615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 52.767:

xxxxx xxxx x
xxxxxx xxxx
xxxxxxx xxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter anmeldte skader.

Klagernes advokats skrivelse af 23/3 2000 til nævnet er vedlagt følgende sagsredegørelse: "Mine klienter erhvervede den 25. oktober 1997 ejendommen H. Søvej 9 ... og accepterede i forbindelse med handlen den tilbudte ejerskifteforsikring i Alm. Brand. Ejendommen som mine klienter erhvervede består af en ældre bygning, der ifølge BBR er opført i 1877, samt en nyere tilbygning. Den oprindelige bygning er af den forrige ejer blevet gennemgående renoveret og istandsat, således at alene ydermurene står tilbage, idet alt indvendigt, terrændæk, gulve, indervægge, lofter og første sal er opført omkring 1986-87. Samtidig med renoveringen af den oprindelige ejendom blev tilbygningen opført. Efter mine klienters erhvervelse af ejendommen er adskillige fejl og mangler opdaget. Således er der i tilbygningen konstateret fugt på indvendig murede vægge og fugt/-vand på stuegulvet, idet stuegulvet ikke har noget kapillarbrydende lag, membranen ligger forkert og gulvet ligger direkte på muldjord. Klaplaget er konstateret at være af meget dårligt kvalitet, hvorfor det smuldrer og har ringe bæreevne. Tykkelsen er alene 50

mm. Endvidere er det konstateret at træskelet der står på terrændækket bærer hele førstesalen, hvilket giver nærliggende risiko for sætningsskader. Endelig er det konstateret at fundamentet kun er 400 mm. under terræn, hvilket langtfra opfylder det stillede krav i byggereglementet og bevirker stor risiko for sætningsskader. Med hensyn til den oprindelige bygning er denne endnu ikke undersøgt, men det kan nævnes at også her hviler første salen på et træskelet, der står direkte på stuegulvet."

Af tilstandsrapport af 30/6 1997 fremgår bl.a.: "**Registrering af skader eller tegn på skader** ...

A	1.1 Sokkel	K1	I husets syd-østlige hjørne er betonstøbning lidt mangelfuld.
A	1.2 Udvendige trapper	K1	Der er mindre revner i støbeskellene på de gamle indgangstrapper
A	2.4 Indvendig isolering	K0	Der er forskydninger i gulvenes højde foranlediget af variationen i valgte gulvløsninger i de forskellige rum
A	3.1 Facader	K1 K2	Facaderne fremstår velvedligeholdte men har enkelte steder lidt revner. (K1) Kun ved ydervæggen ved badeværelset er revnerne af lidt betydning. (K2)
A	3.2 Gavle	K1	Se pkt. 3.1.
A	3.6 Indvendig efterisolering		Der er udført efterisolering af ydervæggene indvendigt.

...
Sælgers oplysninger om ejendommen ... **1. Fundamenter/Sokler** 1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader? *Kampestens sokkel i en del af huset* ... **Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:** ... *Huset er fra 1872 og renoveret. Eternit tag udskiftes. Der mangler udhæng på 2 sider. Diverse småmangler lister, småbeslag.* ... **Ejendommens hoveddata Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring** ... Oplysninger til udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring: *Ejeren der er håndværksmester har gennemført den meget gennemgribende restaurering af den gamle bygning.* ... **Forsikringsoplysninger Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser** ...

A ... A	1.0 Fundamenter/Sokler ... (*) 6.0 Gulvkonstruktion og gulve	Soklerne fremstår pæne og vedligeholdte med mindre revner og løs puds enkelte steder. ... Der er udført nye gulve i hele huset. Ejeren oplyser at gulvene er opbygget fra bunden med effektivt kapillarbrydende lag og højt isoleringsniveau.

"

Af EDC sundhedsattest af 30/6 1997 fremgår bl.a.: "Evt. bemærkninger (herunder om sekundære bygninger *Huset er renoveret af de nuværende ejere. Dels ved udførelse af eget arbejde og dels med anden professionel. Der er anvendt gode byggematerialer og fornuftige byggetekniske metoder set i relation og hensynet til den gamle ejendoms konstruktioner og udseende.* ... **5. Særligt teknisk tillæg :** ... **Ejers oplysninger om bygningernes lovlighed samt instal. funktion :** **Ja** **Nej** ...

1. Er der opført bygninger uden myndighedernes tilladelse? ☐ ☒ ...
2. Er der indrettet beboelsesrum [uden] myndighedernes tilladelse? ☐ ☒"

Sælger af ejendommen var et konkursbo. Ejendommen er solgt for ca. 1.600.000 kr.

Selskabet har i skrivelse af 26/4 2000 til nævnet anført: "Blot tilstedeværelsen af fejl og mangler er ikke tilstrækkeligt til at opfylde skadedefinitionen ... Der skal også være indtrådt en skade på overtagelsestidspunktet eller nærliggende risiko herfor."

I selskabets skrivelse af 4/12 2000 til nævnet hedder det: "Vi skal med hensyn til de krav, der alene er begrundet i mangler ved diverse konstruktioner i forhold til byggeloven, henlede opmærksomheden på *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelse fra dækningen, 2. pind: '**Forsikringen dækker ikke forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v.** samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, **medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå.'** Forsikringstagerne har ikke sandsynliggjort, at dette er tilfældet for de forhold, som vi ikke har anerkendt at erstatte under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagernes advokat har indhentet en rapport fra Teknologisk Institut af 10/9 1999, der er fremlagt for nævnet. Rapporten er fremlagt som advokatens "bilag 1". Advokaten har vedrørende rapporten fra Teknologisk Institut i skrivelse af 7/11 2000 anført: "I forbindelse med de af mine klienter påberåbte skader samt risiko for skader skal jeg i det hele henvise til den af Teknologisk Institut udarbejdede rapport og det tidligere anførte. Det fremgår blandt andet af denne rapport, at følgende forhold er kategoriseret som skade eller risiko for skade og bør udbedres: Alle gulve og klaplag i tilbygning skal fjernes og opføres i henhold til bygningslovgivningen. Vægge i disponible rum mangler dampspær, hvorfor vægge skal fjernes og opføres i henhold til byggelovgivningen med dampspær. Indvendig murede vægge, som er bærende, skal fugtisoleres med tagpap og samtidig føres til bæredygtig/frostfri grund, ligesom fundament ved ydervægge skal føres til bæredygtig/frostfri grund, idet dette p.t. alene har en dybde på 40 cm. På grund af fugtopsugning i ydre mure samt fugtopstigning under alle gulve skal der etableres omfangsdræn. Da 1. sal er markant underdimensioneret, skal der ske forstærkning i henhold til byggelovgivningen. I den gamle renoverede bygning skal fugtskade ved gavl udbedres."

Selskabet har til rapporten bl.a. anført, at den er ensidigt indhentet.

1. Vedrørende "tilbygningen" opførelsestidspunkt.

Klagernes advokat gør gældende, at tilbygningen er opført i 1986-1987. Advokaten har i skrivelse af 30/5 2000 til nævnet anført: "Alene de anvendte materialer foreskriver at der er tale om en tilbygning, hvilket indklagedes konsulent har kunnet bemærke ved sin besigtigelse. Endvidere vedlægges som bilag ... billedmateriale af tilbygningens opførelse, som mine klienter har lånt hos den tidligere ejer, der forestår opførelsen af tilbygningen. På bagsiden af billederne fremgår det at disse er fremkaldt i juli 1987 og opførelsestidspunktet kan endvidere dokumenteres ved vidneafhøring af den tidligere ejer, der ligeledes overfor mine klienter har bekræftet at han opførte tilbygningen på dette tidspunkt. Skader og risikoen for skader på tilbygningen, skal derfor vurderes i forhold til opførelsestidspunktet 1987 og ikke som antaget af indklagede fra et tidligere tidspunkt."

Selskabet har i skrivelse af 25/9 2000 til nævnet anført: "Vi har noteret os, at der forefindes billedmateriale, der i noget omfang dokumenterer, at tilbygningen er udført i 1986 og -87. Billedmaterialet viser imidlertid også (vores opfattelse), at der er anvendt brugte

tegl til mure. Endelig indeholder materialet ingen billeder af fundamentet, hvilket kunne tyde på, at der er anvendt et eksisterende fundament. Dette harmonerer med, at der ikke forefindes nogen byggetilladelse eller byggesag hos kommunen."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 7/11 2000 anført: "I fortsættelse af forsikringsselskabets seneste skrivelse vedrørende betragtninger om fundament til tilbygningen vedlægges 6 stk. fotos, der godtgør, at fundamentet er udført med nye materialer og derfor opført i 1986/87 som oplyst af tidligere ejer."

Selskabet har i skrivelse af 4/12 2000 til nævnet anført: "Det er vores opfattelse, at de 6 stk. fotos, som i øvrigt tidligere er fremlagt, ikke dokumenterer, om fundamentet er nyt eller gammelt. At det er et fundament, der er genanvendt fra en tidligere bygning vidner derimod oplysningen fra tidligere *EDC-bilag til tilstandsrapport, punkt 5. Særligt teknisk tillæg.* Her har tidligere ejer svaret NEJ til spørgsmål 1 og 2, omhandlende opførelse af bygninger samt indretning af beboelsesrum uden myndighedernes tilladelse. Denne besvarelse stemmer overens med den omstændighed, at der ikke forefindes nogen byggetilladelse eller byggesag hos kommunen."

2. Vedrørende erstatning for skade i "tilbygningen".

Klagernes advokat har nedlagt påstand om, at de bærende konstruktioners fundering føres til bæredygtig og frostfri bund, at muld/organisk materiale fjernes således at gulve kan etableres med et kapillarbrydende lag, at der foretages fugtisolering af alle vægge af træ og mursten og, at etageadskillelsens manglende stivhed udbedres.

Selskabet har i skrivelse af 26/4 2000 til nævnet anført: "Fugtskaden i den såkaldte tilbygning er anerkendt, som en under den tegnede Ejerskifteforsikring dækket skade, idet det er oplagt, at den ved renoveringen anvendte konstruktion vil resultere i skader, hvis der ikke sættes ind med særligt forebyggende foranstaltninger ... Sikring mod fugtskader fra fugt i gulv og vægge antages at kunne udføres for en samlet udgift på ca. kr. 95.000 incl. moms og forsikringstagerens eget arbejde ved gulv i værksted. Sidstnævnte er udbetalt til forsikringstagerne den 19. juli 1999 i henhold til aftale mellem forsikringstagerne og vores taksator O.J. og udgør kr. 7.750,00."

Selskabet afviser i øvrigt klagerens krav. I skrivelsen af 26/4 2000 hedder det: "Husets alder og den forløbne periode siden renoveringen taget i betragtning er ensbetydende med, at de anvendte materialer, konstruktioner og byggemetoder ikke anses for at give nærliggende risiko for at skade, der opfylder skadedefinitionen (forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket) vil opstå ..."

Klagernes advokat har i skrivelse af 30/5 2000 til nævnet anført: "Fugtskade i tilbygningen: Indklagede har anerkendt denne skade og tilbudt at dække omkostninger svarende til omkostningerne ved at der etableres en fugtmembran fra væg til væg. Klageren er, som nævnt i første skrivelse blevet anbefalet ikke at anvende denne løsningsmodel, idet vand og fugt fortsat vil stå umiddelbart under fugtmembranen. Klageren er blevet anbefalet at det eksisterende lag muld, graves bort, hvorefter det etablerede underlag i overensstemmelse med byggetekniske retningslinier, ved en påfyldning af komprimeret sand, og etablering af et kapillarbrydende lag. ... Dampspær i disponibelt rum: Det er konstateret at gipsvægge i det disponible rum i tilbygningen ikke er etableret med dampspær, hvilket bevirker nærliggende risiko for fugtskader. Forholdet blev omtalt ved indklagedes første besigtigelse af ejendommen, og det blev efterfølgende mundtligt afvist at forsikringen dækker forholdet. Fundament: Det er konstateret at fundamentet på tilbygningen alene er 40 cm og ikke som foreskrevet min. 90 cm, og til frostfri og bæredygtig bund. Endvidere fremgår det af bilag ... at de bærende konstruktioners fundering er så mangelfuld, at der er nærliggende risiko for skade på bygningsdelene. Det erindres i den forbindelse at forholdet skal vurderes i forhold til opførelsestidspunktet 1987. Etageadskillelsen: Etageadskillelsen er ikke opført i henhold til bygningsreglementet og af bilag ... fremgår det, at den manglende stivhed medfører risiko for skade på de bærende konstruktioner. Som nævnt i første skrivelse bæres etageadskillelsen af et træskelet der står direkte på stuegulvet."

Klagernes advokat har i skrivelse af 7/11 2000 til nævnet anført: "I forbindelse med fugtopsugning i ydre vægge samt under gulve bemærkes, at isoleringsbat er så fugtige af vand, at disse kan vrides. Den af forsikringsselskabet foreslåede løsning med at udlægge særmembran under gulvet løser således ikke fugtproblem i fundament m.v."

Selskabet har i skrivelse af 4/12 2000 anført: "Endelig skal vi citere fra det for byggeriet gældende *Bygningsreglement for småhuse – BR-S 85, afsnit 4. Konstruktioner, materialer og byggepladsen, stk. 4.1.4* '***Fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.'*** At fundamentet ikke er ført til frostfri dybde, er derfor i sig selv ikke ensbetydende [med], at der er tale om et forhold, som opfylder skadedefinitionen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke skader er dækket, stk. 10.1.* Derfor kan der heller ikke siges at være nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

3. Vedrørende erstatning for skade i den "oprindelige" bygning.

Klagernes advokat har nedlagt påstand om, at der foretages udbedring af fugtskade ved gavlen udvendigt og indvendigt samt, at etageadskillelsen udbedres. Klagerens advokat har i skrivelse af 7/11 2000 til nævnet anført: "Afslutningsvis bemærkes, at klaplag i den gamle renoverede bygning, der er udført samtidig med nybygningen i 1987 ikke er undersøgt for fugtskader på nuværende tidspunkt."

Ad. fugtskaden.

Selskabet har i skrivelse af 25/9 2000 til nævnet anført: "Vores taksator har genbesigtiget ejendommen, idet der var konstateret opfugtning af gavl mod vej. Ved besigtigelsen deltog forsikringstageren M.L. Den besigtigede gavl er en del af den ældste længe (1877). Gavlens konstruktion blev undersøgt ved demontering af stikkontakt i fodpanel, se vedlagte fotos. Følgende er konstateret:

– oprindelig gavl (formentlig 24 cm massiv teglmur)
– tagpap (fugtspærre) direkte på inderside af teglmur
– Indvendig isolering (50 mm Rockwool) på træskelet
– plastfolie
– gipsplader.

Derimod er det ikke muligt at konstatere, om der er plast eller tagpap under nederste vandrette lægte, men undersiden er ikke i berøring med gulv/fundament (1 cm luft). Lægterne vurderes ikke at være trykimprægnerede. Gulvet er udført med væg-til-væg tæppe direkte på beton. Træfugtigheden i den synlige lægte er målt til 14%. Fugtprocenten har ikke medført synlige tegn på skader i vægkonstruktionen. Det vil sige ingen

tegn på nedbrydning eller misfarvning (blåsplint eller skimmel/mug) på synlig lægte. Der er heller ikke tegn på skimmel på vægoverflader. Derfor skal vi konkludere, at der ikke forekommer forhold ved væggen, der opfylder skadedefinitionen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 4. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.1.* Der kan hverken konstateres et egentligt forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Sidstnævnte skal ses i sammenhæng med den periode, der allerede er forløbet siden den af sælger udførte renovering/istandsættelse. En mulig årsag til periodevis opfugtning af gavlen skal muligvis tilskrives det meget høje terræn uden for gavlen. Faktisk ligger terrænet 40 cm over gulvniveau. Et sådant forhold ligger uden for bygningen og er ikke omfattet af huseftersynet. Dette er ensbetydende med, at forholdet heller ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Forsikringens dækningsomfang, stk. 9.2. Forsikringen omfatter ikke.*"

Ad. etageadskillelsen.
Selskabet har i skrivelse af 26/4 2000 til nævnet anført: "Dækningen er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen ... Der er på nuværende tidspunkt ikke konstateret skade som følge af forholdet ved etageadskillelsen. Derfor må vi indtil andet dokumenteres af forsikringstagerne konkludere, at forholdet ikke havde resulteret i en skade på overtagelsestidspunktet."

4. Vedrørende kravet om omfangsdræn.
Klagernes advokat gør gældende, at det er nødvendigt at etablere et omfangsdræn for at afhjælpe ejendommens fugtgener. Dette som en del af den samlede udbedringsforanstaltning.

Selskabet har i skrivelse af 26/4 2000 til nævnet anført: "Der er tale om en ældre ejendom, hvor der er anvendt de materialer, konstruktioner og byggemetoder, som var alment kendt og accepteret på opførelsestidspunktet. Disse er almindeligvis af en standard, som ikke hindrer effektivt mod nogen vand/fugtindtrængen. Idet der er tale om forhold, som forekommer på andre intakte bygninger fra samme byggeperiode, er skader

hidrørende herfra at betragte som almindelig vedligeholdelse og dermed Ejerskifteforsikringen uvedkommende ..."

Klagernes advokat har i skrivelse af 30/5 2000 til nævnet anført: "Omfangsdræn: Ejendommens fugtproblemer foreslås i bilag ... modvirket ved etablering af afskærende dræn og omfangsdræn. Det bemærkes i den forbindelse at ejendommen er placeret på skrånende terræn der falder mod eng, samt at vejen ligger i højere terræn end ejendommen."

Selskabet har i skrivelse af 25/9 2000 til nævnet anført: "Specielt med hensyn til kravet om etablering af omfangsdræn skal vi meddele, at et sådant forhold aldrig kan blive genstand for erstatningsudbetaling. Dette beror på som for det højere liggende terræn (se tidligere i omhandlende brev), at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet. Hvad huseftersynet ikke omfatter fremgår dels af *Bekendtgørelse 1995-11-30 nr. 915 om huseftersynsordningen* samt i *tilstandsrapport for ejendommen på side 2 af 12.* Et dræn vil være at betragte som en installation/indretning uden for selve bygningen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**Forsikringens dækningsomfang** 9.1. Forsikringen omfatter – alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. 9.2. Forsikringen omfatter ikke – hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. **10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. 10.2. Dækningen er betinget af – at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen ... **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker

ikke – forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. – forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af policen omfattet forsikringsbegivenhed.

Ad 1. og 2. "tilbygningen" opførelsestidspunkt og erstatning for skade i "tilbygningen".
Vedrørende fundamentet.
Nævnet finder, at det er uklart, om "tilbygningen" er opført i 1986-19987 på nyt fundament, eller om der er bygget oven på et eksisterende fundament.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at det forhold, at fundamentet alene går 0,4 m. under terræn, kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vedrørende fugtskaden.
Selskabet har givet tilsagn om dækning af fugtskaden i "tilbygningen", og nævnet må efter de foreliggende oplysninger lægge til grund, at selskabet derved har opfyldt sin erstatningspligt. Nævnet har herved forudsat, at erstatningen indbefatter fjernelse og retablering af det i sagsredegørelsen beskrevne klaplag.

Vedrørende fugtisolering af alle vægge m.v.
Nævnet kan ikke lægge til grund, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det bemærkes vedrørende væggene, at det ikke er godtgjort, at skaden skyldes en konstruktionsfejl i forbindelse med renoveringen af ejendommen.

Vedrørende etageadskillelsen.
Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende etageadskillelsen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, herunder at der f.eks. foreligger nærliggende risiko for skade.

Ad 3. erstatning for skade i den "oprindelige" bygning.
Vedrørende opfugtningen af væggen.
Nævnet finder, at det ikke på det foreliggende grundlag er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdet vedrørende opfugtningen af gavlen i den oprindelige del af huset kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Der findes ej heller umiddelbart at være nærliggende risiko for skader. Det bemærkes, at det ikke er godtgjort, at skaden skyldes en konstruktionsfejl i forbindelse med renoveringen af ejendommen. Det skal endvidere bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse med henblik på at afklare en eventuel – indirekte – mulighed for skade på bygningen.

Vedrørende etageadskillelsen.
Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anførte vedrørende etageadskillelsen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand herunder, at der f.eks. foreligger nærliggende risiko for skade.

Ad 4. kravet om omfangsdræn.
Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 542 af 30/6 1999 om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor citerede betingelser.

Etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan altså ikke kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes i denne forbindelse, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse med henblik på at afklare en eventuel – indirekte – mulighed for skade på bygningen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand