Ankenævnet for Forsikring

Den 28. september 2016 blev i sag nr. 88949:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade ved ejendommens kælder og grundmursplade. Endvidere har de klaget over selskabets afslag på at dække advokatomkostninger og yde kompensation.

Selskabet har anerkendt at yde dækning for et forhold vedrørende korrekt afslutning af grundmursplader. Under sagens behandling for nævnet har selskabet endvidere anerkendt at yde dækning for gravearbejdet, der er forbundet med afslutningen af grundmurspladerne. Selskabet har afvist, at konstateret skimmel i ejendommens kælder udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, ligesom selskabet har afvist at dække klagernes omkostninger til advokatbistand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1935 med en tilbygning fra 2008. Klagerne overtog ejendommen den 30/11 2014 på baggrund af en elinstallationsrapport af 18/6 2014 og tilstandsrapport af 19/6 2014.

I tilstandsrapporten fremgår det af sælgeroplysningerne, at der var etableret omfangsdræn ca. 12 år tidligere. Tilstandsrapporten indeholder i øvrigt ikke oplysninger af betydning for sagen.

I skadeanmeldelse af 2/7 2015 til selskabet har klagerne blandt andet oplyst:

> "Jeg vil gerne anmelde 4 skader, som jeg gerne vil have en taksator til at kigge på. Nogle af anmeldelserne har hastende karakter. Der er tale om følgende:
>
> 1. Vi har fået konstateret skimmelsvamp i kælderen, som har været skjult og ikke oplyst ved tilstandsrapporten. Årsagen til dette er ukendt.
>
> 2. Det mest presserende er vores kloak og omfangsdræn. Kloakfolk er i gang udenfor ved kloakken, og det har efter opgravning vist sig, at installationen ikke er udført korrekt. Da der aktuelt er et åbent hul vil vi i sagens natur være interesseret i at taksator kommer og besigtiger installationen hurtigst muligt. Den kloakmester der udfører arbejdet og som har konstateret den forkerte installation vil meget gerne deltage ved en eventuel taksation. Det er hastede fordi skulle der komme et større regnskyl er det uhensigtsmæssigt med et hul op af husmuren."

Selskabets taksator har i besigtigelsesnotat af 13/7 2015 blandt andet bemærket:

> "Beskrivelse:
> 1. På væggene i kælderen ses der gule plamagers på væggene, billeder 10 til 17, Ved samling mellem væg og gulv ses der let skimmel, billeder 6 til 9
> 2. På gulvet i bryggers under vask ses der vand liggende på gulvet, billede 16, og vandet kommer ikke fra afløbsrøret der går ovenover. Ligeledes ses der vand på gulvet i værelse der støder op mod vaskerummet, billeder 6 & 7
>
> Konklusion:
> Huset er fra 1935, hvilket vil sige at der ikke er isoleret sokkel på huset, og at der formentligt er støbt direkte på jord.
> 1. Der er sokkel (ydervæg i kælderen) der er over jordniveau, hvilket vil give kondensproblemer i forhold til indvendige og udvendige temperaturer. Er normalt for bygninger fra opførelsestidspunktet.
>
> 2. Gulvet er formentligt støbt direkte på jord. Der er dræn omkring ejendommen iflg. FT, men dette ligger formentligt for højt, fortalt af FT, iflg. dennes entreprenør. Er normalt for bygninger fra opførelsestidspunktet.
> …
> Udbedring:
> 1. Isolering af de indvendige ydervægge. Mener ikke det er noget vi skal betale
> 2. Ophug af eksisterende gulv, udgravning af gulv så der kan lægges dræn og kaprillar brydende lag. Mener ikke det er noget vi skal betale"

Af selskabets brev af 22/7 2015 til klagerne fremgår blandt andet:

> "Du anmelder:
> …
> 2) Omfangsdræn
> …
> Jeg kan tilbyde delvis dækning af forhold 2.
> …

Forhold 5 kan jeg heller ikke tilbyde dækning for, da der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikring forstand jf. forsikringsbetingelserne 3.1

…

Vedr. forhold 2: Omfangsdræn.

Konsulenten oplyser, at der er nyere omfangsdræn, samt grundmursplade uden slut liste.

Drænet ligger i gulvhøjde, hvilket ikke er lovligt, hvorfor forholdet ikke er udført korrekt og bør sænkes for ikke at skabe yderligere fugtproblemer i huset.

Der kan dog ikke tilbydes dækning af forholdet, da jeres ejerskifteforsikring ikke dækker omfangsdræn jf. forsikringsbetingelserne pkt. 2.2.

Det forhold at grundmurspladen er afsluttet uden plade, kan være en medvirkende årsag til opfugtning af fundamentet. Derfor kan der tilbydes erstatning for korrekt afslutning af grundvandsplade. Arbejdet kan udføres i samme omgang som nedsænkning af omfangsdræn.

Til brug for erstatningsopgørelse bedes du derfor indhente et tilbud på dette. Arbejdet bør ikke sættes i gang, før tilbuddet er gennemgået af os.

Ved erstatnings udbetaling fratrækkes din selvrisiko på 5.000,-.

…

Vedr. forhold 5: Skimmel i kælder og vand der trænger op gennem gulvet.

Ved væggene i kælderen ses gule plamager. Endvidere er der registeret let skimmel ved samling mellem gulv og væg. Konsulenten har registreret vandsamlinger på gulv i bryggers under vask og på gulvet i værelse, der støder op mod vaskerum.

Selve huset er fra 1935, hvilket vil sige, at der ikke er isoleret sokkel på huset, og at der formentlig er støbt direkte på jord. Dette medfører, at soklen (ydervæg i kælderen), der er over jordniveau, vil give fugtproblemer i forhold til indvendige og udvendige temperaturer samt stigende grundfugt.

På opførelsestidspunktet i 1935 var det heller ikke almindeligt at fugtsikre ejendomme. Det er således ikke usædvanligt, at man i kældre fra 1935 oplever fugtindtrængning og til tider vand som følge af grundfugt, da huse ikke er bygget tætte som kendes i nyere byggerier.

Det er derfor ikke en fejl ved ejendommen, at der er fugt, men det skyldes den oprindelige konstruktion. Forholdet afviger ikke væsentlig fra tilsvarende ejendomme.

Der kan derfor ikke tilbydes dækning af forholdet, da der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringsforstand."

Selskabet har i brev af 26/8 2015 til klagerne opgjort erstatningen til:

"[Klagernes kloakmester] oplyser, at liste og montering koster 8.500 kroner + moms, som jeg opgør erstatningen på baggrund af. Se vedhæftet mail fra [klagernes kloakmester].

Årsagen til, at jeg ikke kan dække selve gravearbejdet og reetablering skyldes, at udgiften til dette arbejde ville I have afholdt ved nedsænkningen af omfangsdrænet.

Ved erstatningens udbetaling fratrækkes din selvrisiko på 5.000,-.

Erstatningen bliver:

Montering af kantliste

Omkostninger:	10.625 kroner
- Selvrisiko:	5.000 kroner
Erstatning til udbetaling:	**5.625 kroner**"

Ved brev af 30/9 2015 til selskabet oplyste klagernes advokat, at klagerne ikke havde planer om udskiftning af omfangsdrænet.

I brev af 12/1 2016 til nævnet oplyste klagernes advokat, at der var uenighed om dækningsomfanget, og at et syn og skøn var nødvendigt til afklaring af sagen.

Klagernes advokat har i klageskema af 26/1 2016 til nævnet blandt andet anført:

"Dansk Boligforsikring har givet tilsagn i brev af 22. juli 2015 (bilag 1) om følgende:

'Derfor kan der tilbydes erstatning for korrekt afslutning af grundvandsplade'.

Selskabet har forudsat, at arbejde skete sammen med en nedsænkning af omfangsdræn, som selskabet forestillede sig, at ejeren/forsikringstageren samtidig skulle eller ville lave.

Sidstnævnte forudsætning er slet ikke relevant.

Dansk Boligforsikring har ikke kunnet bekræfte, at en korrekt afslutning af grundvandsplade ville ske hele vejen rundt på ejendommen, og at dette ikke ville lukke allerede eksisterende fugt mellem grundvandspladen og ejendommens ydermur inde, med risiko for fortsat fugtudvikling/eventuel skimmelsvampudvikling fra denne fugtophobning, der ses at have kunnet stået på i lang tid.

Der ses at være behov for en isoleret bevisoptagelse, da følgende problemer således foreligger:

- Der ses ikke at være enighed om omfanget af afhjælpningen.
- Der ses ikke at være enighed om, at afhjælpning afhjælper den fugtophobning, der er konstateret mellem grundvandspladen og ejendommens ydermur."

Klagernes advokat har i brev af 22/3 2016 til nævnet blandt andet præciseret:

"I besvarelse af Ankenævnets spørgsmål foranlediget af mailindlæg fra Dansk Boligforsikring af 22/2 2016 skal jeg præcisere, at klagen vedrører, at Dansk Boligforsikring, som det foreligger på nuværende tidspunkt, alene tilbyder en korrekt afslutning af grundvandsplade, men ikke at dette vil ske hele vejen rundt på ejendommen.

Selskabet har ikke herudover kunnet tilbyde, at den omhandlede afhjælpning sikrer, at allerede eksisterende fugt mellem grundvandsplade og ejendommens ydermur ikke lukkes inde og dermed skaber grobund for udvikling eller forværring af skimmelsvamp.

Som anført fremgår det heller ikke klart, at grundvandspladeafslutningen vil ske rundt om hele ejendommen.

Forsikringstagers ønske er derfor, at selskabet bekræfter, at der vil ske en 'korrekt afslutning af grundvandsplade' med sikkerhed for, at der ikke lukkes allerede ophobet fugt inde til forværring af skimmelsvamp eller anden fugtpåvirkning, der kan nedbryde ejendommen eller være sundhedsskadelig i øvrigt.

Der henvises til klageskemaet, hvortil var knyttet en særskilt tekst til punkt 2 i klageskemaet, som jeg har forsøgt på ny at gengive i det ovennævnte."

Selskabet har i brev af 13/5 2016 til nævnet blandt andet oplyst:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

…

Der har været anmeldt en række forskellige skadeforhold under ejerskifteforsikringen - det, der er indbragt for Nævnet blev anmeldt ved mail af 2. juni 2015 - mailen fremlægges som bilag C.

Nogle af forholdene blev besigtiget af en vvs-installatør, skimmel i kælder og omfangsdræn blev besigtiget af vores interne konsulent, murer … Kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag D

Vi dækkede i brev af 22. juli 2015 den manglende afslutning af grundmurspladen, men afviste dækning af omfangsdræn samt den skimmel/fugt der er i kælderen mod gulvet. Brevet fremlægges som bilag E.

Ved brev af 26. august 2015 opgjorde vi erstatningen til kr. 10.625,-. Brevet fremlægges som bilag F.

Der har herefter været uenighed mellem parterne om hvorvidt grundmurspladerne skulle afmonteres for gennemgang og evt udskiftning - klagers brev af 6. november 2015 fremlægges som bilag G. Dette har vi afvist, og sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er fra 1935 og kælderen er ikke godkendt til beboelse - se tilstandsrapporten.

Kældre fra den tid er ikke fugtsikrede, og der kan opleves fugt og vandindtrængen og deraf følgende skimmel.

En tidligere ejer har opsat grundmursplader og lagt omfangsdræn i forsøg på at forbedre kælderens oprindelige konstruktion. Grundmurspladerne er ikke afsluttet med den afslutningskant, som findes til formålet. Kundens kloakmester mener også drænet ligger for højt (ligger i kældergulvniveau). Ideelt set skal det ligger under gulvet (ca. 30 cm). Vores konsulent oplyser at drænet ligger som 'normalt' for opførelsesåret, med det mener han, at

man ofte på ældre huse ser, at drænet ligger i kældergulvhøjde, fordi fundamenterne ikke er dybe nok (man må ikke grave under fundamenterne).

Omfangsdræn er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, så det har vi afvist.

Vi har dækket etablering af afslutningsliste på grundmurspladerne. Erstatningen har vi opgjort efter oplysning fra klagers egen kloakmester, der har givet pris på udbedringen. Vi dækker en afslutningsliste hvor der er opsat grundmursplader, og jeg er derfor uforstående overfor klagepunktet omkring udstrækningen af dækningen ? Klagers advokat bedes redegøre for, hvori klagen herom består.

Der klages desuden over, at der 'lukkes ophobet fugt inde til forværring af skimmelsvamp og anden fugtpåvirkning'. I et tidligere brev til os (bilag G) har klagers advokat ønsket grundmurspladerne nedtaget for undersøgelse og evt. udskiftning.

Grundmurspladerne opsættes for at forhindre fugt i jorden i at trænge ind i kældervæggen. Når afslutningskanten mangler kan der trænge fugt oppe fra og ned bag grundmurspladerne, men der er tale om små mængder. Langt mindre, end hvis pladerne ikke var opsat, hvor jorden støder direkte op mod kælderydervæggen.

Den fugt, der evt er trængt ned i mellem grundmurspladerne og kælderydervæggen vil enten trænge ned i jorden og/eller langsomt ind gennem kældervæggen, hvor den ventilerer væk naturligt. I kældre fra den tid - uden grundmursplader - vil den fugt, der trænger gennem kælderydervæggen ventilere naturligt væk i kælderen. Kun hvis der er tale om store mængder fugt, kan der opstå skimmel.

Vores konsulent oplyser, at der er fugtaftegninger på kældervæggen men kun ved gulvet måles og her ses også let skimmel (se bilag D). Da man fugtforbedrede kælderen, gjorde man ikke noget ved gulvet, som formentlig er støbt direkte på jord. Der vil derfor være opstigende grundfugt fra jorden under kælderen. Da drænet desuden ligger på niveau med kældergulvet, kan der forekomme fugt ind nederst på væggene.

Vi vurderer ikke, at der er ophobet så meget fugt pga at den manglende afslutning af grundmurspladerne, at det kræver nogen form for udbedring. Man ville aldrig nedtage pladerne for inspektion på bagsiden, som klagers advokat ønsker, den fugt som evt. er trængt ned bag pladerne skal blot ventileres bort naturligt. Vi ikke fundet mere fugt og skimmel i kælderen end man kan forvente med kælderens konstruktion (opstigende grundfugt fra gulvet og et dræn, der ligger i gulvniveau).

Klager har ikke bevist, at der er skader ved kælderen som følge af den manglende afslutningsliste. Den fugt og skimmel, der er, rækker ikke udover det, der kan forventes af en kælder fra 1935 med den pågældende konstruktion."

Ved brev af 3/6 2016 fremsendte klagernes advokat klagernes bemærkninger til sagen, og det fremgår blandt andet:

"Det giver os anledning til at kommentere på følgende forhold:

1. Udstrækning af dækning for afslutningsliste
2. Skønstemaet og de spørgsmål det rejser
3. Spørgsmålet om fugt og skimmelsvamp

Ad 1:
Vi har som forsikringstager gentagne gange, og også via jer som advokat gjort Dansk Boligforsikring opmærksom på, at vi ikke finder det godtgjort hvorfor de sammenkæder udskiftning af afslutningslisten med en eventuel udbedring af dræn
…
Det fremgår, at sammenkædningen er væsentlig i forhold til, hvilke udgifter der dækkes, og hidtil har Dansk Boligforsikring ikke villet forklare, hvorfor de sammenkæder dræn og afslutningsliste. Derfor var vi også overraskede over at læse følgende sætning i selskabets redegørelse til klagenævnet om deres opfattelse af sagen.
…
Med udgangspunkt i den sætning, hvor Dansk Boligforsikring argumenterer for, at drænet er 'normalt' og at man ikke må grave under fundamenterne, virker det paradoksalt, at selskabet tidligere har brugt drænet, som argument for ikke at ville dække udgifter til det opgravnings- og reetableringsarbejde, som er nødvendigt at gennemføre, når man udskifter den dækningsberettigede afslutningsliste.

På den baggrund gør vi gældende, at Dansk Boligforsikring bør dække de samlede udgifter til udskiftning af den dækningsberettigede afslutningsliste, som udgør i alt 19.250 kr. + moms jf. tilbud fra den kloakmester der også henvises til fra Dansk Boligforsikring.

AD 2:
I det skønstema som er udfærdiget af [klagernes advokat] og undertegnede, oplistes en række spørgsmål som ønskes besvaret af en uvildig syn og skønsmand, med henblik på at fastslå om den opførte og dækningsberettigede konstruktion med grundmursplader og afslutningsliste er korrekt opført.
…
I forhold til dette punkt gør vi gældende, at det er nødvendigt at få en uvildig vurdering af konstruktionen med grundmurspladerne. Altså er der andre fejl og mangler ved konstruktionen end den manglende afslutningsliste? Det er fra kloakfirmaets side indikeret, at grundmurspladerne ikke er gravet tilstrækkelig langt ned.

AD 3:
I skønstemaet ønskes spørgsmålet om fugtindtrængning og skimmelsvamp også belyst af en uvildig. Dansk Boligforsikring gør gældende, at der kun er fugtaftegninger og let skimmel ved gulvet, hvilket vi bestrider. Der er betydelig skimmelvækst i de to hjørner af huset, hvor det må formodes at vandindtrængningen som følge af den manglende afslutningsliste har været mest markant. Den manglende afslutningsliste blev opdaget i forbindelse med udbedringen af en tilstoppet kloak, hvor der stod blankt vand på netop de to hushjørner.
Vi bestrider ikke at der kan være en begrænset opstigning af grundfugt fra jorden, men lægger til grund at kælderen oplyses til at have været tør inden forløbet med den nævnte tilstopning af kloakke.
…
I forhold til dette punkt gør vi gældende, at det er nødvendigt at få en uvildig vurdering af årsagen til den skimmelvækst der er konstateret i kælderen. Hvor Dansk Boligforsikring gør gældende at der er tale om opstigende grundfugt vurderer vi, at der er tale om indtrængende fugt som følge af den manglende afslutningsliste. Vi vil derfor stadig gøre udbedring af skimmelsvamp gældende overfor forsikringsselskabet, da der er tale om en følgevirkning."

Af selskabets mail af 8/6 2016 til nævnet fremgår blandt andet:

> "Både klager selv og klagers advokat er fremkommet med bemærkninger, og jeg er ikke sikker på, at jeg helt forstår dem alle.
>
> Jeg forstår dog fra det fremsendte, at klager ikke selv har planer om at ændre drænet. Det skyldes muligvis en misforståelse hos skadebehandleren, når gravearbejdet er trukket fra i erstatningsopgørelsen. Der er indhentet tilbud på udførelse af kantliste (inklusive gravearbejde) på kr. 24.062,50. Erstatningen forhøjes til dette beløb.
>
> Klagers egne bemærkninger indeholder en masse omkring ønsker om undersøgelser ved syn og skøn ('Ad 2 og Ad 3'). Der afholdes ikke syn og skøn i forbindelse med Ankenævnets behandling af en klagesag. Vi har vurderet sagen efter det vi kan se, og vi har ingen grund til at tro, at der skulle være større problemer med udførelsen af grundmurspladerne end det vi kan se (manglende afslutningsliste). Der er ikke ret meget fugt i kælderen, og ikke mere, end der i øvrigt ville være af en kælder af den pågældende alder med den pågældende konstruktion. Der henvises i det hele til mit indlæg af 13. maj. Hvis klager ønsker kælderen undersøgt ved syn og skøn kan det ikke ske for Nævnet, og Dansk Boligforsikring A/S kan ikke pålægges at foretage yderligere undersøgelser af konstruktionerne."

Klagernes advokat har i brev af 1/7 2016 til nævnet blandt andet anført:

> "Det nu aktuelt foreliggende tilsagn fra Dansk Boligforsikring medfører følgende 2 bemærkninger:
>
> 1. Tilsagnet må dække de omkostninger, der er forbundet med udbedring i aktuelle priser. Det bemærkes, at det tilbud der foreligger er indhentet for over 1 år siden, og priserne nødvendigvis ikke er de samme på nuværende tidspunkt.
>
> 2. De rådgiveromkostninger, der har været forbundet med sagen fra mine klienters side må inddækkes af Dansk Boligforsikring uden selvrisikobetaling.
>
>   I denne forbindelse vedhæftes udskrift af elektronisk tidsregistrering, hvoraf det fremgår, at der på nuværende tidspunkt er anvendt 11,8 advokattimer i relation til kommunikationen med Dansk Boligforsikring fra september 2015 og efterfølgende - da Dansk Boligforsikring fastholdt afvisning af inddækning - aktivitet i form af telefoniske og skriftlige kontakter med ankenævn/modpart/klienter.
>
>   Normale timetakster vil medføre et omkostningsbeløb excl. moms i størrelsesordenen ca. kr. 20.000,-.
>
> 3. Grundet det manglende tilsagn - som nu er ændret i forbindelse med ankenævnsbehandlingen - har mine klienter i over 1 år været ude af stand til at få ejendom og tilstødende haveareal repareret på den ønskede måde, og mine klienter ønsker at modtage en konkret kontant eventuel kulancemæssig fastlagt kompensation for det lange sagsbehandlingsforløb og den derfor hertil knyttede betydelige usikkerhed, som Dansk Boligforsikrings 'misforståelse' har medført."

9. 88949

Selskabet har i mail af 1/7 2016 til nævnet blandt andet oplyst:

> "Jeg har kontaktet entreprenøren (…) telefonisk, der har bekræftet, at arbejdet forsat kan udføres til den pris, der blev givet pr. mail d. 23. august 2015. Hvis det af én eller anden grund alligevel ikke skulle være tilfældet, hører vi gerne nærmere.
>
> Det bestrides, at klager har krav på godtgørelse af advokatomkostninger som opgjort og kontantudbetaling af et kompensationsbeløb.
>
> Ejerskifteforsikringen er en tabsforsikring - derfor dækker vi evt. prisstigninger, der er sket i den periode, vi har været om at sagsbehandle, men ikke kompensation for gene eller andre, ikke-økonomiske tab.
>
> Omkostninger til advokat erstattes ikke, da en forsikringstager har mulighed for at få prøvet sit krav i Ankenævnet for Forsikring, som er et forbrugerorgan, hvortil der ikke kræves advokat bistand. Der henvises til noterne i Karnov til Forsikringsaftalelovens §32 stk. 3."

Klagernes advokat har i brev af 7/7 2016 til nævnet blandt andet bemærket:

> " Ved nærværende knyttes alene bemærkninger til kompensations- og omkostningsspørgsmålet.
>
> Begge krav fastholdes.
>
> Kompensationsspørgsmålet er mest af alt en opfordring til, at forsikringsselskabet konstaterer, at en rigtig håndtering af sagen ville have medført en afslutning af arbejdet og dermed en ro omkring nødvendige arbejder på ejendommen for ca. 1 år siden.
>
> Det skyldes alene forsikringsselskabets fastholdte afvisning af dækning, at en så stor forsinkelse har været gældende for forsikrede.
>
> For så vidt angår omkostningsdækning er en sådan ikke udelukket.
>
> Der ses ikke at være tale om en normal klagesag, men mere en problemstilling, der har haft retssagspræg med fremlæggelse af større skriftlige indlæg.
>
> Dette til trods, kan det konstateres, at forsikringsselskabet i en meget lang periode - ved gentagne afvisninger - fastholder afvisning af dækningspligten.
>
> Det fastholdes, at det bestemt har været både rimeligt og nødvendigt, at forsikringstagerne havde selvstændig rådgivningsbistand under forløbet og når henses til resultatet af klagen - som i virkeligheden er et udtryk for, at selskabet burde have accepteret dækningen og dækningens omfang fra starten, bør der tillægges klagerne et rimeligt omkostningsbeløb til hel eller delvis dækning af egne rådgiveromkostninger."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

> "**2. Forsikringens dækningsomfang**
> …
> 2.2
> Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af husef-

tersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1
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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt at yde dækning for korrekt afslutning af grundmursplader omkring det forsikrede hus. Selskabet har overfor nævnet bekræftet, at dækningstilsagnet omfatter det gravearbejde, der er forbundet med montering af afslutningslister.

Nævnet lægger til grund, at der ikke aktuelt består en konkret tvist om omfanget af udbedring i relation til den korrekte afslutning af grundmurspladerne.

Fugt i kældervægge

Klagerne har anført, at selskabet ikke har kunne tilbyde, at "den omhandlede afhjælpning sikrer, at allerede eksisterende fugt mellem grundmursplade og ejendommens ydermur ikke lukkes inde og dermed skader grobund for udvikling eller forværring af skimmelsvamp."

Selskabet har over for nævnet anført, at den fugt, der eventuelt måtte være trængt ned mellem grundmurspladerne og kælderydervæggen, enten vil trænge ned i jorden og/eller langsomt ind gennem kældervæggen, hvorefter den vil ventileres væk naturligt. Selskabet har derfor afvist, at der kræves yderligere udbedring ud over det allerede anerkendte. Selskabet har videre bemærket, at der i kælderen ikke er fundet mere fugt

eller skimmel end, hvad der er forventeligt for et hus fra 1935 med den pågældende konstruktion.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klagerne ikke har bevist, at forekomsten af fugt og skimmel i kælderen er af et omfang, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Videre finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den anerkendte udbedring er utilstrækkelig og herunder vil medføre forøget fugt og skimmel i kælderen.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end det anerkendte.

Kompensation

Som det er anført i selskabets mail af 1/7 2016 til nævnet, er formålet med ejerskifteforsikringen at dække omkostninger til udbedring af konstaterede skader på den forsikrede ejendom. Der er i forsikringsbetingelserne således ikke hjemmel til dækning for andre ikke-økonomiske tab.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet heller ikke på andet grundlag anledning til at tilkende klagerne kompensation. Det er herved nævnets opfattelse, at klagerne ikke har godtgjort, at selskabet i sin sagsbehandling har handlet på en sådan måde, at det kan begrunde et erstatningsansvar i forhold til klagerne.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale kompensation til klagerne.

Advokatomkostninger

Det følger af nævnets vedtægter, § 20, at hver part efter sagens indbringelse for nævnet bærer egne sagsomkostninger. Nævnet kan allerede af denne grund ikke pålægge selskabet at erstatte klagernes advokatomkostninger efter dette tidspunkt.

For så vidt angår advokatomkostninger i perioden inden nævnsbehandlingen, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de har haft udgifter til advokatbistand, som har været rimelige og nødvendige at afholde som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, og som der derfor kan kræves dækket i medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens karakter og kompleksitet, samt at selskabet har givet klagevejledning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagernes krav, tilbagebetales klagegebyret.

Peter Thønnings