordres vi til at skrive til deres kvalitetsafdeling.

Materiale:

- 2021.07.14 - klage til forsikringselskab.pdf (side 2 + 3)

14. juli 2021:

Vi skriver til kvalitetsafdelingen. Her belyser vi med henvisning til ...-notatet fra før overtagelsen, at konstruktionsfejlen der nævnes i tilstandsrapporten, er en anden, end den fejl der bliver opdaget i marts 2016. Som lægmand kan jeg prøve at opsummere ved at sige at fejlen i 2016 primært beskæftiger sig med kvistens tag, og den kendte fejl ved overtagelse i 2011 omhandler kvistens sider omkring kvistvinduet.

Materiale:

- 2021.07.14 - klage til forsikringselskab.pdf (side 1 + 2)

- 2016.03.12 - Skrivelse-om-nyt-kvistproblem.pdf (afsnit 'Hvad er problemet?')

- før overtagelse - ... Notat.pdf

27. oktober 2021:

Vi rykker for svar

16. november 2021:

[Selskabet] fastholder at forholdet ikke er dækket af forsikringen. Der henvises igen til bemærkningen tilstandsrapporten og argumenteres at da skønsforretningen vedrørende konstruktionsfejl først blev gennemført ved overtagelse af huset, var omfanget af konstruktionsfejl ukendt på købstidspunkt, hvilket vi var vidende om.

Materiale:

- 2021.11.18 - Besigtigelsesrapport.pdf

Og det bringer os frem til i dag:

Vi fastholder vores klage fremsendt til [selskabet] d. 14. juli 2021. Deres besvarelse ændrer ikke på at det forhold vi blev bekendt med i marts 2016, ikke var kendt ved overtagelse.

Når [selskabet] skriver *'ingen på tidspunktet for købsaftale og overtagelse kendt omfanget af konstruktionsfejl'*, så er det ikke rigtig, for vi havde netop med ...-notatet en god ide om hvad problemet var. Den senere skønsforretning bekræfter da også informationerne i ...-notatet.

Hvis vi forholder os specifikt til formuleringen af bemærkningen i tilstandsrapporten, nævner den muligheden for 'en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne'. Der er altså ikke tale om flere fejl forskellige steder på kvisten. Fejlen opdaget i 2016 er forbundet med kvistens tag og er ikke relateret til vinduerne. Der kunne også have stået *'ved kvistene'* eller *'i kvisttaget'* i tilstandsrapporten, men det står der ikke. Det er specifikt vinduerne der er nævnt.

Yderligere gav bemærkningen en forventning om at forholdet ville blive udbedret ifm. bygherres 5 årsgennemgang. En fejl opdaget i 2016 (4 år senere), vil naturligvis ikke være en del af 5 årsgennemgangen, og derved er det ikke et forhold vi kunne have en forventning om ud fra oplysningen i tilstandsrapporten.

Samtidigt kan man sige, at hvis vi inden købsaftalens indgåelse havde insisteret på et destruktivt indgreb i kvisten for at belyse den mulige konstruktionsfejl der var nævnt i tilstandsrapporten, viste skønsforretningen udført i 2011, at en sådan undersøgelse ikke ville have afsløret de fejl der blev opdaget i 2016. Dette understreger at der ikke kunne have været taget højde for forholdet som en del af købsprocessen.

Hvis [selskabet] får medhold i deres afvisning, rejser det et spørgsmål om hvor mange fejl, over hvor stort et antal bygningsdele, i hvor lang tid, en bemærkning som *'Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne'* kan friholde et forsikringsselskab fra at yde dækning for – og hvornår følgende fra forsikringsbetingelser punkt 6, ang. hvilke forhold der ikke er dækket, gør sig gældende: *'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'*

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5 Hvad dækker forsikringen?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, og forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som køber kan påberåbe sig, hvor en leverandør, reparatør eller andre kan drages til ansvar ifølge kontrakt, lov eller retspraksis"

Nævnet udtaler:

Sagen er tidligere behandlet under sagsnummer 97562, og der blev den 4/5 2022 afsagt kendelse, hvor nævnet fandt, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens sælgeroplysningskema og det oplyste om, at klageren ved den første fremvisning af ejendommen var blevet informeret af sælgeren om den mulige sag, blev advaret om, at der var observeret forhold, der tydede på alvorlige konstruktions- og udførelsesfejl ved monteringen af kvistvinduerne, der nødvendiggjorde yderligere undersøgelser.

Sagen er blevet genoptaget på klagerens foranledning under nærværende sagsnummer 98287. Klageren har anført, at han ud over tilstandsrapportens oplysninger ikke havde kendskab til eller havde fået udleveret det dokument forud for overtagelsen, der belyste problemerne ved kvistene, og at han i sin besvarelse af 3/2 2022 præciserede, at når han i klageskemaet havde skrevet, at dokumenterne var tilgængelige, så mentes der, at de eksisterede, men ikke, at han forud for overtagelsen havde haft kendskab til deres eksistens. Klageren har påpeget, at han i brevet af 18/10 2010 anførte "før overtagelse - ... Notat.pdf", som et af de tre dokumenter, han først fik kendskab til og udleveret på overtagelsesdagen. Klageren har anført, at han har forståelse for, at selskabet indledningsvist fik den opfattelse, at han var blevet informeret om konstruktionsfejlen før overtagelsen, men at han derfor netop præciserede, at det ikke var tilfældet, så snart han blev opmærksom på det. Klageren har henvist til, at han i sit svar den 23/2 2022 forklarede, at det, han mente, med at dokumenterne var tilgængelige, var, at de eksisterede, men at han ikke havde kendskab til dem. Klageren har anført, at han medtog den dokumentation, han antog kunne ligge til grund for bemærkningen i tilstandsrapporten. Klageren

har videre anført, at hvis han havde været jurafagkyndig, havde han formentlig været mere opmærksom på det afgørende i, hvad der var blevet oplyst hvornår, og havde ændret ordvalget, så det afspejlede det. Klageren har påpeget, at dokumenterne ikke var underbilag til købsaftalen, da købsaftalen ikke indeholdt bilag angående fejl og mangler ud over tilstandsrapporten. Klageren har påpeget, at citatet "Når [selskabet] skriver 'ingen på tidspunktet for købsaftale og overtagelse kendt omfanget af konstruktionsfejl', så er det ikke rigtigt, for vi havde netop med ...-notatet en god ide om hvad problemet var", som selskabet har fremhævet, så skal det læses som svar på selskabets brug af det generaliserede "ingen" ifm. hvem der kendte til omfanget af konstruktionsfejlen. Klageren har anført, at pointen var, at nogen havde kendskab til omfanget af konstruktionsfejlen, og at klageren brugte et generaliseret "vi" i kontrast til "ingen", men at klageren forstår, hvorfor det kunne misforstås. Klageren har henvist til "mail fra sælger 2011.08.08", hvoraf det fremgår, at klageren skrev til sælger, at klageren ikke var blevet oplyst om, at kvisten muligvis kunne være utæt, og at klageren manglede dokumenter vedrørende sagen. Klageren har anført, at det fremgår af svaret, at dokumenterne lå i beboermappen, men ikke, at klageren havde modtaget dokumenterne forud for overtagelsen. Klageren har oplyst, at beboermappen befandt sig i huset ved overtagelse. Klageren har anført, at hvis han havde været tilstrækkeligt oplyst om sagen, ville han ikke have skrevet en mail til sælger, hvor han gav udtryk for, at forholdet var nyt. Klageren har anført, at når sælger skrev, at klageren var blevet informeret ved den første fremvisning, så indeholdt den fremlæggelse kun omtrent, hvad der stod i tilstandsrapporten. Klageren har henvist til, at klageren har nævnt dette i sin besvarelse af 3/2 2022 og i stort set alle svar siden da. Klageren har anført, at tilstandsrapporten nævner muligheden for én konstruktionsfejl – ikke flere, og at udbedringen i 2016 omhandlede fejl, der ikke var relateret til dem, der blev udbedret i 2014. Klageren har påpeget, at hvis bemærkningen i tilstandsrapporten ikke kun er tiltænkt de fejl, der blev udbedret i 2014, så er beskrivelsen "en konstruktionsfejl ved kvistvinduet" en klart ufyldstgørende beskrivelse af flere af hinanden uafhængige fejl samt fejl, der ligger i en afstand af 3 meter fra kvistvinduet.

Selskabet har afvist dækning og har til støtte herfor bl.a. anført, at det må anses for godtgjort, at klageren havde kendskab til indholdet af dokumentet, før klageren overtog eller på lignende

måde fik rådighed over ejendommen. Selskabet har anført, at "for det første har det formodningen imod sig, at klager skulle nævne dokumenter (klagers bilag "Redegørelse for sagen") – der kun var tilgængelige for andre – med beskrivelsen; 'Følgende materiale var tilgængeligt før overtagelse af ejendommen (...)." For det andet har klager i klagen til selskabet (selskabets bilag 15) forklaret; "I tilstandsrapporten beskrives problemet som: 'Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne. Sagen er dækket af bygherrens 5 års garantiperiode.'. Denne formulering er i sig selv 'klart ufyldstgørende' (jævnfør forsikringsbetingelserne punkt 6) idet 'ved kvistvinduerne' kan dække over et stort antal ikke relaterede forhold." For det tredje har klager i klagen til nævnet (klagers bilag 'Redegørelse for sagen') forklaret; "Vi fastholder vores klage fremsendt til [selskabet] d. 14. juli 2021. Deres besvarelse ændrer ikke på at det forhold vi blev bekendt med i marts 2016, ikke var kendt ved overtagelse. Når [selskabet] skriver 'ingen på tidspunktet for købsaftale og overtagelse kendt omfanget af konstruktionsfejl', så er det ikke rigtig, for vi havde netop med ... notatet en god ide om hvad problemet var [...]. Det er således selskabets vurdering, at klager havde kendskab til indholdet af dokumentet, før klager overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen." Selskabet har oplyst, at "såfremt nævnet kommer frem til, at klageren ikke har fået udleveret eller forelagt dokumentet "før overtagelse – ... Notat", og derfor kun er blevet informeret om konstruktionsfejlen via tilstandsrapporten og sælgers mundtlige oplysninger ved fremvisningen, så fastholder selskabet, at skaden ikke er dækket af forsikringen. Selskabet har anført, at hovedproblemet skyldes sammenbygningen mellem kvistvinduet og tagpladen, og at dette problem netop kan formuleres som en konstruktionsfejl ved kvistvinduet, som det står anført i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at beskrivelsen i tilstandsrapporten hverken er misvisende eller klart ufyldstgørende. Selskabet har desuden bemærket, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten under alle omstændigheder burde have undersøgt forholdet nærmere. Selskabet har herudover gjort gældende, at "klager skulle have rettet sit krav mod sælger, qua dennes tilsikring, og/eller bygherren, som en reklamation over mangler ved ejendommen/den tidligere interimistiske udbedring."

Af klagerens klage til selskabet af 14/7 2021 fremgår bl.a.: "Jeg er uenig i vedhæftede afgørelse. Jeg er uenig i om hvorvidt vi havde kendskab til forholdet gennem bemærkningen i tilstands-

rapporten. ... Kviste: Som beskrevet i nedenstående korrespondance har vi i april i år (2021) fået [entreprenør] til at udbedre vores sydvendte kvist for forhold, der var ukendte på overtagelsestidspunktet for vores bolig. I skrivelsen fra d. 12. marts 2016 (vedhæftet, "Skrivelse-om-nytkvistproblem.pdf"), udsendt af bestyrelsen for grundejerforeningen, påpeges muligheden for "et nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af den første udbedring eller kendt, da den blev foretaget." Der er således tale om et forhold som ikke kan være beskrevet i tilstandsrapporten og som vi, som køber, ikke havde kendskab til ved overtagelse af ejendommen. ... I tilstandsrapporten beskrives problemet som: "Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne. Sagen er dækket af bygherrens 5 års garantiperiode.". Denne formulering er i sig selv "klart ufyldstgørende" (jævnfør forsikringsbetingelserne punkt 6) i det "ved kvistvinduerne" kan dække over et stort antal ikke relaterede forhold, men medtages eksisterende dokumentation fra overtagelsestidspunktet (vedhæftet, "BMT Notat.pdf") er forholdet beskrevet således (side 4 afsnit "Vurdering"): "Det vurderes, at nedenstående forhold er medførende til utætheder i kvisten.

- Ventilationsåbninger i flunkerne leder vand ind i konstruktionen med opfugtning som følge.
- Skotrender langs flunker har ingen blindfals, hvilket føre til unødigt vandbelastning af undertag.
- Skiffersten er ikke lagt i tætningsmasse, hvilket medfører unødigt vandbelastning af undertag.
- Undertage fra henholdsvis kvist og tagflade er ikke koblet sammen, hvilket leder vand ind i konstruktionen med opfugtning som følge.
- Bristede lodninger, der ikke kan optage bevægelser i kvistens bygninsdele kan lede vand videre ind i konstruktionen med opfugtning som følge."

Det er således tydeligt at forholdet beskrevet i tilstandsrapporten ikke er relateret til det nyopdagede problem omtalt i skrivelsen udsendt i 2016."

Det fremgår af klagerens redegørelse for sagen af 9/11 2021, at "2011: Vi køber vores rækkehus på ..., som er et af ca. ... næsten identiske rækkehuse i området ... Vi tegner en udvidet ejerskifteforsikring hos Privatsikring A/S. Vi er opmærksomme på følgende bemærkning i tilstandsrapporten: '*Muligvis en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne. Sagen er dækket af bygherrens 5 års garantiperiode*'. Følgende materiale var tilgængeligt før overtagelse af ejendommen: - før over-

tagelse - Tilstandsrapportpdf - før overtagelse - ... Notat.pdf* - før overtagelse - ... 24.11.2010.pdf - før overtagelse - ... 13.01.2011.pdf - ejerskifteforsikring - police.pdf - ejerskifteforsikring - betingelser.pdf * Beskriver mistanken om konstruktionsfejl ... 12. marts 2016: Bestyrelsen i grundejerforeningen udsender en skrivelse om at ... har en *'kraftig Formodning'* om at der er et *'nyopdaget kvistproblem, som ikke har været omfattet af første udbedring eller kendt, da den blev foretaget'*. ... Vi fastholder vores klage fremsendt til [selskabet] d. 14. juli 2021. Deres besvarelse ændrer ikke på at det forhold vi blev bekendt med i marts 2016, ikke var kendt ved overtagelse. Når [selskabet] skriver *'ingen på tidspunktet for købsaftale og overtagelse kendt omfanget af konstruktionsfejl'*, så er det ikke rigtig, for vi havde netop med ...-notatet en god ide om hvad problemet var. Den senere skønsforretning bekræfter da også informationerne i ...-notatet. Hvis vi forholder os specifikt til formuleringen af bemærkningen i tilstandsrapporten, nævner den muligheden for "en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne". Der er altså ikke tale om flere fejl forskellige steder på kvisten. Fejlen opdaget i 2016 er forbundet med kvistens tag og er ikke relateret til vinduerne. Der kunne også have stået *'ved kvistene'* eller *'i kvisttaget'* i tilstandsrapporten, men det står der ikke. Det er specifikt vinduerne der er nævnt. Yderligere gav bemærkningen en forventning om at forholdet ville blive udbedret ifm. bygherres 5 årsgennemgang. En fejl opdaget i 2016 (4 år senere), vil naturligvis ikke være en del af 5 årsgennemgangen, og derved er det ikke et forhold vi kunne have en forventning om ud fra oplysningen i tilstandsrapporten. Samtidigt kan man sige, at hvis vi inden købsaftalens indgåelse havde insisteret på et destruktivt indgreb i kvisten for at belyse den mulige konstruktionsfejl der var nævnt i tilstandsrapporten, viste skønsforretningen udført i 2011, at en sådan undersøgelse ikke ville have afsløret de fejl der blev opdaget i 2016. Dette understreger at der ikke kunne have været taget højde for forholdet som en del af købsprocessen."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. • forhold, som det kan godtgøres, at køberen

havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, og forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som køber kan påberåbe sig, hvor en leverandør, reparatør eller andre kan drages til ansvar ifølge kontrakt, lov eller retspraksis"

Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema, hvor det var anført, at der muligvis var en konstruktionsfejl ved kvistvinduerne, og det oplyste om, at han ved den første fremvisning af ejendommen blev informeret af sælgeren om den mulige sag, jf. mail af 8/8 2011 fra sælgeren af ejendommen, blev advaret om, at der var observeret forhold, der tydede på konstruktionsfejl ved kvistvinduerne.

Nævnet finder det bevist af selskabet, at klageren på overtagelsestidspunktet herudover var informeret om, at der var observeret forhold, der tydede på alvorlige konstruktions- og udførelsesfejl ved monteringen af kvistvinduerne, der nødvendiggjorde yderligere undersøgelser.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af klagerens bilag "redegørelse for sagen", at "følgende materiale var tilgængeligt før overtagelse af ejendommen: ... - før overtagelse - ... Notat.pdf* - før overtagelse - ... 24.11.2010.pdf - før overtagelse - ... 13.01.2011.pdf ... * Beskriver mistanken om konstruktionsfejl".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af klagerens bilag "redegørelse for sagen", at "når [selskabet] skriver 'ingen på tidspunktet for købsaftale og overtagelse kendt omfanget af konstruktionsfejl', så er det ikke rigtig, for vi havde netop med ...-notatet en god ide om hvad problemet var. Den senere skønsforretning bekræfter da også informationerne i ...-notatet."

Ankenævnet for Forsikring

26.

98287

Nævnet finder, at ordlyden af ovenstående understøtter, at klageren havde kendskab til dokumenterne på tidspunktet for købsaftale og overtagelse.

Nævnet har endvidere blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af brev af 18/10 2010, at "den indledende undersøgelse indikerer, at kvisten ikke er bygget korrekt sammen med undertaget og/eller at kvistløsningen ikke er projekteret korrekt" og "vi har dog behov for lidt tid til at komme til bunds i sagen," samt i brev af 24/11 2010, at "i fortsættelse af vores sidste orienterings-brev vedlægges udkast til skønstema, eksklusive bilag. ... Vi agter som nævnt at åbne et repræsentativt udsnit af kviste med henblik på at få klarlagt omfanget af vandindtrængen forskellige steder i ... Hvis I ønsker, at lige præcis jeres rækkehus inspiceres under syn og skøn, bedes I venligst oplyse herom".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6, at forsikringen undtager forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog ejendommen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Kendelsen træder i stedet for kendelse 97562.



Svend Bjerg Hansen