859/11

Den 17. januar 2011 blev i sag nr. 77.158:

xxxxxxx xxxxxxx
xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
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 i Danske Forsikring, klager ved deres advokat over, *at* selskabet har afvist at foretage yderligere undersøgelser af ejendommen, *at* selskabet har undladt at foretage de fornødne udbedringer af følgeskader, og *at* selskabet har afvist at dække udgifterne til ingeniør- og advokatbistand.

Der klages tillige over selskabets afgørelse vedrørende den retshjælpsforsikring, som klagerne har i tilknytning til en bygningsforsikring i det indklagede selskab. Klagerne er utilfredse med, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til indenretligt syn og skøn med henblik på konstatering af eventuelle skader ved garage, læmur, kælder, skorsten og terrændæk i stue.

For så vidt angår ejerskifteforsikringen har selskabet afvist at foretage yderligere undersøgelser med henvisning til, at det allerede har foretaget de fornødne undersøgelser. Selskabet stiller sig i øvrigt uforstående over for klagen over selskabets manglende udbedring af følgeskader, idet det allerede flere gange har givet tilsagn om at dække disse. Afvisningen af at betale arbejdsvederlaget til klagernes egne rådgivere har selskabet begrundet med, at disse ikke har haft afgørende indflydelse på sagens resultat.

For så vidt angår retshjælpsforsikringen har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en konkret og aktuel konflikt i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden henvist til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at yderligere undersøgelser er nødvendige. Der er således ikke rimelig grund til at foranstalte syn og skøn. Endelig har selskabet henvist til, at en eventuel tvist mellem klagerne og ejerskifteforsikringsselskabet er egnet til behandling ved Ankenævnet for Forsikring.

Parterne har både før og efter sagens indbringelse for nævnet den 27/10 2009 ført en omfattende korrespondance. Der er ikke fuld enighed mellem parterne om hændelsesforløbet. Alle fremlagte breve og øvrige bilag er forelagt nævnet.

Ejerskifteforsikringen

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1968. Klagerne har overtaget ejendommen i august 2001. Klagerne har tegnet ejerskifteforsikringen på baggrund af tilstandsrapport af 20/7 2001.

Klagerne har den 6/6 2008 anmeldt til selskabet, at der er konstateret skader i sokkel og murværk på husets sydøstlige hjørne, revner i sokkel ved kælderens østlige afslutninger samt revner i læmur.

Selskabet har ladet ejendommen besigtige af sin taksator. På selskabets foranledning har geoteknikerfirmaet POJ-Consult ApS udfærdiget rapporter dateret henholdsvis 16/7 2008, 31/10 2008 og 24/3 2009. POJ-Consult ApS har udført fundamentsfrigravninger og boringer, der viser, at skaderne skyldes fundering over bl.a. muld.

Det indklagede selskab har anerkendt forholdet som dækningsberettigende, og selskabet har betalt for en udvendig understøbning af ydervægsfundamenter i de kælderløse bygningsafsnit. Der mangler fortsat reparationer af revner i murværk.
Klagerne har søgt ingeniørbistand fra Grontmij/Carl Bro A/S, som har udarbejdet tre notater, der er dateret henholdsvis 15/12 2008, 12/5 2009 og 25/9 2009.

Klagernes advokat har i klagebrev af 26/10 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal … anmode Ankenævnet om at tage stilling til, hvorvidt det er berettiget, at Topdanmark Forsikring A/S nægter at foretage yderligere undersøgelser på ejendommen samt foretage de fornødne udbedringer så hurtigt som muligt, ligesom der ønskes en stillingtagen til, hvorvidt det er berettiget, at Topdanmark Forsikring A/S nægter at betale hel eller delvis omkostninger til undertegnede samt til dækning af de berettigede omkostninger, der har været til indhentelse af alternative undersøgelser fra Carl Bro."

Selskabet har i brev af 23/11 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Vi erstatter ikke udgifterne til de to rådgiveres bistand**
Efter vores kunder modtog rapport nr. 3 fra POJ Consult fra den 24. marts 2009, forbeholdte vores kunder sig ret til at undersøge det udførte arbejde sammen med egen rådgiver. POJ Consult har allerede godkendt det udførte arbejde, og er fortsat tilknyttet som tilsynsførende - og vi betaler udgiften til POJ's arbejde med skadesagen.

Vores kunder anmelder gennem sin advokat, at de udførende håndværkere mangler at færdiggøre efterreparationer af fliser, nedløbsrør og ridser efter gravkoen på øst- og vestfacade. Samtidig er der blevet ødelagt indbo i forbindelse med udbedringen.

Advokaten ønsker endnu engang, at vi betaler de afholdte omkostninger til de to rådgivere i forbindelse med sagen.

Vi har i vores brev fra den 23. april 2009 oplyst, at vi ikke betaler advokatomkostninger, da vi fra starten har anerkendt og hele tiden har været indstillet på at udbedre det anmeldte forhold. Advokatens og byggeteknikerens bistand har derfor ikke haft betydning eller afgørende indflydelse på sagens udfald.

Vi henviser til vilkårenes punkt 7, hvor det fremgår hvilke udgifter, vi erstatter ud over bygningsskaden. Vi henviser også til FAL § 32 A.

Vi bemærker, at vores kunder ønsker, at deres egen rådgiver gennemgår arbejdet, som allerede er blevet gennemgået af POJ Consult - hvilket arbejde vi betaler POJ Consult for - og vi sætter derfor udbedringen i bero, for at opfylde vores kunders ønske.

Vi gør opmærksom på, at vi allerede har betalt for, at der er foretaget omfattende geotekniske undersøgelser af ejendommen samt styring af udbedringsarbejdet. Vi mener ikke, at udtalelserne fra P.F. fra Carl Bro sandsynliggør, at der ved yderligere geotekniske undersøgelser vil fremkomme forhold, der er dækket af forsikringen.

Vi har for længe siden anerkendt, at hvis der under udbedringen dukker forhold frem, som vi bør erstatte, så gør vi det. …

De udbedringer, der allerede er foretaget er udført efter normale procedurer for understøbninger af så omfattende karakter, som har været tilfældet i denne sag, hvilket POJ Consult slår fast i brevet fra den 4. juni 2009, hvor det bemærkes, at arbejderne og undersøgelserne som helhed er planlagt og udført i overensstemmelse med det i rapport nr. 2 anførte.

Rapport nr. 2 er udarbejdet i oktober 2008, og er således fremkommet før vores kunder rekvirerede ekstern ingeniørbistand og advokat. Vores kunder har valgt at rette spørgsmål til eks-

terne rådgivere frem for at rette dem til den geotekniker, som allerede var på sagen, eller vores taksator, hvilket vi desværre ikke kan dække over ejerskifteforsikringen.

Hvad angår anmeldelse af skader, som håndværkerne skulle have forvoldt, kunne vores kunder sagtens selv have oplyst os om det og rettet henvendelse til håndværkerne. Det kræver ikke, at en advokat gør det på dette tidspunkt i skadesagen.

Vi har oplyst, at de udførende håndværkere hæfter for eventuelle skader udført i forbindelse med udbedringsarbejdet. Vi oplyser vores kunder om, at vores taksator vil undersøge forholdene og tage kontakt til håndværkerne.

Vi har sendt kopier af jeres kendelser 68.877, 70.020 og 70.507 til vores kunder og advokaten, hvor af det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ingeniøromkostningerne, hvis ingeniøren ikke har haft afgørende betydning for sagen.

Det fremgår også af kendelse 68.877, at advokatomkostninger kun dækkes af ejerskifteforsikringen, hvis advokaten har været nødvendigt. Af kendelse 70.020 fremgår, at advokatomkostninger kun dækkes, hvis de har været nødvendige. Kendelserne er vedlagt til orientering.

Da vi ikke mener, at hverken ingeniøren eller advokaten har bidraget væsentligt til sagen, finder vi ikke, at det har været nødvendigt for vores kunde at rekvirere disse private rådgivere, hvilket selvfølgelig ikke forhindrer vores kunde i for egen regning at rekvirere privat rådgivning.

Derfor må vi fastholde, at vores kundes omkostninger til ingeniør og advokat desværre ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår ligeledes af vilkårenes pkt. 16.

…

Vi må afvise vores kunders rådgiver forslag om yderligere undersøgelser

Advokaten har i sit brev fra den 14. maj 2009 vedlagt en rapport fra vores kunders rådgiver, der har foretaget kontrol af det udførte arbejde. Rapporten fra P.F. fra Carl Bro er udarbejdet den 12. maj 2009, og den videresendes til POJ Consult, som er tilsynsførende geotekniker på projektet.

POJ Consult svarer den 4. juni 2009 på rapporten fra Carl Bro.

Her kan I se de foreslåede yderligere undersøgelser og udbedringer punktvis af P.F. fra Carl Bro med svar fra POJ Consult.

<u>Understøbning af sokkel under garage</u>

P.F. fra Carl Bro skønner, at der skal ske understøbning af fundament under garageporten, da vores kunder har oplyst ham om, at der ikke er foretaget understøbning under porten.

Det fremgår af rapport nr. 3 fra POJ Consult, at man bevidst har valgt ikke at understøbe denne del af fundamentet, da belastningen under porten er mindre end belastningen fra vægge, Det uddybes i svaret fra POJ Consult den 4. juni 2009, at der *ikke* er belastning under porten, da denne fungerer som en bjælke. Det er derfor *ikke* nødvendigt at understøbe i portåbningen, da der *ikke* er belastning på dette område.

<u>Udbedring af læmurens sokkel</u>

P.F. fra Carl Bro skønner, at læmuren bør funderes bæredygtigt og til frostfri dybde.

Det fremgår af svaret fra POJ Consult, at revnerne udelukkende er konstateret i den gamle del af muren, og revnerne vurderes at være tidligere konsolideringer og sætninger.
Aktive sætninger i læmuren ville have medført revner i også den nye del af muren. Da muren opfattes som et hele vurderes funktionen at være opfyldt.

Yderligere undersøgelser af fundering under kældervæg
Vores kunder har oplyst P.F. fra Carl Bro, at der ved udbedringen først er truffet bæredygtig bund i 3.35 m dybde i hjørnet af terrassen, og da kældervæggen er ført til 3 m dybde, mener P.F. fra Carl Bro, at der skal laves endnu en geoteknisk undersøgelse af kældervæggen.

Det fremgår af boreprøve 3 fra rapport nr. 2, *at kældervæggen er ført til 3 m's dybde. Af samme boreprøve fremgår det, at muldmægtigheden aftager efter 2,4-2,5 m samme sted.* Carl Bro og vores kunder betvivler således dele af boreprøve 3, hvilket vi ikke mener, at der er grund til.

Det fremgår samtidig af rapport nr. 3, at revner i kælderen *ikke* adskiller sig fra revner i lignende bygninger. Det er derfor vurderet af den tilsynsførende geotekniker, at der *ikke* noget, som tyder på, at kælderens fundering stopper højere end det sætningsgivende lag i området.

Undersøgelser af fundamentet under skorsten
P.F. fra Carl Bro vurderer, at der skal ske undersøgelse af skorstenens fundament, da der er opstået en revne mellem skorsten og huset.

Det fremgår af svaret fra POJ Consult, at sådanne revner *ikke* er unormale, og på baggrund af de påtrufne forhold og aktuelle understøbninger, vurderes fremtidige bevægelser at være beskedne.

Undersøgelse af jordforhold under terrændækket i stuen
P.F. fra Carl Bro er enig i, at der på nuværende tidspunkt *ikke* er forhold ved gulvet, der adskiller sig nævneværdigt fra huse af tilsvarende alder og opbygning. Dog mener P.F. fra Carl Bro, at der bør laves en undersøgelse af jordbundsforholdene for at sikre, at der ikke sker sætninger.

Det fremgår af svaret fra POJ Consult fra den 4. juni 2009, at det ligeledes vurderes, at skævhederne *ikke* adskiller sig nævneværdigt fra lignende huse med samme opbygning.

Hvis jordbundsforholdene under terrændækket skulle være dårligere end det som er konstateret i understøbningssektionerne, som løber hele vejen rundt om netop den sydlige del af vinklen, hvor skævheden i gulvet er, ville skævhederne på nuværende tidspunkt være væsentligt større.

Følgeskader er naturligvis dækket
I samme brev fra den 17. juni 2009, har vi gjort opmærksom på, at skader som er forårsaget af udførende håndværkere - som udgangspunkt - er en sag mellem udførende håndværker og vores kunder.

Vi gør dog også opmærksom på, at vi selvfølgelig vil være behjælpelige med at løse problemet, og samtidig garanterer vi, at skader, der kan tillægges entreprenøren vil blive udbedret.

Vi oplyser også telefonisk til advokaten den 2. juli 2009, at vi gerne vil vurdere følgeskader, når udbedringer er gjort færdige. At udbedringerne bør være færdig skyldes, at der kan opstå yderligere skader i forbindelse med resten af udbedringen.

Grundet uenigheder om, hvorvidt vi er forpligtede til at undersøge yderligere forhold, for at vurdere om der eventuelt kan være forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen, er udbedringerne endnu ikke gjort færdige. Vi mener derfor ikke, at det kan bebrejdes os, at udbedringerne ikke er færdige endnu. Vi har allerede i brevet den 17. juni 2009 og telefonisk den 2. juli 2009 oplyst, at følgeskaderne vil blive udbedret.

Igen i brevet den 24. juli 2009 fastslår vi, at vi vil fastsætte omfanget af det beskadigede murværk, fliser og krukker samt afklare omfanget af udgifter til malerarbejdet, når udbedringerne genoptages og bliver gjort færdige. Vi finder det fortsat ganske naturligt, at vi efter udbedringerne er færdige, mødes med vores kunder og entreprenøren for en endelig opgørelse over de skader, der eventuelt er sket, som følge af arbejderne.

Vi har allerede for nogen tid siden - og i hvert fald tre gange - garanteret overfor vores kunder, at eventuelle følgeskader i forbindelse med udbedringerne vil blive udbedret. Vi forstår derfor ikke, at advokaten på vores kunders vegne klager over, at følgeskader opstået i forbindelse med arbejdet ikke vil blive udbedret.
…
Det er ikke sandsynliggjort, at der er yderligere dækkede forhold
Vores kunder klager over, at vi ikke vil foretage yderligere undersøgelser af læmuren, kælderen, skorstenen og terrændækket.

Vi har ikke før klagen til jer haft mulighed for at kommentere på den seneste rapport fra Carl Bro.

Vi har den 13. oktober 2009 skrevet til vores kunde og dennes advokat, at vi har videresendt rapporten fra P.F. fra Carl Bro til POJ Consult for yderligere kommentarer. Vi har modtaget kommentarer den 18. november 2009 fra POJ Consult.

Her kan I se vores holdning til de 4 forhold, som P.F. fra Carl Bro mener bør undersøges nærmere.

<u>Generelt:</u>
At have undersøgelsesresultater langs hele facaden sammenholdt med 40 år gamle terrændæk og skorsten uden væsentlige skader, er faktisk et usædvanligt godt grundlag for saglige vurderinger.

Nye boringer indvendigt vil ikke forbedre vurderings- og beslutningsgrundlaget, og skaderne er efter P.J. fra POJ Consults erfaring *ikke* unormale indvendigt for et 40 år gammelt hus, da muld kun giver lille og langsom udvikling af sætninger.

POJ Consult mener ikke, at der er noget nyt i den seneste rapport fra P.F. fra Carl Bro og hæfter sig i øvrigt ved, at P.F. - som gennem hele forløbet har været rekvireret af vores kunde for at kommentere på POJ Consults geotekniske rapporter - i øvrigt *ikke er geotekniker.*

<u>Ad. Læmur</u>
P.F. fra Carl Bro skriver i sin rapport, som vi har modtaget den 8. oktober 2009, at det er *sandsynligt,* at der *kan* ske yderligere revner i læmuren, hvilket er nyt i forhold til brevet den 12. maj 2009.
Det står ligeledes i rapporten fra P.F. fra Carl Bro, at revnerne ikke er acceptable. *Der er dog ikke kommenteret på rapporten nr. 3 fra POJ Consult, hvor af det fremgår at revner kradses ud og efterfuges. Det er et arbejde, som vi har anerkendt.*

Det er på baggrund af de geotekniske undersøgelser, blandt andet boreprøve 8, som er taget direkte ved have muren, vurderet, at der *ikke* vil ske yderligere revner af betydning for murens funktion. Vi mener derfor ikke, at det er nødvendigt, at efterfundere den gamle del af læmuren.

POJ Consult vurderer, at revner i læmurens oprindelige del er forventeligt, og den nye del er antageligt netop udført grundet revnedannelser i den oprindelige del. Samlet set opfylder læmuren dermed sin funktion.

Risiko for eventuelle fremtidige kosmetiske revner i læmuren, vil ikke være nok til at nedsætte husets værdi eller anvendelig nævneværdigt.

Vi mener ikke, at det er sandsynliggjort, at der på baggrund af en yderligere undersøgelse af fundamentet under læmuren, vil kunne findes et dækningsberettiget forhold, og vi må derfor afvise at foretage yderligere undersøgelser af funderingen under læmuren.

Ad. Kælder
Der er ikke foretaget yderligere undersøgelser af kælderen, og P.F. fra Carl Bro mener fortsat på baggrund af udtalelser fra vores kunder, at boreprøve nr. 3 ikke kan anerkendes.

Revnerne i kælderen er ikke usædvanlige for en kælder af samme alder, og den foretagne boreprøve viser, at fundamentet *er* ført til 3 meters dybde, *hvilket er omkring 0,5 m dybere end det sætningsgivende lag.* Der er derfor ikke belæg for at drage tvivl om den foretagne boreprøve, eller de otte andre boreprøver, der er foretaget omkring huset.

Ud fra de foretagne geotekniske undersøgelser og vurderinger fra den udførende geotekniker, mener vi, at det ikke sandsynliggjort, at det skulle være tale om et dækningsberettiget forhold. De konstaterede revner ikke adskiller sig nævneværdigt fra revner i lignende huse med samme konstruktion.

Ad. Skorsten
P.F. fra Carl Bro skriver i sin rapport, som vi har modtaget den 8. oktober 2009, at det ikke kan udelukkes, at der vil ske samme sætningen på skorstenen, som der er sket på husets fundamenter.

Den allerede opståede revne mellem hus og skorsten ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra andre lignende konstruktioner, hvilket ikke er blevet bestridt af hverken vores kundes ingeniør eller advokat. Vores kunder ønsker en undersøgelse af, hvorvidt jordbundsforholdene under skorstenen vil give anledning til skader på skorstenen.

Vi har allerede på baggrund af POJ Consults brev fra den 4. juni 2009 taget stilling til det, da POJ Consult på baggrund af de konstaterede forhold ikke har vurderet, at der er grundlag for at antage, at der vil ske sætninger på skorstenen.

Da det er vores kunder, der skal sandsynliggøre, at der ved overtagelsen var en skade eller skaderisici, der nedsætter husets værdi eller anvendelighed, finder vi det på nuværende grundlag ikke sandsynliggjort, at der ved skorstenen er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. jf. vilkårenes pkt. 3 A og 3 B.
…
Ad. Terrændæk
P.F. fra Carl Bro skriver i sin seneste rapport, at det er vanskeligt at vurdere, om der er større skader under parketgulvet. Carl Bro har i deres rapport fra den 12. maj 2009 vurderet, at ter-

rændækket ikke har meget større nedbøjning, end man kan forvente for et hus af tilsvarende alder og opbygning.

POJ Consult er enige i denne vurdering, hvilket fremgår af brevet fra den 4. juni 2009. POJ Consult har på baggrund af de ni boreprøver, som er foretaget rundt om ejendommen vurderet, at der allerede ville være sket betydelig sætning af gulvet på nuværende tidspunkt, hvis jordbundsforholdene under gulvet var dårligere end de påtrufne.

Derfor har vi afvist at betale for yderligere undersøgelser af konstruktionen under gulvet.

Som direkte kommentar til P.F. fra Carl Bros rapport modtaget den 8. oktober 2009, gør POJ Consult opmærksom på, at som oplyst i såvel rapport nr. 2 og 3 fra POJ Consult, er de tekniske vurderinger baseret på de geotekniske resultater langs hele facaden sammenholdt med skævheder og revnedannelser i såvel skorsten, vægge og terrændæk.

Der er ikke undervejs i hele undersøgelses- og udbedringsforløbet observeret anderledes jordbundsforhold, der kunne betinge saglige ændringer i beregninger og vurderinger af fremtidig sætningsrisiko af skorsten og terrændæk, eller medføre behov for yderligere undersøgelser."

Efterfølgende er klagernes advokat og selskabet kommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I forbindelse hermed har klagerne indhentet nye udtalelser fra Grontmij/Carl Bro A/S samt fra det geotekniske firma GEO. Selskabet har som reaktion herpå indhentet udtalelse fra POJ-Consult ApS. Brevvekslingen og de yderligere oplysninger har ikke resulteret i ændring af selskabets afgørelse.

Retshjælpsforsikringen

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at "yde retshjælpsdækning til foretagelse af et indenretligt syn og skøn, således der kan foretages en uvildig undersøgelse af hvorvidt der også er skader, der skal udbedres af Topdanmark f.s.v. angår garage, læmur, kælder, skorsten og terrændæk i stue".

Selskabet har i brev af 23/11 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Syn og skøn til undersøgelse af om der er andre dækningsberettigede skader**
…
Vi kan oplyse, at i forhold til Retshjælpsforsikringen er den eneste henvendelse fra advokaten hans brev fra 21. august 2009 til Topdanmark Forsikring att. J.S.C. (skadebehandler i ejerskifteafdelingen). Vi fik fra ejerskifteafdelingen en kopi af dette brev til besvarelse. Vi vedlægger en kopi af brevet.

I brevet er omtalt terrændæk i stue og skorsten. Sidste afsnit på første side og første afsnit på anden side i dette brev lyder således: 'Min klient kan, efter min opfattelse, ikke leve med denne usikkerhed, og da Topdanmark ikke ønsker foretage sig yderligere til afklaring af forholdene, kan jeg se mig nødsaget til at begære afholdt et indenretligt syn og skøn, til belysning af om der skal foretages yderligere foranstaltninger vedrørende stuegulvet/terrændækket og skorstenen.
På denne baggrund skal jeg venligst anmode Dem om at meddele, hvorvidt et indenretligt syn og skøn vil være dækket under retshjælpsforsikringen, alt under forudsætning af, at de økonomiske betingelser for fri proces ikke er opfyldte, således at jeg kan yde min klient den fornødne rådgivning i så henseende - det er min opfattelse, at et indenretligt syn og skøn vil være dækket under den retshjælpsforsikring, der er tilknyttet den af min klient hos Topdanmark tegnede sædvanlige ejendomsforsikring'.

Der skal bestå en tvist - og sagen kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring
Vi besvarede i Retshjælpsafdelingen den del af brevet, som relaterede sig til retshjælp. Det ser ikke ud til, at I fra advokaten har modtaget vores afslag på retshjælpsdækning fra 28. august 2009. Vi vedlægger det til orientering.

Vi har som det fremgår afvist retshjælpsdækning med to begrundelser. Dels har vi gjort opmærksom på, at dækning under retshjælpsforsikringen forudsætter, at der består en konkret og aktuel konflikt, dels har vi henvist til, at en evt. sag mod ejerskifteforsikringen kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring og henvist til vilkårenes pkt. 5, stk. 5 og til pkt. 7. Vi vedlægger et sæt vilkår for retshjælp.

I klagen til nævnet er indbragt yderligere forhold
I klagen til nævnet kan vi se, at advokaten inddrager læmur, garage og kælder i den del af klagen, som vedrører retshjælp. Disse forhold var ikke nævnt i brevet fra 21. august til ejerskifteafdelingen, der alene vedrørte skorsten og terrændæk.

Efter anmeldelse af sagen til Retshjælpsforsikringen er der kommet nye oplysninger i sagen. Vi har således via ejerskifteforsikringen modtaget rapport fra Carl Bro fra den 25. september 2009 - indhentet af vores kunde, der er svar på geoteknikerfirmaet POJ-Consults rapport fra den 4. juni 2009 - indhentet af Topdanmark.

Vi medtager i vores svar til nævnet også de nye forhold, som advokaten nu ønsker omfattet af et indenretligt syn og skøn.

Vi har gennemgået sagen på ny, men fastholder vores afslag på retshjælpsdækning.

For tiden mener vi ikke, at der består en sådan konkret aktuel konflikt, at der i retshjælpsforsikringens forstand er tale om en tvist, der med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål. Således oplyser advokaten jo også selv - senest over for nævnet - at et indenretligt syn og skøn skal vise, hvorvidt der også er skader, der skal dækkes af Topdanmark hvad angår garage, læmur, kælder, skorsten og terrændæk i stue. Det er vores kunder, der skal dokumentere, at der foreligger en dækningsberettiget tvist.

Der foreligger ikke oplysninger om en rimelig begrundet tvist
Det er ikke retshjælpsforsikringens formål at dække omkostninger til afholdelse af syn og skøn, der skal konstatere, om der består et begrundet krav.

Ved gennemgang af foreliggende rapporter i ejerskifte-skadesagen fra henholdsvis geoteknikker firmaet POJ-Consult Aps - indhentet af Topdanmark i forbindelse med den dækningsbe-

rettigede skade - og fra Grontmij/Carl Bro - indhentet af vores kunde, er der ikke påvist forhold, der godtgør, at der er en tvist, det vil sige en konkret aktuel konflikt - og at denne er rimelig.

Det fremgår af konklusionen i Carl Bros rapport fra den 15. december 2008, at 'Fundering *bør* (vores udhævning) ud over det allerede udførte også undersøges ....., da soklen *kan* (vores udhævning) være udført på fyld her, ligesom der *bør* (vores udhævning) foretages funderingsundersøgelser af de vestlige fundamenter……Endvidere *bør* (vores udhævning) det overvejes at undersøge det hældende terrændæk i stuen, den revnede kældervæg mod øst samt den skadede støttemur.

Undervejs i hele forløbet er der løbende blevet foretaget supplerende omhyggelige undersøgelser og foretaget udbedring i overensstemmelse med disse undersøgelser i forbindelse med skadeudbedring. Allerede i den første rapport fra geoteknikerfirmaet POJ Consult ApS fra 16. juli 2008 fremgår det, at endelig omfang og fremgangsmåde først vil kunne bestemmes efter supplerende undersøgelser. Ligeledes gentages dette i rapport nr. 3 fra 24. marts 2009. De påberåbte forhold er også omfattet af de afholdte undersøgelser og vurdering er foretaget i relation hertil.

Der er nye oplysninger i sagen efter anmeldelse på Retshjælpsforsikringen
Det fremgår af den seneste rapport fra Carl Bro fra den 25. september 2009 (som er modtaget i sagen efter den er anmeldt via ejerskifteforsikringen til retshjælpsforsikringen), at der er en vis uenighed omkring læmuren, kælder, skorsten og terrændæk. Det fremgår også, at der ikke er uenighed om udbedring af garage, idet det anføres, at 'Såfremt der udføres den i rapport nr. 3 anførte sammenstøbning af soklen skønnes udbedring at være OK'.

Ad) Læmuren
POJ kommer i rapport nr. 3 fra den 24. marts 2009 frem til, at der ikke er tale om sætningsskader. Det fremgår således, at der er tale om en gammel del og en ny del i læmuren, og at der alene er konstateret revner i den gamle del, men ikke den nye del. Herudover er der foretaget boreprøve ved muren, som indikerer, at fremtidige skævheder vil være små, jf. POJs rapport nr. 3, hvor det også fremgår, at 'Lagene virker ret faste'.

Carl Bro skriver i rapporten fra den 25. september 2009, at revner i sokkel ikke er acceptable, og at det er sandsynligt, at der sker yderligere skade, hvis der ikke foretages tilstrækkelig udbedring af soklen. Det fremgår af POJs rapport nr. 3 fra den 24. marts 2009, at revner i murværk i gammel havemur udkradses og efterfuges.

Det er vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at yderligere undersøgelser af læmuren er påkrævet, og vi mener dermed ikke, at denne del af sagen er rimelig.

Ad) Kælder
Det fremgår af Carl Bros rapport, at der bør foretages yderligere undersøgelser, fordi der efter Carl Bros opfattelse er tegn på sætning i den sydlige del af kælderen.

Det fremgår af sagen, at der er foretaget boreprøve i kælderen, og at kælderen er funderet i intakte aflejringer (boring nr. 3) i POJs rapport nr. 2 fra den 31.oktober 2008. I POJs rapport nr. 3 fra den 24. marts 2009, har man i forbindelse med tilsynsarbejde i forbindelse med understøbningsarbejderne vurderet, at tilstedeværende revner i kælderen ikke er unormale for en kælder af den aktuelle alder og konstruktion.

Efter gennemgang af sagen mener vi ikke, at vores kunde med rapporten fra den 25. september fra Carl Bro, har sandsynliggjort, at der bør foretages yderligere undersøgelser af kælderen. Vi mener derfor ikke, at denne del af sagen er rimelig at føre.

Ad) Skorsten
Carl Bro skriver i sin rapport fra den 25. september 2009, at fordi der er konstateret fyld under fundamenter nord, øst og syd for skorstenen, kan det ikke udelukkes, at der vil ske sætninger i skorstenen, fordi skorstenen belaster jorden endnu kraftigere end ydermurene.

Det fremgår af sagen, at det er POJs opfattelse, at de konstaterede revner mellemskorsten og ydervæg ikke er unormale, og at der ikke er fundet tegn på, at der vil ske sætning af skorstenen. Det fremgår således af POJs brev fra den 4. juni 2009, at 'Det er ikke unormalt, at der forekommer mindre revnedannelser mellem skorsten og ydervæg. Ud fra en samlet vurdering af de påtrufne forhold, blandt andet i de aktuelle understøbningssektioner, vurderes fremtidige bevægelser/differensbevægelser at være beskedne.'

Vi mener ikke at vores kunde har sandsynliggjort, at der vil ske sætninger af skorstenen, og at yderligere undersøgelser derfor er nødvendige. Vi mener ikke, at denne del af sagen er rimelig at føre.

Ad) Terrændæk
I Carl Bros rapport fra den 25. september 2009 fremgår det, at den reelle sætning af terrændækket er vanskeligt at vurdere, men at det ikke vil være usandsynligt, at betondækket har større skader, end der kan ses på parketgulvet. Det er Carl Bros opfattelse, at der på grund af jordbundsforholdene under fundamenterne er stor risiko for yderligere sætninger, og at der bør foretages yderligere undersøgelser.

Det fremgår, at der tidligere har været enighed mellem parterne om at terrændækket ikke har meget større nedbøjning, end man kan forvente for et hus af denne alder og konstruktion (Carl Bros brev fra den 12. maj 2009 og POJs svar fra den 4. juni 2009).

Det fremgår også af sagen, at POJ på baggrund af boreprøver foretaget på ejendommen har vurderet, at der allerede på nuværende tidspunkt ville være sket betydelige sætninger, såfremt jordbundsforholdene var dårligere en de foretagende prøver har vist.

Vi mener ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at det er nødvendigt at foretage yderligere jordbundsprøver under terrændækket.

Her følger vores samlede vurdering af de påberåbte forhold
Som sagen er oplyst, mener vi ikke, at der er tale om en tilstrækkelig konkret og tilstrækkelig aktuel konflikt til, at der i retshjælpsforsikringens forstand foreligger en egentlig tvist, hvilket er en betingelse for at retshjælpsdækning kan gives.

Vi mener heller ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at yderligere undersøgelser er nødvendige, og vi finder ikke, at vores kunde har rimelig grund til at føre sag mod ejerskifteafdelingen. Omkostninger til afholdelse af syn og skøn med henblik på at påvise, at der er yderligere dækningsberettigede skader i forhold til de allerede anerkendte på ejerskifteforsikringen, vil ikke blive afholdt med rimelig grund.

En evt. tvist med ejerskifteforsikringen kan indbringes for Ankenævnet
Vi må endvidere henvise til, at en evt. tvist mellem vores kunde og Ejerskifteforsikringen kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Når et godkendt klagenævn kan behandle sagen, er det en betingelse i retshjælpsvilkårene, at denne mulighed bliver udnyttet. Vi henviser til vilkårenes pkt. 7. Omkostninger til nævnsbehandling er ikke omfattet af retshjælpsforsikringen i henhold til vilkårenes pkt. 5 stk. 5. Der er intet i sagen, der tyder på, at sagen i sin helhed ikke vil kunne behandles af Ankenævnet for Forsikring, herunder de forhold som ønskes afklaret via et indenretligt syn og skøn.

Retshjælpsforsikringen dækker kun omkostninger afholdt med rimelig grund
Et indenretligt syn og skøn vil have karakter af en undersøgelse af, om der kan rejses et krav. Forholdene som påberåbes vil kunne indbringes for Ankenævnet for Forsikring, og der er således ikke for tiden grundlag for at give retshjælpsdækning i sagen. Retshjælpsforsikringen dækker kun omkostninger afholdt med rimelig grund. Dette krav er ikke opfyldt i sagen.

Vi fastholder vores afslag på retshjælpsdækning."

Efterfølgende er klagernes advokat og selskabet kommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Af de forsikringsbetingelser, der er gældende for ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a.:

"**3 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
7 Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, erstattes rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning og bevaring af de forsikrede genstande samt fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket.
…
16 Juridisk eller anden sagkyndig bistand
Eventuelle udgifter til advokat eller anden sagkyndig bistand dækkes ikke af ejerskifteforsikringen."

Af de forsikringsbetingelser, der er gældende for retshjælpsforsikringen, fremgår bl.a.:

"**2 Hvilke tvister er dækket af forsikringen**
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. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift.
2 Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.
3 Selskabet skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand.
…
5 Hvilke omkostninger er ikke dækket af forsikringen
1 Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.
…
5 Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, fx 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, fx Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se punkt 5 stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger:

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har fremlagt sådanne oplysninger, at selskabet kan pålægges at foretage yderligere undersøgelser af ejendommen eller kan pålægges at give dækningstilsagn af omkostninger til syn og skøn om spørgsmålet i henhold til retshjælpsforsikringen.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet har tilkendegivet, at klagerne er velkomne til - i første omgang for egen regning - at få foretaget de yderligere supplerende undersøgelser, som de oplever, at der bør foretages i skadesagen. Hvis disse undersøgelser - mod selskabets forventning - sandsynliggør/dokumenterer, at der er forhold,

som selskabet ikke har taget højde for, vil selskabet vurdere resultatet og betale undersøgelserne i det omfang, som det anerkender at erstatte mere alene på grund af undersøgelserne.

Selskabet har givet tilsagn om at udbedre følgeskaderne, og selskabet har nærmere redegjort for, hvorfor udbedringen endnu ikke har fundet sted. På baggrund af det, som selskabet har anført, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at udtale kritik af selskabet vedrørende den manglende udbedring.

Endelig finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at antagelsen af advokat og ingeniør har ført til et bedre resultat for dem. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagernes udgifter til ingeniør- og advokatbistand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand