Ankenævnet for Forsikring

934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.829:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække tiltag for at sikre, at der ikke trænger vand ind i ejendommens kælder. De er endvidere utilfredse med, at selskabet har afvist at dække advokatomkostninger samt halvdelen af udgiften til en sagkyndig undersøgelse.

Nævnet behandlede i sag nr. 81.076 af 14/5 2012 spørgsmålet, om vandindtrængningen i klagernes kælder udgjorde en skade, der var dækket af forsikringen. I sagen udtalte nævnet følgende:

> "Nævnet finder at kunne lægge til grund, at der adskillige gange er trængt blankt vand ind i kælderen. Nævnet er enigt med selskabet i, at en kælder i et hus fra 1933 må forventes at være fugtig, men nævnet finder, at en kælder, hvor vandgennemtrængningen er så voldsom som i dette tilfælde, må karakteriseres som en skade.
>
> Det er mest nærliggende at antage, at der skal et omfangsdræn til at formindske, at der fremover sker vandindtrængning i samme omfang som sket. Men efter nævnets opfattelse, er der ikke oplysninger eller forhold ved tilstandsrapporten, der indebærer, at nævnet kan pålægge selskabet at betale for en indretning uden for bygningen, sådan som et omfangsdræn vil være. Da nævnet forudsætter, at selskabet betaler for vandskaderne i bygningen, i det omfang, de ikke er omfattet af bygningsforsikringen,

bestemmes:

Klagerne får ikke medhold"

Selskabet har tilbudt at dække udbedring af vandskadede fodlister, men har bl.a. afvist at dække understøbning af fundamentet med henvisning til, at konstruktionen ikke udgør en skade. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet pr. kulance tilbudt at dække de rimelige advokatomkostninger, som klagerne har haft forud for indbringelsen af den forrige sag for nævnet, hvilket selskabet har opgjort til 15.000 kr.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...**
Da vi kort efter overtagelsen af ejendommen … gentagende gange konstaterede, at der trængte vand gennem fundamentet anmeldte vi forholdet under Ejerskifteforsikringen tegnet i Alm. Brand. Sagen endte i Ankenævnet for Forsikring (AF 81076) …

Efter denne udtalelse har vi efterfølgende i flere omgange været i korrespondance med Alm. Brand omkring skaden. Da vi ikke er blevet enige, må vi desværre anmelde forholdet igen til Ankenævnet for Forsikring, hvor vi ønsker nedenstående tre punkter behandlet. Alm. Brand har i mail af 6. maj 2013, indvilget i at forlænge ankefristen til Ankenævnet med Forsikring med 3 måneder, således frem til den 14. august 2013 (bilag …).

1. Alm. Brand er gået med til at ville udskifte fodlister i et kælderrum i kælderen, da de bærer præg af vandindtrængning (bilag …). Beløbet til dette antages, af Alm. Brand, at ville ligge omkring selvrisikoen på kr. 5000,-. Vi læser Ankenævnet for Forsikrings afgørelse anderledes og henviser til forsikringsbetingelserne, hvori der bl.a. anføres følgende: 14.4. Skadebegrænsning og oprydning. I forbindelse med en skade der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til skadebegrænsning og oprydning.
Alm. Brand har i brev af 23. juli 2012 (bilag 3) tilkendegivet af den foreslåede løsning fra [sagkyndig] af vandindtrængningsproblemet er den rigtige (bilag …). Udtages omfangsdrænet af denne løsning, som vi efter Ankenævnet for Forsikrings kendelse forstår ikke falder under Ejerskifteforsikringen, så forestår der stadig en del indvendige udbedringer for at hindre, at der forekommer blankt vand i kælderen. At udskifte fodlisterne er ikke i sig selv en skadebegrænsning, da problemet ikke er fugt i kælderen, men periodevis vandindtrængning med blankt vand til følge på kældergulvet.

Vi påstår derfor at Alm. Brand dækker en rimelig og nødvendig omkostning til at få foranstaltet de indvendige udbedring af fundamentet for at forhindre vandindtrængning og vi selv dækker udgifter til etablering af et omfangsdræn på den udvendige side af fundamentet.

2. Alm. Brand har undervejs i forløbet skiftet skadeskonsulenter, samt svaret i flere omgange ved to af selskabets advokater. Vi har grundet sagens kompleksitet samt Alm. Brands kategoriske afvisninger af at ville medvirke til at løse problemet, fundet det nødvendigt at rekvirere assistance fra en advokat. Alm. Brand har frem til Ankenævnet for Forsikrings kom med deres udtalelse 14. maj 2012, ved hver henvendelse sagt, at der ikke er en dækningsberettiget skade. Efter Ankenævnet for Forsikrings udtalelse, hvor vandindtrængningen bliver karakteriseret som en skade, finder vi at det er rimeligt, at en større del af vores omkostninger i forbindelse at brug af advokat dækkes af Alm. Brand, da vi ikke var nået hertil uden advokatbistand. Overfor Alm. Brand er det udtrykkeligt forinden start af sagsbehandlingen fordret at

rimelige udgifter dækkes i medfør af forsikringsaftaleloven (FAL) paragraf §32, stk. 3 (bilag …).

3. Yderligere har vi måtte indhente en ekspertvurdering fra [sagkyndig] af 19. juni 2012 (bilag …), dels i forbindelse med en retssag med sælger, men også da Alm. Brand som ellers anført i brev af 15. marts 2011 (bilag …) ikke har redegjort for, hvordan og hvad de vil forlange af yderligere undersøgelser, hvis ikke de vil anerkende vandindtrængning i kælderen som en skade. Alm. Brand har i brev af 23. juli 2012 (bilag …) anerkendt, at ekspertens forslag kan løse problemerne med vandindtrængning, men ønsker ikke at deltage i denne eller dele af dennes udbedringsforslag. Vi finder det rimeligt, at Alm. Brand dækker det fulde eller dele af ekspertens udtalelse, da vandindtrængningen som følge af Ankenævnets udtalelse må karakteriseres som en skade, jf. FAL §32, stk. 3.

Parallelt med ovenstående forhold under ejerskifteforsikringen med Alm. Brand har vi prøvet forholdet overfor sælger i Lyngby Byret. Domsafsigelsen af 27. marts 2013 frifinder sælger og hendes datter og vi bliver pålagt at betale kr. 112.750 i tillæg til de omkostninger vi har afholdt med vores egen advokat og rådgiver (bilag …). Til sagen fik vi retshjælp ved Tryg Forsikring, men dette har dog ikke kunne afholde de samlede omkostninger, uden at der i den mellemliggende periode er foretaget en eneste skadebegrænsende udbedring for at sikre mod de periodevise vandindtrængninger. Sagen er genoplyst og genanmeldt overfor Alm. Brand den 19. april 2013 (bilag …). Vi har besluttet ikke at anke sagen til højere instans, men er fortsat uenig i det principielle forhold, at vi som købere af en ældre ejendom ikke er blevet oplyst om problemerne med vandindtrængning og ikke har mulighed for via ejerskifteforsikringen og/eller sælger, at sikre os mod en på købstidspunktet skjult skade, som Ankenævnet for Forsikring selv karakteriserer forholdet. Vi forventer ikke at forsikringsselskabet skal dække en forbedring af ejendommen og har som følge af Ankenævnet for Forsikrings udtalelse fra 14. maj 2012 selv entreret med en VVS-mand der vil anlægge et omfangsdræn ved ejendommen. Der forestår dog stadig indvendige foranstaltninger for at sikre mod periodevis vandindtrængning, dette anført af [sagkyndig] i deres udbedringsforslag af 19. juni 2013 (bilag …), og billiget af Alm. Brand i brev af 23. juli 2012, bilag … Som det fremgår af dommen kan det lægges til grund at der har været vandskader i kælderetagen før overtagelsen (bilag …). Den bygningssagkyndige ville ikke modtage oplysningerne. [Ansat], Alm. Brand, har i brev af 12. juni 2013 skrevet at ansvarsforholdet i forhold til sælger er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningsomfang (bilag …). Som det fremgår af Ankenævnet for Forsikrings kendelse er der ikke oplysninger eller forhold i tilstandsrapporten der indikerer skader.
Det fremgår af forarbejderne til lov om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom er risikofordelingen i en situation som denne at risikoen ikke er købers. Hertil kommer at det ikke er nogen forbedring af det sikres at der ikke forekommer blankt vand i kælderen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

1. Medvirke til at dække de indvendige udbedringer i kælderetagen for at skadebegrænse mod periodevis vandindtrængning i kælderetagen. I tilbud fra [sagkyndig] anført til kr. 625.000 incl. Moms (bilag …). Subsidiært at udbetale en økonomisk kompensation og herved lukke sagen, således at vi selv kan få foranstaltet de foreslåede indvendige udbedringer i kælderetagen, i tilfælde af at omfangsdrænet ikke løser problemet.

2. Dække en rimelig del af vores omkostninger til advokatbistand på kr. 75.000,- excl. Moms pr. 21. juni 2012 (bilag …), da Alm. Brand frem til Ankenævnet for Forsikrings udtalelse af 14. maj 2012, hele tiden har henholdt sig til, at der ikke var en under ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skade på ejendommen.

4. 84.829

3. Dække en rimelig del af ekspert udtalelsen fra [sagkyndig], der beløber sig til kr. 20.625.- (bilag 10)."

I brev af 16/8 2013 til nævnet har selskabet anført:

"Den 14. maj 2012 afsiger nævnet kendelse i sag mellem klager og Alm Brand. Denne kendelse har ref. 81.076 og benævnes herefter som 'den første ankenævnssag'.

Det har desværre ikke været muligt at nå til enighed om fortolkning af nævnets udtalelse i 'den første ankenævnssag', hvorfor sagen igen indbringes for nævnet.

Ydermere har det ikke været muligt, at nå til enighed om ejerskifteforsikringen skal yde dækning for klagers advokatomkostninger forbundet med førelse af 'den første ankenævnssag', samt yde dækning for klagers advokatomkostningerne forbundet med arbejderne forud for 'den første ankenævnssags' indbringelse.

Klageren har også gjort gældende, at ejerskifteforsikringen skal betale for en erklæring, som klager indhentede i forbindelse med klagers retssag mod sælger.

…

Sagsfremstilling
Nævnet afsiger kendelse i 'den første ankenævnssag' den 14. maj 2012.

Alm. Brand modtager brev af 21. maj 2012 fra klager, hvor klager oplyser at husforsikringen ikke vil dække skader, der er sket efter vandindtrængning gennem fundament/ kældervægge. Ved samme lejlighed spørger klager til, hvordan Alm. Brand ønsker at udbedre skaden. Brevet vedlægges som bilag ...

Ydermere modtages brev af 29. maj 2012 fra klager, hvor det oplyses, at der er konstateret skimmelsvamp i kælderen, se bilag ...

Alm. Brand besigtiger ejendommen d. 31. maj 2012 og fremsender besigtigelsesrapport den 8. juni 2012. Med udgangspunkt i vores fortolkning af den afsagte kendelse i 'den første ankenævnssag' opgøres erstatning til klager. De opfugtede fodlister i kælderen accepteres som værende dækningsberettiget. Det skønnes, at udgiften forbundet med en udskiftning beløber sig til ca. 5.000 kr. - 6.000 kr., men vi afventer et egentlig tilbud før beløbet endeligt kan opgøres. Klager har vedlagt denne besigtigelsesrapport som sit bilag ...

Klager fremsender d. 21. juni 2012 sine indsigelser til vores opgørelse. Klager oplyser, at kendelsen i 'den første ankenævnssag' skal fortolkes anderledes. Klager henviser til en byggeteknisk udtalelse, som er indhentet i forbindelse med klagers retssag mod sælger.

Klagers brev vedlægges som bilag ... Den byggetekniske udtalelse har klager vedlagt som sit bilag ...

Alm. Brand fremsender svar d. 23. juli 2012, hvor det oplyses, at vores standpunkt fastholdes, samt at dækning for klager advokatomkostninger afvises, dette brev er klagerens bilag ... Faktura for advokatomkostningerne er vedlagt klagerens bilag …, og beløber sig til kr. 98.437,50 inkl. moms.

5. 84.829

Klageren fremsender brev af 13. september 2012, hvor klager henviser til besigtigelsesnotat side 4, som er udarbejdet af Alm. Brand d. 17. marts 2011. Brevet fra klageren vedlægges som bilag … og besigtigelsesnotatet som bilag ...

Som bilag … vedlægges mailkorrespondance mellem klager og Alm. Brand. Som en del af denne korrespondance findes også en udtalelse fra [sagkyndig]. Såfremt klagerens bilag … (udtalelse fra [sagkyndig]), ikke svarer til udtalelsen i bilag … side 2, beder vi nævnet om at gøre os opmærksomme herpå.

Alm. Brand foretager en revurdering af sit standpunkt og fremsender d. 1. februar 2013 denne til klager. I revurderingen fremgår, at Alm. Brands standpunkt fastholdes. Brevet er vedlagt som bilag ...

Efter fremsendelsen af vores brev af 1. februar 2013, forelægges spørgsmålet om dækning af klagers advokatudgifter for Alm. Brands kundeambassadør. Det findes, at der ikke er grundlag for at yde dækning for advokatudgifterne. Dette meddeles klager i brev af 20. februar 2013, jf. bilag ...

Den 19. april 2013 modtages brev fra klager, hvor det oplyses, at klagers standpunkt fastholdes. Brevet er vedlagt klagers bilag ...

Alm. Brand fremsender brev af 12. juni 2013, hvor det oplyses at indhold i skrivelse af 1. februar 2013 fastholdes. Brevet er vedlagt klagers bilag ...

Vores vurdering

Årsagen til det indtrængende vand

I forlængelse af denne udtalelse fra nævnet, har klageren fremsendt et tilbud på 625.000 kr. Tilbuddet går på udbedring af, det som klager betegner som, de indvendige vandskader i bygningen.

Det indsendte tilbud er udarbejdet selvom det ikke er undersøgt, hvad årsagen til det indtrængende vand er.

Der henvises til den retssag, som klager har ført mod sælgeren af ejendommen. Dommen er afsagt 27. marts 2013 og er vedlagt som bilag … af klageren. Nedenfor citeres en del af rettens begrundelse og afgørelse, hvor boet efter sælger frifindes:

'Uanset, at det må lægges til grund, at der har været vandgennemtrængning i ejendommens kælder efter at sagsøgerne overtog ejendommen, finder retten efter bevisførelsen, at sagsøgerne ikke har godtgjort, at de påberåbte mangler var til stede på overtagelsestidspunktet, og sagsøgeren har ikke løftet bevisbyrden for årsagen til de påberåbte mangler, herunder om årsagen helt, delvis eller kombineret skyldes sagsøgerens tilbygning af en 1. sal på ejendommen, defekt kloak- og dræn, sagsøgernes fældning af store træer på ejendommen, eller de særlige vejrforhold skybrud i 2010/2011, ændringer i grundvandspejlet eller andre forhold.'

Ejerskifteforsikringen dækker kun udbedring af årsagen til vandskader, hvis årsagen kan forklares med en fejlkonstruktion eller en skade på konstruktionen, så konstruktionen ikke længere fungerer efter hensigten.

Vi finder det ikke godtgjort, at der er en skade på konstruktionen som er omfattet af ejerskifteforsikringen skadebegreb.

Det fremsendte tilbud (bilag …) går på, at den gamle konstruktion forbedres i en grad, således at den bliver bedre til at modstå fugtpåvirkninger generelt.

Ingen af arbejderne i de fremsendte tilbud er dækket på den tegnede ejerskifteforsikring, hvilket bliver nærmere omtalt nedenfor.

Vi vil derfor fastholde, at der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation for, at årsagen skyldes en dækningsberettige skade på bygningen.

Udbedringsforslaget
På trods af, at udbedringsforslaget ikke kan godkendes, vil vi alligevel knytte nogle kommentarer selve forslaget.

Vedr. dræn
Der henvises til kendelse nr. 54.486. I denne sag blev der klaget over, at selskabet havde afvist at dække omkostninger forbundet med udbedring af omfangsdræn og udbedring af skader i en kælder som var fra 1955. Skaderne var forårsaget af indtrængende vand. Klagen afvises med begrundelsen, at drænrør - hvad enten disse ligger uden for bygningen, under bygningen eller indvendig langs en kældermur - er genstande, der falder uden for ejerskifteforsikringen dækningsområde, og at eventuelle skader herpå således ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Efter en gennemgang af kendelse nr. 54.486, må udgangspunktet være, at hverken netdræn eller omfangsdræn, uden for selve bygningen, er omfattet af huseftersynsordningen. Dette bekræftes også af § 16, litra 7, i Bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen, hvoraf det fremgår, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik falder uden for bygningsgennemgangen.

Det fremsendte tilbud i den konkrete sag går på etablering af omfangsdræn, etablering af netdræn indvendigt under kældergulvet og understøbning af fundamentet.

Som beskrevet ovenfor er drænløsningerne indretninger uden for selve bygningen og er ikke en del af huseftersynsordningen. Drænløsningerne falder derfor også uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Vedr. understøbning af fundament
Efter forsikringsbetingelsernes pkt. 14.1 fremgår.
'14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.'

Ud over drænløsningerne har klager indsendt tilbud på understøbning af fundamentet. Som beskrevet ovenfor dækker forsikringen en udbedring af en dækningsberettiget skade, men dækker ikke forbedringer eller en ændring af konstruktionen.

For det første er det ikke dokumenteret, at der er en dækningsberettiget skade på konstruktionen og for det andet vil en understøbning af fundamentet blive betragtet som en forbedring og ændring af den oprindelige konstruktion. Ændringer og forbedringer er ikke dækket på ejerskifteforsikringen.
For yderligere argumentation for, at arbejderne i det indsendte tilbud falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, henvises til vores brev af 8. juni 2012 (bilag …), brev af 23.

juli 2012 (bilag …), brev af 1. februar 2013 (bilag …), brev af 20. februar 2013 (bilag …) og vores brev af 12. juni 2013 (bilag …).

Hvad skal ejerskifteforsikringen betale

I den afsagte kendelse, udtalte nævnet blandt andet:

'Nævnet er enigt med selskabet i, at en kælder i et hus fra 1933 må forventes at være fugtig, men nævnet finder, at en kælder, hvor vandgennemtrængningen er så voldsom som i dette tilfælde, må karakteriseres som en skade.'

For at få en nærmere forståelse af, hvorfor vandindtrængningen betragtes som en skade og hvad der er udslagsgivende for dette, har vi forsøgt at gennemgå tidligere praksis fra nævnet.

I kendelse nr. 82.858, klages der over blankt vand i krybekælderen i en ejendom fra 1971. Det konstateres, at der er trængt vand i minimum 3 gange over en periode på 6 måneder, og at vandet muligvis kan have stået i krybekælderen et stykke tid. Klageren kan ikke dokumentere, at krybekælderens konstruktion udgjorde en skade og nævnet finder, at det er forhold på grunden der bevirker fugten og vandets tilstedeværelse. Klagen afvises herefter.

I kendelse nr. 82.730, klages over blankt vand i kælderen på en ejendom fra 1940. Efter nedbrydning af en indvendig skillevæg, anmeldelse at vand springer op af gulvet i en højde på 10 cm ved kraftigt regnvejr. Nævnet finder, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad der må forventes på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten og oplysninger om ejendommens alder. I tilstandsrapporten var noteret to K1 bemærkninger. En bemærkning vedrørte fugtopstigning i vægge og sin bemærkning vedrørte høj luftfugtig i kælderen. Klagen afvises.

I kendelse nr. 82.559, klages over en ikke ubetydelig mængde vand i kælderen i en ejendom fra 1948. Kunden oplyser, at de gentagende gange har haft 10 - 15 cm vand i et hjørne af det ene kælderrum. Nævnet udtaler, at det ikke er godtgjort, at der er påvist forhold ved kælderen, herunder fejlkonstruktioner, som betragtes som en skade i forsikringens forstand. Nævnet udtaler ydermere, at det forhold, at der i perioder i dele af kælderen er registreret en ikke ubetydelig mængde blankt vand, ikke i sig selv at udgør en dækningsberettiget skade. Klagen afvises.

Med udgangspunkt i den refererede praksis er det vores fortolkning, at det ikke er unormalt at finde fugt og periodevis indtrængning af vand i en ældre ejendom. Ydermere har vi uddraget af praksis, at såfremt vandindtrængningen ikke kan begrundes med en bygningskonstruktion som betragtes som en skade, vil denne periodevise indtrængning af vand ikke blive betragtes som en skade.

I den konkrete klage, er der ikke påvist at konstruktionen udgør en skade, men nævnet har lagt vægt på, at vandindtrængningen har været voldsom. Det er selve vandindtrængningen, som bliver betragtes som en skade, men det er ikke dokumenteret, at selve bygningen har en skade.

Det er herefter vores opfattelse, Alm. Brand skal betale for differencen mellem omkostningerne forbundet med udbedring af vandskader forårsaget af acceptable vandtrængninger (som ikke er dækket, jf. praksis ovenfor) og omkostningerne forbundet med udbedring af

vandskaderne som følge af den voldsomme vandindtrængning (som er dækket, jf. 'den første ankenævnssag').

Som yderligere hjælp til vores fortolkning, udtaler nævnet i klagers sag følgende:

'*Da nævnet forudsætter, at selskabet betaler for vandskaderne i bygningen, i det omgang, de ikke er omfattet af bygningsforsikringen*

bestemmes:

Klagerne får ikke medhold.'

Klager har tidligere oplyst, at de på deres husforsikring har fået anerkendt dækning for brud på stikledninger og anerkendt dækning for skybrud. Begge er skader, som potentielt kan give vandskader på kælderen. Skader og følgeskader forårsaget af brud på stikledningerne og skybrud formodes at være omfattet af klagers husforsikring, og dækkes ikke på ejerskifteforsikringen.

Sammenholdt med tidligere afsnit må det udledes, at ejerskifteforsikringen ikke skal betale for:
- vandskader forårsaget af skybrud
- vandskader forårsaget af brud på stikledninger
- vandskader som betragtes som acceptabel fugt og vandindtrængninger

Vi kan ikke komme til andet resultat end, at Alm. Brand alene skal betale omkostningsdifferencen på udbedring af de ovenstående 3 punkter og udbedring af den voldsomme vandindtrængning som betragtes som en skade i forsikringens forstand.

Kort sagt er det alene merudgiften som betales Alm. Brand.

Vi har skønsmæssigt opgjort denne merudgift til ca. kr. 5.000 - kr. 6.000, idet dette er omkostningerne forbundet med udskiftning af de vandskadede fodlister. Der er ikke indhentet tilbud på dette arbejde, så beløbet ligger ikke fast.

Der henvises desuden til vores brev af 8. juni 2012 (bilag 2) og 23. juli 2012 (bilag …), for en nærmere argumentation for vores opgørelse af de vandskader, som ejerskifteforsikringen skal betale.

Afslutningsvis henviser klager til pkt. 14.4 i forsikringsbetingelserne. Dette punkt vedr. ikke selve udbedringen af skaden, men omkostninger forbundet med skadebegrænsning og oprydning. Følgende fremgår af forsikringsbetingelserne:

'14.4 Skadebegrænsning og oprydning
I forbindelse med en skade der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til skadebegrænsning og oprydning.'

Skadebegrænsning skal forstås som nødvendige omkostninger til skadeservice, afdækning eller lignende. Det af klager fremsendte tilbud går ikke på denne type arbejder, men alene på forbedringsarbejder. Sådanne arbejder er ikke dækket under denne bestemmelse.

<u>Vedr. advokatomkostninger</u>

For så vidt angår den fremsendte faktura stor kr. 98.437,50 inkl. moms bemærkes, at det udtrykkeligt fremgår af § 20 i ankenævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part. Den del af fakturaen, der vedrører arbejde udført i forbindelse med ankenævnssagen, skal selskabet derfor ikke betale.

For så vidt angår det øvrige arbejde, eksempelvis arbejde udført før klagen til ankenævnet, skal det som anført i fakturaen, i henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, vurderes, om det har været rimeligt og nødvendigt for forsikringstageren at anvende advokatbistand. Det skal ved denne vurdering bedømmes, om der af advokaten er udført arbejde, som ikke kunne være udført af forsikringstageren selv. Det er efter Alm. Brands opfattelse ikke tilfældet, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning af disse udgifter.

Resultatet af ankenævnets kendelse er ikke det afgørende kriterium for, om der kan kræves dækning af udgifter til advokatbistand. Det kan selvsagt være et relevant kriterium, men medfører som anført efter Alm. Brands opfattelse ikke i denne sag, at der kan kræves dækning af udgifter til advokatbistand.

Der henvises i øvrigt til vores breve af 23. juli 2012 (bilag …) vores brev af 1. februar 2013 (bilag …).

Selvom vi mener, at klager ikke har krav på dækning for advokatomkostninger er vi dog alligevel indstillet på kulancemæssigt, at betale kr. 15.000 ekskl. moms for den del af arbejderne der ligger forud for klagerens indbringelse af 'den første ankenævnssag'. Det er vores opfattelse, at kr. 15.000 ekskl. moms er rimeligt og dækkende for det udførte arbejde.

Omkostningen til ekspertvurdering fra [sagkyndig]
Erklæringen er indhentet som en del af den retssag som klager har ført mod sælger og boet efter sælger. Det fremgår på side 2 i erklæringen, at rådgiveren er udpeget af retten i … og der henvises til udskrift af retsbogen af 21. maj 2012, som skulle dokumentere dette.

Omkostninger forbundet med en retssag ført af klager mod sælger af ejendommen er ikke dækket på klagers ejerskifteforsikring."

Hertil bemærker klagerne i brev af 3/9 2013 til nævnet:

"Årsagen til det indtrængende vand
For at godtgøre at vandindtrængningen i kælderen på … også forekom inden overtagelsen af ejendommen vedlægges bilag ... Bilag … er en udskrift af anmeldte vandindtrængninger i ejendommens kælder fra tidligere ejer til forsikringsselskabet Tryg i perioden 1997-2007. Dette dokument er også fremlagt i … Byret under sagen med sælger, bilag ... I vores optik godtgør det, at skaden på ejendommen var til stede på overtagelsestidspunktet, men ikke er anført i tilstandsrapporten. Yderligere er sælgers oplysningsskema ikke udfyldt og derved påtager forsikringsselskabet der udbyder ejerskifteforsikring sig risikoen for de manglende oplysninger. Sælger har ikke ansvaret herfor, jf. Byretsdommen, bilag ... Vores ønske er at sikre kælderen mod periodevis vandindtrængning, vi har ingen og har aldrig haft forventning om at kælderen skal fugtsikres. Det er ingen forbedring på ejendommen, at det sikres, at der ikke optræder blankt vand på kældergulvet. Naboerne, som bor i huse af tilsvarende alder, har i deres kældre uden omfangsdræn ikke haft vandindtrængning.

Udbedringsforslag og ekspertvurdering ved [sagkyndig]
I forbindelse med nærværende ejerskifteforsikringssag med Alm. Brand og sagen med sælger, som der den 27. marts 2013 faldt dom i, bilag …, har vi under forudgående varsel til

10. 84.829

Alm. Brand indhentet ekspertvurdering ved [sagkyndig], bilag ... [sagkyndiges] udtalelse har vi fremført i begge sager og af samme grund er regningen for [sagkyndiges] udtalelse også delt i to, begge på kr. 20.625,-, bilag ... Det er alene den ene regning på kr. 20.625,- inkl. moms vi anmoder om at Alm. Brand dækker, bilag ...

Vedr. advokatomkostninger
Vi imødekommer Alm. Brands forslag om at dække advokatomkostninger på kr. 15.000,- ekskl. moms forud for den 'første ankenævnssag'. Der har dog været en betydelig korrespondance mellem vores advokat og Alm. Brand efter Ankenævnet for Forsikrings udtalelse af 14. maj 2012 og forud for denne, den 'anden ankenævnssag'. Set i lyset af at det fortsat ikke er fundet enighed om, hvordan Ankenævnet for Forsikrings udtalelse af 14. maj 2012 skal tolkes med henblik på dækningsbeløb, finder vi det rimeligt, at Alm. Brand også dækker et tilsvarende beløb til vores advokat for forløbet forud for den 'anden ankenævnssag'."

Selskabet har i brev af 18/9 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedringsforslag og ekspertvurdering af [sagkyndig]
Det faktum, at fakturaen er delt i 2, ændrer ikke på vores opfattelse af, at udtalelsen er indhentet som et led i retssagen mod sælger.

Uanset om erklæringen er indhentet som et led i retssagen, eller til brug for dokumentation overfor ejerskifteforsikringen, er omkostningerne ikke dækket. Dette skyldes at erklæringen hverken er godkendt eller bestilt af Alm. Brand. Desuden har erklæringen ikke tilvejebragt oplysninger, som har været nødvendige for Alm. Brands vurdering af sagen.

Vedr. Advokatomkostninger
Vi finder det ikke dokumenteret, at der har været rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i perioden mellem den 'første ankenævnssag' og den 'anden ankenævnssag'. Vi er ikke indstillet på at dække yderligere omkostninger til advokatbistand.

Det er vores opfattelse, at sagen kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder parternes korrespondance forud for sagens indbringelse for nævnet.

I brev af 8/6 2012 til klagernes advokat har selskabet bl.a. anført:

"Ud fra det jeg har set ved mit besøg, så er der ingen synlige tegn på forekomst af sundhedsskadelig mug/skimmel i kælderen, bortset fra en misfarvning på fodlister i et kælderrum.

Det er helt almindeligt, at der ved opsætning af organiske materialer ud mod en ældre opfugtet kældervæg, kan opstå mug/skimmelvækst på materialerne.

Det er overvejende sandsynligt, at fodlister i det pågældende rum er opfugtet på grund af almindeligt forekommende grundfugt i kældervæggene. Denne fugt er anført i tilstandsrapporten. Det kan dog ikke med sikkerhed udelukkes, at opfugtningen skyldes den øgede indtrængen af vand i kælderen. Det kan derfor accepteres, at Alm. Brand yder dækning for udgiften til udskiftning af de pågældende fodlister.

11. 84.829

Udskiftning er vurderet til at koste ca. 5.000 - 6.000 kroner inkl. moms, men tilbud imødeses på udskiftningen, således at den præcise udgift kan vurderes. Selvrisikoen udgør 5.000 kroner.

Opfugtningen af fodlister accepteres således som værende dækningsberettigende. Der skal dog gøres opmærksom på, at opsættes der igen fodlister af organiske materialer mod kældervægge, så vil der som anført forventeligt på ny opstå en lignende opfugtning af materialerne. Et sådant forhold vil ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der er ikke dokumenteret yderligere skader i kælder, som kan henføres til den vandindtrængen, som nævnet betragter som så omfattende, at det kan karakteriseres som en vandskade/en skade, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Den opfugtede puds på indvendig side af kælderydervægge, der blev påtalt ved min besigtigelse, befandt sig ca. ½ - 1 meter over overkant af kældergulvet i et rum med gulvafløb. Denne opfugtede puds kan på ingen måde henføres til at være en følge af den oplyste oversvømmelse af det gulv, som er belagt med klinker i henhold til tidligere indsendt fotodokumentation. Trænger der grundvand ind i et rum med gulvafløb, så vil dette grundvand blot blive afledt via gulvafløbet.

Den opfugtede puds må derfor henføres til, at skyldes den indtrængen af grundfugt, som er helt almindeligt forekommende i en kælder fra 1933.

Dette fremgår i øvrigt også af den gældende tilstandsrapport under pkt. 2.2, hvor det netop står beskrevet, at der er fugt i kældervægge, samt at denne fugt er normalt forekommende for bygninger af denne type/årgang.

Den byggesagkyndige har ikke registeret løs puds ved sit besøg, men dette kan erfaringsmæssigt opstå i opfugtede kældervægge, såfremt fugten ikke standses ved tiltag som beskrevet ovenstående (se evt. vedlagte BYGERFA-blad 04 12 29)."

Af sagkyndig udtalelse af 19/6 2012 udarbejdet i forbindelse med retssagen mellem klagerne og sælgeren af ejendommen fremgår bl.a.:

"**UDTALELSE**
På baggrund af ejendommens historik, den foretagne visuelle besigtigelse og den indhentede afløbs- og kloaktegning fra … kommunes web-lager, herunder de på stedet afgivne oplysninger, skal jeg efter bedste evne og overbevisning fremkomme med et mindre formelt afhjælpningsforslag med dertil hørende prisoverslag.

Under forudsætning af tilladelse til gennemførelse af dræningsarbejdet fra … Kommune vil afhjælpningsforanstaltningerne i store træk omfatte følgende:

Afhjælpningsforanstaltningerne er betinget af, at der skal udføres en nærmere geoteknisk undersøgelse af bund-, grundvands- og fundamentsforholdende. For nærværende er det undertegnedes umiddelbare opfattelse, på baggrund af det tilgængelige tegningsmateriale, at der skal foretages understøbning af ydermursfundamenter for etablering af omfangsdræn for bortledning af grund- og nedtrængende regnvand i forbindelse med tætning og fugtisolering af kælderydermure.

12. 84.829

Den konstaterede skimmelsvampeforekomst på væg og fodpanel, som skyldes vandindtrængen, skal analyseres og fjernes.

Bortledning af indtrængende vand i kældergulvet skønnes, at kunne foretages ved etablering af kapillarbrydende lag under kældergulvet, eller hvis forholdende er til det, etablering af netdræn i ophuggede render i gulvkonstruktionen, hvorfor der også må påregnes stedvis understøbning af bærende indvendige skillevægge i kælderen.

Netdrænet forbindes med omfangsdrænet og samlet afledes systemet til ejendommens eksisterende kloakanlæg via pumpebrønd.

Afhjælpningsomkostningerne hertil inkl. retablering af gulve i kælder og belægninger omkring ejendommen, skønnes at andrage et beløb i størrelsesordenen kr. 950.000,- inkl. moms.

Såfremt en nærmere geoteknisk undersøgelse viser, at bund- og grundvandsforholdene er af en sådan beskaffenhed, at det ikke vil være muligt at gennemføre en permanent dræning (jf. drænnormen, DS 436) så må der gennemføres et projekt med vandtætning af kælderen for eksempel ved etablering af membraner og ekstra støbning ved vægge og gulve."

Af selskabets brev af 1/2 2013 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Som jeg læser kendelsen fra ankenævnet, er det nævnets opfattelse, at der har været mere vand i kælderen end forventeligt. Følgerne af den ikke forventelige vandmængde skal dækkes af ejerskifteforsikringen, i det omfang de ikke er omfattet af husforsikringen, vel eksempelvis som en skybrudsskade. Det er af [skadekonsulent] vurderet, at vandindtrængningen har nødvendiggjort en udskiftning af fodpanelerne. Jeg har dog noteret mig, at [sagkyndig] også har konstateret skimmel på en væg i et kælderrum. Jeg læser [sagkyndiges] udtalelse således, at han vurderer, at skimmelen også er en følge af vandindtrængningen. Det kan således accepteres at bekoste en fjernelse af den konstaterede skimmel på den pågældende kældervæg. Jeg gør dog for god ordens skyld opmærksom på, at der uundgåeligt vil være skimmel i en kældervæg i en ejendom opført i 1933, da det på ejendommens opførelsestidspunkt ikke var gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger, og selv hvis sådanne var udført, ville kvaliteten af disse foranstaltninger være af en sådan karakter, at fugtsikringen som følge af alder og slidtage her 80 år senere ville være nedbrudt og derfor ikke længere virke som et effektivt værn mod fugt fra grunden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**10. Hvad er en skade?**
10.1.
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 bygningernes 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."

13. 84.829

Nævnet udtaler:

Nævnet fandt i sag nr. 81.076, at omfanget af indtrængende vand udgjorde en skade, og at følgerne heraf var dækket af forsikringen. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er en dækningsberettigende årsag til vandindtrængningen, idet der ikke ses at være forhold ved ejendommens konstruktion, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende bygninger fra 1933. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til understøbning af fundamentet. Da nævnet forudsætter, at selskabet udover udskiftning af de opfugtede fodlister endvidere dækker afrensning af skimmelsvamp på en kælder-væg som anerkendt i brev af 1/2 2013, kan nævnet ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at dække klagernes advokatomkostninger for arbejde, der ligger forud for indbringelsen af sag nr. 81.076 for nævnet, hvilket skønsmæssigt er opgjort til 15.000 kr. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere.

Nævnet kan heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til den sagkyndige udtalelse, som efter det oplyste er indhentet i forbindelse med retssagen mellem klagerne og sælgeren af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Carsten Sennels