Ankenævnet for Forsikring

Den 3. februar 2016 blev i sag nr. 88558:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har retshjælpsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afslag på at yde tilsagn om retshjælpsdækning til et syn og skøn og en retssag vedrørende sætningsrevner på deres hus.

Selskabet har anført, at der ikke foreligger en tvist i sagen, og at der ikke er rimelig grund til at føre retssag.

I klageskemaet af 14/10 2015 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Sagen drejer sig både om afholdt indenretligt syn og skøn og om påtænkt sagsanlæg, jf. mere detaljeret nedenfor.
>
> Sagen er kompleks, men der skal nedenfor gives en koncentreret sagsfremstilling. [Sælger] solgte med overtagelsesdag den 1. oktober 2009 ejendommen … til [klageren] for en pris stor kr. 2.295.000. Forinden var der konstateret revnedannelser og sætningsskade. Det indgik i købsaftalen, at disse forhold var udbedret.
>
> Arbejdet var projekteret af rådgivende ingeniører …, senere [ingeniørfirma]. Arbejdet var udført af [entreprenør].
>
> Der var i forbindelse med handlen tegnet ejerskifteforsikring hos … .
>
> [Klagerne] kontaktede mig, da der i begyndelsen af 2014 synes at være opstået nye revnedannelser mod syd og øst, hvor udbedringen havde været mod nord og nordøst.
>
> Jeg anbefalede klienterne at kontakte rådgivende ingeniør …, som jeg havde kendskab til ud fra tidligere syn og skøn. Han afgav erklæring den 6. maj 2014.

Herefter blev de fire mulige ansvarlige kontaktet. Reaktionerne var forskellige:

Sælgerne, … , afviste ansvar m.v. ved brev af 27. juni 2014.

[Entreprenør] afviste at være ansvarlig samme dato og gentog dette under efterfølgende indenretligt syn og skøn ved et indlæg af 18. september 2014.

[Ingeniørfirma] (projekterende) har ikke forud for det indenretlige syn og skøn eller under dette tilkendegivet nogen opfattelse. Med hensyn til indstillingen efter fremkomst af skønserklæring henvises til det nedenfor angivne.

Forsikringsselskabet [ejerskifteforsikring] gav først under det indenretlige syn og skøn udtryk for sin opfattelse. Dette fremgår af processkrift af 18. august 2014, side 2, hvori det gøres gældende, at kravet er forældet. I øvrigt forbeholdes [ejerskifteforsikringsselskab] retsstilling.

Mine klienter afholdt selv udgifterne til rådgivende ingeniør … .

I en sag om sætningsrevner i et hus, hvor der tidligere er foretaget udbedring, er det umuligt på forhånd at sige, om de nye sætningsrevner skyldes
1. projekteringsfejl,
2. udførelsesfejl,
3. ingen af delene - med mulighed for krav om afslag over for sælgerne, eller
4. uafklarede, således at ejerskifteforsikringen bør betale, hvorfor der valgtes et forudgående indenretligt syn og skøn.

Det ville have været halsløs gerning at have stævnet alle fire, mulige ansvarlige. Næppe alle ville være blevet dømt og derfor ville sagsøger være pålagt omkostninger over for den eller de, som var blevet frifundet. Tilsvarende sagsomkostninger ville ikke være opnået fra de andre.

Da tillige skønsomkostninger i forbindelse med en retssag er omfattet af retshjælpsforsikringsdækningen, fandtes ansøgningen om retshjælpsdækning mere at være en formsag. Dette viste sig imidlertid ikke at være situationen.

Korrespondancen (mail-udveksling) med forsikringsselskabet vedlægges som et særskilt sæt bilag. Som det ses, har forsikringsselskabet fundet anledning til at sno sig ud af retshjælpsforsikringsdækningen ud fra forskellige begrundelser - tilpasset den aktuelle situation.

Det er utvivlsomt, at der foreligger en tvist i relation til tre af de fire, mulige modparter. Det er utvivlsomt, at syn og skøn skal foretages for at begrænse omkostningerne til en retssag. Det er utvivlsomt, at syn og skøn er dækket ved en retssag.

I relation til ejerskifteforsikringen skal bemærkes, at en klage over [ejerskifteforsikringsselskabet] indstilling til behandling i Ankenævnet for Forsikring næppe havde indebåret en fuldstændig skønserklæring med afklaring af forholdene. Selv om der undtagelsesvis skulle være sket syn og skøn under en nævnsbehandling, ville dette ikke have haft nogen betydning for de tre andre, mulige erstatningsansvarlige.

Der fremkom skønserklæring, som viste mangler foreløbig takseret til kr. 800.000. Skønsmanden gav udtryk for, at projektet i sin tid ikke havde været tilstrækkeligt, hvilket bringer [ingeniørfirmaet] i fokus.

Jeg vil næppe under en retssag kunne opnå, at sælgerne er erstatningsansvarlige, men sælgerne har dog vidst, at projektet kun omfattede en del af ejendommen. Det vil have en betydning for fastsættelse af afslag i købesummen, og et sådant krav vil efter min opfattelse være naturligt.

Ejerskifteforsikringen ses ikke på det foreliggende grundlag at kunne gøre indsigelse.

Imidlertid afviste alle fire, potentielle modparter at være ansvarlige. Korrespondance herom vedlægges.

Det indklagede forsikringsselskab har både afvist dækning af omkostningerne til indenretligt syn og skøn og omkostningerne til en fremtidig retssag. Som følge heraf vedrører klagen begge forhold."

Selskabet har i brev af 30/10 2015 til nævnet fremsendt bemærkninger til sagen, og det fremgår bl.a. heraf:

"**Udgifterne til syn og skøn er ikke dækket af retshjælpsforsikringen**
Advokaten gør i brevet til Ankenævnet for Forsikring opmærksom på, at det i en sag om sætningsrevner i et hus, hvor der tidligere er foretaget udbedring er umuligt på forhånd at sige, hvad revnerne skyldes uden involvering af indenretligt syn og skøn.

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at der forud for skønsforretningen alene er indhentet en udtalelse fra kundens rådgiver … . Udtalelsen er vedlagt som bilag 4) til dette brev.

I udtalelsen bemærker rådgiveren bl.a., at der er tale om flere revner end beskrevet i salgsdokumenterne, og der er tale om en situation, som kræver en nøjere undersøgelse.

Efterfølgende bliver der ikke foretaget denne undersøgelse, men i stedet iværksat syn og skøn.

Vi skal bemærke, at fremgår det af side 73 i 1. udgave af Retshjælpsforsikringen af Michael S. Wiisbye, at 'undersøgelser med henblik på at konstatere, om sikrede har et krav, han med rimelighed kan søge gennemført over for en modpart, vil som udgangspunkt ikke være omfattet af retshjælpsdækningen'. Bilaget er vedlagt som bilag 6).

Dette dokumenteres bl.a. af kendelserne 42.370 samt 42.295, som er vedlagt som bilag 5).

At vores kunde nu har gennemført syn og skøn for at dokumentere manglerne ved ejendommen kunne være undgået ved, at årsagen til revnerne blev undersøgt nærmere forud for skønsforretningen.

Da det nu afsluttede syn og skøn reelt alene fungerer som en undersøgelse med henblik på at konstatere, om vores kunde har et rimeligt krav mod modparterne i sagen, så har vi meddelt, at i desværre ikke kan tilbyde retshjælpsdækning til denne del af sagen jf. vilkårenes § 5, stk. 1.

Der har ikke været en tvist med ejerskifteforsikringen før syn og skøn
Det fremgår af sagens oplysninger, at handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom(LFFE) og vores kunde har i den forbindelse tegnet en ejerskifteforsikring hos … .

Som følge af LFFE, så kan man som forsikringstager i stedet for selv at rette henvendelse til eventuelle ansvarlige modparter rette sit krav mod ejerskifteforsikringen alene.

Såfremt man ved hjælp af den nærmere undersøgelse løfter bevisbyrden for, at ejerskifteforsikringen skal dække den anmeldte skade, så er der mulighed for at få betalt skaden og eventuelle undersøgelsesudgifter uden inddragelse af indenretligt syn og skøn.

I sagen har advokaten anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringen.

Efter modtagelsen af anmeldelsen, så svarer ejerskifteforsikringen bl.a., at forsikringen har brug for nærmere oplysninger, for at kunne tage stilling til eventuel dækning. Besvarelsen er vedlagt som bilag 7).

Efterfølgende modtager ejerskifteforsikringen ikke de nærmere oplysninger. I stedet indledes syn og skøn uden, at ejerskifteforsikringen tager stilling til anmeldelsen.

Når sagen ikke har været færdigbehandlet ved ejerskifteforsikringen, så er der ikke mulighed for at søge om retshjælpsdækning til syn og skøn jf. vilkårenes § 2, da der i så fald ikke er tale om en tvist i retshjælpsforsikringens forstand.
…
Ankenævnet for Forsikring vil kunne tage stilling til sagen
Det fremgår af vilkårenes § 7, at kan tvisten behandles ved et klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed.

Da sagen ikke har været færdigbehandlet af ejerskifteforsikringen, så er det vores opfattelse, at syn og skønssagen muligvis kunne være undgået ved en færdigbehandling af anmeldelsen hos ejerskifteforsikringen og eventuelt Ankenævnet for Forsikring.

Vi har derfor oplyst, at vi ikke kan tilbyde retshjælpsdækning til en retssag mod ejerskifteforsikringen samt de øvrige parter i sagen jf. vilkårenes § 5, stk. 1 samt § 7

At ejerskifteforsikringsselskabet nu mener, at sagen er forældet ændrer ikke på, at det er et spørgsmål, som Ankenævnet for Forsikring vil kunne tage stilling til både før og efter det nu afholdte syn og skøn.
…
Vi mener ikke, at sælgeren er ansvarlig
Når handlen har været omfattet af LFFE, så kan vores kunde gøre et erstatningskrav gældende, hvis sælgeren har udvist svig eller grov uagtsomhed eller ydet en garanti, jf. § 2 stk. 4 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Da sælgeren af ejendommen på baggrund af sagens oplysninger ikke har tilbageholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med salget af ejendommen, eller har ydet en garanti for manglerne nærmere beskrevet i skønsrapporten, hvilke er betingelserne for at kunne rette et krav mod sælgeren jf. LFFE § 2, stk. 4, så er det vores vurdering, at vores kunde hverken forud eller efter skønsforretningen kan gøre mangler gældende overfor sælgeren.
…

Vi mener ikke, at [ingeniørfirma] eller [entreprenør] kan gøres ansvarlige
Vi skal henvise til, at det bl.a. fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål SH-1, at den i 2008/2009 udførte forstærkning er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig og god projekteringsskik, idet omfanget af nødvendige forstærkninger dog ikke har været tilstrækkelig vurderet.

Når arbejdet er udført efter god håndværksmæssig og god projekteringsskik, så finder vi ikke, at hverken [ingeniørfirmaet] eller [entreprenøren] kan forventes at skulle betale for den ekstra fundering, som nu skal findes sted, for at undgå fremtidige sætninger i ejendommen.

Hertil dokumenterer skønsrapporten alene, at der er tale om behov for ekstrafundering af den del af ejendommen, som ikke blev efterfunderet i 2008/09 og at den oprindelige udførte forstærkning egentlig er udført håndværksmæssigt korrekt både med hensyn til projekteringen samt udførelsen, og at det ikke er nødvendigt at omgøre det allerede udførte arbejde.

Når dette er tilfældet, så vil sælgeren efter vores opfattelse såfremt ejendommen ikke var solgt ikke kunne rette et krav mod de to parter, da der reelt ikke er tale om mangler ved det udførte arbejde og ekstrafunderingen er en udgift, som sælgeren selv måtte stå for i denne situation.

At huset efterfølgende er blevet solgt medvirker efter vores opfattelse ikke til, at køberen af ejendommen vil stå med en bedre mulighed end sælgeren af ejendommen, for at rette et krav mod de to modparter.

Samlet finder vi ikke, at der hverken forud eller efter udarbejdelsen af skønsrapporten i sagen er tale om oplysninger som taler for, at sagen med [entreprenøren] og [ingeniørfirmaet] kan forventes at føres med et positivt resultat jf. vilkårenes § 5, stk. 1.

Hertil har [ingeniørfirmaet] heller ikke afslået kravet fra vores kunde forud for involveringen af syn og skøn og vi har også afvist denne del af sagen forud for skønsforretningen med henvisning til, at der ikke er tale om en tvist i retshjælpsforsikringens forstand jf. vilkårenes § 2.

Vi fastholder vores tidligere afgørelser i sagen
Samlet kan vi desværre ikke tilbyde retshjælpsdækning til sagen jf. vilkårenes § 2, 5 stk. 1. samt § 7.

Vi har bl.a. lagt vægt på at:

- Syn og skøn med henblik på konstatering af, om kunden har et krav, som de med rimelighed kan få gennemført overfor modparterne er ikke dækket af en retshjælpsforsikring jf. kendelserne 42.370 samt 42.295 samt side 73. i 1. udgave af Retshjælpsforsikringen af Michael S. Wisbye.

- At sagen mod ejerskifteforsikringen ikke har været færdigbehandlet hos [ejerskifteforsikringsselskab] forud for det indenretlige syn og skøn og der derfor ikke har været tale om en tvist parterne imellem i retshjælpsforsikringens forstand.

- Sagen mod ejerskifteforsikringen kunne være blevet behandlet ved Ankenævnet for Forsikring jf. vilkårenes § 7.

- At der ikke er tegn på, at sælgeren har handlet groft uagtsomt og dermed tilbageholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med handlen.

- Der har ikke været tale om en tvist med [ingeniørfirmaet] forud for skønsforretningen jf. vilkårenes § 2.

- [Ingeniørfirmaet] samt [entreprenøren] oprindelige arbejde er udført håndværksmæssigt korrekt og det kan ikke forventes, at [ingeniørfirmaet] samt [entreprenøren] kan forventes at blive dømt til at skulle betale for den ekstrafundering, som nu skal finde sted."

Klagernes advokat har i brev af 10/11 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klientens udmelding er, at der er revner i huset. Ved købet af huset havde der været revner og disse var udbedret. Der var opstået nye revner.

Ved den nærmere gennemgang af sagen skulle der selvsagt sættes fokus på aftalen mellem sælger og køber af ejendommen og nærmere undersøges, hvilken udbedring, der var foretaget af sælger.

Parternes aftale er gengivet ved skønssagens bilag 2, hvori der omtales en tidligere sætningsskade. Når man nærlæser bestemmelsen i købsaftalen ses, at den er præget af et ikke fuldstændigt kendskab til begrebet sætningsskader. Som udgangspunkt vil sådanne opstå som følge af bundforholdene, vel at mærke uens bundforhold, således at en del er såkaldt blød bund.

Det er tvivlsomt, om en sætningsskade opstår; man må snarere sige, at sætningsskaden konstateres på et bestemt tidspunkt.

Den afgørende sætning i købsaftalens tekst er: 'Denne skade er nu udbedret.'

Det anføres også, at sælger sørger for udbedring af revner, som endnu ikke var udbedret på handelstidspunktet.

Juridisk set er det væsentligste spørgsmål naturligvis, hvor meget der kan lægges i sætningen om, at 'denne skade nu er udbedret'. Ligger der heri, at sælger med denne tilsikring indestår for, at bundforholdene i ejendommen er i orden?

På baggrund af det ovennævnte ses at sælger var potentielt ansvarlig for de nu konstaterede revnedannelser. Der henvises til Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 3. punktum (garanti).
…
Bygherren/sælgeren har jeg allerede været inde på, men det er klart, at der er sælgeransvar, hvis bygherren velvidende om en nødvendig udbedring, begrænser denne udbedring uden at give loyale oplysninger til sin køber.

Den projekterende vil være ansvarlig, hvis der efter en almindelig norm må konstateres, at projektet ikke har været omfattende nok til at hindre fremtidige sætningsskader.

Den udførende entreprenør er ansvarlig, hvis der er mangler ved hans arbejde og disse er årsag til de nye revner.

Derudover siger det sig selv, at ejerskifteforsikringsselskabet skal inddrages i sagen. Selskabet gjorde gældende, at kravet var forældet og forbeholdt sig sin retsstilling.

Som følge af indsigelsen om forældelse var det ikke nærliggende at indgive klage til Ankenævnet.

Alene ved et syn og skøn kunne der opnås en for alle parter bindende, teknisk redegørelse. Denne ville være afgørende for, hvilket krav der kunne rejses over for de potentielt fire ansvarlige og i bedste fald også hvilke af disse fire, der kunne antages at være ansvarlige.
…
Efter egen besigtigelse af ejendommen og efter indhentelse af oplysninger anbefalede jeg, at vi fik en egen sagkyndig til at give en foreløbig vurdering - en vurdering som jeg orienterede klienterne om ville være egen udgift, og altså ikke omfattet af retshjælpsforsikringen.

Rådgivende ingeniør … benyttes som syn- og skønsmand og jeg havde gode erfaringer med ham. Han bliver derfor foreslået og valgt. I slutningen af sin erklæring anfører ingeniør … (bilag 8) følgende:

'Efter min opfattelse er ejendommen ikke færdigpiloteret. Sandsynligheden for at den ikkepiloterede del af ejendommen står på ikke-bærende bund er tilstede og nu hvor nordøstfacaden står fast, så arbejder delene ikke sammen.'

Denne tekniske erklæring bekræftede, at der var tale om nykonstaterede funderingsproblemer, og at der var sammenhæng med den foretagne udbedring andetsteds, således at delene af ejendommen ikke arbejdede sammen.

Da der efterfølgende måtte konstateres nødvendigheden i at få foranstaltet syn og skøn, afholdtes dette som indenretligt syn og skøn. Konklusionen er den korte, at det indenretlige syn og skøn bekræftede, dels at der var mangler, dels at man med rette kunne bebrejde projekterende ingeniør, at han ikke havde gjort sit arbejde mere grundigt. På side 6 i skønserklæringen anfører skønsmanden bl.a.: 'Den i 2008/2009 udførte forstærkning er udført i overensstemmelse med håndværksmæssig skik og god projekteringsskik, idet omfanget af nødvendige forstærkninger dog ikke har været tilstrækkeligt vurderet.'

Skønsmanden 'frikender' den udførende entreprenør, men kritiserer den projekterende ingeniør. Ved et sagsanlæg vil det være naturligt at få uddybet 'god ingeniørskik' i forbindelse med funderingsprojekter til udbedring af følgerne af blød bund.
…
Der er henvist til, at der ikke er tale om en tvist. Dette er behandlet i mit først indlæg, hvortil jeg henviser. Ingen af de potentielt ansvarlige havde anerkendt erstatningsansvaret.

Det var ikke rimeligt at føre sagen. Også her henviser jeg til det tidligere. Rimelighedsvurderingen har i første omgang relation til det afholdte syn og skøn. Dette har været nødvendigt til afklaring, jf. ovenfor.

Sagen kunne være behandlet for Ankenævnet. Dette kan af gode grunde alene have relation til forsikringsselskabet … , hvori der var tegnet ejerskifteforsikring. Det er ikke min opfattelse, at Ankenævnet ville have behandlet et spørgsmål om forældelse. Selv hvis dette skulle være tilfældet, ville jeg - med al respekt for Ankenævnet - have foretrukket en domstolsbehandling med mulighed for anke. Man må i det mindste sige, at en indsigelse

om forældelse ikke hører til typeområdet for Ankenævnets behandling af uoverensstemmelser.

Det indenretlige syn og skøn er alene udtryk for indledende undersøgelser. Heller ikke dette synspunkt er korrekt. De indledende undersøgelser til en foreløbig vurdering af sagens muligheder er rapporten fra ingeniør … . Den er netop betalt af forsikringstagerne.

Vi befinder os her i forsikringsvilkårenes pkt. 4.4. Hvis der ikke foreligger forhåndsgodkendelse, afgøres forsikringsdækning af ordene '..... eller når resultatet af syns- og skønsrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen.' Dette er netop tilfældet her. Uden skønserklæring kunne sagen ikke være fortsat. Med skønserklæring er der dokumentation for sagens gennemførlighed over for sandsynligvis tre ud af fire mulige ansvarlige.

Endelig er Topdanmark inde på et synspunkt, der må læses således, at der kunne være foretaget yderligere undersøgelser. Synspunktet virker helt ujuridisk. Det normale er netop, at retshjælpsforsikringsselskabet kan kræve en sandsynliggørelse af, at der er nogle mangler og dermed årsag til enten syn og skøn eller retssag. Når denne sandsynliggørelse foreligger vil et normalt forsikringsselskab yde retshjælpsdækning. Man kan selvfølgelig ikke kræve, at forsikringstageren fortsætter med at foretage egne undersøgelser og dermed har egne udgifter. Forsikringsdækningen er netop for at undgå sådanne udgifter.

Det skal tilføjes, at der ikke er noget til hinder for, at et forsikringsselskab kan sige nej til udgifterne til indenretligt syn og skøn, men når det efterfølgende konstateres, at skønserklæringen giver rekvirenten ret i sine formodninger, skal der ske betaling, jf. ovenfor."

Af selskabets brev af 17/11 2015 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Det fremgår bl.a. af henvendelsen fra advokaten, at det er hans vurdering, at sælgeren er potentielt ansvarlig for de nu konstaterede revnedannelser, da der er givet en garanti jf. LFFE § 2, stk. 5, 3. punktum.

I den forbindelse henviser advokaten til, at der på side 7 i købsaftalen er oplyst af sælgeren, at der i sommeren 2008 opstod en sætningsskade på ejendommen og at denne skade nu er udbedret.

…

Sælgeren har ikke givet en garanti om fremtidige sætninger

Efter gennemgang af købsaftalen, så kan vi ikke se, at det kan gøres gældende, at sælgeren skulle have givet en garanti for de sætninger, som nu er opstået og den efterfundering, som nu skal finde sted.

Således fremgår det af købsaftalen, at sælgeren alene erklærer, at den tidligere skade er udbedret, hvilket stemmer overens med hvad skønsmanden bemærker i skønsrapporten.

Ud fra skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5 kan vi i den forbindelse se, at der alene er tale om behov for efterfundering i den del af ejendommen, som ikke blev berørt ved efterfunderingen i 2008/09. Hertil bemærker skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 3, at revnedannelserne vurderes ikke at have sammenhæng til tidligere registrerede revnedannelser jf. besvarelsen af spørgsmål 3.

At sælger også oplyser i købsaftalen, at de revner der er i murværket forårsaget af sætningsskaden vil blive udbedret ændrer ikke på, at revnerne ikke har sammenhæng med de nye revner jf. skønsmandens forklaring.

Oplysningerne kan derfor efter vores opfattelse ikke betragtes som en garanti for fremtidige sætninger, som efterfølgende er opstået på den del af ejendommen, som ikke blev efterfunderet tilbage til 2008/09.

Sælgeren har opfyldt sin loyale oplysningspligt
At sælgeren ifølge advokaten ikke skulle have opfyldt sin loyale oplysningspligt anser vi ikke for værende dokumenteret i de oplysninger vi har modtaget i sagen på nuværende tidspunkt.

Derimod fremgår det af købsaftalen, at sælgeren har fremlagt alle dokumenter i forbindelse med den tidligere sætningsskade, og dermed ikke tilbageholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med handlen."

Klagerens advokat har i brev af 23/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Først ved skønserklæringen kunne det ses, hvorvidt der var sammenhæng mellem tidligere og fremtidige revner.

Forsikringsselskabets nu angivne synspunkt viser derfor klart, at syn og skøn har været nødvendigt.

Topdanmark synes at bruge argumentationen til, at der kan nægtes særskilt sagsanlæg mod sælger.

Selv om der ikke synes at være sammenhæng mellem funderingsskaderne fra 2008/2009 med de senere konstaterede skader, er det fortsat et faktum, at de tidligere ejere (sælgerne) bevidst har begrænset udbedringsprojektet. På denne baggrund kan jeg ikke se bort fra, at garantien fortsat kan gøres gældende."

Selskabet har i brev af 26/11 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Revnerne kunne være undersøgt nærmere forud for skønsforretningen**
Som vi i vores tidligere besvarelser har bemærket, så er syn og skøn med henblik på at konstatere, om sikrede, har et krav, han med rimelighed kan søge gennemført overfor en modpart som udgangspunkt ikke dækket af forsikringen jf. Retshjælpsforsikringen side 73 af Michael S. Wiisbye.

Det er fortsat vores opfattelse, at det forud for skønsforretningen har været muligt at undersøge, hvorvidt der var sammenhæng mellem tidligere og fremtidige revner og dermed dokumentere, om sagen bl.a. mod sælgeren har været rimelig at føre i stedet for at indlede syn og skøn.

Således anbefaler rådgiver … i hans brev fra den 6. maj 2014, at problemerne med sætningerne af ejendommen skal undersøges nærmere, hvilket efterfølgende alene er sket ved hjælp af den nu afsluttede syns og skønsforretning.

Herunder finder vi ikke, at det i bilagene i sagen er dokumenteret, at sælgerne bevidst har begrænset udbedringsprojektet, som advokaten ellers henviser til.

Derimod har sælgeren i købsaftalen fremlagt alle tilgængelige oplysninger omkring det oprindelige projekt, og efter vores vurdering hverken givet en garanti herom eller tilbageholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med handlen."

Nævnet har modtaget kopi af parternes korrespondance med bilag forud for, at sagen blev indbragt for nævnet. Et uddrag heraf gengives nedenfor.

I notat af 14/10 2008 udarbejdet af sælgernes ingeniør er det bl.a. noteret:

"**2 BESKRIVELSE AF SKADERNE**

I løbet af august og september måned er der på ovennævnte ejendom konstateret voldsomme revnedannelser i murværket omkring det nordøstlige hjørne af huset.

På nordgavlen er opstået en revne, som strækker sig fra solden midt på bygningen - ved en tidligere kælderindgang - til et punkt ved det nordøstlige hjørne ca. 3,25 meter over terræn. Revnen har en bredde på op til 3-4 mm.
…

På østfacaden ses en del revner i et usammenhængende mønster - både i sokkel og i murværket. Revnerne her varierer i bredde op til ca. 2 mm.

Revneforløbet på nordgavlen genfindes i den indvendige mur. Her ses endvidere en supplerende, men noget smallere revne ½-1 meter over den kraftige revne.

Revneforløbet tyder på, at der er sket en sætning af fundamentet ved det nordøstlige hjørne og muligvis under en stor del at østfacaden.

Ejendommen, som er i to etager plus fuld kælder, er opført i 1929. Den nuværende ejer oplyser, at revnerne opstået pludseligt, indenfor en periode på 6 uger.

3 UNDERSØGELSER OG VURDERINGER
…
I januar udførte … en geoteknisk boring tæt ved husets nordøstlige hjørne, og udarbejdede en geoteknisk rapport. Konklusionen i rapporten er, at der ned til ca. 2.2 meters dybde træffes fyld og tegn på fyld, hvorfor det vurderes, at funderingen bør føres ned tit disse 2,2 meters dybde.

Med denne viden er vores antagelse, at huset fra starten burde have været funderet noget dybere - enten ved at fundamentet var ført de 2,2 meter ned eller ved at bygge det på borede eller rammede pæle.

Noget tyder på, at man tidligere har haft problemer med sætninger og derfor - mere eller mindre lokalt - har lavet en ekstrafundering som konstateret midt på østfacaden.

En mulig forklaring på det nye revneforløb kunne være, at hele hjørnet mod nordøst fortsat er funderet på fyldjord: mens der nu er en god fundering midt under østfacaden og

muligvis tilsvarende under midten af nordgavlen. Med tiden er der derfor sket en sætning under hele hjørnet at fundamentet, og da det sandsynligvis ikke er armeret, har det ikke kunnet modstå disse sætninger, og til sidst har heller ikke murværket kunnet følge med uden at revne, hvormed det observerede revnebillede er opstået.

4 UDBEDRING

Udbedringsløsningen må derfor være, at foretage en ekstrafundering af hjørnet og så langt mod syd og vest, så man når den gode fundering. Denne ekstrafundering vil enklest kunne udføres i form af minipæle, der bores ned under fundamentet og støbes sammen med dette. Vi anbefaler, at arbejdet udføres af et specialistfirma, som også - på basis af den geotekniske rapport - kan udarbejde et projekt - evt. suppleret med beregningsassistance fra os."

I udtalelse af 6/5 2014 udarbejdet af en rådgivende ingeniør for klagerne er det bl.a. anført:

"Husejers ønske var en vurdering at allerede udført ekstrafunderingsarbejde med tilhørende afslutninger på husets haveside samt nyopståede revner i øvrig del af ejendommen.

Nærværende skrivelse er baseret på visuelle konstateringer, Tilstandsrapport af 28.07.2009, Købsaftale at 17.07.2009, jordbundsundersøgelse at 26.01.2009 med Notat at 15.03.2009 samt rapport fra [entreprenør] at 11.05.2009.

Vedrørende det udførte arbejde på havesiden (det nordøstlige hjørne samt ved hoveddør) vurderes følgende:
Ejendommen står på fast grund - altså piloteret forsvarligt, men følgearbejderne vurderes ikke i orden. Sokkelpudsen fremstår afskallet og ujævn og revnerne er ikke pudset ordentligt plant med øvrig overflade.
Ved terræn er der huller i soklen. Der er således ikke kun tale om en 'sandsynligvis farveforskel'. Soklen er forsynet med fugtspærre/grundmursplade. Denne beklædning er ikke ført korrekt over terræn samt afsluttet med kantliste der skal forhindre nedbør i at trænge ned bag grundmurspladen. Terrænet ligger højere end grundmurspladens overkant, hvilket medfører at nedbør løber ind mod soklen ved kraftig nedbør.

Vedrørende revner, så kan det konstateres at ejendommen har betydeligt flere revner end de beskrevne i salgsdokumenterne.
Indvendigt kan konstateres en næsten vandret revne i bagmuren på det sydøstlige hjørne på 1. sal. I stueetagen ses en skrå revne ved dør i hovedskillevæggen mellem de sydligste rum.

Udvendigt på vestfacaden ses der flere tynde revner op i murværket. Revner starter ved soklen, som ikke kan ses grundet grundmursplade og fortsætter op til vinduer og videre i stik over vinduerne og op til tag. Ligeledes ses der tilsvarende revner på den del at nordgavl hvor der ikke er piloteret. Revnerne vurderes at være at nyere dato og måske er de kun i sin begyndelse.

Situationen vurderes at kræve en nøjere undersøgelse. Jeg har skitseret jordbundsundersøgelsen samt de udførte pæle.

> Efter min opfattelse er ejendommen ikke færdigpiloteret. Sandsynligheden for at den ikke-piloterede del af ejendommen står på ikke-bærende bund er tilstede og nu hvor nordøst-facaden står fast, så arbejder delene ikke sammen."

Klagernes ejerskifteforsikringsselskab har i mail af 24/6 2014 til klagernes advokat bl.a. oplyst:

> "Jeg har modtaget dit brev fra den 16. juni 2014, hvor du beder os betale for jordbundsundersøgelsen.
>
> Vores kunde anmeldte skaden til os den 22. november 2010, hvor vi med det samme henviste ham til det tidligere forsikringsselskab og firmaet, som udførte arbejdet i 2008.
>
> Inden jeg tager stilling til sagen, herunder om den er forældet, så beder jeg dig sende dokumentation for, at vores kunde kontaktede det tidligere forsikringsselskab og det firma, som udførte arbejdet i 2008, i november 2010, samt en kopi af korrespondancen, herunder hvad resultatet af kontakten medførte."

I mail af 27/6 2014 til klagernes advokat har entreprenørfirmaet, der udførte efterfunderingen af huset, bl.a. noteret:

> "[Entreprenørens] stillingtagen til mangler er;
> Jeg har vedhæftet vores tilbud, som danner baggrund for vores udførte arbejder. Heraf fremgår det tydeligt, at de påpegede mangler i [rådgivende ingeniørs] rapport ikke vedr, vores arbejder, da vi ikke har tilbudt at udføre dem. Manglerne er arbejder, som skulle udføres af anden entreprenør og er ikke indeholdt i vores tilbud.
>
> Vedr, evt, skjulte mangler på forstærkningsarbejdet kan jeg meddele, at arbejdet er udført iht. beregning og tegninger fra [ingeniørfirma] og … - Bestilt og betalt af [sælger]. Vi har således intet projekteringsansvar.
>
> Da der er tale om en partiel forstærkning, er det ikke usædvanligt, at de områder der ikke er forstærket, efterfølgende kan få skader. Vores opgave har dog kun været at udføre det tilbudte arbejde iht. bestilling fra [sælger]. Arbejdet er udført baggrund af rapport og projekt fra [ingeniørfirma] og … ."

I brev af 10/7 2014 til klagerens advokat, har ingeniøren, der projekterede efterfunderingsarbejdet bl.a. oplyst:

> "I denne anledning kan vi oplyse følgende:
>
> 1. Vi har den 30. juni 2014 modtaget brev fra den tidligere ejers advokat, … . I dette brev rejses krav om dækning af samtlige de udgifter hans klienter måtte blive pålagt i anledning af de nu konstaterede revner i ejendommen.
>
> 2. Vi har anmeldt sagen til vores forsikringsselskab … og ingeniør ansvar.
>
> [Ingeniørfirmaet] har i projektet udført følgende rådgivning:

1. Efter telefonisk henvendelse i september 2008 og en række tilsendte fotos er der medio september 2008 aftalt, at [ingeniørfirmaet] besigtiger huset og vurderer de synlige skader. Dette resulterer i et besigtigelsesnotat udsendt 1. gang d. 14. okt. 2008.
2. I mail korrespondance har vi d. 14. okt. 2008 anbefalet, at jordbundsundersøgelser foretages af … og at både … og [entreprenøren] har erfaring med ekstrafundering af lignende sætningsskader.
3. I mail korrespondance d. 17. februar er daværende ejer af kommende køber forespurgt om en garanti for, at der ikke opstår yderligere problemer. Vi svarer d. 17. feb. 2009 daværende ejer, at det ikke er muligt at give garanti mod yderligere problemer.
4. Besigtigelsesnotatet revideres til en A-version d. 27. feb. 2009. I denne version er tilføjet et afsnit om resultat af en efterfølgende udgravning til fundaments underside ved bygningens nordøstlige hjørne samt en geoteknisk rapport udført af Jord Teknik samme sted i jan. 2009. Valget af Jord Teknik til de geotekniske undersøgelser har [ingeniørfirmaet] ikke deltaget i.
5. I version B dateret 15.marts 2009, er tilføjet en bemærkning om, at stikledninger under bygningen ligeledes bør undersøges for skader.
6. Udførelsen er sket i en totalentreprise og [ingeniørfirmaet] har ikke ført tilsyn under udførelsen.

Af hensyn til de igangværende undersøgelser er vi indforstået med at undertegne en suspensionsaftale, der er begrænset til at omfatte den ydede rådgivning jf. ovenstående redegørelse."

I syn og skønserklæring af 3/8 2015 har den sagkyndige ingeniør bl.a. anført:

"***Spørgsmål 1:***
Kan skønsmanden konstatere revnedannelser i ejendommen, efter påvisning af rekvirenterne. I bekræftende fald bedes disse revnedannelser nærmere beskrevet.

Svar ad. spørgsmål 1:
Ja, der kan konstateres revner.

Revnerne konstateres primært indvendigt i vægge stedende op til gavlmur med udgang til haven samt i gavlmuren.

Der ses ligeledes kraftig skrå revne i sydgavl nærmest gaden.
Revnebilledet indikerer, at ejendommen i området midte bygning mod gavl har sat sig i forhold til den i 2009 forstærkede del af bygningen.

De væsentligste revner er registreret i erklæringsbilag 2.

Skønsmanden kan, hvis ønsket, udføre en yderligere dokumentation af revnebilledet inkl. fotos.
…
Spørgsmål 3:
Hvad skønnes at være årsagen/årsagerne til revnedannelserne.
Skønsmanden bedes sammenholde med tidligere revnedannelser og udbedring og beskrive, hvorvidt der er en indbyrdes sammenhæng.

Svar ad. spørgsmål 3:
Revnedannelserne vurderes at skyldes sætninger/bevægelser af huset bærende vægge.

Der vurderes ikke at være en sammenhæng til tidligere registrerede revnedannelser.

Sætningerne/bevægelserne sker som følge af
- at der er funderet på ca. 60-70cm muldholdig fyldjord
- at de underliggende jordlag er 'fed ler' med at meget højt vandindhold. Vandindholdet varierer hen over året, hvorved den fede lerjord svinder eller sveller med bevægelser i huset til følge.

Der er ved det tidligere forstærkningsarbejde udført en pælefundering af den ene facade mod haven. Da hele huset konstateres oprindeligt ikke at være funderet på bæredygtige jordlag vil der stadig efter forstærkningen udført i 2008/2009 ske bevægelser af den resterende del af huset.

Det vurderes samtidigt, at det at huset er forstærket på kun den ene side faktisk forværrer risikoen for uens bevægelser af huset, da huset for forstærkningen bedre som en helhed ville kunne 'sejle' i jorden og dermed ikke opleve uens bevægelser.

Det er de uens bevægelser, der er årsag til de store revnedannelser.

Spørgsmål 4:
Der spørges, hvorvidt projektundersøgelsen 12008/2009 ud fra almindelige faglige normer burde have medtaget vurdering af udførelsen at ekstrafunderingsprojekt for den del af ejendommen, men ikke den øvrige del, herunder om de geotekniske forhold burde have været undersøgt hele ejendommen rundt.

Svar ad. spørgsmål 4:
De geotekniske forhold bor normalt vurderes for hele ejendommen, med mindre sætningen er meget lokal og veldefineret.
…
Spørgsmål …-1:
Skønsmanden bedes i forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 3 særskilt oplyse, om den i 2009 stedfundne forstærkning af fundamentet er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og/eller god projektskik.

Svar ad. spørgsmål …-1:
Den i 2008/2009 udførte forstærkning er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og god projekteringsskik, idet omfanget at nødvendige forstærkninger dog ikke har været tilstrækkeligt vurderet.

Spørgsmål …-2:
Skønsmanden bedes særskilt oplyse, om yderligere afhjælpningstiltag/forbedringer at funderingen er nødvendig og hensigtsmæssig samt skønne disse foranstaltninger og omkostninger hertil.

Skønsmanden bedes i bekræftende fald endvidere oplyse, om omkostningerne helt eller delvist ville have været meromkostninger i 2009, såfremt de yderligere arbejder var udført i 2009 i forbindelse med de gennemførte fundamentsforstærkninger.

Svar ad. spørgsmål …-2:
Det vurderes, at yderligere afhjælpningstiltag er nødvendige.
Mht. omkostninger, se svar på spørgsmål 3 (skønstema fra …).
Omkostninger til yderligere forstærkning ville have været meromkostninger i 2008/2009.

Spørgsmål [ejerskifteforsikringsselskab]-1:
Under henvisning til besvarelsen af spørgsmål 1 og 3, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt de konstaterede revnedannelser — revne for revne — var konstaterbare per

- *Forud for skønsrekvirentens overtagelse at ejendommen den 1. oktober 2009, jf. bl.a. bilag 2 og [ejerskifteforsikringsselskab]-E, eller*
- *Tidspunktet for skønsrekvirentens anmeldelse til [ejerskifteforsikringsselskab] den 22. november 2010 (bilag A).*

Svar ad. spørgsmål 1:
Revner vurderes ikke at have været konstaterbare forud for overtagelsen af ejendommen. Revner beskrevet i bilag [ejerskifteforsikringsselskab]-E er i den nordlige/østlige ende af huset, mens de nu konstaterbare revner er i den sydlige/vestlige ende.

Revner formodes at være konstaterbare ved tidspunktet for skønsrekvirentes anmeldelse til [ejerskifteforsikringsselskab].

Spørgsmål [ejerskifteforsikringsselskab]-2:
Under henvisning til besvarelsen af spørgsmål 1 og 3, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt de konstaterede revnedannelser - revne for revne - kan henføres til udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materiales sædvanlige levetid.

Svar ad. spørgsmål *[ejerskifteforsikringsselskab]*-2:
Revnedannelserne skyldes ikke udløb af bygningsdeles levetid.

Der må i ældre ejendomme dog altid forventes dannelse af mindre revner. De konstaterede revnedannelser er meget kraftige og kan ikke henføres til 'mindre revner'."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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.

…

4. Hvilke omkostninger er dækket af forsikringen?

…

4 Udgifter til syn og skøn efter retsplejelovens kapitel 32, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af selskabet, se punkt 5, stk. 1, eller når resultatet af syns- og skønsrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen.

…

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:

Klagerne overtog den 1/10 2009 en ejendom. Forud for købet af ejendommen havde sælgerne konstateret sætningsskader på husets nordøstlige side. Der var foretaget jordbundsundersøgelser i forbindelse med den konstaterede skade, og der blev af et ingeniørfirma udarbejdet et projekt for efterfundering at huset. Efterfunderingen blev udført i totalentreprise af et entreprenørfirma. I forbindelse med klagernes køb af ejendommen blev det tilføjet i købsaftalen, at sætningsskaden var udbedret.

Klagerne har anført, at der i begyndelsen af 2014 opstod nye revnedannelser mod syd og øst. De indhentede en ingeniørudtalelse af 6/5 2014, hvoraf det bl.a. fremgår, at "Situationen vurderes at kræve en nøjere undersøgelse.", og at "Efter min opfattelse er ejendommen ikke færdigpiloteret. Sandsynligheden for at den ikke-piloterede del af ejendommen står på ikke-bærende bund er tilstede og nu hvor nordøstfacaden står fast, så arbejder delene ikke sammen.".

Klagerne rettede efterfølgende kontakt til sælgerne, ejerskifteforsikringsselskabet, ingeniøren der projekterede efterfunderingsarbejdet for sælgerne, samt entreprenøren der udførte arbejdet.

Klagerne iværksatte efterfølgende ved deres advokat et indenretligt syn og skøn med henblik på at finde ud af, om årsagen til revnerne var projekteringsfejl eller udførelsesfejl, og om der var grundlag for at rette krav mod sælgeren m.fl.

Selskabet har afvist at yde dækning til både det afholdte syn og skøn og til en efterfølgende retssag. Selskabet henviser til, at det ikke er dokumenteret, at der har været en tvist i retshjælpsforsikringens forstand, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen, og at sagen vedrørende ejerskifteforsikringen kunne være behandlet ved Ankenævnet for Forsikring.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at formålet med klagernes iværksættelse af det afholdte syn og skøn var at opnå en afklaring af, hvad der var årsag til revnedannelserne, og fastslå, om der kunne være grundlag for at rejse et krav mod en eller flere af de 4 modparter. Nævnet finder, at sådanne undersøgelsesomkostninger som udgangspunkt ikke er dækket af retshjælpsforsikringen.

Sagen mod sælgerne

Nævnet lægger til grund, at klagernes køb af ejendommen var omfattet af husesynsordningen, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Dette medfører, at klagerne ikke vil kunne rette krav i anledning af mangler ved en bygnings fysiske tilstand, medmindre sælgerne eksempelvis har ydet en garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det fremgår af sagen, at klagerne gør gældende, at bygningen er mangelfuld, idet den ikke er funderet tilstrækkeligt, og at sælgerne i købsaftalen har afgivet en garanti e.l. vedrørende sætningsskader, idet de har skrevet under på, at den tidligere sætningsskade er udbedret.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har fremlagt materiale, der sandsynliggør, at sælgerne ved sin udskrift på købsaftalen har afgivet en garanti mod fremtidige sætninger af huset. Nævnet finder videre, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at sælgerne har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt i forbindelse med salget

af ejendommen. Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at klagerne forud for købet af ejendommen havde kendskab til sætningsskaden, og hvorledes denne var udbedret.

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgerne med henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at der er en sådan udsigt til at de kan føre sagen med et gunstigt resultat, at omkostningerne til førelse af sagen er afholdt med rimelig grund.

Sagen mod entreprenøren

Det fremgår af det af klageren indhentede ingeniørnotat af 6/5 2014, at "Ejendommen står på fast grund – altså piloteret forsvarligt, men følgearbejderne vurderes ikke i orden.".

Entreprenøren har i mail af 27/6 2014 til klagernes advokat anført, at følgearbejderne ikke har været omfattet af entreprisen, og at arbejdet er udført i henhold til det udarbejdede projekt.

Det fremgår bl.a. af skønserklæringen af 3/8 2015, at den i 2009 udførte efterfundering af husets ene hjørne vurderes at være i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik.

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod entreprenøren med henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at der er en sådan udsigt til at de kan føre sagen med et gunstigt resultat, at omkostningerne til førelse af sagen er afholdt med rimelig grund.

Sagen mod ejerskifteforsikringen

Det fremgår af ejerskifteforsikringsselskabets mail af 24/6 2014 til klagernes advokat, at klagerne i 2010 havde anmeldt skaden til selskabet, og at de var blevet henvist til det tidligere forsikringsselskab. Selskabet bad forud for sin stillingtagen til sagen – herunder forældelse – om yderligere oplysninger i sagen.

Nævnet lægger til grund, at ejerskifteforsikringsselskabet ikke modtog de udbedte eller andre oplysninger forud for, at det iværksatte det indenretlige syn og skøn.

Spørgsmålet om, hvorvidt det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt om klagernes eventuelle krav mod selskabets er forældet, er forhold, som nævnet - forelagt de relevante oplysninger - alt overvejende vil kunne træffe afgørelse om. Nævnet bemærker, at klagerne har mulighed for ensidigt at indhente sagkyndige erklæringer, som kan fremlægges for nævnet, lige som klagerne efter aftale med ejerskifteforsikringsselskabet vil kunne aftale, at der i fællesskab udpeges en eller flere sagkyndige, som belyser relevante aspekter af sagen.

Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 7, jf. pkt. 5, stk. 5, har afvist at yde retshjælpsdækning til det afholdte syn og skøn og en retssag mod klagernes ejerskifteforsikringsselskab.

Sagen mod den projekterende ingeniør

Det fremgår af brev af 10/7 2014 til klagernes advokat, at den projekterende ingeniør var indforstået med at indgå en suspensionsaftale med klagerne i relation til den ydede rådgivning. Det er oplyst, at jordbundundersøgelser forud for efterfunderingen er foretaget af et andet firma, og at den projekterende ingeniør ikke har deltaget i disse. Forholdet er tillige anmeldt til ingeniørens ansvarsforsikring.

Det fremgår af skønserklæringen af 3/8 2015, at der ikke vurderes at være sammenhæng mellem de tidligere registrerede revnedannelser og de aktuelle revner. Det fremgår videre, at "De geotekniske forhold bør normalt vurderes for hele ejendommen, med mindre sætningen er meget lokal og veldefineret.". Endvidere angiver skønsmanden, at efterfunderingen udført i 2008/2009 er sket i overensstemmelse med god projekteringsskik, men at de nødvendige forstærkninger ikke har været tilstrækkeligt vurderet.

Nævnet finder på foreliggende grundlag, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod den projekte-

rende ingeniør med henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at der er en sådan udsigt til, at de kan føre sagen med et gunstigt resultat, at omkostningerne til førelse af sagen er afholdt med rimelig grund.

Alle nævnets vurderinger er som anført foretaget på det foreliggende grundlag. Dette udelukker selvsagt ikke, at der under en eventuel retssag kan fremkomme oplysninger, der kan begrunde et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand