/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 68.508:

xxx xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

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

Nærværende sag er indbragt for nævnet den 3/1 2006. Den 25/1 2006 har klageren indbragt klage over selskabets afvisning af at dække udgifter til udbedring af synkende køkkengulv. På baggrund af rapport fra selskabets skadekonsulent har selskabet ved skrivelse af 9/3 2006 til nævnet anerkendt, at omkostninger til understøtning og opklodsning af køkkengulvet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 1/9 2004 overtog ejendommen, der er opført i 1923. Samtidig hermed trådte ejerskifteforsikringen i kraft.

Af tilstandsrapport af 18/2 2004, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger	K1: Mindre alvorlige skader	UN: Bør undersøges nærmere
K0: Kosmetiske skader	K2: Alvorlige skader	
	K3: Kritiske Skader	

…

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer			
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad 2: *Der er ikke adgang til krybekælder.*

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**2.0 Kælder/Krybekælder/ Terrændæk**			
	2.6 Ventilation	K2	2	Ventilationsriste mod nord, syd og øst er afblændede, hvorfor der er risiko for, at der kan opstå skader i gulvkonstruktionen.

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentarer:**
…			
2.	A	2.6 Ventilation	Ventilationsriste bør frilægges for at forøge ventilation og forhindre fugtskade i konstruktionen.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger	Ja	Nej	?
0.1 Hvor mange år har De boet i huset? 4			
…			
0.7 Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1. Fundamenter/sokler			
1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor? **Huset er oplyst stående på egepæle.**	☒	☐	☐

…

3. 68.508

2. Kælder / krybekælder

2.1 Er der kælder? ☐ ☒ ☐

2.2 Er der krybekælder? ☒ ☐ ☐

…

2.7 Har der været trængt vand gennem kældervægge eller op gennem gulv (ikke gulvafløb)? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvor og hvornår?

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvor? "

I allonge til tilstandsrapporten hedder det:

"Vedr. pkt. A - 2.6 - Ventilation:

Afblænding af ventilationsriste er fjernet og giver herefter ingen anledning til bemærkninger."

Det fremgår af en tidligere udfærdiget tilstandsrapport af 13/7 1999, at der ved bygningsgennemgangen blev konstateret vand i bunden af krybekælderen.

I juni 2005 konstaterede klagerne oversvømmelse på grunden, hvilket blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 20/6 2005. Det fremgår bl.a. af anmeldelsen, at klagerne frygter, at vandet bringer husets konstruktion i fare, ligesom klagerne frygter alvorlige fugt- og rådskader.

Med henblik på vurdering af ejendommens fugtproblemer lod klagerne efterfølgende håndværkere gennemgå ejendommen. I forbindelse hermed blev der konstateret vand i ejendommens krybekælder. Forholdet blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 21/8 2005.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Klagerne var utilfredse hermed, hvilket de skriftligt meddelte selskabet. Ejendommen blev efterfølgende besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund af konsulentens observationer fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Klagerne var fortsat utilfredse, hvorfor de via deres advokat ved skrivelse af 4/11 2005 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Foranlediget heraf iværksatte selskabet ny besigtigelse af ejendommen.

Den 15/12 2005 blev ejendommen besigtiget af selskabets konsulent, der herefter udfærdigede intern rapport af 11/1 2006. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Hovedhuset er opført med en 70 cm høj krybekælder, gulvet i entreen er, p.g.a. en råd / svampeskade, indenfor de seneste år ændret til terrændæk. Sidebygningen mod vest har terrændæk.

Efter oplysning i tilstandsrapporten, er hele bygningen funderet på egepæle, dette forhold er ikke nærmere bekræftet.

Facaderne er murede, pudsede og malede udvendig. Fundamenterne kan være støbt i beton over de angivne egepæle.

…

Området bærer præg af at være lavtliggende, ubekræftet er det oplyst, at området tidligere har været mose. [Vejen] er en privat vej som er grusbelagt, vejen har et svagt faldende forløb mod vest. På vejens nordside løber en bæk, hvor vandstanden er ca. 70 cm under terrænniveau. Hus nr. 13 er beliggende på vejens sydside.

Området nord for vejen er et parkområde med legeplads. På denne legeplads findes en større soppesø, søens bund og sider er støbt i beton. K …sø er beliggende ca. 300 m vest for huset.

Huset fremtræder pænt og i god vedligeholdt stand.

…

Der er anmeldt skade som består i delvis oversvømmet grund og vand i husets krybekælder. Ved besigtigelsen ses, at grunden herunder plænen på husets østside virker stærkt opfugtet. Tagnedløbet på husets østside er stadig afmonteret, som beskrevet af ejer i skrivelse dateret 20. juni 2005. Ejer har gravet en rende og et lille opsamlingsbassin, som danner afløb for tagvandet. I bassinet er vandstanden ca. 30 cm under terræn.

Ved husets østgavl findes en træterrasse. Ved optagning af en af træfliserne ses, at jordbunden under terrassen er stærkt vandlidende. Jordbunden kan nærmest beskrives som mudder. Ved prøvegravning fornemmes blød bund ned til ca. 70 cms dybde. De vedlagte fotos nr. 1 - 7, viser huset og dets omgivelser. På foto nr. 5 ses opgravningen i plænen øst for huset, og på foto nr. 7 ses terrassen ved husets sydgavl og den mudrede underbund.

Krybekælderen under huset er uden adgang, og ejer har, som han beskriver i skrivelse dateret 21. august 2005, ved hjælp af et par håndværkere skåret et ca. 25 x 45 cm hul i køkkengulvet. Ved opskæringen i august kunne ses ca. 20 cm vand i krybekælderens bund. Alt sammen beskrevet af ejer i nævnte skrivelse.
Ved besigtigelsen den 15.12. er det meste af vandet forsvundet, der ses en smule tilbage i pytter med vel op til ca. 5 - 10 cms dybde.
I den udstrækning besigtigelse var mulig, fremstår gulvbjælker og gulvbrædder pæne og uden rådskader. Isoleringsmaterialet mellem gulvbjælkerne fornemmes rimelig tørt.
Krybekælderens bund måles til at ligge ca. 10 - 20 cm under husets omgivende terræn. Krybekælderen skønnes at være rimelig ventileret gennem riste i sokkel.
Vandproblemet i krybekælderen skønnes, ud fra de forskellige bygningsdeles tilstand, at være opstået indenfor den seneste tid. Når vandet ikke forvinder hurtigere skyldes det, at jordbunden er lerholdig samt det forhold, at grundvandet står relativ højt, ca. 50 - 60 cm under terræn.
De vedlagte fotos nr. 8 - 13 viser forholdene. På foto nr. 8 ses hullet i køkkengulvet, foto nr. 9 viser vand lige under åbningen i gulvet, de øvrige viser bjælker og opklodsninger m.v. i krybekælderen.

Ejer forklarer, at han på et tidspunkt rekvirerede et kloakfirma for at få kloakledningerne spulet igennem. Ved denne lejlighed blev det konstateret, at alle kloakledninger var intakte og havde afløb. Kun den frakoblede ledning fra tagbrønden ved husets østside viste sig at være stoppet. Det er oplyst, at denne ledning har afløb til en faskine beliggende under plænens sydøstlige del, tæt op mod en bambusbevoksning.
Da det imidlertid ikke var muligt at få oplyst, hvem den rekvirerede kloakmester var, har jeg selv haft kontakt til entreprenørfirmaet A. & Sønner A/S, som efterfølgende har besigtiget forholdene. Herfra er konklusionen stort set den samme, dog er der lidt tvivl om, hvorvidt tagafløbet på husets vestside er i orden. Sumpen under terrassen er lidt af en gåde, men kan muligvis have forbindelse med en køkkenbrønd. For en helt nøjagtig klarlægning af forhold og årsager, er det nødvendig med en nærmere undersøgelse af kloakanlægget, herunder inspektion med kloakkamera.

De meget fugtige terrænforhold omkring huset, og specielt vandet i krybekælderen, vurderes at stamme fra tagbrønden og den tilstoppede kloakledning på husets østside. Når kloakforholdene er bragt i orden forventes det, at vandet i krybekælderen vil forsvinde forholdsvis hurtig.

…

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.

I tilstandsrapporten er intet nævnt om de her konstaterede forhold, problemet skønnes at være opstået efter overtagelsesdatoen. … Husets konstruktive dele skønnes ikke at være skadet af vandpåvirkningen."

Inden klagerne havde modtaget selskabets afgørelse efter ovennævnte besigtigelse, blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende, og at selskabet som følge heraf skal dække de med forholdenes udbedring forbudne udgifter, herunder udgifter til nødvendige forudgående ekspertundersøgelser. Til støtte herfor har klagerne bl.a. anført, at det i tilstandsrapporten anførte ikke på nogen måde giver mistanke om forhold som de anmeldte.

Selskabets skadekonsulent har den 3/2 2006 genbesigtiget ejendommen med henblik på kontrol af kloaksystemet og grundvandsforholdene i jordbunden omkring huset. Af den på baggrund heraf udfærdigede interne rapport af 10/2 2006 fremgår bl.a.:

"Forinden besigtigelsen var der ved husets sydøstlige hjørne nedboret et pejlerør for kontrol af grundvandsstanden. Grundvandet kunne måles til ca. 15 cm under terrænoverfladen. På foto nr. 1 og 2 ses det nedborede pejlerør og den opborede jord, som tydeligvis er mosejord.

Afløbsledningen fra tagbrønden på husets østfacade er afbrudt og konstateret stoppet. Årsagen til tilstopningen formodes at være en større bambusbevoksning umiddelbart ved siden af det sted, hvor afløbsledningen angives at være ført i en faskine. Faskine og afløbsledning antages at være tilstoppet af bambusrødder.

Tilstopningen vurderes at være opstået efter ejerskiftetidspunktet.

Ved undersøgelse af den øvrige del af ejendommens kloakanlæg, fandtes under træterrassen ved husets sydgavl en fuldstændig tilstoppet køkkenbrønd. Denne træterrasse er i tidligere rapport fejlagtig angivet at ligge ved husets østgavl. Ved løftning af dækslet på brønden, var der så meget tryk på kloakvandet, at der stod en kaskade 20 cm ovenud af åbningen.
Ved optagning af flere træfliser på terrassen ses her stadig meget opfugtet jordbund.
På foto nr. 3 ses den tilstoppede køkkenbrønd fyldt med kloakvand, og på foto nr. 4 og 5 ses den vandfyldte underbund under terrassen.
Tilstopningen i køkkenbrønden, som er forårsaget af størknet fedt fra køkkenvasken, er opstået efter ejerskiftetidspunktet.

Endelig blev forholdene i krybekælderen besigtiget. Her er den tidligere konstaterede vandstand faldet med ca. 5 cm. Der ses således stadig vandforekomster i de lavest beliggende områder af krybekælderen. På foto nr. 6 - 8 ses vandforekomsterne.
Bunden i krybekælderen er nogenlunde i højde med det omgivende terræn.

Den direkte årsag til den kraftige opfugtning af grunden omkring huset, den opfugtede jordbund under træterrassen samt vandforekomsterne i krybekælderen, vurderes at være det tilstoppede afløb fra tagbrønden samt den tilstoppede køkkenbrønd.
Opfugtningen af jordbunden under træterrassen stammer formentlig fra afløbsvand fra køkkenbrøden, og vandet i krybekælderen kan stamme fra såvel tagvand som afløb fra køkkenbrønd eller fra selve køkkenvaskafløbet.

Det meget højtstående grundvand er naturligvis en indirekte årsag til omhandlede forhold, idet en lavere grundvandstand ville bevirke, at vandtilledning fra tagbrønd og køkkenbrønd kunne optages naturligt i jordbunden. Jordbundsforholdene er samtidig meget uigennemtrængelig for vand, og en naturlig nedsivning af de opståede vandansamlinger forhindres heraf og af det højtstående grundvand. Efter en reetablering af afløbsforholdene vil der derfor ligeledes gå nogen tid før forholdene er normaliseret. Det nuværende niveau for grundvandstanden vurderes, at være nogenlunde det højeste i årets forløb.

8. 68.508

SKADEUDBEDRING.

Der skal etableres nyt effektivt afløb for tagvand på husets østfacade. E.A. vurderer, at den bedste og billigste løsning er en ny afløbsledning fra tagbrønden og frem til en rensebrønd, som findes ved husets nordvestlige hjørne. Kloakrøret lægges som tørløbsledning igennem en 30 cm rensebrønd med vandlukke.

…

Forholdene omkring køkkenbrønden må naturligvis oprenses og gøres funktionsdygtig, således at kloakvand herfra ikke unødigt opfugter jordbunden og krybekælderen.

…

Når disse kloakforhold er bragt i orden, burde fugt- og vandforholdene på grunden omkring huset og i krybekælderen normaliseres efter nogen tid. Denne normaltilstand bør afventes.

Ønskes der herefter en yderligere sikring mod, at tilsvarende forhold vil kunne opstå fremover, kan der naturligvis lægges et omfangsdræn omkring huset.

…

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Grundvandstandens højde er normal for hele området, på nabogrunden ses vandansamlinger som indikerer vandlidende jordbundsforhold og høj gundvandstand."

Herefter har selskabet ved sin advokat over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Advokaten har nærmere redegjort herfor i skrivelse af 20/2 2006 til nævnet.

Klagerne er ved skrivelse af 10/3 2006 til nævnet fremkommet med bemærkninger til det af selskabets konsulent og advokat anførte. Bilagt skrivelsen har klagerne bl.a. fremsendt besigtigelsesrapport af 3/3 2006 fra rådgivende ingeniør K.N.

I nævnte rapport af 3/3 2006 fra rådgivende ingeniør K.N. hedder det bl.a.:

"**Indledning:**

Undertegnede har den 07.02.2006 besigtiget ejendommen med deltagelse af den nuværende ejer.

9. 68.508

Oplægget til besigtigelsen var, at ejeren i forbindelse med overtagelsen ikke på noget tidspunkt er gjort bekendt med husets vand-, afløb og fugtforhold.
Efterfølgende har ejeren registreret meget høj vandstand på grunden, vand i krybekælderen, problemer med afløb og tagafvanding samt opstigende fugt i væggene.
…

Området:

Som det fremgår af nedenstående gamle kortudsnit til venstre, er huset beliggende på et meget lavtliggende engdrag der har forbindelse med K. fjord. Huset er placeret på en nordvendt skråning ned mod et af de absolut laveste punkter i området. På det nye kort til højre, er der markeret småsøer i umiddelbar nærhed af huset, …
Beliggenheden betyder, at områdets grundvandstand står i forbindelse med fjordens vandstand og varierer stort set tilsvarende. Dette forhold er et lokalt kendt fænomen for området.
Ved at huset er placeret på en svag skråning hældende mod nord kan vandtilstrømningen ske fra sydsiden, hvilket sandsynligvis er forklaringen på at vandstanden på grunden er højere end vandstanden i grøften på den anden side af vejen.

Besigtigelse:

Ved opgravningen umiddelbart øst for huset, stod vandspejlet ca. 20 cm under terrænniveauet.

Gennem hullet i køkkengulvet kunne der registreres et vandspejl i krybekælderen, i et niveau ca. 70 cm under gulvet.
…
Under besigtigelsen var der ingen antydning af kloaklugt hvorfor det antages, at der udelukkende er tale om opstigende og indtrængende grundvand i krybekælderen.
I entreen ses tydelige tegn på opstigende grundfugt i den pladebeklædte væg mellem trappen og badeværelset.

Konklusion:

De konstaterede forhold ligger naturligvis langt ud over det sædvanlige og forventelige og burde være forelagt køberen, enten via tilstandsrapporten eller anden oplysning fra den tidligere ejer, inden handelens indgåelse."

Herefter har klagerne fremsendt skrivelse af 27/3 2006 til nævnet. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Efter juridisk rådgivning tillader vi os at sende en tilføjelse til brevet af 10. marts 2006.

…

Aspekt 1: Vores udgifter til rådgivning

Vi mener, at Dansk Boligforsikring bør dække de nødvendige udgifter, vi har haft til:

• at opklare skadens årsag og mulige udbedring (rådgivende ingeniør)

• at undersøge, om skaden skyldes tilstoppede/ utætte kloakrør (kloakmester)

• juridisk bistand for at håndtere kontakten med Dansk Boligforsikring

Disse udgifter beløber sig til 10-15.000 kroner inkl. moms. (Advokatregning er ej modtaget).

Aspekt 2: Niveau for udbedring af skaden

Dansk Boligforsikrings taksator og vores rådgivende ingeniør er meget langt fra hinanden i deres anbefaling af, hvordan skaden skal udbedres. Hvis ankenævnet giver os ret i, at ejerskifteforsikringen omfatter skaden vand i krybekælder, vil vi gerne undgå en tvist med Dansk Boligforsikring om, hvorvidt udbedring skal følge taksators eller vores rådgivers anbefaling.

Aspekt 3: Opstigende fugt i vægge i underetage

…

Vi beder ankenævnet tage stilling til, om den opstigende fugt er en skade uafhængig af vandet i krybekælder og derfor kræver særskilt skadesanmeldelse (og selvrisiko). Vi har ikke anmeldt denne skade, da vi mener, at fugten i væggen skyldes vandet i kælderen."

I skrivelse af 27/4 2006 til nævnet konkluderer selskabets advokat følgende:

"Det er indklagedes opfattelse, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade, idet højt grundvandstand ikke har medført skade på ejendommen eller, efter skadekonsulentens opfattelse, nærliggende risiko for skade. Kælderen er godt ventileret, så

der er ikke fare for nedbrydning af trækonstruktionen, hvilket selskabet mener er godtgjort igennem de 83 år huset har stået med netop den konstruktion.

Som nævnt ovenfor har skadekonsulenten ikke kunnet konstatere skader på ejendommens gulvkonstruktioner, hvorfor det tyder på, at vand i krybekælderen ikke er et vedvarende problem, men måske afhængig af årstider og nedbørsmængder, sammenholdt med kloakproblemerne.

Endvidere er det selskabets opfattelse, at høj grundvandstand, som er et generelt forhold der gør sig gældende i området, herunder også naboejendommene, ikke afviger fra tilsvarende andre intakte bygninger af samme alder beliggende i samme område. Skadekonsulenten har positivt fået oplyst fra naboer, at høj grundvandstand er et kendt fænomen.

Det er derfor selskabets opfattelse, at det er forventeligt med høj grundvandstand (og til dels en nødvendighed for konstruktionen med egetræspæle). Vand i krybekælderen rækker derfor ikke ud over, hvad man med rette kan forvente, når man køber en ejendom af denne type med denne beliggenhed."

Klagerne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 1/5 2006 til nævnet.

Bilagt skrivelse af 29/5 2006 har selskabets advokat fremlagt supplerende bemærkninger fra selskabets skadekonsulent. Endvidere er advokaten fremkommet med yderligere kommentarer til sagen.

Efterfølgende har selskabet ved skrivelse af 19/6 2006 meddelt nævnet følgende:

"I anledning af nævnets behandling af denne sag skal jeg oplyse Ankenævnet for Forsikring om, at klager har besluttet at gøre noget ved forholdet vedrørende for høj grundvandsstand med vandindtrængning i krybekælderen til følge.

I den forbindelse har klager valgt en model med delvist sløjfning af krybekælder, som består i at hæve den med ca. 20 cm.

Det er selskabets opfattelse, at det forhold, at ejendommen har krybekælder, ikke udgør en skade i sig selv. Derfor mener selskabet, at den valgte metode rækker ud over, hvad der er nødvendigt til at eliminere vandindtrængning i krybekælderen.

Dansk Boligforsikring har derfor fundet det rigtigst allerede nu at meddele klager, at selskabet ikke kan anerkende den valgte metode for det tilfælde, at nævnet måtte komme frem til, at forholdet udgør en dækningsberettigede skade.

Selskabet har meddelt klager, at såfremt selskabet bliver tilpligtet til at dække forholdet under ejerskifteforsikringen vil selskabet opgøre erstatningen på baggrund af skadekonsulentens anvisninger og vurderinger uden hensyn til de af klager valgte metode og faktiske afholdte omkostninger."

Hertil har klagerne i skrivelse af 22/6 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"• Bemærk, at arbejdet angår ca. 12 kvadratmeter af køkkenets gulv, som synker på grund af forkert konstruktion.
• Dansk Boligforsikring har anerkendt, at skaden er dækningsberettiget.
• Selskabets taksator siger, at gulvet blot skal klodses op.

…

• Vores rådgivende ingeniør siger, at krybekælderen skal hæves 20 cm, idet der lægges drænende grus under udstøbt beton. Det er dette arbejde, som nu sættes i gang på 12 kvadratmeter af husets areal - foreløbig for egen regning.

…

• Vi er bekendt med den risiko, som vi løber ved at sætte arbejdet i gang, men køkkengulvet ser nu ud til at kunne synke sammen, og problemet må løses."

Nævnet har fået forelagt sagens korrespondance. Desuden har nævnet fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

13. 68.508

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1

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

…

3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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

…

15. Udvidet dækning

15.1

Såfremt det fremgår af polices forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

…

15.3

Forhold ved grunde, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Som sagen er forelagt for nævnet, synes huset at være opført på en vandlidende grund, hvilket efter omstændighederne bør angives i tilstandsrapporten, særlig når der som i dette tilfælde, foreligger en ældre tilstandsrapport, der indikerer vand i krybekælderen, jf. Lars Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, side 103. I sådanne situationer kan ejerskifteforsikringsselskabet også blive pålagt at bekoste foranstaltninger uden for bygningen, jf. VLD af 19/12 2002 sag B-1179-00.

Om den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkninger herom i dette tilfælde, finder nævnet bør afgøres af domstolene eller Ankenævnet for huseftersyn. Hvordan udbedring kan foretages - herunder opretning af køkkengulvet, som det indklagede selskabet har anerkendt udgør en dækningsberettigende skade - kræver efter nævnets opfattelse også en nærmere bevisførelse med forudgående syn og skøn. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann