829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.514:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxx xxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til forstærkning og sektionsvis understøbning af fundamenterne på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb, og forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1933. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/10 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen, der oprindelig er bygget i 1933 er opført i enkle materialer og tidstypiske konstruktioner.
Boligen er gennem tiden blevet godt vedligeholdt og der er foretaget ombygning af køkken og badeværelse i 70'erne.
Aktuelt er der nogle forhold, der kræver udbedring, hvorefter almindelig vedligeholdelse vil være tilstrækkelig.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Husets sokler har mindre revner og områder med puds, der hæfter mindre godt til underlaget.
…		
1.4 Udvendige lyskasser	K2	Lyskasserne er revnede mod fundamenterne.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K2	Kældergulv har forhøjet fugtniveau og betonlaget smuldrer i nogle områder. Der er områder med hul puds og enkelte betonrevner. Note: Kælderfugt skyldes opstigende grundfugt, typisk for ikke-fugtsikrede bygninger fra den tid.
2.2 Vægge	K2	Der er fugtopstigning i kældervægge; der er områder med afskallet puds og maling og skimmeldannelse. Note: Kælderfugt skyldes opstigende grundfugt, typisk for ikke-fugtsikrede bygninger fra den tid.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	I facader, gavle og gesimser forekommer mindre murrevner og områder med puds, der hæfter mindre godt til underlaget. Note: Der må påregnes nogen løbende vedligeholdelse.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **37 år.**			
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Stuesammenlægning. Køkken og badeværelse.**	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Har selv sammenlagt stuer.**	☒	☐	☐
…			
2.9 Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐"

Ejerskifteforsikringen er tegnet med følgende klausul:

"Ejerskifte dækker ej årsag til/følger af skade der kan henføres til tilstandsrapport pkt. A 1.2. Ekstrasikring afvist."

Selskabet modtog den 2/7 2008 en skadeanmeldelse fra klagerne, hvori det fremgik, at de i forbindelse med forbedringsarbejder på ejendommen havde konstateret, at ejendommen var underfunderet.

Klagerne havde fået udarbejdet en Geoteknisk rapport ved Franck Geoteknik dateret 3/7 2008. Af rapporten fremgik bl.a.:

"**1. Besigtigelse**
Franck Geoteknik AS har ved tilsyn d.d. synet en generel frilægning af kælderfundament. Fundamentet er frilagt i forbindelse med forstærkning af samme.

Det er konstateret, at fundamentet består af løse syld- og marksten, der er funderet på smeltevandssand. Udgravningen var ført til underside af fundament, der træffes ca. 1,2 m under terræn.

Det er samtidigt oplyst, at ejeren af ejendommen tidligere har lagt en dræn ned i en dybde af ca. 0,6 m under funderingsniveau.

På tilsynstidspunktet blev det straks forlangt, at udgravningerne skulle tildækkes, da der var umiddelbar risiko for kollaps af ejendommen. Bæreevnen af et fundament på sand reduceres til stort set ingenting, når fundamentet er frigravet til fundamentsunderkant.

2. Konklusion
Der må foretages en sikring af ejendommen. Sikringen kan foretages ved en sektionsvis understøbning til bæredygtige aflejringer. Fundamentet er meget skrøbelig, hvorfor der foreslås følgende arbejdsproces.

Først påstøbes det eksisterende fundament med armeret beton. Dette skal gøres udefra og udføres i sektioner af 1 m. Påstøbningen udføres til det nuværende funderingsniveau.

Efter at hele fundamentet er påstøbt, kan den egentlige forstærkning af fundamentet opstartes.

I sektioner af 1 m foretages en understøbning af fundamentet. Understøbningen skal minimum føres til underside af dræn, men den endelige understøbningsdybde skal fastlægges ved beregninger."

Klagerne fik derefter udarbejdet et notet af deres antagne bygningsrådgiver J.B. fra Bokelund ApS. Af notatet dateret 11/7 2008 fremgik bl.a.:

"En udvendig opgravning langs kældervægge har været påbegyndt. Det er ved opgravningen konstateret at kældervæggen, der er ca. 40 cm tyk, som forventeligt er udført af relativt store marksten. Der er ingen mørtel samt finere sammenhængende støbematerialer imellem stenene i en dybde af min. 15-20 cm, hvilket jeg mener er ganske usædvanligt og ikke forventeligt.
Overalt i kælderen er ydervæggene, set indefra, støbt relativt tæt og med en stor variation af stenstørrelser. Kældervæggene er fugtige, hvilket også er nævnt i tilstandsrapporten som K2, men med god indvendig sammenhæng bag løs berapning og puds. En tilnærmelsesvis lignende struktur ville være forventelig på den udvendige kældervægsoverflade, dog eventuelt med nogen ujævnhed. Ejeren havde forventninger om at en udvendig fugtisolering ville være mulig, for her igennem dels at opnå en mere anvendelig kælder dels, hvad der er indlysende, at kunne sikre sig imod svampeangreb.

Det kan indvendigt konstateres at bygningen er funderet på ler i nordgavlen og på smeltevandssand i sydgavlen. Hvor skiftet imellem ler og sand findes på de bærende facadevægge vides ikke. Fundamentsunderkant findes i niveau med oprindeligt kældergulvs underside. Det skal her nævnes at i nogle rum er kældergulvet blevet sænket af den tidligere ejer og det viser sig at her er der blot støbt en ca. 3 cm tyk skal under fundamentet. Fundament er således reelt beliggende 10-20 cm over kældergulv. Dette er ikke en forsvarlig fundering. Kældergulvet er 8-10 cm tykt.

Ved opgravning langs den sydlige gavl blev entreprenøren opmærksom på, at der under fundamentsniveau er etableret en faskine bestående af sten og brokker i varierende størrelse. Denne stenfaskine har en dybde af ca. 30-40 cm. Faskinen kan ses indefra gennem et par prøvehuller i syd og nordgavl.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der findes dræn omkring bygningen. (dette må være oplyst af sælger) Dette er ikke korrekt. Der er ikke tale om et dræn, men om en stenfaskine, som har den modsatte effekt. Den trækker vand til sig og leder ikke drænet vand bort.
Jeg mener at faskinen er årsag til en yderligere opfugtning af fundament. Køber burde ikke kunne forvente at der er etableret en langsgående faskine uden fraløb og ingen ville yderligere kunne forvente, at der ved anlæg af denne er gravet 30 - 40 ned under fundamenterne. Denne operation har været uforsvarlig og uagtsom.
Dette er efter min opfattelse en alvorlig skjult fejl.
Fejlen har den konsekvens, at der ikke vil kunne opgraves langs kældervægge uden særlige tiltag.
Der foreligger et geoteknisk notat af 3. juli 2008 der redegør for problematikken. Notatet er udleveret til Tryg. Det fremgår at der er risiko for kollaps af kældervæg/fundering ved udvendig opgravning.

I praksis betyder det at der ikke kan fugtisoleres udvendigt uden at:
1. kældervæggen forstærkes ved en etapevis udvendig armeret påstøbning til et niveau svarende til overside kældergulv. Påstøbning er påkrævet for at give tilstrækkelig sammenhæng i væggen
2. der foretages en etapevis underfundering af fundamenter til en dybde af cm 20 cm under faskinens underside. Underfundering foretages indefra.
3. kældergulve fjernes og retableres i en fornøden bredde til at underfundering kan foretages.
4. stenfaskinen fjernes.

Ejer meddelte at ejendommen ikke kan forsikres mod svamp førend fugtisolering af kælderen er gennemført. Disse tiltag agtede ejeren selv at bekoste."

Det anmeldte forhold blev besigtiget af selskabets bygningstaksator, og selskabet afviste efterfølgende ved skrivelse af 23/7 2008 at dække det anmeldte forhold. Selskabet har i skrivelsen til klagerne bl.a. anført:

"Da du ville etablere dræn og fugtsikring, opdagede du, at fundamentet er med mange stenreder, og at det virker utæt.

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at man tidligere har forsøgt at lave en simpel form for dræn bestående af et sand- og stenlag, og samtidigt tætne kælderydervæggen med en kraftig plastic. Det er vores vurdering, at det arbejde er udført for min. 25 år siden.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Taksator kunne ikke konstatere skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen på grund af måden fundamentet er udført på.

Ejendommen er opført i 1933, hvor kældre blev brugt til opbevaring af blandt andet kul, koks og grøntsager. Kælderydervæggenes beskaffenhed er også almindelig for den tids byggeri, da man støbte med de materialer, man havde ved hånden og direkte mod jord.

Den udvendige side har med årene fået vasket en stor del af det materiale ud, der skulle give sammenhæng i konstruktionen, men taksator kunne ikke konstatere skade på huset på grund af det.

Derfor mener vi ikke, at fundamentets konstruktion og senere tætning af kælderydervæggene adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1930'erne. Dette i henhold til dine betingelser punkt 3.

I tilstandsrapporten, udarbejdet den 23. oktober 2007, har den byggesagkyndige gjort følgende bemærkninger vedrørende sokkel, gulv, vægge og facader:

1.2: sokkel	K2	Husets sokkel har mindre revner og områder med puds, der hæfter mindre godt til underlaget.
2.1: gulvkonstruktion	K2	Kældergulv har forhøjet fugtniveau og betonlaget smuldrer i nogle områder. Der er områder med hul puds og enkelte betonrevner. Note: kælderfugt skyldes opstigende grundfugt, typisk for ikke-fugtsikrede bygninger fra den tid.
2.2: vægge	K2	Der er fugtopstigning i kældervægge; der er områder med afskallet puds og maling og skimmeldannelse. Note: kælderfugt skyldes opstigende grundfugt, typisk for ikke-fugtsikrede bygninger fra den tid.
3.1: facader/gavle	K2	I facader, gavle og gesimser forekommer mindre murrevner og områder med puds, der hæfter mindre godt til underlaget. Note: der må påregnes nogen løbende vedligeholdelse.

Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Når den byggesagkyndige giver karakterer ved gennemgang af bygningen, så sker det ud fra en sammenligning med tilsvarende bygninger/bygningskonstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand, og i dit tilfælde er det år 1933.

Som nævnt i dine betingelser punkt 4.1 dækker forsikringen ikke 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.

Vi mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet, fordi du via tilstandsrapporten har fået nogle indikationer på, at der er problemer med revner og fugt i ejendommen. Det er derfor vores vurdering, at du har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning ved købet af ejendommen.

På baggrund af tilstandsrapporten har vi blandt andet påført policen klausul 3407.
Klausul 3407 siger, at ejerskifteforsikringen ikke dækker årsag til/følge af skade, der kan henføres til tilstandsrapportens punkt 2.1 vedrørende gulvkonstruktion, punkt 2.2 vedrørende vægge og punkt 3.1 vedrørende facader/gavle."

Selskabet skrev den 24/7 2008 igen til klagerne. Af skrivelsen fremgik bl.a.:

"I henhold til vores telefonsamtale i går har jeg diskuteret J.B.s rapport med taksator F.H.N.

På baggrund af gennemgangen af J.B.s rapport finder vi ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Begrundelse:
I rapporten udarbejdet af J.B. står der, at kældervæggen er udført af relativt store marksten. Der er ingen mørtel samt finere sammenhængende støbematerialer mellem stenene i en dybde af min. 15-20 cm.
Længere nede i rapporten skriver J.B., at ydervæggene, set indefra, er støbt relativt tæt og med en stor variation af stenstørrelser.

Ejerskifteforsikringen tager sit udgangspunkt i ejendommens oprindelige konstruktioner.

Ejendommen er opført i 1933, og det var normalt på den tid at bruge de materialer, man havde ved hånden. Der var ikke de skrappe krav til byggeri, som vi kender til i dag, og derfor mener vi ikke, at ydervæggene adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1930'erne. Se mere om dette i dine betingelser punkt 3. Videre skriver J.B., at fundamentsunderkant findes i niveau med oprindeligt kældergulvs underside. Der skal her nævnes, at i nogle rum er kældergulvet blevet sænket af den tidligere ejer, og det viser sig, at her er der blot støbt en ca. 3 cm. tyk skal under fundamentet. Fundamentet er således reelt beliggende 10-20 cm. over kældergulv.

Det udsagn er vores taksator F.H.N. enig i, men han kunne ikke konstatere skade på grund af det i henhold til dine betingelser punkt 3.
Det er vores vurdering, at dette er en medvirkende årsag til, at der er trængt fugt ind i kælderen, men forholdet omkring fugt i kælderen er så godt beskrevet i tilstandsrapporten, udarbejdet den 23. oktober 2007, så du var klar over problemerne ved overtagelsen af ejendommen.

Til sidst nævner J.B. en faskine, bestående af sten og brokker i varierende størrelser. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der findes dræn omkring bygningen. Dette er ikke korrekt. Der er ikke talt om et dræn, men om en stenfaskine, som har den modsatte effekt. Den trækker vand til sig og leder ikke drænet vand bort. Jeg mener, at faskinen er årsag til en yderligere opfugtning af fundamentet.

Din ejerskifteforsikring er tegnet med standarddækningen. I henhold til dine betingelser punkt 2 omfatter ejerskifteforsikringen alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den byggesagkyndige.

Det betyder, at ejerskifteforsikringen dækker til og med ydermuren, og indretninger udenfor bygningerne, såsom vandstik, brønde, kloakledninger og drænrør/ledninger mv. falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.
Som tidligere nævnt er problemerne med fugt i kælderen korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og I det forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af dette fastholder vi vores afvisning i brevet af den 23. juli 2008."

Den 15/9 2008 fik klagerne udarbejdet endnu et notat af deres bygningsrådgiver J.B. fra Bokelund ApS. Notatet var forinden blevet gennemgået og kommenteret af S.A. fra Franck Geoteknik. I notatet blev bl.a. anført:

"1. Fundamenternes bæreevne er ringere end man kan forvente ved en bygning af den pågældende alder. Dette skyldes 2 forhold nemlig at kældergulve er sænket til under fundamentsniveau i dele af bygningen og at der udvendigt er udført en faskine under fundamentsniveau.
2. For atter at øge fundamenternes bæreevne til det samme som på opførelsestidspunktet, må fundamenterne i de berørte områder forstærkes ved en sektionsvis understøbning.
3. En sektionsvis understøbning af fundamenterne er ikke mulig førend den usammenhængende kældervæg er forstærket med en ligeledes sektionsvis udført betonpåstøbning.
4. En udførte stenhob/faskine (stenkasse) er beliggende fra FUK ned til 40-60 cm under FUK.
5. Stenene danner ikke en tilstrækkelig sidestøtte/ballast for fundamentsjorden under FUK hvad enten der funderes på ler eller sand. Der er store hulrum i mellem stenene der således ikke slutter kompakt op til fundamentsjorden.
6. Stenfaskinen har ikke afløb/udløb. Når stenfaskinen bliver vandfyldt er der risiko for udvaskning af en sandet fundamentsjord eller risiko for at ler opblødes.
7. Stenkassen skal fjernes fordi den ikke giver tilstrækkelig sikkerhed af funderingens bæreevne og fordi den er i stand til at lede vand til fundamentet hvilket svækker fundamentbæreevnen yderligere.
8. Stenkassen skal endvidere fjernes fordi det ikke er muligt at etablere et effektivt nyt dræn. Drænvand vil blot blive ledt ned i stenkassen og forblive her.
9. I tilsynsnotat udarbejdet af Franck Geoteknik står der i konklusionen, at der må foretages en sikring af ejendommen. Der skal gennemføres en forstærkning af den dårlige kældervæg inden en etapevis underfundering/forstærkning kan gennemføres.
10. Tryg's påstand er at huset har stået fint siden 30-erne og at der ikke er synlige tegn på problemer. Vor vurdering er at sikkerhedsniveauet ikke er i orden og at fundamenternes ikke kan bringes tilbage til den fornødne oprindelige styrke uden forstærkning.
11. I Tryg's forsikringsbetingelser skal der være tale om en konstruktionsfejl, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen. Fundamenternes bæreevne er ikke i orden.
12. Vil nogen sagkyndig kunne erklære og dokumentere at funderingen, som den er nu, i fremtiden er forsvarlig og tilstrækkelig?? Hvis ikke - må der kunne opnås en reduktion af købssummen idet køber jo i god tro forventer at bygningens konstruktion, herunder naturligvis også funderingen, er i orden.
13. Den viden der nu er om funderingens mangler nedsætter bygningens værdi betragteligt."

Klagerne har via deres advokat indbragt sagen for nævnet ved skrivelse af 27/1 2009. Klagernes advokat har over for nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for ejerne af ovennævnte ejendom, R.H.J. og S.L., skal jeg herved påklage den af Tryg Forsikring trufne afgørelse, hvorefter indklagede ikke anerkender skader på

ejendommen … som dækningsberettigede under den af forsikringstager tegnede ejerskifteforsikring.

I forbindelse med erhvervelse af ejendommen modtager forsikringstager tilstandsrapport udarbejdet den 23. oktober 2007, jfr. bilag …

Det fremgår af tilstandsrapportens registrering af bygningens tilstand, jfr. dennes side 8 ff, blandt andet:

- At kældergulvet har en forhøjet fugtniveau, og at betonlaget smuldrer i nogle områder, jfr. pkt. 2.1,

- At der fugtopstigning i kældervægge, jfr. pkt. 2.2.

Det fremgår af ovenstående, at kælderfugten skyldes opstigende grundfugt typisk fra ikke-fugtsikrede bygninger fra den tid.

Det vil sige, at der er konstateret fugtindhold i kælderen, der umiddelbart ikke afviger fra ikke-fugtsikrede ejendomme.

Det fremgår videre af sælgererklæringerne, jfr. tilstandsrapportens side 12 af 16 ff, at der er lagt dræn langs husets fundament, jfr. pkt. 2.9.

Forsikringstager har således haft en berettiget forventning om, at ejendommens fundament oprindeligt har været fugtsikret ved etablering af et dræn, og det er nærliggende at antage, at drænet har været defekt, eventuelt tilstoppet.

I forbindelse med en påbegyndt renovering af ejendommen konstaterer forsikringstager imidlertid, at det i tilstandsrapporten omtalte dræn er ikke-eksisterende, idet der i stedet for konstateres etablering af en faskine, hvis formål, der i modsætning til et dræn, tilfører området omkring faskinen fugt og dermed også tilfører ejendommen fugt, hvor formålet med et dræn netop er at aflede fugt fra ejendommen.

Der er således etableret en fugtsugende anordning, hvilket ligger langt ud over, hvad forsikringstager med rette har kunnet forvente.

Yderligere konstateres, at den etablerede faskine i et vist omfang har eroderet de bærende lag bort, og at ejendommen derfor ikke er tilstrækkelig funderet, herunder at fundamentets bæreevne er betydeligt ringere, end man kan forvente af en bygning med den pågældende alder.

Ydermere konstaterer forsikringstager, at en del af gulvarealet i kælder er blevet sænket i et sådant omfang, at overfladen af kældergulvet ligger under fundament.

Dette forstærker fugtproblematikken yderligere, ligesom der i øvrigt er risiko for yderligere svækkelse af fundament.

Indklagede har afvist dækningen under hensyntagen til:

- at fundamentet ikke ligger ud over, hvad der er sædvanligt for ejendomme af denne type og alder,

- at faskine ligger uden for ejendommens bygning og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, og endelig,

- at fugtforholdene efter indklagedes opfattelse er tilstrækkeligt beskrevet, således dette giver forsikringstager et retvisende billede.

Jeg er ikke enig i indklagedes begrundelse.

Jeg vedlægger indledningsvis resultatet fra Franck Geoteknik, idet jeg i tillæg hertil kan oplyse, at Franck Geoteknik er af den klare opfattelse, at fundamentets bæreevne er ringere, end man kan forvente ved en bygning af denne alder, herunder at gulvene mod jord er sænkede i dele af bygningen. Dette har svækket fundamentets bæreevne, som ligeledes er ringere end forventeligt, da der er gravet en faskine nede under funderingsniveau, hvilket også har svækket fundamentets bæreevne.

Det er derfor nødvendigt for at genoprette fundamentets bæreevne til et niveau, der er forventeligt i forhold til en ejendom af den type og alder, at der foretages en række afhjælpningsarbejder, herunder er det nødvendigt at foretage en punktvis underfundering af ejendommen, nødvendigt at fjerne faskinen og endelig at der foretages en forstærkning af fundament de steder i ejendommen, hvor kældergulvet helt fejlagtigt er sænket, uden at man har ført fundament med ned.

Det er yderligere min opfattelse, at indholdet af tilstandsrapporten ikke giver forsikringstager et tilstrækkeligt klart billede af de problemer, der nu er konstateret vedrørende ejendommens fugtforhold, og jeg mener derfor ikke, at forsikringsselskabet med rette kan afvise dækning under henvisning hertil.

Jeg tillader mig i øvrigt yderligere at vedlægge notat af 15. september 2008 fra den af forsikringstager antagne byggesagkyndige, J.B. og til dokumentation for, at der er enighed mellem denne og Franck Geoteknik, S.A., vedlægges endvidere notat af 12. september 2008 fra S.A., idet jeg for god ordens skyld bemærker, at S.A. er en af forsikringsbranchen hyppigt anvendt tekniker i forbindelse med projektudarbejdelse i funderingssager.

Det er forsikringstagers opfattelse, at forsikringsselskabet derved skal tilpligtes:

- at udbedre de konstaterede skader i overensstemmelse med anbefalinger fra Franck Geoteknik og fra J.B.,

- at afholde omkostninger til de gennemførte jordbundsprøver til Franck Geoteknik og til J.B. samt

- at afholde undertegnedes omkostninger, idet antagelse af advokatbistand har været nødvendig som følge af det af indklagede indtagne standpunkt."

Selskabet har ved skrivelse af 8/4 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er tale om en bygning som er opført i 1933, hvor der ikke var samme særlige krav til udførelse af fundamenter, som der er i dag. På opførselstidspunktet var det gængs at opsætte forskalling mod den indvendige del af kælderen og støbe kældervæggene mod jord.

Der var heller ikke særlige krav til betonkvaliteten ved opførsel af almindelige huse som dette.

Denne ejendom adskiller sig ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme på opførselstidspunktet i 1933.

Inden kunden fik foretaget frigravning af fundamenterne, var der ingen tegn på eller nærliggende risiko for skade på ejendommen. Først på grund af frigravningen for nedlægning af dræn er der tale om en øget risiko på grund af fundamentets manglende støtte fra jorden. Den nu øgede risiko er påført af kunden som følge af frigravning, og har således ikke været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

En tidligere ejer af ejendommen har fået sænket nogle af gulvene i kælderen, hvilket har medført forøget fugt. Vores taksator vurderer at dette er sket for min. 25 år siden, men der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af forholdet.

Det er i tilstandsrapporten punkt 2.1 og 2.0 netop påpeget, at der er et forhøjet fugtniveau i kældergulv og kældervægge.

Den omstændighed at sælger har oplyst, at der skulle være drænet om ejendommen, og dette ikke er tilfældet alligevel, medføre ikke i sig selv, at ejerskifteforsikringen dækker forholdet.

Jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2 omfatter ejerskifteforsikringen alene bygninger på ejendommen. Det vil sige at indretninger udenfor bygninger som vandstikledninger, brønde, drænrør mv. ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Det bemærkes endvidere, at der er givet afslag på tegning af Ekstrasikring for denne ejendom.

Det forhold, at vores kunde har en bristet forudsætning som følge af, at der ikke kan foretages ilægning af omfangsdræn, er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er vores vurdering, at ejendommen fortsat kan bruges til den funktion, som den havde på købstidspunktet.

På grundlag af oplysningerne i sagen fastholder vi vores afgørelse således:

Det anmeldte forhold opfylder ikke skadedefinitionen jf. punkt 3 i forsikringsbetingelserne, idet der ikke er tale om et fysisk forhold ved bygningen, der har givet aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som var til stede, da sikrede overtog ejendommen. Forholdet er alene opstået som følge af sikredes frigravning af fundament efter overtagelsen af ejendommen.

Det anmeldte forhold er fyldestgørende nævnt i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 2.2, og vi mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet, og at det har været muligt at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Som udgangspunkt dækker ejerskifteforsikringen ikke udgifter til advokatbistand.

Af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3, fremgår, at en sikret i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter vores gennemgang af sagen finder vi ikke, at advokatbistand i denne sag berettiger til at blive dækket af forsikringen, da bistanden ikke har haft indflydelse på udfaldet af sagen.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om, at kravets omfang og beskaffenhed, har gjort det nødvendigt, at sikrede har søgt advokatbistand i det ikke anses som værende nødvendigt i forbindelse med indbringelse af sagen for ankenævnet. Det bemærkes endvidere at sagen ikke tidligere har været indbragt for vores kvalitetsafdeling."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, 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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen må tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1933.

Nævnet finder det ikke - af de af selskabet anførte årsager - sandsynliggjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet der ikke kan anses at forelig-

ge nærliggende risiko for skade, hvis der ikke var foretaget udgravning. At der ikke er udført dræn, som angivet af sælger, kan ikke føre til andet resultat, da forhold uden for bygninger ikke er omfattet af hverken huseftersynet eller ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til advokatomkostningerne og de af klagerne afholdte udgifter til jordbundsprøver finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale disse.

Herefter, og idet det af klagernes advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen