888/12

Den 2. april 2012 blev i sag nr. 80.556:

xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke findes sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1946, blev i februar 2006 købt af klageren med overtagelse pr. 15/7 2006. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 28/1 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Følgende materiale forelå:**
…
Andre bygningsoplysninger:
Bygn. A: Værelser i kælder må godt anvendes af ejer, men kan ikke godkendes til beboelsesrum.
…
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Husets beboelse er i fin stand. Der er indenfor de sidste 6 år foretaget en totalombygning af huset både udvendig og indvendig, hvilket er udført med godt resultat. Der er dog enkelte skader af mindre alvorlige karakter, som bør repareres i forbindelse med alm. vedligeholdelse, samt enkelte alvorlig skader og kritiske skader som bør repareres indenfor kort tid. Her

tænkes specielt på manglende tagskiferplade på nordside, manglende ventilation til taghulrum og revner i stueetg. bruseniche.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	I kælder er der flere steder små revner i vægge, revner skønnes at stamme fra de nye fundamenters udtørringsperiode, (se også pkt. 3.1, revner i vestgavl): - kælderbagmure mod nord. - kælderbagmur mod vest. - tværskillerum mellem vest/sydrum. - kælderbagmur i toiletrum.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

...	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Siden september 2000**			
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Alle facademure afrenset og vandskuret. Nye vinduer overalt med energiruder.** **Udvendig efterisolering af kælderydervægge med membran og omfangsdræn.** **Totalombygning indv. i kælder, stueetg. og tagetg.**	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Pkt. 0.4 er selvbyg sammen med håndværkervenner.**	☒	☐	☐
…			
1. Fundamenter/sokler			
…			
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår? **Kældergulv er blevet sænket og fundamenter er sektionsvis blevet understøbt.**	☒	☐	☐
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? **Alle kælderydervægge er blevet efterisoleret udvendig med 75 mm terrrænbatts med plastmembran mod mur og topforseglet med murpap.**"	☐	☒	☐

Det fremgår af sagen, at klageren den 22/12 2006 anmeldte til selskabet, at der var konstateret fugt i kælderen, og at puds på kældervæg var begyndt at falde af.

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af en skadekonsulent, der afviste dækning ved brev af 11/1 2007. Af dette brev fremgår:

> "Med henvisning til besigtigelse den 9. januar 2007 skal jeg hermed vende tilbage med et skriftligt svar.
>
> Anmeldt skade
> Pudset er begyndt at falde ned af væggen i kælderen.
>
> Ved besigtigelsen kan det konstateres at maling/puds faldt af væggen i et mindre område ved kældertrappen. Der kunne ved besigtigelsen måles lidt fugt i væggene under terræn.
>
> Skaden skyldes fugt i væggene, fugtophobningen i den nederste dei af kældere vægge i ældre huse (årgang 1946) er normalt, da der ikke stilles nogen bygningsmæssige krav til kældere konstruktionen vedrørende fugt fra den tid, hvorfor forholdet ikke opfylder skadesdefinitionen i afs. 2, pkt. 9.1, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i normal god vedligeholdelsesstand.
>
> Forholdet afvises."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og sendte derfor brev af 11/2 2007 til selskabets skadekonsulent. Af dette brev fremgår:

> "Efter aftale pr. telefon henvender vi os igen, med henblik på en ny vurdering af fugtskader i vores kælder. De allerede besigtigede beskadiget områder er der naturligvis stadigvæk og der er desuden kommet flere til.
>
> Vi blev fra starten af bedt om at kopiere div. dokumenter vedr. købet af huset, hvilket vi også havde gjort til besigtigelsen, men disse blev ikke taget med i betragtning - dette beder vi om bliver gjort nu. Huset er fra 1946 men er blevet renoveret i perioden 2000-2006 hvor der bl.a. blev drænet og efterisoleret. Desuden er der i tilstandsrapporten nævnt, at der aldrig før har været fugtproblemer i kælderen.
>
> Vor første henvendelse til ALM. BRAND resulterede i en afvisning med den begrundelse, at huset er fra 1946, men eftersom der er foretaget en grundig renovering af hele huset i ovennævnte periode, kan vi ikke forstå dette argument.
> I så fald er der vel ikke grund til at tegne en ejerskifteforsikring hos ALM. BRAND, når man køber et ældre hus?
>
> Vi ser frem til et hurtigt svar på denne henvendelse."

Skadekonsulenten besigtigede igen ejendommen i marts 2007, hvorefter han fastholdt den tidligere afgørelse ved brev af 18/4 2007 til klageren.

Klageren indhentede herefter en rapport dateret 30/10 2008 fra et arkitekt-, bygge- og rådgivningsfirma. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"

Bygning	Bolig
Etage	Kælder
Rum	Alle
Del-element	Vægge og skillevægge, samt trægulve, fodspark m.v.
Konstateret	Kælderrum fremtræder i boligstandard med trægulve og klinkegulve med gulvvarme. Der ses ikke fast ventilation i nogen rum udover de nye vinduer, som kan åbnes, men ikke er forsynet med ventilationsspalter. Der kunne ved fugtmåling med non-destruktiv fugtmåler konstateres forhøjet fugt i murværket i ydervægge og enkelte skillevægge, under terræn, samt på trægulve, som buler en del op ved samlinger. Der ses mindre afskalninger af puds i trapperum, samt udbulinger af puds i trapperum og værelser. Ved fugtmåling i træværket kunne der konstateres forhøjet fugt i fodspark, men ikke i selve trægulvet.
Tilstandsrapport	Tilstandsrapport … anfører på side 5 af 13 at *'Der er indenfor de sidste 6 år foretaget en totalrenovering af huset både udvendigt og indvendigt, hvilket er udført med godt resultat'* I tilstandsrapporten oplyser sælger, side 8 af 13 pkt 0.4, at *'Udvendig efterisolering af kælderydervægge med membran og omfangsdræn. Totalombygning indv. i kælder, stueetage og tagetage'* og i pkt. 05, at *'pkt. 0.4 er selvbyg sammen med håndværkervenner"* Dette har ikke fået den beskikkede bygningssagkyndige til at anbefale at forholdet mht. dræning, som er omfattet af krav om autorisation som kloakmester, skulle undersøges nærmere. Der er heller ikke i tilstandsrapporten bemærkninger om manglende ventilation af kælder. Købere (de nuværende ejere) er derfor ikke ved handlen blevet orienteret om at der kunne være problemer med kælderen.
Reparation	Der skal isættes ventilationskanaler gennem ydermur til alle rum i anbefalet størrelse på 20 x 20 cm, udvendigt forsynet med rist og indvendigt forsynet med klaprist med tvangsåbning til sikring af konstruktioner og materialer mod fugtophobning.
…	…
Prisoverslag	4.000 kr.

Bygning	Bolig
Etage	
Rum	Udvendigt
Del-element	Kælderydervæg under terræn
Konstateret	Foranlediget af sælgers oplysninger i tilstandsrapport pkt. 0.4 og den konstaterede fugt indvendigt, som skulle være elimineret / begrænset som en konsekvens af det oplyste udførte arbejde, blev der foretaget en stikprøvevis opgravning, for at konstatere om arbejdet var udført iht. gældende forskrifter for denne type arbejde. Det kunne konstateres at der var opsat isolering af typen mineraluld

	på ydervæg (gul pil), og at denne var afdækket i toppen vha. en strimmel tagpap eller lignende (rød pil) fastholdt på sokkel med klemliste (blå pil), men placeret 15 cm under færdigt terræn. Der var ikke udført en grundmursplade til afdækning af isoleringen eller tilfyldning mod denne med drænsand som kunne lede vand ned til det oplyste udførte omfangsdræn. Den opsatte isolering medfører derfor ingen tætning af kælderydervæg mod fugt, og kan i værste fald fastholde nedsivende fugt og dermed forøge fugtbelastningen af kælder.
…	…
Udskiftning	Der skal foretages en ny opgravning rundt om hele huset, med fjernelse af udlagte marksten og betonfliser langs sokkel, opsat isolering, afdækning m.v., samt sikkert også dræn. Efter reparation af sokkel skal der opsættes trykfast isolering mekanisk fastholdt i kælderydervæg og beskyttet i væggens fulde højde med grundmursplade, som afsluttes over terræn og beskyttes mod vandnedsivning med indfræst og efterfuget løskant i sokkel min. 10 cm over færdigt terræn. Nederst udvendigt og ovenpå grundmursplade udlægges omfangsdræn tilkoblet afløb af aut. kloakmester. Tilfyldning omkring grundmursplade udføres i drænsand med løbende tilfyldning og komprimering af opgravet materiale og afsluttet med muld i toppen. Genlægning af marksten og fliser, samt reetablering af terræn.
Prisoverslag	Indhentes (overslag 120.000 kr.)

Alle priser er excl. moms.

Afsluttende kommentar:
Iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1 og 9.2 anmeldes det udførte arbejde med efterisolering og omfangsdræn foretaget af sælger i periode 2000 til 2006 som en del af en totalrenovering, som et skadesgivende forhold, da forholdet for det første er skjult og for det andet ikke er kommenteret af den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten på trods af at denne burde have vidst at dele af arbejdet var omfattet af krav om autorisation."

Sagen blev herefter overdraget til en ny skadekonsulent, som besigtigede ejendommen to gange. Ved den seneste besigtigelse deltog et entreprenørfirma. Herefter sendte skadekonsulenten brev af 22/1 2009 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Som aftalt ved min besigtigelse den 10. december 2008 og 20. januar 2009 vender jeg hermed tilbage vedrørende jeres anmeldelse om følgende forhold:

…

Den 10. december 2008 fremviste I enkelte pudsafskalninger på indvendig kælderydervæggen ved trappeopgang til stueetagen. Endvidere enkelte udbulinger/løstsiddende puds i diameter fra 2 til ca. 7-8 cm. Største omfang på kælder ydervæggen som grænser op mod den udvendige påstøbte hoved/kældertrappe.

Min umiddelbare vurdering var, at de anmeldte fugtproblemer i kælderen er almindelige og forventelige set i forhold til ejendommens alder. Kældre fra 1946 er ikke udført i vandtæt konstruktion, og der er normalt ikke foretaget nogen foranstaltninger for at forhindre vand- eller

fugtindtrængning igennem kælderydervæggen eller kældergulvet, udover evt. en berapning og asfaltering af den udvendige side af kælderydervæggene. En sådan udvendig behandling vil med årene blive nedbrudt pga. af den konstante påvirkning fra jordens fugtighed.

I tilstandsrapporten side 8 - Sælgers oplysninger om ejendommen - pkt. 0.4 - oplyser sælger, at han har foretaget udvendig efterisolering af kælderydervægge med membran og omfangsdræn.

På baggrund af disse oplysninger blev det besluttet, at denne udvendige isolering, membran og omfangsdræn skulle undersøges for rigtigheden i udført arbejde og placeringen af omfangsdrænet.

I kontaktede herefter entreprenørfirmaet …, som ville forestå opgravning og vurdering af arbejdet.

Den 21. januar 2009 blev der foretaget en opgravning dels mod vest og dels mod øst. Isoleringsmaterialet blev opskåret og fjernet for besigtigelse af bagvedliggende membran, topafslutning m.v..

Ved begge opgravninger var der enighed om, at arbejdet var udført efter gældende udførelsesmetode, og i materialer som anvendes til formålet. Eneste bemærkning jeres entreprenør havde, var en evt. manglende ventilation i toppen af membranpladen. Det skønnes dog, at denne 'mangel' ikke er årsagen til de anmeldte fugtproblemer.

Det anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring.
Jeg begrunder min afgørelse således:

Med baggrund i husets alder og den foretagne undersøgelse af den oplyste fugtsikring af klæder ydervæggene, som sælger har foretaget, er det min vurdering, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1946, og fugtproblemet i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen.

Det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af jeres ejerskifteforsikring.

Fugt kan sjældent fjernes fuldstændigt fra ældre kældre, men opfugtningen kan normalt reduceres væsentligt ved at udføre den udbedringsmetode, som sælger har anvendt.

Aftaler:
Det er aftalt, at Alm. Brand betaler udgiften i forbindelse med undersøgelsen foretaget af entreprenørfirmaet …"

Efterfølgende kontaktede klageren igen selskabet, hvis skadekonsulent foretog endnu en besigtigelse af ejendommen den 29/4 2010. Det anmeldte forhold blev på ny afvist ved brev af 11/5 2010 til klageren. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Jeres genanmeldelse**
Efter tidligere besigtigelse og undersøgelse af udvendig fugtsikring af kælderydervægge jf. rapport af 22. januar 2009, har I nu for tredje gang anmeldt fugten i jeres kælder, som et forhold som skulle ligge udover, hvad der må forventes af et hus af samme alder i almindelig god vedligeholdt stand.

Jeg har igen foretaget en fugtmåling af kælderydervæggene, som igen viser højt fugtindhold fra kældergulv til overkant udvendig terræn. Ligeledes kunne der ses enkelte pudsafskalninger på indvendig kælderydervæggen ved trappeopgang til stueetagen, og enkelte udbulinger/løstsiddende puds i diameter fra 2 til ca. 7-8 cm.

I jeres anmeldelse angiver I nu årsagen til at skyldes ukorrekt lavet omfangsdræn eller manglende fugtspærre ved anlæggelse af ny sokkel, da tidligere ejer gravede ud ved sænkning af kældergulv.

Det anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring.
Jeg begrunder min afgørelse således:

Min argumentation i tidligere rapport af 22. januar 2009 fastholdes.

At tidligere ejer ikke har indlagt fugtspærre i eller under kælderydervæggene, da der blev foretaget en understøbning af disse i forbindelse med sænkning af kældergulvet, har ikke medført en skade på jeres ejendom, som ligger udover, hvad der må forventes af et hus af samme alder (1946) i almindelig god vedligeholdt stand.
…
Fugt kan sjældent fjernes fuldstændigt fra ældre kældre, men opfugtningen kan normalt reduceres væsentligt ved at udføre den udbedringsmetode, som sælger har anvendt."

Den 17/5 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Når man tegner en ejerskifteforsikring på en ejendom, hvor tilstandsrapporten oplyser at der ikke har været fugtproblemer/skader, er vi som købere i god tro. Ellers havde vi aldrig købt ejendommen. Vi forventer skaden anerkendt og udbedret."

Klageren har nærmere redegjort for hændelsesforløbet i en vedlagt redegørelse.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 7/6 2011 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kundes ejendom er opført i 1946. Ifølge oplysningerne i sagen er der efterfølgende i perioden 2000-2006 udført en renovering af ejendommen.

Vi har besigtiget ejendommen af flere omgange. Ved besigtigelserne har der kunne måles fugt. Der blev fremvist enkelte pudsafskalninger på indvendig side af kælderydervæggen ved trappeopgangen til stueetagen. Endvidere er der enkelte udbulinger/løstsiddende puds i en diameter fra 2 til ca. 7-8 cm. Største omfang er på kælderydervæggen som grænser op mod den udvendige påstøbte hoved/kældertrappe.
…
Vores kunders ejendom er opført før, der kom egentlig krav om fugtsikring af kælderydervægge. Det er således normalt forekommende, at der kan opstå indtrængende og opstigende grundfugt. Dette skyldes, at ejendommens udvendige konstruktion under jordniveau ikke er sikret mod fugt - og selv i de tilfælde, hvor der er sket sikring mod fugt vil denne behandling

normalt bestå i en berapning og asfaltering. En sådan behandling vil have en begrænset levetid, fordi denne konstant er udsat for jordens fugtighed.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og den fremsendte rapport fra vores kundes ingeniør om den udvendige behandling af kælderydervæggene valgte vores skadekonsulent, at lade vores kunder kontakte en entreprenør, som deltog ved en opgravning langs kælderydervæggene. Der blev gravet op mod øst og vest. Isoleringsmaterialet blev skåret op, og fjernet for at kunne besigtige den bagvedliggende membran, topafslutning samt øvrige del af konstruktionen.

Der var enighed mellem vores kunders entreprenør og skadekonsulenten ved besigtigelsen om, at arbejdet var udført efter gældende udbedringsmetoder og i materialer som anvendes til formålet. Dog bemærkede entreprenøren, at der eventuelt manglede ventilation i toppen af membranpladen. Denne mangel skønnedes dog ikke at kunne være årsagen til fugten.

De af sælger udførte arbejder er således besigtiget og vurderet at være udført korrekt, og er dermed ikke årsagen til fugten.

Som følge af ovenstående er det fortsat vores vurdering, at årsagen til fugten skyldes ejendommens oprindelige konstruktion. Fugten er således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og byggemetode. De foranstaltninger, som sælger har lavet, har hjulpet til at minimere fugten, men vil aldrig helt kunne fjerne denne.

Endvidere skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at omfangsdræn udgør et forhold i grunden, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Som sagen ligger oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning herfor med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 9."

Hertil har klageren i brev af 20/6 2011 til nævnet bemærket:

"Der er fugtskader i samtlige kælderrum nu, og de i Alm. Brands brev anførte 'enkelte udbulninger/løstsiddende puds i en diameter fra 2 til ca. 7-8 cm', har i dag udviklet sig til områder på størrelse med en håndflade og helt op til et stykke på 1 meter - den ene endevæg er hårdt angrebet og her kan man afrive hele flader af væggen. Ikke bare tyndt puds, men stykker af væggen.

Vi er naturligvis klar over at kælderen ikke er godkendt til beboelse, men som det er nu, har vi end ikke mulighed for at bruge rummene til alm. opbevaring, da vi ikke kan stille noget op ad væggene, da disse skal have luft. Som en lille detalje kan vi nævne, at vi har haft en rulle bomuldssnor liggende i kælderen - den mugnede.
Vi er også klar over, at en kælder kræver udluftning, idet den ligger under terræn - og det har vi, som i klagebrevet nævnt, også sørget for ved opsætning af udluftningsdysser i vinduerne i alle rum - disse er altid åbne.

Vi står nu med en ejendom, som er væsentlig forringet i værdi, og som vi får svært ved at sælge, med omfanget af fugtskader, som vi ikke troede mulige, da vi købte huset. I tilstandsrapporten står jo nævnt, at der ikke har været konstateret fugtproblemer og at der heller ikke har været vandgennemtrængning gennem kælderydervægge eller gulv - vi står meget undrende over, at vi så oplever dette efter at have boet i huset i ca. 4 måneder. Derfor mener vi,

at vi har været i god tro ved købet af ejendommen, som jo var totalombygget og efterisoleret få år forinden."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 26/7 2011 til nævnet anført:

"Vi har noteret os indholdet af brevet, herunder at vores kunde oplyser, at omfanget af fugten er blevet forværret. Der er imidlertid på nuværende tidspunkt forløbet 4 år siden overtagelsen af ejendommen og i mellemtiden foretaget opgravninger og undersøgelser, som ikke har påvist fejl ved konstruktionen. Vi finder det således fortsat ikke sandsynliggjort, at vores kundes ejendom på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var behæftet med en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis vi modtager dokumentation fra vores kunde, der sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen. Men som sagen ligger oplyst fastholder vi i det hele vores tidligere argumentation og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

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

9. Hvilke forhold er dækket

9.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som 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 køber 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 måtte lægge til grund, at fugten i kælderen skyldes ejendommens oprindelige konstruktion. Det er på den baggrund nævnets opfattelse, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren - henset til ejendommens alder - måtte kunne forvente. Nævnet finder det herefter ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der foreligger således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endvidere skal det - i overensstemmelse med det, som selskabet har anført - bemærkes, at omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og således ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Det bemærkes endvidere, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse.

Nævnet finder herefter, at det ikke kan pålægges selskabet at yde erstatning som påstået af klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand