753/06

Den 14. august 2006 blev i sag nr. 67.021:

xxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne ved købsaftale af 28/8 2003 erhvervede ejendommen for 2.675.000 kr. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/12 2003. Af tilstandsrapport af 13/8 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at ejendommen (bygning A) er opført i 1962. Ejendommen er udvidet med en tilbygning i 1966 (bygning B) og med endnu en tilbygning i 1985 (bygning C).

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne løbende diverse forhold til selskabet. Selskabets bygningstaksator besigtigede ejendommen flere gange. Der blev fo-

retaget tv-inspektion af ejendommens kloakledninger. Afløbsinstallationen blev efterfølgende besigtiget af Teknologisk Institut. Klagerne indhentede diverse tilbud på udbedring af de konstaterede forhold.

På baggrund af de stedfundne besigtigelser m.v. anerkendte selskabet flere forhold som dækningsberettigende. Andre forhold blev afvist. Sidstnævnte var klagerne utilfredse med, hvilket de via deres daværende advokat tilkendegav i flere skrivelser til selskabet. Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Tryg afviser dækning af en række skader i kælder, da forsikring kun dækker bygning.

Vi mener:

Når afløb og brønde ikke virker skader de bygningen og er dermed dækket af forsikringen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Hel eller delvis dækning i h.t. indhentede tilbud på afhjælpning/bevaring."

Selskabet har i skrivelse af 2/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan … oplyse, at der er anmeldt i alt 33 forhold. Da det umiddelbart ser ud som om B.B. og C.H. alene klager over vores afgørelser vedrørende afløb og brønde, tager vi i vores besvarelse som udgangspunkt kun stilling til de forhold, der vedrører afløb/kloakker og brønde. Såfremt vores kunder er utilfredse med øvrige forhold, bedes de venligst oplyse, konkret hvilke forhold, det drejer sig om, hvorefter vi vil vende tilbage med vores svar.

…

Oplysninger om ejendommen

…

I købsaftalen:

I købsaftalen s. 6, pkt. 14 under overskriften 'Brønde' står, at 'Køber er særskilt gjort opmærksom på, at der er købt en helt ny pumpe til at lede grundvandet væk fra huset. Sælger tilbyder, at hun ved overtagelsen af huset demonstrerer, hvordan systemet fungerer. Ved tidligere serviceeftersyn (en gang om året med den gamle pumpe) har sælger benyttet sig af Kloakmester E.L. …

På samme side i købsaftalen er med håndskrift tilføjet: 'Forbehold for evt. konstateret vandindtrængning i kælder, som ønskes gennemgået af blikkenslager (erklæring) og som udbedringsmæssigt ikke er af væsentligt omfang.
Forbehold for kommunalt oplysningsskema.'

Vi tillader os at forudsætte, at forbeholdet ved vandindtrængning i kælder m.v. er indsat af vores kunder.

Vi kan tilføje, at den 16. januar 2004 har C.H. telefonisk oplyst til os, at han ikke har fået en erklæring i henhold til vores kunders forbehold for vandindtrængning i kælderen, jf. købsaftalen."

Efterfølgende har klagerne anmeldt yderligere forhold. I forbindelse hermed har de til selskabet fremsendt geoteknisk rapport. Selskabets bygningstaksator har på ny besigtiget ejendommen. Selskabet har herefter afvist at yde forsikringsdækning. Klagerne har som følge heraf meddelt nævnet, at yderligere forhold skal indgå i den verserende klagesag. Herudover har klagerne ikke haft indsigelser mod, hvad selskabet har opfattet som klagepunkter.

Klagen til nævnet ses herefter at vedrøre selskabets behandling af følgende forhold:

1. Tærede rør i kælder

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
…				
	2.5 Etageadskillelse	UN		Der konstateredes lille område med vand på gulvet i gildestuen. I synlig loftbjælke ovenfor kunne der måles forhøjet fugt. Det skønnes at der er en mindre utæthed i et skjult vandrør i etageadskillelsen. Forholdet bør undersøges nærmere. UN"

I selskabets skrivelse af 2/9 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Dette forhold vedrører ikke umiddelbart kloak eller afløb, men er taget med i vores besvarelse, da vi har opdaget, at vi har begået en fejl mht. værdiforringelse.

Vi har givet dækning til dette forhold, bortset fra rør i loft, dog med fratræk for værdiforringelse på 65 %.

Ved fornyet gennemgang af sagen, kan vi se, at vores kunder har oplyst, at rørene er fra 1985. Vores taksator har derfor også genbesigtiget rørene under besigtigelsen 7. juni 2004. Henset hertil, må vi medgive, at vi ikke kan fratrække for værdiforringelse. Vi skal beklage, at vi ikke har oplyst om dette tidligere.

For så vidt angår tæring på vandinstallation i loftet, må vi i øvrigt fastholde, at vi ikke kan yde dækning til disse. Begrundelsen herfor er, at vandinstallationen i loft i kælder er nævnt med karakteren UN i tilstandsrapporten under pkt. 2.5. Vores kunder

har i den forbindelse oplyst, at der er tale om en anden tæring i vandinstallationen, end den der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at såfremt der var foretaget en nærmere undersøgelse af vandinstallationen i loftet i form af trykprøvning eller sporing, som opfordret til i tilstandsrapporten, ville begge utætheder være konstateret, hvorfor vi fastholder, at forholdet er omfattet af den i tilstandsrapporten nævnte bemærkning med karakteren UN.

Vi kan i øvrigt bemærke, at det af købsaftalen fremgår, at der tages forbehold for eventuel vandindtrængning i kælder, som ønskes gennemgået af blikkenslager (erklæring) og som udbedringsmæssigt ikke er af væsentligt omfang.

Vi er ikke klar over, hvorfor denne undersøgelse alligevel ikke blev foretaget."

2. Afløb fra tagbassin

Af selskabets skrivelse af 2/9 2005 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi har givet dækning hertil, i henhold til vores brev af 27. april 2004, og vores brev af 19. august 2004, hvor vi accepterer udbedring heraf i henhold til overslaget fra S. VVS.

Det er muligt, at forholdene benævnt 'indvendigt tagnedløb' og 'Gammelt tagnedløb' i Teknologisk Instituts rapport dækker over dette forhold, som vi tidligere har givet dækning til.

Hvis det ikke er korrekt, således at der i Teknologisk Instituts rapport er tale om nye og ikke tidligere anmeldte forhold, bedes vores kunder venligst oplyse herom. De bedes samtidig nærmere dokumentere ulovligheden vedr. det indvendige tagnedløb. Herudover bedes vores kunder oplyse, hvorvidt der er søgt dispensation hos kommunen for forholdene, samt udfaldet heraf. Vi vil herefter tage stilling til de eventuelle nye forhold."

Klagerne er ikke efterfølgende fremkommet med bemærkninger til det af selskabet anførte.

3. Manglende kontraventil på pumpe i brønd i indkørsel

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 2/9 2005 til nævnet bl.a. anført, at brønden befinder sig på grunden, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens lovpligtige dækningsområde. Endvidere har selskabet anført, at brønde og installationer ikke er omfattet af ekstrasikringen, der omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger. Subsidiært har selskabet gjort gældende, at en eventuel ulovlighed ikke er nærmere dokumenteret, samt at forsikringsdækningen forudsætter, at klagerne forinden har søgt om dispensation hos kommunen. Klagerne og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

4. Pumpebrønd i kælder

Pumpebrønden i kælderen fremgår ikke af tegningsmaterialet og er ikke godkendt af kommunen. Af den af selskabets taksator udfærdigede interne rapport af 8/3 2004 fremgår bl.a., at forholdet ikke i sig selv udgør en skade eller en nærliggende risiko herfor. Selskabet har ved skrivelse af 27/4 2004 til klagerne afvist at yde forsikringsdækning. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a.:

> "Da forholdet ikke har medført skade på bygningen/udgør ikke nærliggende risiko for skade på bygningen er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> …
>
> Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.
>
> På det foreliggende grundlag er det ikke godtgjort at pumpebrønden er ulovlig efter gældende regler på udførelsestidspunktet, hvorfor vi ikke kan anerkende erstatningspligten.

Såfremt vi modtager dokumentation for at pumpebrønden er ulovlig efter reglerne på udførelsestidspunktet, samt afslag på dispensation fra myndighederne, vil vi revurdere forholdet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

5. Tagnedløb ved kundeindgang

Tagnedløb ved kundeindgang er ikke indtegnet på eksisterende tegninger, og tilslutning til afløbsinstallation kendes ikke. Ifølge selskabets taksator udgør forholdet ikke en skade. Selskabet har derfor afvist at yde forsikringsdækning. Begrundelsen svarer til den under pkt. 4 anførte. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

6. Tagbrønd under terrasse

Der mangler dokumentation for korrekt tilslutning af tagbrønd under terrasse. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der er tale om et forhold på grunden. Endvidere har selskabet henvist til, at ekstrasikringen alene omfatter stik- og kloakledninger. Tagbrønden er derfor ikke omfattet af ekstrasikringen. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Klagerne og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

7. Tagbrønd ved lille børneværelse

Klagerne har til selskabet anmeldt, at tagbrønden er "meget underdimensioneret til vandmængden fra tagfladen". Selskabets taksator har ved sin besigtigelse den 6/2 2004 konstateret, at brønden muligvis er underdimensioneret. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med samme begrundelse som anført under pkt. 6. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Efterfølgende er klagerne og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

8. Pumpebrønd i haven

Klagerne har til selskabet anmeldt, at pumpebrønden ikke er udført i tætte materialer. Den er udført i træ og beton, og den overholder ikke norm for sætning af brønd i forhold til fundament. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med samme begrundelse

som anført under pkt. 6. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Klagerne og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

9. Kloakledning fra havebrønd til stikledning samt kloakledning generelt

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 2/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Kloakledninger er ikke omfattet af standarddækningen, da der er tale om forhold uden for bygningen. Dette gælder også eventuelle kloakledninger under bygningen, jf. kendelse nr. 57.054 og 59.030 fra nævnet, samt UfR2004.2556Ø …
>
> Stik- og kloakledninger på grunden kan være omfattet af ekstrasikringen, jf. betingelsernes pkt. 5.1. Det forudsætter dog, at vores kunder dels har dokumenteret, at der er forhold, der var ulovlige på udførelsestidspunktet, samt at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Begge dele skal være opfyldte, jf. betingelsernes pkt. 5.5.
>
> Vi har fået N. til at undersøge kloakken, og der er fundet brud, men ikke ulovligheder stammende fra opførelsestidspunktet.
>
> Vores kunder har efterfølgende også fået undersøgt kloakken, og det fremgår af Teknologisk Instituts rapport, side 2, at der er 'mindre kritiske skader, som man forventelig vil finde på en 40 år gammel ledning.' Herudover nævnes, at en strækning er nedslidt, og en anden strækning er meget nedslidt.
>
> Rapporten fra Teknologisk Institut tyder derfor heller ikke på, at der er tale om ulovligheder, da de blot nævner, at der er tale om gamle og nedslidte kloakledninger.
>
> Ud fra de foreliggende oplysninger må vi derfor fastholde, at vores kunder ikke har dokumenteret, at der er tale om ulovlige forhold, eller at dispensation ikke kan opnås, jf. betingelsernes pkt. 5.1 sammenholdt med pkt. 5.5.

Vi må samtidig tage forbehold for at gøre eventuel værdiforringelse gældende, hvis det senere skulle vise sig, at der er forhold, der kan være omfattet af forsikringen. Vi kan i den forbindelse henvise til betingelsernes afsnit 9.

Vi må i øvrigt opfordre vores kunder til at oplyse, om de har anmeldt brud på kloakledningen til det selskab, hvor de har villaforsikringen, samt om det pågældende selskabs stillingtagen til anmeldelsen.

Hvis forholdet ikke er anmeldt til villaforsikringen, kan vi henvise til betingelsernes pkt. 6.3, hvor der står, at forsikringen ikke dækker forhold, som er dækket af en anden forsikring. Det er selvfølgelig muligt, at villaforsikringen har samme forbehold om, at den ikke dækker, hvis der er en anden forsikring, men det bedes i så fald oplyst."

10. Brønd ved kælderdør

Klagerne har til selskabet anmeldt, at brønden er i en meget dårlig stand. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med samme begrundelse som anført under pkt. 6. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

11. Afløb ved trappenedgang

Klagerne har til selskabet anmeldt, at afløb ved køkken ikke er godkendt. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Selskabet har begrundet afvisningen med, at forholdet ikke har medført skade på bygningen, og at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko herfor. Endvidere har selskabet henvist til, at det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at afløbet er ulovligt efter de på opførelsestidspunktet gældende regler. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

12. Manglende sandfang på pumpebrønd

Af selskabets skrivelse af 2/9 2005 til nævnet fremgår bl.a.:

"Efter tegningerne (som forudsættes godkendt) er der ikke afsat sandfang.

Brønden er i indkørslen, hvorfor der er tale om et forhold på grunden. Umiddelbart er det vores opfattelse, at sandfanget ikke kan karakteriseres som en stik- eller kloakledning, hvilket vi dog ikke vil gøre gældende på nuværende tidspunkt.

Såfremt vi modtager dokumentation for, at manglende sandfang var ulovlig efter reglerne på udførelsestidspunktet, samt afslag på dispensation fra myndighederne, vil vi revurdere forholdet."

13. Afløb fra lyskasse ved carport

Klagerne har til selskabet anmeldt, at der mangler rensemulighed ved lyskasseafløb. Selskabets bygningstaksator har i intern rapport af 8/3 2004 bl.a. anført, at anlægget er udført efter tegning, og at ledningen kan spules eller renses med split fra samlebrønd. Ifølge taksatoren udgør forholdet ikke en skade. Med den af taksatoren anførte begrundelse har selskabet afvist at yde forsikringsdækning. Selskabet har ved skrivelse af 2/9 2005til nævnet fastholdt sin afgørelse. I skrivelsen hedder det bl.a., at selskabet er indstillet på at revurdere forholdet, såfremt det modtager dokumentation for, at afløbet var ulovligt efter reglerne på opførelsestidspunktet, samt at dispensation ikke kan opnås fra myndighederne.

14. Afløb fra midterste lyskasse

Klagerne har anmeldt, at ledning fra midterste lyskasse er utæt og tilstoppet. Selskabet har ved skrivelse af 27/4 2004 afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at afløbsledningen fra lyskassen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, idet forsikringen alene omfatter de bygninger, som er omfattet af huseftersynet. Endvidere har selskabet anført, ekstrasikringen omfatter lovliggørelse af stik- og kloakledninger, hvorfor utætheder og forstoppelse ikke er omfattet. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

15. Pumpebrønd i sauna

Selskabet har i skrivelse af 2/9 2005 til nævnet redegjort for forholdet således:

"Ved brev af 27. april 2004 meddeler vi B.B. og C.H., at forholdet ikke er dækket af ekstrasikringen, idet det ikke er godtgjort, at pumpebrønden er ulovlig efter reglerne på udførelsestidspunktet.

Ved besigtigelsen kunne det ikke konstateres i hvilket omfang pumpebrønden i saunaen afviger fra det godkendte. Under besigtigelsen opfordrede vores taksator derfor vores kunder til nærmere at undersøge eventuel ulovlighed.

På det foreliggende grundlag er det ikke godtgjort, at pumpebrønden er ulovlig efter reglerne på udførelsestidspunktet, hvorfor vi ikke kan anerkende erstatningspligten.

Vi kan for god ordens skyld bemærke, at Teknologisk Institut i rapporten side 3 nævner, at der er en trykledning til en pumpebrønd, der er i strid med - gældende - lovgivning, da der er tale om en almindelig haveslange. Vi er ikke klar over, om der er tale om en trykledning til pumpebrønden i saunaen, eller hvorvidt det hører under en af de tidligere anmeldte pumpebrønde, eller om der er tale om et helt nyt forhold. Vi må derfor opfordre vores kunder til at præcisere dette.

Vi kan dog allerede nu oplyse, at selvom det ikke er dokumenteret, at trykledningen også var i strid med lovgivningen på opførelsestidspunktet, kan vi anerkende forholdet som dækningsberettiget. Vi kan i den forbindelse oplyse, at vi i dette konkrete tilfælde vil frafalde kravet om, at dispensation skal søges hos myndighederne.

Vores kunder bedes venligst sende specificeret tilbud på udbedring, med henblik på godkendelse heraf, inden udbedring foretages."

Klagerne er ikke efterfølgende fremkommet med præciserende bemærkninger.

16. Gulvafløb i kælder

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**

...

A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
…				
	9.4 Gulvafløb	K2	4	Der konstateredes fribeton ved gulvafløb i gæstebadeværelset samt ved gulvafløbene i kælderen. Afløbsrist er forskudt i forhold til afløbsskål ved gulvafløb under håndvask på gæstebadeværelset. K2

….

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
…			
4	A	9.4 Gulvafløb	Der er risiko for at vand kan trænge ind i dækkonstruktionen ved gulvafløb med hårde fuger mellem afløbsskål og gulvrist."

Selskabets taksator har i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen den 6/2 2004 konstateret, at fribeton ved gulvafløb i kælderen har medført utætheder. Selskabet har ved skrivelse af 27/4 2004 til klagerne afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

17. Hul i faldstamme hvor dræn/rende var tilsluttet

I selskabets skrivelse af 2/9 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

> "I Teknologisk Instituts rapport af 2. december 2004 side 2 er anført, at rende ender ved hul i faldstamme, samt at det er i strid med nuværende og tidligere lovgivning vedr. tæthed af afløbsinstallationer. I rapporten på side 5, står. at 'Hullet i faldstammen skal lukkes.'
>
> Vi kan oplyse, at vi har tilbudt dækning af reparation af hul i faldstammen, jf. vores brev af 27. april 2004. Vi har desuden anerkendt, at reparation kan udføres i overensstemmelse med tilbud fra S. VVS, jf. vores brev af 19. august 2004.
>
> Vi tillader os derfor at forudsætte, at vores kunder ikke klager over dette forhold.
>
> Såfremt vores kunder ønsker, at andre håndværkere skal udføre arbejdet, bedes dette oplyst. Vores kunder bedes i så fald sende specificeret tilbud på udførelse af

arbejdet med henblik på eventuel godkendelse. I modsat fald må vi henholde os til tilbuddet fra S. VVS, som vi har accepteret."

Klagerne er ikke fremkommet med bemærkninger til det af selskabet anførte.

18. Ophængte rør i kælderen

Selskabet har i skrivelse af 2/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan oplyse, at forholdet ikke tidligere er anmeldt, hvorfor vores taksator heller ikke har besigtiget forholdet.

Ifølge Teknologisk Instituts rapport side 3 mangler der stropper samt tæt murgennemføring.

De manglende stropper og lovliggørelse af murgennemføring kan vi anerkende som dækningsberettigede under ekstrasikringen. Dette sker på trods af, at det ikke er dokumenteret, at det også var ulovligt på tidspunktet for ejendommens opførelse, og på trods af, at det ikke er dokumenteret, at dispensation ikke kan opnås.

Forinden udbedring foretages, skal vi have tilsendt specificeret tilbud til godkendelse."

19. Omfangsdræn

I selskabets skrivelse af 2/9 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Forholdet er ikke tidligere direkte blevet anmeldt, som et krav mod forsikringen, men da reparation eller etablering af omfangsdræn har betydning for andre forhold, har vi flere gange oplyst, at reparation eller etablering heraf vil være hensigtsmæssigt, men at det ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår dog af de to sidst fremsendte tilbud, at en stor del af omkostningerne vedrører etablering af omfangsdræn. Vi har derfor medtaget forholdet, som et selvstændigt forhold i vores svar til nævnet.

Da der er tale om et forhold på grunden, er det ikke omfattet af standardforsikringen, jf. det tidligere anførte.

Da omfangsdræn endvidere hverken kan betragtes som stik- eller kloakledning, og da der i øvrigt ikke er tale om ulovlige forhold, er forholdet heller ikke omfattet af ekstrasikringen.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning til etablering af omfangsdræn."

20. Fundering af tilbygning fra 1985

Klagerne har til selskabet anmeldt, at deres entreprenør i forbindelse med udgravning ved den forsikrede ejendoms køkken har konstateret, at denne del af huset har en fundamentstykkelse på kun 10 cm. Selskabets bygningstaksator har som følge heraf besigtiget ejendommen. Af den på baggrund heraf udfærdigede interne rapport fremgår bl.a.:

"**01 Fundering under udbygning for køkken**

Der er betragtelige terrænforskelle på ejendommen og man har i forbindelse med en tilbygning udført en kælder. Som jeg husker det ved tidligere besigt benyttet til brændsel.

I forbindelse med udførelse af omfangsdræn og udvendig fugtisolering er konstateret, at funderingsdybden i forbindelse med den pågældende tilbygning er mindre end ved den bygning som den er påbygget.

Dette forhold indebærer i sig selv ikke et problem hverken statisk eller byggeteknisk, men i forbindelse med den igangværende udførelse af omfangsdræn er det et problem, at underkant på tilbygning ikke har samme dybde som på det oprindelige hus.

Det omhandlede forhold er efter min vurdering ikke en skade eller indebærer risiko herfor. Den omstændighed at det er nødvendigt at understøbe i forbindelse med omfangsdræn kan alene betragtes som en skuffet forventning."

På baggrund af taksatorens observationer har selskabet afvist at yde forsikringsdækning. Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse, hvilket de telefonisk har meddelt selskabet den 17/11 2005. Samtidig hermed har klagerne oplyst, at selskabets taksator ved besigtigelsen overså en kraftig revne i overgangen mellem tilbygningen og det eksisterende hus. Selskabets taksator har genbesigtiget ejendommen den 8/12 2005. I intern rapport af 9/12 2005 hedder det bl.a., at der er tale om stabile forhold, hvorfor der ikke er risiko for skade. Selskabet har herefter fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 20/12 2005. Selskabet har over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Klagerne har i skrivelse af 20/3 2006 til nævnet bl.a. bemærket, at forholdet, der er en klar fejl ved tilbygningen, ikke blev konstateret ved det gennemførte huseftersyn. Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 19/4 og 9/5 2006.

Ud over de tidligere omtalte afgørelser har selskabet under nævnsbehandlingen henvist til ankenævnskendelse nr. 58.132 og nr. 62.673.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen. Endvidere har nævnet fået forelagt parternes korrespondance, selskabets interne besigtigelsesrapporter samt diverse undersøgelsesrapporter m.v.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

…

3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

…

4.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

4.5

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

…

5. Hvad dækker Ekstrasikringen? (tilvalg)

…

Hvis Ekstrasikringen er valgt, er Ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

…

5.5

Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

…

6. Hvad dækker Ekstrasikringen ikke?

6.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

6.2

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

6.3

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

Nævnet udtaler:
I henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstagerne at godtgøre, at de har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet - af de af selskabet anførte årsager - ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har ikke herved taget stilling til de anmeldte forholds eventuelle ulovlighed samt muligheden for at opnå dispensation fra offentlige myndigheder.

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig de af selskabet afgivne dækningstilsagn,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen