745/06

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 66.795:

xxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, og som i samme selskab har tegnet husforsikring med retshjælpsdækning, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne har anlagt retssag mod selskabet ved byretten, der har udsat sagen med henblik på dens forelæggelse for Ankenævnet for Forsikring.

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. Der er i 1980 opført en tilbygning indeholdende kælderetage på 30 m^2. Ejendommen blev ved købsaftale af 9/2 2001 erhvervet af klagerne til overtagelse pr. 1/3 2001. Det fremgår af købsaftalens pkt. 18, at klagerne i forbindelse med aftalens indgåelse modtog tilstandsrapport af 11/7 2000 og tilstandsrapport af 1/2 2001 (reelt 2/2 2001). Samtidig med købsaftalens indgåelse underskrev klagerne erklæring om, at de havde modtaget tilstandsrapport udarbejdet den 1/2 2001 samt oplysning om ejerskifteforsikring. Det er omtvistet, hvorvidt klagerne modtog den

ældste tilstandsrapport før eller efter købsaftalens underskrivelse. Begge rapporter blev udarbejdet af beskikket bygningssagkyndig F.B. fra firmaet E.I.

Samtidig med erhvervelsen af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring og husforsikring i selskabet.

Af tilstandsrapport af 11/7 2000 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
...
K0: Kosmetiske skader
...
K1: Mindre alvorlige skader
...
K2: Alvorlige skader
...
K3: Kritiske skader
...
Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... A	... 2.1 Vægge	... K2	... Fugtskjolder/opfugtet indvendigt kælder-ydervæg, kælderrum.

...
Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	?
…				
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk				
...				
2.C	Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?"	☐	☒	☐

Af tilstandsrapport af 2/2 2001, der dannede grundlag for ejerskifteforsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
…				
	2.2 Vægge	K1		Vægge fremstår i rå lecabeton med mangelfuld fuger i tidligere skab, kælder.
…				

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	?
…				
O.	**Generelle oplysninger**			

...

0.1	Hvor mange år har De boet i huset? ***1/1-99***			
...				
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? ***Juli 2000***	☒	☐	☐
...				
2.	**Kælder/krybekælder**			
...				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?"	☐	☐	☒

Den nyeste tilstandsrapport foreligger i to ikke komplet identiske versioner, nemlig en delvis håndskreven version samt en maskinskreven version. Sidstnævnte version er gengivet ovenfor. I sælgeroplysningernes pkt. 2.8 er der i den håndskrevne version sat kryds både i rubrikken med nej og i rubrikken med spørgsmålstegn. Bortset herfra er der ingen forskel på den håndskrevne og den maskinskrevne udgave af rapporten.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne, at der var fugt i kælderen. Forholdet blev i juli 2002 anmeldt til selskabet (under ejerskifteforsikringen), hvis skadekonsulent besigtigede ejendommen den 19/8 2002. Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 21/8 2002, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

> "Tilbygningen har fuld kælder. Af fremlagte tegninger fremgår det at der omkring tilbygningen er lagt et omfangs dræn som er tilsluttet en pumpebrønd.
>
> Der er fugtaftegninger indvendigt i kælderydervægge i bunden mod kældergulv ca. 10-15 cm op.
>
> Kældervægge fremstår uden særlige tegn på skader ligesom fundament udvendigt fremstår uden særlige tegn på skader.
>
> ...
>
> Det forekommer at der er tale om en fejl fra den bygningssagkyndiges side at anmærkningen omkring fugt i kælderydervægge i den sidste tilstandsrapport er fjernet uden oplysninger omkring hvad der er udbedret i forbindelse med at punktet er fjer-

net. Sælger burde ligeledes havet svaret entydigt i rubrikken '**Ja**' i punkterne **2.6** og **2.7** side 8 med en forklaring vedlagt på hvad der er udbedret.

Jeg kan opfodre Dem til at kontakte både sælger og den bygningssagkyndige og forelægge dem forholdet. De har ligeledes også en mulighed for anke den bygningssagkyndige til Ankenævnet for Huseftersyn ..., hvis den bygningssagkyndige ikke vil anerkende sin fejl.

Ved gennemgang af ejendommen forekommer det mig meget sandsynligt at Deres omfangsdræn kan være tilstoppet/defekt og derfor belaster kælderydervæggene. Derfor foreslår jeg at De får undersøgt omfangsdræn, pumpebrønden m.m. og eventuelt får renset/spulet omfangsdrænet for derefter at holde kælderydervæggene under observation for at se om fugtproblemet efter udtørring og god ventilation i kælderen ikke skulle være forsvundet igen."

Klagerne fik herefter foretaget ”udluftning” af drænledninger. Dette beløb sig til 847,50 kr. inkl. moms, jf. faktura af 15/10 2002 fra G. kloakservice.

Selskabets skadekonsulent genbesigtigede ejendommen medio juli 2003, hvorefter selskabet afviste at yde forsikringsdækning. Af skrivelse af 17/7 2003 fra selskabet til klagerne fremgår bl.a.:

"Det kunne konstateres at der stadigvæk forekommer fugt i kælder væggene og forholdet måske endda er forværret siden august 2003. Fugten optræder indvendigt i både ydervægge og i indervægge hvor der er fugtaftegninger op til ca. 30 cm fra gulvet. Kældergulvet forekommer umiddelbart ikke opfugtet. Observationer udefra på sokkel og kældervindues lysninger viser ingen tegn på skader.

De har oplyst at der siden sidste besigtigelse i august 2002 er foretaget spuling af omfangsdræn og at disse iht. kloak entreprenøren skulle være i orden. Efter følgende har De oplyst at kælderen efter bedste vis er forsøgt ventileret og holdt under observation, men kan kun konstatere at fugten forekommer at forøges i væggene.

Forholdet kan ikke anerkendes som værende dækket på Deres ejerskifteforsikring med følgende begrundelse:

Det fremgår af den fremlagte købsaftale dateret d. 04-02-2001, side 3, pkt. 18 at De inden købet af ejendommen har fået kopi af tilstandsrapport pr. 11-07-2000 ...
...
Det fremgår af tilstandsrapporten af d. 02.02.2001, lbn. 60... side 8, pkt. 0.3 at der er udarbejdet en tidligere tilstandsrapport fra juli 2000, ligeledes fremgår det af denne tilstandsrapport pkt. 2.8 at sælger ikke er helt sikker på hvorvidt der forekommer fugt i kældervægge da sælger har sat sit kryds i både kolonne '***nej***' og kolonne '***?***'.

> Med henvisning til oplysninger nævnt i tidligere rapport af d. 21. august 2002 samt oplysningerne beskrevet i denne rapport er det Alm. Brands opfattelse at det er godtgjort at De inden købet af ejendommen har været vidende om at der kan optræde fugt i ejendommens indvendige kældervægge."

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvilket de ved deres advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 5/9 2003. Af samme skrivelse fremgår endvidere:

> "I Deres skrivelse af 21. august 2002 har De opfordret min klient til at medinddrage både sælger og den bygningssagkyndig på grund af de begåede fejl. Jeg er ikke uenig med Dem i, at der fra de pågældendes side foreligger fejl, som efter omstændighederne kan være ansvarspådragende, men jeg finder det ikke rimeligt, at min klient, i en situation som den foreliggende, og hvor der er tegnet ejerskifteforsikring i Deres selskab, skal være kastebold mellem alle sagens parter, idet jeg i forbindelse gør opmærksom på, at jeg indtil videre også betragter Alm. Brand som part i denne sag.
>
> Da ejendommen i øvrigt er omfattet af husforsikringspolice PHB-003... i Deres selskab, og der således er tegnet retshjælpsforsikring for min klient, skal jeg anmode om, at nærværende skrivelse tillige betragtes som en anmeldelse til retshjælpsforsikringen, hvorfor jeg anmoder Dem om at foranledige, at Deres Retshjælpsafdeling til mig fremsender en bekræftelse på, at ALM. Brand antager sagen på den tegnede retshjælpsforsikring.
>
> Forinden jeg retter henvendelse til sælger, den bygningssagkyndige samt til ejendomsmægleren, som formentlig også skal inddrages i sagen, hører jeg gerne Deres kommentarer til foranstående."

Ved skrivelse af 26/9 2003 til klagernes advokat afviste selskabet at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at sagen kunne indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn, jf. retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 5, og § 7.

Klagernes advokat rettede dernæst henvendelse til firmaet E.I., der er ansvarlig for de foreliggende tilstandsrapporter. Den 29/12 2003 blev ejendommen besigtiget af bygningssagkyndig M.H.T. (bygningssagkyndig F.B., der udfærdigede rapporterne, er ikke længere ansat i firmaet E.I.). Foruden M.H.T. var også klagerne og deres advokat til stede ved besigtigelsen. Af notat vedrørende den stedfundne besigtigelse fremgår bl.a.:

"Problematik	Fugt i kældervægge.
Konstatering	Kældervægge fornemmes at være overfladebehandlet i perioden mellem de to udfærdigede rapporter henholdsvis den 11. juli 2000 og 02. febr. 2001.

Det fornemmes at nederste del af væg ved gulv er nyere repareret/pudset.

Målt fugt i puds ca. 50 til 60 % -- mest tør under varm radiator.

Værste fugtmåling er indvendig hjørne mod trappekonstruktion - her viste fugt i puds 100 % fra gulv til ca. 20 cm op af væg og 50 til 60 % fra 20 til 40 cm.

Partielt lettere løst fugemateriale mellem Lecablokke i kælderniche.

Det oplyses af ejer, at der har været gennemspuling af omfangsdræn uden nogen negative bemærkninger.

Overfladereparation i skrå vinkel af 'revne' under vindue fra terræn til kældergulv.

Korkvinyl på betongulv fra væg til væg.

Eventuelle årsager

Diffusionslukket maling på indvendig side af kældervægge.
Lukket gulvoverflade på grund af væg-væg korkvinyl.
At den udførte vandafledning ikke er udført efter gældende normal byggeskik på opførelsestidspunktet i.h.t. approberet tegning i kommunen.
Defekt- og/eller mangelfuld omfangsdræn.
Grundvandspejlet har hævet sig siden opførelsen.
Er alle rense- og gennemløbsbrønde tilgængelige og virker de.
Andre ikke synlige definerbare årsager.

Forslag undersøgelser

TV inspektion af rørledninger.
Om maling er diffusionsåben.
Destruktiv undersøgelse af konstruktion under trappe.
Er der drænet under sammenbygning.
Kommunal godkendelse af den udførte vand afledning."

Sagen blev efterfølgende indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, der imidlertid afviste at behandle sagen.

Ved skrivelse af 7/7 2004 til klagerne meddelte selskabet forhåndstilsagn om retshjælpsdækning ”til sagen”. Samtidig hermed oplyste selskabet dog, at ”forhold, som er

anmeldt under ejerskifteforsikringen, skal indbringes for Ankenævnet for Forsikring", jf. retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 5, og § 7.

Klagernes advokat udtog herefter stævning mod selskabet med følgende påstande:

"**1.**
Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at de af sagsøgerne til sagsøgte anmeldte fugtgener i kælderen i sagsøgerens ejendom er dækket på den ejerskifteforsikring, sagsøgerne har tegnet hos det sagsøgte selskab.

2.
Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at nærværende søgsmål er omfattet af den i det sagsøgte selskab tegnede retshjælpsforsikring uden forudgående behandling i Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet nedlagde påstand om frifindelse.

Klagernes påstand 2 blev udskilt til deldomsforhandling. Efter udveksling af yderligere processkrifter afsagde byretten den 14/3 2005 deldom i sagen. Af udskrift af dombogen fremgår bl.a.:

"**Rettens begrundelse og afgørelse.**
Det lægges til grund, at årsagen til fugtindtrængningen i kælderen ikke er klarlagt. Der er således ikke foretaget tekniske undersøgelser ud over besigtigelse af kælderen af sagsøgtes skadeskonsulent og spuling af omfangsdrænet, som anbefalet af skadeskonsulenten.

Der er ikke i sagen fremlagt en sagkyndig udtalelse om omfangsdrænets tilstand.
Det lægges i den forbindelse til grund, at såfremt fugtindtrængningen er forårsaget af defekt omfangsdræn, er denne skade ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ifølge retshjælpsforsikringens police § 2 bestemmelser er det en betingelse for dækning, at der foreligger en konkret og aktuel konflikt.
I nærværende sag, hvor årsagen til fugtindtrængningen ikke er afklaret, findes det ikke godtgjort, at der foreligger en konkret og aktuel konflikt.

Retten finder, at det påhviler sagsøgerne at få afdækket årsagen til fugten i kælderen og dermed omfanget af skaden for derved at sandsynliggøre, at der er grundlag for at rejse krav efter ejerskifteforsikringens bestemmelser. Endvidere finder retten under henvisning til det oplyste om Ankenævnet for Forsikrings praksis, at det ikke er godtgjort, at det er åbenbart, at Ankenævnet vil afvise at behandle sagen om dækning på ejerskifteforsikringen.

Sagsøgte vil således for tiden være at frifinde."

8. 66.795

Efterfølgende anmodede klagernes advokat ved skrivelse af 5/4 2005 om sagens udsættelse med henblik på dens forelæggelse for Ankenævnet for Forsikring. Sagen blev herefter udsat.

Af skrivelse af 11/5 2005 fra klagernes advokat til nævnet fremgår bl.a.:

> "På den foreliggende baggrund skal jeg anmode Ankenævnet om at tage stilling til
>
> 1. om sagen vedrørende fugtgenerne skal dækkes på den i det sagsøgte selskab tegnede ejerskifteforsikring, subsidiært husforsikringen, eller om sagen kræver bevisførelse i et sådant omfang, at Ankenævnet ikke kan tage stilling dertil, og
>
> 2. om forsikringsselskabet, såfremt sagen ikke kan afgøres på det foreliggende grundlag, skal anerkende, at søgsmålet mod forsikringsselskabet er omfattet af den tegnede retshjælpsforsikring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 24/6 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "I henhold til sædvanlig praksis påhviler det den sikrede at sandsynliggøre, at det anmeldte forhold berettiger til erstatning i henhold til en tegnet forsikring.
>
> <u>Ad ejerskifteforsikringen</u>
> ...
> Da der ikke foreligger oplysninger om årsagen til, at der ca. 1 1/2 år efter vores kunders overtagelse af ejendommen sker fugtindtrængning i tilbygningens kælder, er det vores opfattelse, at
>
> - det ikke er godtgjort, at der foreligger en skade som beskrevet i betingelserne
> - at forholdet ikke har været til stede ved vores kunders overtagelse af ejendommen.
>
> <u>Ad husforsikringen</u>
> ...
> Da der ikke foreligger oplysninger om årsagen til fugtindtrængningen i kælderetagen er det vores opfattelse, at det ikke er godtgjort, at der foreligger en skade, som ifølge betingelsernes dækningsskema berettiger til erstatning."

I selskabets skrivelse af 25/7 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Idet advokat F.K. ikke ved indbringelsen af sagen for Ankenævnet for Forsikring ses at have fremlagt yderligere oplysninger, som klarlægger årsagen til fugtindtrængen, er det vores opfattelse, at betingelserne for retshjælpsdækning fortsat ikke er opfyldt.
>
> For god ordens skyld, skal det anføres, at retten tillige gav selskabet medhold i, at selskabet var berettiget til at afvise retshjælpsdækning med henvisning til, at sagen

kunne indbringes for Ankenævnet for Forsikring. Da advokat F.K. nu har indbragt sagen for Ankenævnet, er dette forhold uden relevans for bedømmelsen af advokatens nuværende anmodning til Ankenævnet vedrørende spørgsmålet om retshjælp."

Klagernes advokat og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

På foranledning af nævnet har selskabet foranstaltet syn og skøn v/Teknologisk Institut.

I skønsmandens rapport af 21/2 2007 hedder det bl.a.:

"**Spørgsmål 1**
Kan der konstateres fugt i de i bilag .. markerede kældervægge

Svar:
Ja.

Spørgsmål 2
I bekræftende fald bedes skønsmanden beskrive det konstaterede samt angive årsagen/årsagerne til fugtskadernes opståen.

Svar:
Fugt, i det væsentlige med saltudfældninger, kan konstateres i den nederste del af kældervæggene. Der kan ikke konstateres fugt i kældergulvenes overflader.

Det må således antages. at fugtpåvirkningen kommer udefra, gennem nederste del af blokmurværket af lecabeton.

Af projektet (bilag .. tegninger indhentet på kommunen) fremgår det at der er udført omfangsdræn og at udvendig behandling af blokmurværket er udført efter 'gældende bestemmelser' d.v.s. efter bygningsreglementet således: 'Asfaltering med påfølgende udkastning med kalkcementmørtel KC 50/5011. Endvidere at kælderydervæggene er udført af 29 cm (letbeton), et materiale der er vandgennemtrængeligt.

Der kan være flere årsager til fugtansamlingerne:

1. Omfangsdrænet kan være delvis tilstoppet, således at det virker mod sin hensigt.

2. Den oprindelige udvendige overfladebehandling kan have haft brist i udførelsen eller der kan være opstået revner eller afskalninger.

3. Der kan mangle en fugtspærre, bestående af indlæg af asfaltpap (der foreligger ikke detailtegninger af fundamenter eller samling mellem gulv og kælderydervæg).

En sikker beskrivelse af årsagssammenhængen kræver nøjere, delvis destruktiv, undersøgelse, eksempelvis en partiel nedgravning til fundaments dybde.

Spørgsmål 3
Skønsmanden bedes anvise, hvorledes eventuelle fugtskader kan afhjælpes, samt angive de anslåede afhjælpningsudgifter.

I det omfang afhjælpningen vil medføre en forbedringsværdi efter betragtningen nyt for gammelt, bedes forbedringsværdien oplyst, om muligt i procent.

Svar:
Det foreslås:

1. At gennemspule omfangsdrænet, hvilket kræver etablering af ekstra brønde (Ø 315 PP med sandfang) ved retningsskift (hushjørner) i alt 3 stk.

2. At behandle nederste del af kældermurerne indvendigt med et cementbaseret specialprodukt: Vandex BB 75 i lagtykkelse 3 mm.

Udgifterne til de foreslåede foranstaltninger anslås til kr.35.000,- inkl. moms.

Afhjælpningen vil ikke medføre en forbedring af ejendommen, udover sikkerhed mod nye skader.

Spørgsmål 4
Skønsmanden bedes oplyse, om den beskikkede bygningssagkyndige ved udarbejdelse af den som bilag .. fremlagte tilstandsrapport dateret 2. februar 2002 har beskrevet kælderetagen korrekt, navnlig i lyset af den forudgående tilstandsrapport dateret 11. juli 2000.

Svar:
Der gøres opmærksom på en fejl i spørgsmål 4, idet den rette dato for tilstandsrapport 2 er 02.02.2001 og ikke som angivet 02.02.2002. Der er således mindre end 7 måneder mellem de 2 rapporter.

I betragtning af at begge rapporter er udført af samme beskikkede bygningssagkyndige må det anses for en mangel i rapport 2, at der ikke refereres til oplysning i rapport 1 om fugtskader på kælderydervægge (skade K2) og herunder ikke anbefaler en undersøgelse af hvorledes væggene er behandlet: omfang og materialer. Det må i øvrigt i denne forbindelse påpeges at det under 'ejer oplysninger' er angivet at der ikke er udført reparation af fugtskader på kælderydervægge, hvilken oplysning åbenbart må være forkert.

Den af ejer udførte malerbehandling mellem de to udførte tilstandsrapporter, skønnes kun at være dækkende og kosmetisk.

Spørgsmål 5

I benægtende fald bedes skønsmanden angive, med hvilken karakter og beskrivelse kælderetagen skulle have været beskrevet i den pågældende tilstandsrapport.

Svar:
Såfremt det ikke har været muligt på besigtigelsestidspunktet at bestemme reparationens udførelse (evt. ved præcis udspørgning af ejer) burde der have været angivet karakteren UN (undersøges nærmere)."

Ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
...
- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Af dækningsskemaet i de gældende betingelser for husforsikringen fremgår bl.a.:

"**Hus- og grundejerforsikring (anden bygningsbeskadigelse)**
Forsikringen dækker den direkte skade ved
...
Pludselig hændelse

Hændelse, hvor såvel skaden som dens årsag virker på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.
...
Forsikringen dækker ikke
...
- *Skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*.

- *Skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb samt opstigning af grundvand*.
- *Skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, som ikke er en umiddelbar følge af en af forsikringen omfattet skade på bygning*."

Af retshjælpsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2 Hvilke tvister er dækket**
2.1.
Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager.
...
2.2.
Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.
...
§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket
...
5.5.
Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.
...
§ 7 Klagenævn
Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5.

Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne inden købet har kendt til fugt i kælderen. Henset til kælderens alder udgør fugt i kælderen en skade, og selskabet er efter nævnets opfattelse forpligtet til at udbedre fugtskaden. Men om forsikringsselskabet kan pålægges at betale for eliminering af årsagen til fugtskaderne, afhænger af, hvad der er årsagen til fugtskaderne, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker, hvis fugtskaderne skyldes omfangsdrænet.

Syns- og skønsrapporten har ikke klarlagt, hvad der er årsagen til fugtskaderne, hvorfor nævnet ikke finder at kunne pålægge selskabet at betale for andet end maling af de fugtskadede vægge.

Denne afgørelse udelukker dog ikke, at en domstol - efter en yderligere bevisførelse, således som skønsmanden har anført - kan komme til et andet resultat.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning til yderligere undersøgelser.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal godtgøre klageren udgifterne til maling af de indvendige kældervægge.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand