

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. februar 2023 blev i sag nr. 98569:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Betri Trygging
Kongabrugvin 1
Postboks 329
110 Tórshavn
Færøerne

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I brev af 9/8 2022 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Klagerne har under sagen krævet forsikringen at dække konstaterede skader på ejendommen på i alt kr. 212.737 hvoraf forsikringen i henhold til forlig af 12. oktober 2020 har udbetalt 110.000 kr.

Det samlede krav fra klagernes side er således kr. 102.737. Det resterende beløb kræves udbetalt, idet hverken klagerne eller den af klagerne udtagne sagkyndige i oktober 2020 var klar over hele skadens omfang.

Sagens faktum

Sagens faktum kan i korthed belyses således:

Ved endeligt skøde af 15.05.2019 købte klagerne ejendommen ... for en købspris af ... kr.

Overtagelsesdatoen blev aftalt til 15. juni 2019.

I skødet oplyses, at der er udarbejdet en tilstandsrapport (...), og at sælger tilbyder køberen at tegne en ejerskifteforsikring.

Klagerne valgte at tegne denne forsikring hos indklagede.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at denne er udarbejdet af en byggesagkyndig ...

Af relevans for denne sag indeholdt tilstandsrapporten følgende bemærkninger:

Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

A.1.3:

Kelafløb ('skotrennur')/inddækninger: **S3** Spor af lækage ved udhæng og væg på karnap.

Udvægge

A.2.1:

Forside/gavl: **KN** Maling skaller nogle steder

Det skal oplyses, at S3 ifølge tilstandsrapporten betyder

'Særdeles alvorlige mangler

Mangel eller skade, som vil blive værre og som kan medføre, at holdbarheden af bygningsdelen vil forsvinde indenfor kort tid. Dette kan forventes at medføre skade på andre bygningsdele.'

Ligeses skal oplyses, at 'KN' ifølge tilstandsrapporten betyder, at forholdet bør 'undersøges nærmere'.

Klagerne overtog ejendommen om sommeren, hvor vejret normalt er mere tørt end om vinteren. I forbindelse med købet kontaktede de en byggesagkyndig, som gennemgik huset, herunder de fejl som var blevet påvist i tilstandsrapporten.

Vedrørende bemærkningen 'Spor af lækage ved udhæng og væg på karnap' kunne de konstatere, at inddækningen ved karnappens nordvendte gavl skulle repareres, hvilket også blev gjort.

De kunne senere efter overtagelsen også konstatere, at tagrenden umiddelbart nord for karnappen

ikke kunne tage alt vand fra taget og nævnte inddækning, således at vandet 'løb over' og løb ned ad husets betonvæg i hjørnet mellem hovedhuset og karnappen. Tagrenden blev ændret således, at den ikke længere løb over.

Alt i alt var disse forhold bare nogle småting som skulle rettes. Klagerne kunne også konstatere, at malingen var delvist skallet af på betonvæggen det sted, hvor tagrenden havde 'løbet over'. Dette var der ikke noget unaturligt i, idet det skal bemærkes, at det ingen steder fremgår af tilstandsrapporten hvor malingen skaller. At maling skaller af husets ydervægge, som er opført af beton er også ganske almindeligt, også når henses til husets alder. Dette var også tilfældet, hvor malingen var skallet af forskellige steder på husets ydervægge.

Huset er oprindeligt opført i begyndelsen af 1980-erne. Sælger havde på et senere tidspunkt opført

en tilbygning 'karnap' i husets østvendte side. Denne karnap udgjorde i stueetagen selve indgangen i huset og ovenpå var der indrettet en 'glasstue' med mange vinduer. Køberne fik oplyst af sælger, at karnappen var blevet opført for cirka 20 år siden, altså på et langt senere tidspunkt end selve udhuset.

Der er ingen tvivl om, at nævnte karnap tilføjede huset et særligt særpræg og at netop dette var en medvirkende årsag til, at klagerne købte huset.

Ud på efteråret/vinteren konstaterede klagerne, at der var fugtlugt i huset samtidig med, at de konstaterede skimmelsvamp i husets karnap. I første omgang lagde klagerne mærke til, at gulvet i karnappens stue ved sydsiden var sort under gulvlisterne. Senere da de undersøgte forholdet bag isoleringen i gavlens sydvendte side konstaterede de, at hele området var vådt og også fugtigt.

Klagerne tog herefter kontakt med en byggesagkyndig ved navn ... Denne undersøgte skaderne og oplyste, at der måtte udføres omfattende reparationer.

Klagerne henvendte sig første gang til undertegnede, som også havde bistået klagerne i forbindelse med købet af huset, i januar 2020. Ved e-mail af 6. januar 2020 til indklagede fremsendte jeg oplysninger om de konstaterede skader på husets karnap, og med oplysning om de vurderinger, som klagerne havde fået fra den sagkyndige. Jeg tilkendegav, at hele husets karnap måtte gennemgå en omfattende reparation.

Sammen med mailen blev der lagt billeder af de konstaterede skader.

Da jeg ikke hørte nærmere fra indklagede, anmodede jeg ved e-mail af 19. januar 2020 forsikringen om at bekræfte anmeldelsen af skaden. Den pågældende dag var der kraftig regn, hvorfor jeg også vedlagte billedmateriale af den aktuelle situation, som viste store lækager ved gavlens sydvendte side.

Ved e-mail af 4. marts 2020 svarede forsikringen direkte til klagerne (altså udenom undertegnede), at skaden blev afvist, idet forsikringen henviste til tilstandsrapporten under pkt. A.1.3 vedrørende 'kelafløb/inddækninger', som havde fået bemærkningen "S3" som citeret ovenfor.

Det fremgår af forsikringens svar, at forsikringen den 4. februar 2020 havde været på stedet.

Forsikringen anfører på baggrund af '*sagens oplysninger*' at dækning afvises. Forsikringen anfører, at forsikringstageren med den nævnte bemærkning under pkt. 1.3 i tilstandsrapporten er blevet advaret om lækage ved karnappens inddækninger. Forsikringen anførte, at forsikringen under forsikringsvilkårene pkt. 30.03 ikke dækker '*forhold som er nævnt i tilstandsrapporten medmindre at forholdene er blevet forkert oplyst i rapporten*'.

Det skal bemærkes, at jeg flere gange under sagen har anmodet om at få kopi af forsikringens vurderingsrapport ifølge nævnte besigtigelse, men dette materiale er aldrig blevet udleveret af forsikringen.

Undertegnede protesterede mod forsikringens afgørelse ved e-mail af 10. marts 2020.

I nævnte e-mail oplyses, at klagerne i forbindelse med købet af huset ved sagkyndig bistand havde

besigtiget husets karnap i forbindelse med tilstandsrapportens bemærkning under pkt. A.1.3. Der blev ved nævnte besigtigelse konstateret, at der var en mindre fejl ved inddækning i karnappens nordlige side. Denne fejl blev straks udbedret i forbindelse med overtagelse af huset.

Det fremgår desuden af min e-mail af 10. marts 2020, at klagerne ud på efteråret/vinteren 2019/2020 konstaterede fugt i karnappens sydvendte gavl, idet væggen nede ved gulvet var blevet sort på grund af fugt. I november 2019 konstaterede klagerne desuden andre lækager på karnappens sydvendte side.

I min e-mail af 10. marts 2020 blev anført, at tilstandsrapporten ikke nævner noget om fejl ved karnappens sydvendte gavl, og at tilstandsrapportens bemærkninger ikke har nogen sammenhæng

med de skader som var konstaterede, hvorfor jeg gjorde gældende, at forsikringens afvisning af skaden er uberettiget.

Undertegnede anførte at i forbindelse med forsikringens besigtigelse af huset den 4. februar 2020 påviste klagerne, at der på nordsiden af trappeopgangen er synligt, at der har været lækage og at der lugtede af fugt i huset det pågældende sted.

Forsikringen svarede ved e-mail af 15. april 2020, hvor forsikringen bl.a. fremførte, at jeg ikke havde

dokumenteret, at tilstandsrapporten kun henviste til karnappens nordvendte gavl. Vedrørende lugten i huset henviste forsikringen til, at det ikke var blevet påvist hvorfra nævnte lugt stammede.

Undertegnede protesterede samme dag overfor forsikringen og henviste bl.a. til, at det nærmest måtte anses som en bevidst fordrejning af sagen, at forsikringen forsøgte at henføre tilstandsrapportens bemærkninger til karnappens sydvendte gavl, idet dette er åbenbart urigtigt.

Samtidig vedlagte jeg nye billeder af skadens omfang. Nævnte billeder viser, at der er omfattende lækager og at disse lækager ikke har nogen som helst tilknytning eller sammenhæng med de inddækninger, som er blevet omtalt under pkt. A.1.3 i tilstandsrapporten.

Forsikringen fremsendte herefter en ny afvisning ved skrivelse af 10. juli 2020. Det anføres i skrivelser, at forsikringens vurderingsmand under en besigtigelse den 16. juni 2020 havde konstateret, at det ses, at fugt trænger ind i karnappens nordvendte gavl. Den uheldige konstruktion medfører ifølge vurderingsmanden, at fugt kan trænge ind til hovedhuset.

Nu henviser forsikringen tillige til, at det fremgår af tilstandsrapportens pkt. A.2.1. at maling skaller

nogle steder. På denne baggrund mener forsikringen, at klagerne er blevet advaret om de nævnte forhold, idet KN betyder, at disse forhold bør undersøges nærmere.

Hvorledes det forhold, at *'maling skaller'* på huset ydervægge af beton, herunder *'i hjørnet hvor udbygningen begynder'*, skal have nogen som helst sammenhæng med lækager i huset karnap (som

er en tømmerkonstruktion) og hvorledes tilstandsrapporten på dette punkt indeholder en advarsel til klagerne om de konstaterede lækager ved karnappen begrundes ikke nærmere.

For mig er der ingen tvivl om, at forsikringen på dette tidspunkt er blevet klar over, at tilstandsrapportens bemærkning '*spor af lækage ved udhæng og væg på karnap*' ikke har nogen sammenhæng med de alvorlige skader, hvorfor forsikringen nu forsøger at henføre forholdet under den anden bemærkning om at '*maling skaller*'

Undertegnede fastholdt herefter ved e-mail af 14. juli 2020, at forsikringen ifølge forsikringsbetingelserne var forpligtet til at dække skaden.

Klagerne henviser bl.a. til, at årsagen til at malingen er skallet i hjørnet hvor karnappen begynder er, at tagrenden ovenfor det pågældende sted ikke har været i stand til at optage alt det vand som

kommer fra tagkonstruktionen, hvorfor tagrenden i forbindelse med stort nedfør er løbet over, og at vand derfor er løbet ned ad betonvæggens yderside, hvilket naturligvis ikke har nogen som helst

sammenhæng med de skader, som er blevet konstateret ved karnappens tømmerkonstruktion.

Sammen med nævnte e-mail fremsendte jeg igen flere billeder, som klart og tydeligt illustrerede, at de konstaterede skader ved husets karnap ingen som helst sammenhæng havde med de bemærkninger, som fremgik af tilstandsrapportens pkt. A.1.3 eller A.2.1.

Efterfølgende fremsendte jeg den 28. august 2020 desuden en udførlig redegørelse fra klagerne om

skaden, og at skaden ikke havde nogen sammenhæng med problemer med inddækninger i tagkonstruktionens nordvendte gavl eller at maling skaller visse steder.

Klagerne har fået en redegørelse fra en byggesagkyndig (---, bygningskonstruktør) fra entreprenørselskabet ..., hvoraf fremgår, at de konstaterede skader på husets karnap, ikke havde nogen som helst sammenhæng med de forhold, som er blevet beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringen svarede igen ved e-mail af 9. september 2020.

Nu henviste forsikringen til, at den af klagerne antagne sagkyndige også havde konstateret de samme problemerne med karnappen som tilstandsrapporten havde.

Undertegnede svarede igen ved e-mail af samme dato, hvor jeg henviste til, at konklusionerne fra den byggesagkyndige vedrørende inddækninger blev konstateret i forbindelse med købet og at disse fejl var blevet udbedret.

Klagerne blev efterhånden meget desperate, idet det var nødvendigt - også for at forhindre andre skader på ejendommen - at få repareret skaderne. Der blev indkaldt til et møde mellem klager og forsikringen, hvor den af klageren antagne sagkyndige og undertegnede var til stede. Der blev på mødet den 12. oktober 2020 indgået et forlig mellem parterne hvorefter forsikringen indvilligede at betale 110.000 kr. i erstatning '*til fuld og endelig afgørelse*'.

Herefter påbegyndte klagerne at renovere husets karnap.

Efter at arbejdet var påbegyndt viste det sig imidlertid, at skaden var væsentlig større end klagerne

nogensinde havde forestillet sig. Da karnappens vægge var blevet nedtaget, viste det sig, at også at hele den bærende tømmerkonstruktion måtte udskiftes.

Skaderne på husets karnap var så omfattende, at hele bygningen i realiteten måtte opføres på ny. Forsikringen blev mandag 15. marts 2021 (... sagsbehandler) telefonisk av ... gjort opmærksom på karnappens tilstand, hvor det stod klart, at der var tale om konstruktionsfejl, som havde forårsaget, at fleste af de bærende konstruktioner var rådne, og at det meste af karnappen stod derfor til at blive udskiftet, og at det var sandsynligt, at fejlen også omfattede skader i hovedbygningen. Forsikringen (...) blev gjort opmærksom på, at den konstaterede tilstand slet ikke var omfattet af forsikringsforliget, som var indgået 12. oktober 2020, og at forsikringen derfor blev anmodet om med det samme at sende egne folk at beskue karnappens tilstanden.

Denne anmodning blev ikke imødegået. Tværtimod svarede forsikringen (...) ... i e-mail 22. marts 2021, at de havde gennemgået sagen og kun kunne henvise til aftalen fra 12. oktober 2021, og at ... kunne henvende sig til sagsøgerens advokat for yderligere information.

Den bygningssagkyndige fra [entreprenørselskab], som også har udført udbedringsarbejdet, har udarbejdet en redegørelse over skadens omfang.

Redegørelsen er dateret den 25. maj 2021.

Redegørelsen blev fremsendt af undertegnede til forsikringen ved e-mail af 26. maj 2021, idet jeg på baggrund af redegørelsen anmodede forsikringen om at genoptage sagen, idet den udbetalte erstatning i henhold til forliget, slet ikke var tilstrækkelig til udbedring af skaden.

Den byggesagkyndige oplyser i sin erklæring, at der under reparationen er konstateret flere andre fejl og mangler ved karnappen, mangler som den bygningssagkyndige heller ikke var klar over ved forligets indgåelse i oktober 2020.

Det drejer sig bl.a. om følgende forhold:

1. På forsiden/ved enden af karnappen var den bærende tømmerkonstruktion under vinduerne helt rådden og måtte derfor udskiftes. Vand er trængt ind fra vinduerne ned mod gulvpladerne, som på grund heraf også var blevet rådne.
2. Alvorlig lækage i selve tagkonstruktionen, altså på karnappens tag. Tagpladerne var ikke fastgjort korrekt, hvilket har medført lækage ned i konstruktionen, så bærende trækonstruktionen under taget var blevet rådden og måtte derfor udskiftes. Fejlkonstruktionen blev rettet, ny underdug og lægter blev monteret og samtlige tagplader skiftet (fejlmonteret af tagpladerne medførte, at det var nødvendigt at montere nye plader).
3. Lækagen fra tagkonstruktionen havde også medført, at hele isoleringen i karnappen var blevet våd, hvorfor hele konstruktionen - herunder også gulvkonstruktionen i karnappen var blevet rådden, så alt måtte udskiftes.
4. Lækagen fra vinduer og tagkonstruktion havde også medført, at hele gulvbelægningen i husets karnap måtte udskiftes.
5. Hele den indvendige vægkonstruktion på sydsiden måtte fjernes på grund af de nævnte lækager.
6. Cirka 2 meter af gulvbjælker i hovedbygning og 1 meter af fodstykke/gulvbjælke var råddent og er blevet udskiftet, samt at lækagen fra tagkonstruktionen også var løbet ind i hovedbygningen,

hvor 3 - 4 meter af den sydlige væg i stueetagens inderside i hovedbygningen op mod karnappen måtte skiftes (isolationen var drivvåd samt at trækonstruktionen var blevet sort).

7. Vindskeden ved enden af karnappen under stålinddækningerne måtte forlænges, således at vand ikke længere kan trænge ind under vindueskonstruktionen.

Den samlede reparation udgør ifølge den byggesagkyndige kr. 212.737,50.

Ved e-mail af 13. juni 2021 anmodede jeg herefter forsikringen om at udbetale 102.737,50 i mererstatning, idet det blev anført, at forsikringstageren ved forligets indgåelse ikke kunne have været

klar over, at skaden var så omfattende som nu var blevet konstateret. I denne forbindelse henviste jeg til den sagkyndiges rapport af 25. maj 2021 med tilhørende billeder.

Forsikringen afviste ved e-mail af 20. september 2021 at udbetale mererstatning. Forsikringen henviste til forligsteksten og henviste igen til de bemærkninger, som fremgår af pkt. A.1.2 og A.2.1 i tilstandsrapporten.

Forsikringen henviste i første omgang klagerne til at påklage afgørelsen til forsikringens eget interne klagesystem.

Forsikringsselskabets klageafdeling stadfæstede indklagedes afgørelse ved skrivelse af 14. marts 2022 med de samme begrundelser, som forsikringsselskabet havde.

Undertegnede har efterfølgende anmodet forsikringen om dækning af retshjælp, idet klagerne havde til hensigt at udtage stævning imod forsikringen.

Dette har forsikringen også afvist, idet indklagede har henvist forsikringstageren til at indgive klage til Ankenævnet. Forsikringen har i denne forbindelse tillige tilkendegivet, at forsikringen ikke vil dække forsikringstagerens advokatudgifter i forbindelse med klagen.

Som bekendt foreligger hele korrespondancen og sagen bilag på [sprog].

Da forsikringen har nægtet at dække advokatudgifter i forbindelse med denne kære, er det min opfattelse, at det herefter må pålægge forsikringen en forpligtelse til at oversætte sagens materiale til dansk, idet en oversættelse fra min side vil medføre væsentlig større udgift for klagerne til advokatbistand.

I andre sager, hvor jeg har repræsenteret et andet forsikringsselskab på [sted], har praksis også været, at det er forsikringsselskabet, som skal oplyse sagen overfor ankenævnet og at forsikringsselskabet skal oversætte de dokumenter som er affattet på [sprog].

Det gøres gældende

- At forsikringen hele tiden har været forpligtet til at dække skaden, idet de bemærkninger som fremgår af tilstandsrapporten, ikke har nogen sammenhæng med de skader, som efterfølgende blev konstateret ved huset, hvilket da også er blevet bekræftet af den bygningssagkyndige og byggeselskabet [entreprenørselskabet], som har udført reparationen

- At det er forsikringsselskabets bevisbyrde at påvise, at tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende 1) inddækninger på nordsiden af karnappen og 2) at maling forskaller burde have givet forsikringstageren anledning til at undersøge hele karnappens konstruktion
- At det var helt uberettiget af forsikringen at indgå et forlig, hvorefter klagerne skulle afskære sig fra at komme med yderligere krav, idet det skal bemærkes, at en sådan aftaletekst ikke på nogen måde afskærer en forsikringstager at fremsætte yderligere krav såfremt der efter forligets indgåelse opstår en ny viden om skadens egentlige omfang
- At når det efterfølgende er blevet konstateret skader som på ingen måde nævnes i tilstandsrapporten, navnlig at karnappens facade ikke er udført håndværksmæssig korrekt, at vand trænger ind igennem facaden og ind i konstruktionen, at der også er trængt vand ind i karnappens konstruktion på grund af konstruktionsfejl ved tømmerkonstruktionen under karnappens vinduer og at vand er trængt ind i konstruktionen på grund af konstruktionsfejl ved selve tagkonstruktionen, må det være helt åbenbart, at tilstandsrapportens bemærkninger ikke har nogen som helst sammenhæng med de omfattende skader/konstruktionsfejl, som efterfølgende er blevet konstateret, og at forsikringstageren ikke på grund af disse bemærkninger vidste eller burde vide, at hele karnappens bygningsdele måtte udskiftes. Havde forsikringstageren været klar over dette ville han ikke have købt huset.
- At når den bygnings sagkyndige, som var med til mødet mellem forsikringstager og forsikringen den 12. oktober 2020, ikke var klar over skadens omfang, kan det desto mindre lægges til grund, at forsikringstageren - som ikke besidder nogen fagkundskab vedrørende bygningskonstruktioner i forbindelse med forligets indgåelse var klar over skadens egentlige omfang.

Det skal bemærkes, at forsikringen ikke har bestridt opgørelsen af kravet.

Kravet er som nævnt blevet afvist af forsikringen, dels med henvisning til bemærkningerne i tilstandsrapporten og dels med henvisning til selve forligsteksten, hvoraf fremgår at forliget er *'til fuld og endelig afgørelse, og at det ikke er muligt at komme med flere krav vedrørende skader på karnappen i ejendommen...'*.

Kopi af denne klage er tilsendt Betri Forsikring, idet klageren gør gældende, at det må være forsikringsselskabets opgave at oversætte og fremsende hele sagens akter til Forsikringsankenævnet."

Selskabet har i brev af 30/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der er tale om parcelhus som er købt og overtaget den 15.05.2019.

Den 15.06.2020 modtog Betri Trygging en anmeldelse til ejerskifteforsikringen hvor der blev oplyst, at håndværkere var begyndt at reparere en karnap, og havde stødt på skader på karnappen.

Den 16.06.2020 tog vores taksator på stedet for at besigtige skaden.

Den 10.07.2020 blev der i brev fra Betri Trygging oplyst, at skaden var undtaget i ejerskifteforsikringen i henhold til betingelserne, da der var tale om omstændigheder som var omtalt i tilstandsrapporten.

Efter lang drøftelse imellem forsikringstagers [familiemedlem], advokat og Betri Trygging, blev der lavet et forlig som begge parter godtog og underskrev.

I aftalen står der blandt andet '[klagernes advokats navn], adv. bekræfter med underskriften, at sagen er klar til ekspedition sådan, at der ikke er muligt for yderligere krav vedrørende skaden på tilbygningen (karnap) på ejendommen ... Denne aftale er således til fuld og endelig afgørelse.'

Aftalen fritager således Betri Trygging for yderlige krav i sagen vedrørende karnappen.

Dette bekræfter advokaten også i mail til skadebehandleren den 02.10.2020 kl. 15.45 og kl. 15.50.

At der laves et forlig imellem parterne, selv om der vurderes at skaden/kravet ikke er omfattet af forsikringen, er ikke ualmindeligt i forsikringsbranchen. Et forlig er ikke ensbetydende med, at skaden er omfattet af forsikringen, det er kun en måde at afslutte sagen på, hvor begge parter godtager den endelige afgørelse ved at underskrive aftalen.

Gennemgang af sagen:

Der var lavet en tilstandsrapport inden overtagelse af huset.

I tilstandsrapporten er der mange anmærkninger, der er blandt andet 9 KN (UN) punkter og 12 S3 punkter.

KN (UN) betyder at punktet skal undersøges nærmere, da det er et tydeligt tegn på, at der kan være tale om alvorlige tegn på skade eller andre forhold ved bygningen.

S3 betyder, at der er tale om meget alvorlige fejl, som bliver værre, og vil medføre at funktionen af bygningsdelen vil snart svigte. Dette kan forventes at føre til skade på andre bygningsdele.

Som tidligere nævnt, er der flere punkter i tilstandsrapporten med betegnelsen KN (UN) og S3, f.eks. i pkt. 1.3 hvor det markers med S3, og der står, at der er tegn på læk ved karnappens inddækninger.

Den bygningssagkyndige som laver tilstandsrapporten kan og skal ikke gøre fysiske indtriv i bygningen og begynde at lede, bore el. for at finde frem til årsagen til fejlene, som han har opdaget, derfor bliver der oplyst KN (UN) der hvor han kan se, at der er tale om fejl, men ikke har mulighed for at undersøge dette nærmere.

Derefter er det op til køber at undersøge KN (UN) punkterne i tilstandsrapporten nærmere inden overtagelse. Har køber ikke faglig kompetence hertil, har han mulighed for at medbringe en med faglig kompetence for at besigtige huset inden overtagelsen.

Ud fra de anmærkninger som er i tilstandsrapporten med blandt andet 9 KN (UN) punkter og 12 S3 punkter, burde det være indlysende for køber, at der var stor sandsynlighed for, at der var tale om mange fejl/skader på bygningen, som de var i færd med at købe.

Var punkterne i tilstandsrapporten undersøgt inder overtagelsen, var køber blevet klar over omfanget af fejl/skader på bygningen inden overtagelsen.

Advokaten oplyser, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke nævner noget om problemer med karnappens sydvendte gavl. I tilstandsrapporten punkt 1.3 bliver der ikke præciseret at talen er om øst, vest, syd eller nord siden, og må køber derfor gå ud fra, at der kan være tale om fejl i alle retninger af karnappen.

Derudover gør S3 punkterne netop opmærksom på alvorlige fejl som kan medføre skade på andre bygningsdele.

Køber var i tilstandsrapporten gjort opmærksom på mulige fejl/skader med bygningen inden overtagelsen. Havde køber fulgt anvisningerne i tilstandsrapporten og undersøgt punkterne nærmere inden overtagelsen, havde køber kunne opdage, de problemer som de nu har med bygningen.

Det at omfanget af skaden blev tydeligt da håndværkerne, efter overtagelse af bygningen, begyndte at tage plader fra, i forbindelse med reparation af karnappen, beviser også, at var der lavet undersøgelser i henhold til punkterne i tilstandsrapporten inden overtagelsen af huset, ville forsikringstager have opdaget omfanget af skaden inden overtagelsen.

Der skal også gøres opmærksom på, at huset og tilbygningen er opført flere år inden byggelovgivningen trådte i kraft på [sted] i 2017, og kan der derfor ikke gøres gældende at der er tale om konstruktions fejl ved opførelsen af karnappen.

Skaden er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen henvisende til pkt. 30.03 a) i ejerskifteforsikringsbetingelserne, og klausul i police nr. 33127219, som undtager alle de nævnet punkter i tilstandsrapporten.

Derudover er der lavet en aftale med forlig, hvor der er enighed imellem parterne om, at der ikke vil være muligt at komme med flere krav til ejerskifteforsikringen for eventuelle skader på karnappen."

Klagernes advokat har i brev af 27/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen anfører (direkte citat) 'Efter lang drøftelse imellem forsikringstagers [familiemedlem] advokat og Betri Trygging, blev der lavet et forlig som begge parter godtog og underskrev'.

På mødet, der blev holdt 28. september 2020, deltog også direktør, ... og bygningskonstruktør, ..., fra byggevirksomheden [entreprenørselskab]. Repræsentanterne fra [entreprenørselskab] gjorde rede for tilstanden omkring udsiderne på tilbygningen, nord og sydside, hvilke materialer skulle benyttes til reparationen, rette mulige fejl ved kellerne, samt redegørelse for materialevalg, arbejdstid etc.

På mødet var der ingen absolut ingen bemærkninger til tilbygningens gavl/ende eller tilbygningens tag/tagkonstruktion.

'Et forlig er ikke ensbetydende med, at skaden er omfattet af forsikringen, det er kun en måde at afslutte sagen på... ', fremfører forsikringen videre i skrivelsen. Det var forsikringstagerens og dennes repræsentanter klare opfattelse på mødet den 28. september 2020, at forsikringen un-

derkendte deres egen tilsynsmand og var villige at diskutere synspunkterne hos [entreprenørskab] omkring tilbygningens nord- og sydside.

Forsikringen skriver i *'Gennemgang af sagen'*, at der i tilstandsrapporten er anført 9 KN (UN) og 12 S3 punkter (KN undersøges nærmere og S3 kan være tale om alvorlige fejl). Som påvist flere gange overfor forsikringen er henvisningen til de 9 KN og 12 S3 punkter et synligt forsøg på at argumentere for, at køberen vidste eller burde vide, at det var indlysende for køber, *'at der stor sandsynlighed for, at der var tale om mange fejl/skader på bygningen, som køber var i færd med at købe'*. Selvfølgelig gjorde køber sig umage at få afdækket eventuelle fejl/mangler, som tilstandsrapporten henviste til.

Forsikringen har også fået svar fra advokaten med e-mail 14. juli 2020, kl. 12.07, omkring anførte KN og S3 (side 30 og 31 i den danske oversættelse). Forsikringens henvisning til pkt. 1.3 i tilstandsrapporten, hvor der anføres — *'Som tidligere nævnt er der flere punkter i tilstandsrapporten med betegnelsen KN (UN) og S3, f.eks. i pkt. 1.3 hvor der markeres med S3, og der står, at der er tegn på læk ved karnappens inddækninger'*, skal der stadfæstes, at forsikringstageren reparerede denne fejl omgående efter at købet var gennemført, noget som forsikringen også er bekendt med.

Forsikringen fastholder, at *'i tilstandsrapportens punkt 1.3 bliver der ikke præciseret at tale er om Øst, vest, syd eller nord siden, og at køber må gå ud fra, at der kan være fejl i alle retninger af karnappen'*. Ud over, at kelerne intet har med østsiden at gøre, så blev der, som belyst ovenover, foretaget reparation omgående på den nordlige side. På spørgsmål fra køber fortalte sælger, at tilstandsrapportens pkt. 1.3 henviste til kelen på nordsiden, som også blev bekræftet af håndværkeren, som udførte reparationen. Bemærkningen til 1.3 er også skrevet i ental og ikke flertal, der står lækage og ikke lækager i keler. I mødet mellem forsikringen og køber 28. september 2020 var der ingen bemærkninger, som kunne knytte sig til pkt. 1.3 omkring vindretninger.

Et af hovedargumenterne fra Betri trygging overfor køber er, at *'havde køber fulgt anvisningerne i tilstandsrapporten og undersøgt punkterne nærmere inden overtagelsen, havde køber kunne opdage de problemer, som de nu har med bygningen'*. Denne påstand er uden hold i virkeligheden. Køber

fik undersøgt alle på KN og S3 før købskontrakten blev underskrevet. Som beskrevet i side 5 og 6 i den danske oversættelse, så blev alle fornævnte bemærkninger gennemgået. Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen blev nødvendige reparationer gennemført.

I skrivelse til [klagerne], sendt til [klagernes advokat], Skade nr. ... — *'Afgørelse vedrørende klage omkring ejerskifteforsikring'*, fremfører forsikringen påstande, som bygger på fejl eller manglende viden. Det skal påpeges, at Betri Trygging i skrivelsen IKKE tager alle beskrivelserne i punkterne med, som er anført af køber/advokaten. Derfor bliver konklusionerne fra Betri trygging på den baggrund behæftede med fejl/mangler. De udeladte detaljer styrker købers påstand om, at skaderne er omfattet af kravet om erstatning. Se e-mail fra [klagernes advokat], advokat, til [navn], 10.02.22, kl. 23:41, side 15 til 18 i den danske oversættelse.

Nedenfor er kommentar til påstandene i skrивelsen fra Betri trygging.

På side 9 i den danske oversættelse bliver der fremført, at *'Der er flere skadesærkende i tilstandsrapporten, foruden på omtalte KN-skadesærkende, som vedrører udbygningen. Alle påviser, at der er lækager og uheldige konstruktioner i udbygningen. Forhold ved kel og lækage i tagrenden er*

kommenteret i tilstandsrapporten ved skadesærkende S3, der betyder meget alvorlige fejl...'. Denne påstand er direkte forkert. Udover pkt. 1.3, som er forklaret i pkt. 4), så er der intet i tilstandsrapporten, som tilsiger, at der er 'lækager og uheldige konstruktioner i udbygningen'.

Derfor er postulatet fra forsikringen ovenover i samme skrivelse, at *'hvis forholdene, nævnte ved KN-skadesærkende fra tilstandsrapporten, var blevet undersøgt nærmere, inden huset blev købt, havde forsikringstageren opdaget de nævnte skader (i tilbygningen, red.), som har vist sig, efter at reparationen er påbegyndt'*, forkert og uden hold i virkeligheden. I siderne 11 og 12 i samme skrivelse bliver der af forsikringen argumenteret for beslutningen om, at konklusionen for skader bliver fastholdt, at sagen bliver afvist. Konklusionerne fra forsikringen er behæftet med graverende fejl. Ad. pkt. 1 vedr. råddent underslag under vinduet (som dækker hele østfacaden på første sal, helt op i kippen), bliver der vist til pkt. 1.6 i tilstandsrapporten *'Endebund på tagrende ved karnap mangler på sydsiden'*. Videre bliver konkluderet, *'Væsken/væden fra tagrenden løb ned ad hjørnet ved udbygningen ned på bærende underslag og forårsagede dermed skade på andre bygningsdele.'* Til sidst er konklusionen *'Desuden viste denne skade sig, da man påbegyndte at undersøge den del, der var omfattet af KN-særkende 'maling falder af'.* Det er rigtigt, at endebunden på nævnte tagrende manglede. Denne mangel havde dog absolut ingen betydning for skaden på nævnte underslag, da hældningen på tagrenden var ind mod hovedbygningen og dermed væk fra den manglende endebund. Det var derfor meget begrænset mængde regnvand som løb ned fra omtalte ende af tagrenden. At påstå at vandet løb ned ad hjørnet ved *'udbygningen ned på bærende underslag og forårsagede dermed skade på andre bygningsdele'*, er en tilpasset konklusion, som ikke har hold i virkeligheden. Dette kunne enhver ved selvsyn også konkludere, før tagrenden blev skiftet. Derimod var det en stor overraskelse for håndværkerne at konstatere, da de fjernede frontstykket under vinduet, at det bærende underslag indenunder var pilråddent. Det stod dog hurtigt klart, at både inddækningen under, samt vice versa rundt og ovenover vinduet var årsagen til tilstanden i det bærende underslag, samt også skaden, som gulvet under det flydende gulv i stuen (første sal) havde pådraget sig. Det stod også klart, at manglende håndværksmæssig kvalitet, samt tvivlsomt valg af materiale var årsagen til tilstanden under vinduet og dermed også skaderne på gulvpladerne. Set udefra var der ingen skade at se. Tilsynsrapporten nævner ingen af ovenstående fejl. Derfor er den samlede konklusion vedr., dette pkt. direkte forkert.

Til punkterne 2) og 3) hvor advokaten påviser alvorlig lækage på taget m.m., kommer Betri trygging med henvisning, sum under ingen omstændigheder er i overensstemmelse med virkeligheden. Der bliver sagt *'Igen skal der påvises, at hvis en præcis undersøgelse af KN skadesærkende 'maling falder stedvis af' var blevet påbegyndt, inden huset blev købt, var der blevet fundet frem til skaden'*. For det første skal der påpeges, at *'Ydervægge, maling skaller stedvis'*, er en særdeles generel stadfæstelse. Husets ydervægge, første sal, er af beton, som er hvidmalet, delvist også beklædt med 'tapet'. På alle husets facader var der enkelte steder, som malingen/'tapetet' var skallet. Dette er i sig selv ikke noget bemærkelsesværdigt i. Alle betonflader på [sted] — huse, gærder osv, kræver jævnlig vedligeholdelse, da vejret på [sted] er både vådt og omskifteligt. Derfor kunne man ikke tillægge konklusionen vedr. malingen på ydervæggen særlig værdi, da man med selvsyn kunne konkludere, at husets fire ydervægge ikke havde nogen synlig skade på grund af stedvis skallen. Her skal tilføjes, at i forbindelse med den oprindelige klage omkring skader på tilbygningen, var Betri trygging dog af den opfattelse, at netop anmeldelsen om 'maling falder stedvis af' gav forsikringen grundlag for at afvise kravet om erstatning, da forsikringen fastholdt, at manglende maling i hjørnet mod hovedbygningen (nordsiden) var belyst i den generelle stadfæstelse i tilstandsrapporten. Denne påstand blev klart tilbagevist, da det var soleklart, at vandet kom fra oven, fra tagrenden på hovedbygningen. Det var fakta, at tagrenden havde forkert hældning (mod hjørnet). Når det regnede kraftigt, skulpede det over og løb ned i omtalte hjørne. Yderligere viste

det sig, at der var ingen fuge mellem tagrende og siden på tilbygningen, så vand fra den overfyldte tagrende, samt vand fra inderste del af hovedtaget mod tilbygningen, kunne løbe frit ned langs hjørnet mellem hoved- og tilbygning. Tagrenden på den sydvendte side havde også lækage, som medførte at vand løb ned i hjørnet mellem hoved- og tilbygning. Se vedlagte forklaring med billeder nedenfor. I tilsynsrapporten er der ingen anmærkninger omkring disse forhold. Visende til ovenstående er det helt uforståeligt, at Betri trygging stadfæster, at *'maling falder stedvis af'*, skal kunne begrunde en afvisning af fakta. Der er afgjort intet belæg for henvisning til tilstandsrapportens pkt. 2.1, når Betri trygging konkluderer vedr. *'alvorlig lækage på taget m.m.'* at køber havde fundet skaden *'hvis forholdene var blevet undersøgt nærmere i overensstemmelse med bemærkningen til tilstandsrapporten, inden handelen gik igennem'*. Under henvisning til ovenstående er det uforståeligt, at forsikringen begrunder sin konklusion på en særdeles generel anmeldelse vedr. ydervægge, at *'maling falder stedvis af'*, da advokatens henviser til alvorlige fejl i tagkonstruktionen. Det er rigtigt, som Betri trygging stadfæster, at *'skaden viste sig, da tømmerne begyndte at tage fra i forbindelse med reparationen af skaden på udbygningen'*. Det er derimod helt forkert at drage den konklusion, at det *'er med at bekræfte, at man havde fundet skaden, hvis forholdene var blevet undersøgt i overensstemmelse med bemærkningerne til tilstandsrapporten'*. Tilstandsrapporten gav absolut ingen anledning til krav/ønske fra købers side om, at tilbygningen skulle skilles ad. For god orden skyld skal også påpeges, at tilbygningen var/er bygget af tømmer fra sokkel (20-30 cm høj) op til tagryg. Siderne var beklædt med hvide facadeplader, hvor der ikke var synlige fejl at se udefra og endnu mindre *'maling falder stedvis af'*.

Til pkt. 4) blev der påvist at vand løb fra taget i stueetagen, sådan at lægter og ydervæg er rådnet - her udelader Betri trygging bl.a. at nævne de rådne bælte/underslag i hovedbygningen, som måtte skiftes. Derimod henviser forsikringen endnu engang til, at *'Skaden ville have vist sig, hvis nærmere undersøgelse af 'maling falder af..' var blevet lavet'*. Det er påviseligt, at de vedvarende påstande om *'tapet på beton og betonvægge misfarvede stedvis nedenfor'* sammen med *'maling falder af'* under ingen omstændigheder kan henvises at retfærdiggøre et afslag fra Betri trygging til deres erstatningspligt til køberen af ejendommen. Ud over fakta, at malingen, som var slidt af i hjørnet mellem tilbygning og hovedbygning (nordsiden), var forårsaget af vandet fra tagrenden/tagvandet ovenover og at denne 'skade' derfor ikke kunne henhøre under fortolkningen hos forsikringen vedr. 2. 1. Derudover fandtes der ikke tapet på beton omkring tilbygningen, som gav nogen årsag til undersøgelse, ej heller tegn på, at betonvæggen i nærheden af tilbygningen var misfarvet og til sidst, og ikke mindst, at tilbygningen ikke var af beton. Den var som belyst ovenfor beklædt med hvide facadeplader.

Vedr. pkt. 5) fastholder Betri trygging påstanden om, at om skaden var blevet fundet, blev 2.1 i tilsynsrapporten aktiveret. Her er det også fakta, at ydervæggen mod stuen/tilbygningen i stueetagen ikke havde tegn på skader, som tilsynsrapporten generaliserende tilsiger, men da det meste af tilbygningen var taget ned, blev det klart, at regnvand løb fra tagkonstruktionen ned i tilbygningen og derfra i hovedbygningen, mellem yder- og indervæg i stuen. Her var isolationen drivvåd og bælte og bjælker ligeså.

Vedr. pkt. 6) som omfatter tagkonstruktionen blev der konstateret, at træpladerne til tæt tag kun var monteret ud til tagremmen og ikke udover, som de skulle have gjort. Underdugen, som skulle række udover træpladerne var ligeledes forkert monteret, da den kun rakte ud til tagremmen.

Tagpladerne (aluminium) var også monteret forkert, så regnvandet visse steder kunne sive ned i vægkonstruktionen og derfra videre ned i stueetagen. Her konkluderer Betri trygging, at denne skade var 'omfattet af forliget mellem parterne'. Her er tale om påstand uden indhold. Fejlkonstruktionen af taget, samt følgeskaderne heraf, indgik absolut ikke i behandlingen mellem parterne omkring forliget, ej heller i drøftelserne på mødet 28. september 2020. Her er igen tale om efterrationalisering fra Betri trygging.

Vedr. pkt. 7) og 8) hvor der bliver påvist, at på grund af lækagen foroven og lækagen under det store vindue i østvendte ende i tilbygningen, var det nødvendigt at tage det flydende gulv op, samt underliggende gulvplader, som var skadet af lækagen i konstruktionen. Ligeledes blev hele inder-væggen i den sydvendte side taget ned og isolationen fjernet. I sit svar siger Betri trygging, at *'hvis KN-skadesærkende 'maling falder af...', var undersøgt nærmere, ville lækagen foroven og dens konsekvenser være opdaget'*. Det må stå til troende hos Betri trygging, hvis denne konklusion skal gøres gældende. Det er helt uforståeligt, at Betri trygging henviser alle klagepunkterne til 2.1 i tilstandsrapporten, uden at forsikringen kan påvise nogen troværdig sammenhæng mellem generaliserende stadfæstelse af *'maling falder af osv.'* og det faktum, at tilbygningen fra tagkonstruktionen og nedefter var befængt med alvorlige konstruktionsfejl, som først blev opdaget, efter at reparationen var kommet i gang.

Vedr. pkt. 12) blev der oplyst, at vindsleden i enden af udbygningen under stålinddækningen blev forlænget, så vand ikke længere sætter sig langs vinduet, hvor vand er løbet ned i underslaget under vinduet og har sammen med vandet under vinduet forårsaget, at det bærende underslag blev råddent. Betri trygging har ingen kommentar til dette pkt.

Ud over nævnte punkter, så blev alle bjælkerne og pladerne i konstruktionen på sydvendte side skiftet på grund af, at alt materialet var råddent. Alle underslaget i tilbygningen blev skiftet/repareret på grund af råd, det bærende underslag under Østvendte vindue blev ligeledes skiftet, del af fodstykket af i hovedbygningen, samt et par meter af bærende underslag i hovedbygningen måtte skiftes på grund af råd, samme med isolation. Samme var med isolationen. Se tekst og billeder nedenfor.

Konklusivt siger Betri trygging, at 'forliget blev sluttet på grund af velvilje imod forsikringstageren'. På mødet 28. september 2020 var det absolut forsikringstagerens, advokatens og de andres repræsentanters (for forsikringstageren) opfattelse, at Betri trygging indgik forligene på grund af, at alle beviserne underminerede forsikringens påstande. Det var derfor ikke tale om velvilje, men derimod resultat af, at Betri trygging så det åbenlyse i, at de havde taget fejl. Det ligger også helt klart, at forliget på mødet var at skifte beklædningen, at undersøge og muligvis reparere dele af konstruktionen på sydsiden og rette mulige fejl ved kelen. Gavlen (østsiden), tagkonstruktionen, hovedbygningen, bærende underslag, gulv, isolation osv., som alt eller delvis blev udskiftet indgik selvfølgelig ikke i forliget af den enkle årsag, at disse forhold for det første slet ikke var del af behandlingen og for det næste, at ingen på mødet havde den mindste mistanke om, at stort set hele tilbygningen nærmest måtte rives ned. Derfor byggede konklusionen på mødet 28. september 2020 på det kendte og påviselige, hvor man konkluderede, at forliget i hovedtræk drejede sig om at skifte beklædning på begge sider (nord og syd), at undersøge og muligvis reparere dele af konstruktionen på sydsiden og at rette mulige fejl ved kelen."

Selskabet har i brev af 18/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Advokaten oplyser, at forsikringstager og dennes repræsentants opfattelse på mødet den 28.09.2020 var, at taksators synspunkter blev underkendt, og at man vurderede at man var villig til at diskutere synspunkter hos byggefirmaet [entreprenørselskabet], omkring tilbygningens nord- og sydside.

På mødet deltog repræsentanter for Betri Trygging, forsikringstager, forsikringstagers [familie-medlem] og flere repræsentanter fra byggefirmaet [entreprenørselskabet].

Forsikringstagers [familie-medlem] som også deltog, er medlem af bestyrelsen i [entreprenørselskabet]. Det er ikke korrekt at taksators synspunkter blev underkendt.

Fakta er, at alle parter var tilfredse med aftalen som blev godtaget og underskrevet af både advokaten for forsikringstager og forsikringsselskab.

I forbindelse med anmeldte skade er det konstateret at alle UN og S punkterne i tilstandsrapporten, ikke var undersøgt inden overtagelse af huset.

Feks. punkt 2.1 i tilstandsrapporten hvor det er markeret med et UN (undersøges nærmere) '*Maling skaller forskellige steder. Tapet på beton. Betonvægge misfarvet forskellige steder foruden*'

Havde køber lavet de nødvendige undersøgelser i punktet i 2.1 som var markeret med UN og undersøgt hvorfor maling skallede af, ville det være nødvendigt at tage beklædningspladerne fra, for at se hvor vandet kom fra, og så ville forholdet med den store skade med den uheldige konstruktion o.l. uden tvivl været opdaget med det samme.

Det var også meget synligt for køber, at konstruktionen kunne give problemer, da beklædningen lå skråt og hældede ind mod huset, således at alt vand løb ned ad sydsiden af væggen på karnappen og videre mod hovedhuset, dette er en af årsagerne til at malingen skallede. Der er derfor en direkte årsagssammenhæng imellem skaden og pkt. 2.1 i tilstandsrapporten.

Advokaten mener, at der ikke er noget underligt i at maling falder stedvis af, da det er meget almindeligt på Færøerne.

Fakta er at tilstandsrapporten pkt. 2.1 er markeret med UN, for netop at gøre opmærksom på, at dette er et problem som skal undersøges nærmere. Var dette undersøgt, ville forsikringstager have opdaget omfanget af skaden inden overtagelsen.

Advokaten mener at oplysningerne i pkt. 1.3 (kel/inddækning) henviser til ental.

Punktet som er markeret med S henviser ikke til kun et sted, men oplyser, at der er spor af læk ved udhæng og væg på karnap, der oplyses også, at ved garagen rustet der, og at der er huller.

Det er kun garagen som bliver nævnt som et specifikt sted i pkt. 1.3 hvor der rustet.

Ellers oplyses det, at der er spor af læk ved udhæng og ved karnap.

Advokaten mener, at der er ingen sammenhæng imellem pkt. 1.6 (tagrende/nedløbsrør) som er markeret med S3, da hældningen af tagrenden var imod hovedbygningen.

Der er en meget tydelig sammenhæng imellem, at vand fra tagrenden løber ned i mellemrummet mellem de skrå beklædningsbrædder, og videre ned ved mellemrummet, og ind mod hovedhusets ydermur, der hvor UN er markeret i tilstandsrapporten.

Der kan konstateres, at havde forsikringstager fulgt anvisningerne i tilstandsrapporten, som alle henviser til de problemer som forsikringstager nu har med karnappen, ville forsikringstager have opdaget skaderne/problemerne inden overtagelsen.

Advokaten vurderer til sidst i brevet, at forsikringstagers opfattelse af forliget, som blev lavet af begge parter, var at det blev lavet på grund af, at forsikringen havde lavet en fejl i at afvise skaden.

Dette er en forkert opfattelse.

Der kan dog konstateres, at der aldrig er lavet en anerkendelse af forsikringsdækning i denne sag.

Som tidligere nævnt i svar den 30.09.2022, er det ikke ualmindeligt at lave et forlig i en sag, hvor der ikke er forsikringsdækning.

Der kan konstateres, at havde forsikringstager fulgt anvisningerne i tilstandsrapporten og undersøgt ejendommen inden overtagelsen, ville forsikringstager være klar over omfanget af fejl/skader på ejendommen inden overtagelsen.

Der burde således være indlysende for forsikringstager, at der var stor sandsynlighed for, at der var tale om alvorlige fejl/skader på bygningen, som ville medføre udgifter til nødvendige reparationer efter overtagelsen.

Skaden er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen henvisende til pkt. 30.03 a) i ejerskifteforsikringsbetingelserne, og klausul i police ..., som undtager alle de nævnte punkter i tilstandsrapporten.

Derudover er der lavet en skriftlig aftale med forlig, hvor der er enighed imellem forsikringstager og forsikringsselskab, om at der ikke vil være muligt at komme med flere krav til ejerskifteforsikringen for eventuelle skader på karnappen."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 17/1 2019 fremgår bl.a.:

"A Hovedbygningsdele

1 Taukonstruktion/belægning/skorsten

1.1 Materiale tag - tagryg

Aluminium på hus og stål på garagen.

S3 Garage: taget rustet

1.2 Taghældning

KN Garage: Hældningen på taget er lille

1.3 Skotrender/inddækninger

S3 Spor af læk ved udhæng og væg på karnap

S3 Garage: inddækning rustet og er der huller

...

1.5 Tømmer ved tag

S3 Garage: Garage: Spor af læk på udhæng forskellige steder

1.6 Tagrender/nedløbsrør

S3 Bunden på tagrende ved karnap på sydsiden mangler

...

1.8 Spærrer og lægter

S3 Garage: Spor af læk på spærrer forskellige steder

...

1.10 Undertag/plader

S3 Garage: Spor af læk på loftsbrædder forskellige steder

...

2. Ydervægge

2.1 Forsider og gavle

KN Maling skaller forskellige steder

KN Tapet på beton

KN Betonvægge misfarvet forskellige steder forneden.

...

[Sælgeroplysninger]

1.1 I hvor lang tid har du været ejer af ejendommen?

1981

I hvilket tidsrum har du boet i ejendommen?

Fra/til: 1981 /2016

1.2 er der lavet tilbygning, ombygning eller større reparationsarbejder?

Ja

År 2000. Skiftet tag på huset (ikke garage), lavet karnap og øverste loft+ sauna og delvis loftet skiftet

vinduer på loftet dog ikke på øst siden."

Af aftale af 12/10 2020 fremgår bl.a.:

"Aftale

§1

Denne aftale er lavet i enighed imellem [klagerens advokat], adv., repræsentant for forsikringstager [en af klagerne] og Betri Trygging.

§2

Der er tale om skader på tilbygning på beboelseshus på matr.nr. ..., i forbindelse med ejerskifte.

§3

Der er aftalt, at Betri Trygging udbetaler 110.000 kr., foruden sagsomkostninger på 6.000 kr.

§4

Det samlede beløb på 116.000 kr. bliver indbetalt på klientkonto i ...

§5

[Klagernes advokat], adv., bekræfter med underskriften, at sagen er klar til ekspedition sådan, at det er ikke muligt for yderligere krav vedrørende skaden på tilbygningen på ejendommen matr.nr. ... Denne aftale er således til fuld og endelig afgørelse.

§6

Betri Trygging bekræfter med underskriften at udbetale i henhold til dette forlig.

På vegne af forsikringstager
[klagernes advokat], adv.

På vegne af Betri Trygging
..., afdelingschef "

Af e-mail af 10/2 2022 fra advokaten til selskabet fremgår bl.a.:

"Efterfølgende reparation har afsløret disse forhold, som forsikringstager ikke var vidende om, da forliget blev lavet i oktober 2020.

1) Under forsiden/enden af udbygningen var det bærende underslag under vinduet pilråddent. Vand var herfra kommet ind under gulvpladerne, som var rådne. [Entreprenørselskabet] måtte sætte støtter under hele udbygningen sådan, at der ikke afkommer skade. Men reparationen blev gjort.

2) Alvorlig lækage på taget. Tagplader fæstede forkert - og dermed satte vand sig ned på tagrem - på udbygningen, (sydvendt side). Bærebjælke derfor rådne.

Træplader til tagtømmer på udbygningen strakte kun til tagrem/sidekonstruktion - og ikke udover tagrem/væggen, som de skulle. Alvorlig konstruktionsfejl.

3) Underdug under træplader til tagtømmer - strakte kun til tagrem - og siden ned ved indersiden af sidekonstruktionen. Forkert monteret.

Derfra satte regnvandet sig - ind i stuen i udbygningen og derfra til stuen forned.

4) Vandet fra taget er løbet ned i stueetagen (stuen), og dermed er bæltet derimellem - en god meter langs udvæggen rådnet.

Samme er med tagrem - som ligger ovenpå betonsiden, og som tagspærrer er fæstede på.

Der blev to/tre meter skiftede ud - og mindst en meter af underslag ind i hovedbygningen råddent. Det er skiftet/repareret.

5) Luft af mug, da væggen i stuen forned blev taget fra. Isolationen var drivvåd - særlig der, hvor vandet fra taget i udbygningen har lækket ned i stuen forned.

6) På taget er fejlen med taget rettet. Ny underdug og lægter lagt på begge sider. Taget kunne ikke bruges igen. Aluminium sinus-tag var lagt på i stedet. Sparre for enden var også rådne og blev repareret.

7) Visende til pkt. 2, blev gulvet i stuen ovenpå taget op/bort - både det flydende gulv og undergulvet (gulvplader) - fordi lækagen ovenfra og fra under vinduet ved enden af udbygningen. Det flydende gulv måtte tages op for at komme til gulvpladerne og tage dem bort. Det flydende gulv var limet sammen og kan derfor ikke bruges igen. (næppe kan det købes nu om dage) Nyt flydende gulv må lægges i hele rummet. Dernæst kan tillægges, at alle gulve på loftet (i alle rum) er af samme slags - og limes sammen, sådan, at, da nyt gulv bliver lagt på stuen ovenpå, fremkommer det som nyt gulv end det, som var forinden.

8) Hele indvæggen på sydsiden i stuen ovenpå måtte tages fra pga. lækagen ovenfra. Det samme var gældende for hele Isolationen.

9) Alle de tykke bjælker- fra sparrer og ned til sokkelen - er udskiftede i udbygningen (dog ikke bjælkerne foroven på den nordvendte side). Alle underslag er skiftede/repareret. Alt råddent.

10) Vindskeden i enden af udbygningen under stålinddækningen er forlænget, så at vand ikke sætter sig langs vinduet, hvor vand er løbet ned i underslaget under vinduet og har sammen med vandet under vinduet forårsaget, at det blev råddent, og som er skiftet, se pkt.1."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"D. Skade og risiko, som er omfattet af forsikringen

30.00 Hvad er omfattet af forsikringen

30.01 Forsikringen omfatter reparation af aktuel skade og fysiske forhold i bygningerne, der medfører en nærtliggende fare for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsafsnit.

30.02 Begrebet skade, omfatter brud, lækage, forvanskning, svækkelse, opståen af revner, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, som væsentlig forringer værdien eller anvendelsesmulighederne på bygningerne, sammenlignet med andre bygninger i samme alder og i almindelig god stand. Manglende bygningskomponent kan være en skade.

30.03 Begrebet nærtliggende fare for skade betyder, at der erfaringsmæssigt vil ske en skade, hvis ikke omfattende vedligeholdsmæssige eller andre forebyggende foranstaltninger iværksættes.

Undtagelser og begrænsninger

Forsikringen omfatter ikke:

- a) Forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, undtaget, hvis forholdene utvetydigt er forkert beskrevet i rapporten.

Der er tale om forkert beskrevne forhold, hvis beskrivelsen er misvisende, eller hvis den ikke er grundig nok, således, at en køber, på basis af bruge rapporten, ikke har haft anledning til vurdere de faktiske forholds art, omfang og betydning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom – som er fra begyndelsen af 1980'erne – har en østvendt tilbygning/karnap fra 2000, hvor førstesalen er indrettet som en glasstue med mange vinduer. Tilstandsrapporten havde tre KN- anmærkninger (undersøges nærmere) vedrørende ydervægge på ejendommens forsider og gavle, idet bl.a. maling skallede af, og beton var misfarvet. Tilstandsrapporten havde en S3-anmærkning (særdeles alvorlige mangler) vedrørende skotrender/inddækninger, hvor der var spor af læk ved udhæng og væg på karnap. Klagerne overtog ejendommen den 15/5 2020 og repareret tagrende og inddækning/kel ved karnappens nordvendte gavl. Klagerne anmeldte den 15/6 2020, at der var yderligere skader på karnappen. Sel-

skabet besigtigede ejendommen den 16/6 2020 og afviste den 10/7 2020 dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold var omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet besigtigede ejendommen den 28/9 2020 sammen med klagerne, klagernes bygningssagkyndige og klagernes advokat. Parterne, herunder klageren bistået af sin advokat, indgik den 12/10 2020 et forlig på 110.000 kr. for skader på karnappen til fuld og endelig afgørelse.

Klagerne kræver yderligere 102.737,50 kr. i erstatning. De har anført, at de ved forligets indgåelse ikke var klar over, at skaderne på karnappen var så omfattende, som de sidenhen viste sig at være. Hele karnappen måtte i realiteten opføres på ny. De har anført, at selskabet hele tiden var forpligtet til at dække skaderne. Det var uberettiget af selskabet at indgå et forlig, hvorefter klagerne skulle afskæres fra at komme med yderligere krav. Aftaleteksten afskærer ikke klagerne fra at fremsætte yderligere krav, hvis der efter forligets indgåelse opstår en ny viden om skadens egentlige omfang. De har anført, at selskabet på mødet den 28/9 2020 underkendte deres egen tilsynsmand og var villige at diskutere synspunkterne hos klagernes bygningssagkyndige omkring karnappens nord- og sydside. De har anført, at forliget blev indgået under forudsætning af, at udbedringen bestod i at udskifte beklædningen, at undersøge og muligvis reparere dele af konstruktionen på sydsiden og rette mulige fejl ved kelen.

Klagerne har anført, at det efter forligets indgåelse viste sig, at den bærende tømmerkonstruktion under vinduerne på forsiden/ved enden af karnappen samt gulvpladerne var helt rådne på grund af vandindtrængen fra vinduerne. Tagpladerne på karnappens tag var ikke fastgjort korrekt, og der var sket alvorlig lækage ned i konstruktionen, så den bærende trækonstruktion under taget og al isolering i karnappen var rådden. Lækagen fra karnappens tag var løbet ind i hovedbygningen, hvor 2 meter gulvbjelker og 1 meter fodstykke/gulvbjelke var råddent, og isoleringen mellem hovedbygningen og karnappen var drivvåd. Klagerne har anført, at disse forhold ikke indgik i forliget.

Klagerne har anført, at de har spurgt sælgeren, som oplyste, at tilstandsrapportens pkt. 1.3 henviser til kelen på nordsiden, og dette blev bekræftet af håndværkeren, som udførte repara-

tionen. De har henvist til, at anmærkningen er skrevet i ental, og at der ikke står "lekager i keller". De har anført, at de fik undersøgt alle KN og S3, inden de købte ejendommen. De gennemførte alle nødvendige reparationer umiddelbart efter overtagelsen. De har anført, at anmærkningen om, at malingen skaller af, er en generel stadfæstelse, som ikke giver anledning til, at de skulle skille karnappen ad. Der var afskallet maling på alle ejendommens facader. Ejendommens ydervægge er af beton, og klimaet, hvor ejendommen er beliggende, er vådt og omskifteligt, hvorfor alle betonflader i området kræver jævnlig vedligeholdelse. Karnappen er ikke af beton, og havde hverken misfarvninger eller maling, der faldt af.

Selskabet har anført, at forligsaftalen fritager selskabet for yderligere krav vedrørende karnappen. Selskabet har anført, at selskabet aldrig har anerkendt forsikringsdækning i sagen. Et forlig ikke er ensbetydende med, at skaden er omfattet af forsikringen - det er kun en måde at afslutte sagen på. Selskabet har anført, at alle parter var tilfredse med forligsaftalen, som blev godtaget og underskrevet af både advokaten for forsikringstager og selskabet. Selskabet har anført, at det ikke er korrekt, at taksatorens synspunkter blev underkendt på mødet.

Selskabet har anført, at der i tilstandsrapportens punkt 1.3 ikke bliver præciseret, om der er tale om øst, vest, syd eller nordsiden af karnappen. Klagerne må derfor gå ud fra, at der kan være tale om fejl i alle retninger. En S3-anmærkning gør netop opmærksom på alvorlige fejl, som kan medføre skade på andre bygningsdele. Selskabet har anført, at hvis klagerne inden overtagelsen havde undersøgt tilstandsrapportens KN-anmærkning i punkt 2.1 om, at malingen skallede af, var de blevet klar over omfanget af fejl/skader på bygningen.

Af tilstandsrapportens punkt 1.3 (skotrender/inddækninger) fremgår det med S3-anmærkning, at "spor af læk ved udhæng og væg på karnap". Af tilstandsrapportens punkt 1.6 (tagrender/nedløbsrør) fremgår det med S3-anmærkning, at "bunden på tagrende ved karnap på sydsiden mangler". Af tilstandsrapportens punkt 2.1. (ydervægge - forsider og gavle) fremgår det med KN-anmærkning, at "maling skaller forskellige steder", "tapet på beton" og "betonvægge misfarvet forskellige steder forned".

Ankenævnet for Forsikring

22.

98569

Af forligsaftalen fremgår det, at "§2: Der er tale om skader på tilbygning på beboelseshus på matr.nr. ..., i forbindelse med ejerskifte. §3 Der er aftalt, at Betri Trygging udbetaler 110.000 kr., foruden sagsomkostninger på 6.000 kr. ... §5: [Klagernes advokat] bekræfter med underskriften, at sagen er klar til ekspedition sådan, at det er ikke er muligt for yderligere krav vedrørende skaden på tilbygningen på ejendommen matr.nr. ... Denne aftale er således til fuld og endelig afgørelse".

Som sagen foreligger oplyst, lægger nævnet til grund, at de forhold, klagerne ønsker dækket af selskabet, alle vedrører skader på karnappen/tilbygningen og følgeskader afledt heraf.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagerne har indgået et bindende forlig med selskabet om at modtage 110.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen, hvor klagerne har afskåret sig fra at rette yderligere krav mod selskabet for skader på tilbygningen/karnappen. Klagerne har ikke bevist, at der foreligger omstændigheder, der giver nævnet grundlag for at tilsidesætte forligsaftalen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes omkostninger i videre omfang end tilbudt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ved udfærdigelsen og indgåelsen af forliget var bistået ved advokat og bygningssagkyndig.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

98569



Jens Kruse Mikkelsen

formand