Ankenævnet for Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 91048:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugtgener i kælderen på den forsikrede ejendom. Han ønsker også dækning for udgifter til udbedring af følgeskader og advokatbistand.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at fugtgenerne i kælderen udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der er tale om en kælder fra 1935. Selskabet har endvidere anført, at dræn ikke er omfattet af forsikringen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de indvendige følgeskader, da disse skal søges dækket i henhold til husforsikringen, og for advokatudgifter under henvisning til, at advokatbistand ikke har været nødvendig.

Klageren har oplyst, "at omfangsdrænet er defekt, at fugtisoleringen på soklen ikke er afsluttet korrekt og at der er niveauforskel i drænledningen, så det ikke er funktionsdygtigt". Klageren har anført, at "alle disse forhold er dækket af den tegnede ejerskiftefor-

sikring" og at "det er dokumenteret, at der er brud, svækkelse, revnedannelse og/eller ødelæggelse af fugtsikringen".

Klageren har vedrørende udgifter til advokatbistand anført, at "der er en lang række forhold i forsikringsbetingelserne, som skal fortolkes, hvilket ligger langt ud over det, man som forsikringstager kan forholde sig til".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i 2 plan opført i 1935. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2015 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/11 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	*A*	*Beboelse*	*1935*	*1*	*129*	*120*	*0*	*120*	*0*

...

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Sokkel/fundament mod syd er ikke besigtiget pga. terrasseopbygning.* *Tagrum er ikke besigtiget på grund af manglende loftslem.*	☒	☐	A

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	

A. Primære bygningsdele

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
4.	**Fundamenter/sokler**			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår? **i 2012 pga. nyt dræn.**	☒	☐	☐

...

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

...

5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **2010**	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **2010, efterfølgende lavet dræn.**	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Hele vejen rundt.**	☒	☐	☐

I klageskema af 29/6 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Min klient opdagede i 2015, at der trængte vand og fugt ind i kælderen. Det blev anmeldt til husforsikringen, der anbefalede at kontakte en murer for at få et tilbud. Desuden anbefalede husforsikringen at anmelde skaden til ejerskifteforsikringen.
>
> Skaden skyldes et defekt omfangsdræn og et ikke korrekt afsluttet fugtisolering på soklen samt niveauforskel i drænledningen.
>
> Der er efter min opfattelse tale om en skade samt et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Desuden er der dækning på ejerskifteforsikringens udvidede dækning.
>
> Sagen drejer sig om et allerede etableret omfangsdræn, der er defekt. Sagen drejer sig således ikke om etablering af et omfangsdræn.
>
> Desuden drejer sagen sig om en defekt fugtisolering på soklen.
>
> Dele af kælderen er godkendt til beboelse, jf. BBR.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> Dækning fra ejerskifteforsikringen i form af udbedring af omfangsdræn og fugtisoleringen. Hertil kommer følgeskader i kælderen (malerarbejder)
>
> Desuden kræves dækning af udgifter til advokatbistand."

Selskabet har i brev af 7/9 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vi må fastholde, at der ikke er nogen af de anmeldte forhold, der på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til erstatning ud fra de foreliggende oplysninger.
>
> **Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om**
> Vores kunde har anmeldt et forhold ved den udvendige efterisolering af soklen på bygningen og det dræn, som ligger ved soklen.
>
> I det tilbud på udbedringer, som vi har modtaget fra vores kunde, kan vi se, at der fremgår flere forhold end det anmeldte forhold. Derfor er der reelt flere anmeldte forhold, at forhol-

de sig til end blot efterisolering af soklen og lægning af dræn udført for sælger af en entreprenør i 2012.

Vores kunde har fra Husforsikringen modtaget dækning for nogle indvendige følgeskader formentlig efter fugt/vand i kælderen. At den konstaterede fugt-/vandforekomst i kælderen i sig selv alene skulle kunne henføres til den partielt manglende lukning af overgangen mellem grundmursplade og fundament i den runde del af bygningen, må vi afvise.

Der er naturligvis helt eller primært tale om helt almindeligt forekommende fugt-/vandforekomst for en ældre kælder, der er bygget efter tidligere tiders byggeskik. At der udføres en udvendig efterisolering af sokkel og lægges et dræn ændrer ikke ved, at der fortsat kan og vil ske opstigning og indtrængning af vand/fugt i kælderen.

Overgangen bør naturligvis lukkes, hvor den partielt er åben. Det er en forholdsvis lille økonomisk udbedring i sig selv. Vores kundes entreprenør oplyser skriftligt i tilbuddet, at han ikke umiddelbart mener isoleringen bør udskiftes i den forbindelse.

Da efterisolering af sokkel og dræn er udført i 2012, bør den udførende entreprenør inddrages med henblik på, at udbedre den manglende lukning og eventuel andet ved det udførte arbejde, hvis der konstateres andet, der bør udbedres.

Det fremgår af klagen til jer, at vores kunde gerne vil opnå, at:

> *'Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?*
> *Dækning fra ejerskifteforsikringen i form af udbedring af omfangsdræn og fugtisoleringen. Hertil kommer følgeskader i kælderen (malerarbejder)*
>
> *Desuden kræves dækning af udgifter til advokatbistand.'*

Vi forstår ikke kravet om erstatning for følgeskader henset til, at vi i en mail, som vores kundes advokat har sendt til os, har fået en skriftlig oplysning fra Husforsikringen om, at de dækker indvendige følgeskader og disse indvendige arbejder endnu ikke er udført.

> *'Du har dog tegnet udvidet dækning, hvilket betyder, at vi dækker de indvendige følgeskader iht. punkt 9.2.1 i betingelserne.*
>
> *Her er det dog en betingelse for dækning, at årsagen til skaden, som i dette tilfælde er fejlkonstrueret dræn, er udbedret, før vi udbedre den indvendige del af skaden.'*

Da fugt i en ældre kælder ikke er en forhold i dette hus, der afviger fra tilsvarende ældre huses kældre med fugtindtrængning, kan det naturligvis ikke skyldes få partielle huller i overgangen mellem grundmursplade og fundament, hvor der ikke er trængt så meget vand ind, at det er har medført skade på selve isoleringen, fordi den behøver ikke udskiftes i henhold til kundens tilbud.

Vores kunde ønsker betaling for advokatbistand. Vi mener ikke, at det stykke advokatarbejde, som er foretaget berettiger vores kunde til erstatning fra Ejerskifteforsikringen for advokatens salær ligesom der ikke i den konkrete skadesag forekommer en kompleksitet, der berettiger vores kunde til, at få dækning for udgiften til advokat. Vi har svært ved at se, hvad advokaten reelt har bidraget med, der skulle medføre dækning fra Ejerskifteforsikringen.

I det følgende forklarer vi nærmere om de forskellige forhold anmeldt via det indsendte tilbud fra vores kundes entreprenør samt om, hvorfor vi ikke mener de forskellige forhold bør være omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

Hvilke oplysninger fik vores kunde i tilstandsrapporten
Vores kunde har den 10. december 2015 telefonisk anmeldt til os, at der er vand i kælderen.

Det fremgår af tilstandsrapporten fra den 16. november 2014, at der er tale om en ældre ejendom:
…
Køber bør iagttage sin tabsbegrænsningspligt og undersøge omkring garanti
Det fremgår af sælgererklæringen i tilstandsrapporten, at der er udført dræn i 2010. Det er i forbindelse med drænlægningen, at arbejdet ved soklen er udført.

I den forbindelse gør vi opmærksom på, at det af Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår, at:

> *'6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:*
> *e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.'*

Det betyder for os at se, at den entreprenør, som har udført arbejdet for omkring 5 år siden har ret og pligt til, at få lejlighed til at besigtige og eventuelt udbedre, hvis der er fejl ved det arbejde, som entreprenøren har udført.

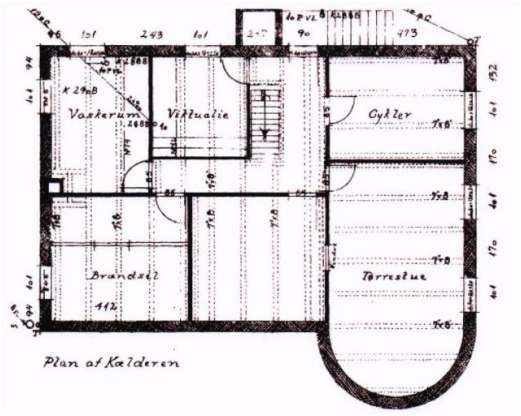
Eller sagt med andre ord, så må vores kunde i henhold til bekendtgørelsen tage kontakt til entreprenøren med henblik på, at han besigtiger og tager stilling til, om der er fejl ved hans arbejde og om han vil udbedre dette i så fald eller betale erstatning.

Hvis entreprenøren kan konstatere fejl ved det udførte arbejde og hvis entreprenøren ikke vil udbedre i så fald, så beder vi om, at vores kunde sender os kopi af et krævebrev og mindst ét rykkerbrev, hvis entreprenøren enten har afvist eller forholdt sig passiv over for vores kunde.

Herefter kan Ejerskifteforsikringen komme på banen med svar dækningsmæssigt, hvis der er et forhold, at realitetsbehandle over Ejerskifteforsikringen, fordi forholdets omfang overstiger 5.000 kroner at udbedre (minimumsgrænsen). Her beder vi om et par fotos af forholdet, så vi kan konstatere det før vi bestiller en besigtigelse. Det er en almindelig praksis inden for skadeforsikring, at man fremviser det skadede pr. foto til brug for beslutning om det videre forløb.

Denne ældre kælder er ikke mere fugtig eller våd end tilsvarende ældre kældre
Det fremgår af byggesagsmappen, at kælderen oprindeligt er indrettet til diverse andre formål end beboelse, hvilket var almindeligt i tidligere tiders kældre, fordi de ikke var helt tætte og grundvand kunne trænge ind:

6. 91048



Vores kunde har købt en ældre ejendom, som er bygget ud fra tidligere tiders måde at bygge på og derfor uden de grundlæggende fugtstandsende foranstaltninger, som benyttes i nyere tiders byggerier til, at undgå indtrængende grundfugt i ejendomme.

At der i nyere tid er foretaget en efterisolering af soklen udvendigt ved den runde del af bygningen og også nedlagt dræn, ændrer ikke ved dette, da det ikke er en foranstaltning, der i sig selv vil kunne holde indtrængende fugt og vand ude. Var det tilfældet var der ved denne metode fundet en effektiv plan for at holde de mange ældre kældre, der i dag er plaget af fugt, fri for fugt/vand.

Efterisoleringen er således desværre ikke en metode, der fjerner den almindelige og sædvanlige indtrængende fugt og vand i kælderen. Samtidigt er det ikke en konstruktion, der i sig selv bidrager til en egentlig opfugtning, bortset fra, at der mangler tæthed i overgangen mellem fundament og plade (og den manglende tæthed har ikke skadet isoleringen ved soklen)

Som bekendt kan vores kunde derfor ikke med rette forvente, at der ikke kan trænge grundvand ind i kælderen. Mængden af indtrængende vand vil kunne variere hen over året afhængig af fx vandspejl og nedbørsmængde og andre omstændigheder så som brud på rør, uvirksomt dræn eller andre forhold.

Der er i øvrigt i de senere år oftere forekommende hyppigere skybrud i Danmark, som giver problemer i mange ældre kældre blandt andet i form af endda direkte blankt vand.

Hvis der ikke er andre grunde, som fx rør- eller brøndskade der er årsag til, at der står blankt vand på gulvet, er det desværre ikke et forhold, der er ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente i en ældre kælder.

Vores kundes advokat har oplyst til os, at der skulle være konstateret et dræn, som ikke er udført korrekt, fordi der er en niveauforskel.

Det medfører ikke i sig selv dækning fra Ejerskifteforsikringen.

Der skulle også være en ikke helt korrekt afsluttet lukning af overgangen mellem fundament og plade.

Vi er bestemt ikke uvillige til at besigtige og vurdere forholdet mere konkret, hvis vi modtager følgende:

1. Kopi af krævebrev for udbedring af lukningen og eventuelt andet ved det udførte arbejde med betydning for forsikringens dækning og mindst 1 rykker sendt til entreprenøren og forblevet ubesvaret. Sælger har telefonisk i dag bekræftet over for os, at et firma har udført arbejdet i 2012
2. Vi får et foto at forholdet. Foto taget med mobiltelefon og sendt pr. mail er tilstrækkeligt.

Det tilbud som vores kunde har sendt til os indeholder arbejder, der ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen. Her er tilbuddet i 'brudstykker' med vores kommentarer til forsikringsdækningen.

Mulige rørskader/lækager ved kloak

'Undersøgelser og løsningsforslag.
Der er fundet mange og alvorlige fejl på kloakken, derfor kræves yderligere undersøgelse og om projektering.
Udvidet undersøgelse af kloak, for at fastsætte de nøjagtige skader.
kr. 6.000,00
Prøvegravninger til dræn som ligger for højt.
kr. 10.000,00'

Husforsikringen går forud for Ejerskifteforsikringen. Derfor skal forholdet anmeldes til Husforsikringen. Dækker Husforsikringen ikke forholdet, skal vi bede om en kopi af svaret fra Husforsikringen.

Forklaringen på hvorfor Husforsikringen ikke dækker, skal i så fald bunde på et korrekt grundlag, da det ikke har været Justitsministeriets hensigt, at Husforsikringen skulle kunne slippe for dækning blot fordi der er købt Ejerskifteforsikring.

Tværtimod har det været hensigten, at Husforsikringen fortsat skulle dække skader, som hele tiden har været omfattet af Husforsikringen. Lov om Forbrugerbeskyttelse og dermed ejerskifteforsikringsordningen er blevet 'født' med henblik på, at dække nogle (*ikke alle*) de situationer, hvor en køber kan opleve, at stå med en større skade uden dækning fra de ældre og traditionelle forsikringstyper, herunder Husforsikringen.

Hertil kommer, at boligejer som udgangspunkt ofte kan opnå en bedre dækning på en Husforsikring. Også af den grund kommer en Husforsikring forud for en Ejerskifteforsikring. For Ejerskifteforsikringen gælder oftere en afskrivning af reparationsbeløbet i forhold til reglerne for Husforsikring ligesom Ejerskifteforsikringens selvrisiko ofte er en del større end Husforsikringens selvrisiko.

Der er derfor flere gode grunde til, at Husforsikringen skal kontaktes om eventuelle kloakskader, før vi skal realitetsbehandle sådanne forhold. Det kommer alene på tale, hvis Husforsikringen ikke dækker og der er tale om forhold, der kan henføres til Ejerskifteforsikringens dækning.

Hvis vi skulle opgøre forholdet ville der dels gælde afskrivning af gulvafløbet, dels gælde en selvrisiko på 5.000 kroner.

Fugtisolering og grundmursplade ved sokkel

Som det er oplyst i tilbuddet fra entreprenøren, så er forholdet ikke endeligt afdækket:

'Fejl.
Fugtisolering/isolering og grundmursplade er ikke afsluttet på og vedhæftet sokkel. Dette ses på rund bygningsdel og må forventes at være gældende om hele huset. Der monteres afdækningslister om hus. Belægninger optages og retableres langs sokkel.

kr. 16 800,00'

Vi har fået et tilbud ind fra vores kunde på et forhold, der i princippet sagtens kan vise sig, at være under den minimumsgrænse for krav, som gælder for Ejerskifteforsikringer, fordi det ikke er omfangsbestemt endnu.

Umiddelbart er det alene konstateret af vores kundes egen entreprenør, at der mangler lukning af overgangen mellem grundmursplade og fundament på den runde del af bygningen, hvilket ikke koster 5.000 kroner at etablere, hvor det måtte mangle.

Vi citerer fra bekendtgørelsen:

'Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet.'

Vi har derfor bedt om et foto af forholdet før vi besigtiger, da vi ikke i henhold til bekendtgørelsen er forpligtet til, at realitetsbehandle krav, der ikke overstiger 5.000 kroner.

Når det ikke er klarlagt, hvor stort omfanget er, så kan der derfor sagtens være tale om et lille lokalt forhold, der koster mindre end 5.000 kroner at udbedre.

Vi har i den forbindelse lagt mærke til, at isoleringen ikke udskiftes og derfor ikke fejler noget. Når den eksisterende fugtisolering ikke forventes ændret, så må det skyldes, at der ikke er konstateret noget i vejen med fugtisoleringen:

'Dræn lang hus sænkes. Belægninger/træterrasse demonteres og retableres. Fugtisolering forventes ikke ændret. kr. 90.000,00'

Bevisbyrden for, at forholdet er afdækket i et tilstrækkeligt omfang og rent faktisk overstiger 5.000 kroner at udbedre påhviler vores kunde i henhold til FAL § 22. ved at sende et tilbud ind, der indeholder mere end, hvad der kan kræves erstattet og hvor det samtidigt fremgår, at forholdet ikke er fuldt afdækket endnu, mener vi ikke, at vores kunde har løftet sin bevisbyrde for, at der her er tale om et forhold, der opfylder kravene til en dækningsberettigende skade.

Vi fastholder, at vi behøver foto af forholdet og herefter gerne besigtiger, hvis entreprenøren, som har udført efterisoleringen i 2012 afviser at udbedre eller forholder sig passiv:

'Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?
i 2012 pga. nyt dræn.'

En erstatningsopgørelse i den her sammenhæng ville fra Ejerskifteforsikringens side i øvrigt ske i overensstemmelse med de regler for erstatningsopgørelse, der fremgår af bekendtgørelsen, hvis forholdet var omfattet af forsikringen. Der vil gælde en selvrisiko på 5.000 kroner.

Forskellige afløbs tilslutninger uden for fundamentet
Forhold ude i grunden er ikke dækket af den udvidede dækning, som Ejerskifteforsikringen har. Derfor erstatter forsikringen ikke, at afløbet uden for fundamentet tilsluttes anderledes end det dræn, hvor til det allerede er tilsluttet:

> *'Gulvafløb i kældernedgang er tilført direkte på dræn.*
> *Gulvafløb op bankes, flyttes og tilsluttes drænsandfangsbrønd i græsplæne.*
> *kr. 10.000,00*
> *Afløb fra drænbrønd er ført til brønd/faskine i baghave. Faskine ligger højere end dræn. Der sættes ny pumpebrønd som afløb for drænbrønd, og føres til eksisterende kloak i forhave via trykledning.*
> *Pumpebrønd, trykledning, EL-arbejder, brøndændringer.*
> *kr. 48.000,00'*

Vi henviser til bekendtgørelsen og gør opmærksom på, at forhold uden for fundamentets yderkant ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning. Der er en udvidet dækning for forhold ved grunden, der beskadiger både fundament og terrændæk. Dette dækningskrav er ikke opfyldt ved dette forhold.

Vi bemærker, at de forskellige afløb er tilsluttet, men vores kunde ønsker åbenbart afløbene tilsluttet anderledes, så her er ikke sandsynliggjort en dækningsberettiget skade fra hverken basisdækningen eller den udvidede dækning. Der er alene tale om en ændret tilslutning, som vi ser det.

Hvis vi skulle opgøre forholdet ville der dels gælde afskrivning af gulvafløbet, dels gælde en selvrisiko på 5.000 kroner pr. forhold og her vil vi umiddelbart mene, at der er tale om to forskellige forhold. Dette skyldes, at det ene drejer sig om gulvafløb som udvendigt er sluttet til dræn og det andet er drænbrønd er ført til brønd i baghave. En samlet selvrisiko på 10.000 kroner, hvis forholdene var omfattet af forsikringen.

Afløb og tagbrønd ved garage
Det fremgår af tilbuddet, at:

> *'Nyt afløb og brønd fra tagnedløb på garage til eksisterende faskine i baghave**
> *Brønd, kloakledninger, nedløbsrør, tilslutninger til faskine.*
> *kr. 20.500,00'*

Vi henviser til bekendtgørelsen og gør opmærksom på, at forhold uden for fundamentets yderkant ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning. Der er en udvidet dækning for forhold ved grunden, der beskadiger både fundament og terrændæk. Dette dækningskrav er ikke opfyldt ved dette forhold.

Vi er ikke bekendt med, at der her skulle være tale om en ulovlig bygningsindretning henset til husets alder.

Dræn langs huset
Her fremgår det af tilbuddet, at der reelt ikke er noget i vejen med selve fugtisoleringen:

> *'Dræn lang hus sænkes. Belægninger/træterrasse demonteres og retableres. Fugtisolering forventes ikke ændret.* *kr. 90 000,00'*

Når den eksisterende fugtisolering ikke forventes ændret, så må det skyldes, at der ikke er konstateret noget i vejen med fugtisoleringen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke dræn i henhold til jeres praksis via en del kendelser samt jeres hjemmeside. Der ville også her gælde en selvrisiko på 5.000 kroner, hvis forholdet var omfattet af forsikringen.

Vi henviser til praksis jeres praksis
I forbindelse med vores kundes krav henviser vi til **kendelse 88509** fra jer.

Her var der tale om en ejendom fra år 1900, hvor der i nyere tid var nedgravet et dræn, som dog ikke var placeret som det burde være for at have den fornødne effekt.

Endvidere var der også i nyere tid foretaget nogle fugtstandsende foranstaltninger, hvilke tiltag ikke var tilstrækkelige til at forhindre grundfugt i at trænge ind i kælderen. Kælderen var dog ikke opfugtet mere end hvad klager med rette kunne forvente i en sådan ældre kælder.

Ankenævnet kom til det resultat, at dræn ikke var omfattet af Ejerskifteforsikringens basis-/standarddækning, samt at det ikke var bevist, at fugtsikringen af kælderen var sket i strid med byggelovgivningen og derfor heller ikke dækning via den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Af disse grunde fik klager ikke medhold i klagen til ankenævnet.

Denne kendelse mener vi er illustrativ i forhold til vores kundes skadesag.

Vi har opfordret vores kundes advokat til, at tage dialogen med os, hvis han er uenig med os i vores vurdering og vores henvisning til denne kendelse. I så fald har vi foreslået ham, at han meget gerne må forklare os nærmere om forskellen på vores kundes sag og kendelse 88509, som han ser det.

Vi har også henvist til jeres **kendelse 82559**, hvor der var tale om blankt vand i en kælder fra 1948. Det er en kælder, som kun er få år yngre end vores kundes kælder fra 1935. At ankenævnet vurderer sådan i en ældre kælder, som dog er nyere end vores kunders kælder, mener vi er illustrativt for, hvilke forventninger vores kunde bør have til en ældre kælders tørhed.

Vi citerer fra kendelsen, hvor der også var tale om decideret blankt vand i kælderen:

> *'Det forhold, at der i perioder i dele af kælderen er registreret en ikke ubetydelig mængde blankt vand, findes ikke i sig selv at udgøre en dækningsberettigende skade.'*

Vi henviser også til nævnets relativt nye hjemmeside, hvor nævnet under 'Godt at vide' og 'Hvilke skader kan jeg få erstattet' blandt andet oplyser:

> *'Før 1972 var kravene til fugtsikring af **kældre** ikke særligt omfattende. Det er derfor normalt ikke en skade, hvis en kælder fra 1950 er fugtig, da det dengang var helt normalt at bygge kældre på den måde. Kan du bevise, at generne går langt ud over, hvad du kunne forvente i forhold til tidligere byggemåder, kan der dog alligevel være dækning. Du kan som udgangspunkt forvente mere af en kælder, der er godkendt til*

beboelse, end af en kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Se eksempelvis sag 86019.'

Hvis det normalt ikke er en skade, hvis en kælder fra 1950 er fugtig, er det næppe normalt heller ikke en skade, hvis en kælder fra 1935 er fugtig.

På nævnets tidligere hjemmeside fremgik der flere oplysninger om fugt i ældre kældre:

*'**Fugtige kældre***
I forbindelse med salg af en ejendom er det helt normalt, at sælger 'shiner' huset lidt op. Dette gælder også kældre, der ofte får en gang maling. Den bygningssagkyndige vil derfor ofte være afskåret fra at se, om der er fugtgennemslag på væggene i kælderen. Sælger skal godt nok besvare et spørgsmål i tilstandsrapporten, om der trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet. Men sådan noget behøver nødvendigvis ikke at ske hvert år. Og hvis sælgeren ikke har ejet ejendommen ret længe, kan det altså godt være rigtigt, at sælger ikke har oplevet nogen vandgennemtrængning.

Dertil kommer, at nogen fugt vil der næsten altid være i kældre i ældre huse. Fugten kan komme gennem vægge og gulve. Først i 1972 kom der regler om dræning for huse med kældre. Dræning kan eliminere den fugt, der kommer oppefra, men ikke den fugt, der kommer nedefra, Hvis der er fugt i en kælder fra et hus efter 1972, kan det altså skyldes uvirksomme dræn (ikke dækket, da dræn oftest er uden for huset); men det kan også skyldes højt grundvandsspejl.

Er huset fra før 1972, kan man velsagtens komme det meste af fugtproblemerne til livs ved at dræne. Men udgiften hertil, er ikke dækket af forsikringen – dels fordi det ikke er en fejl ved bygningen, at der ikke er dræn – dels er der tale om forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af bygningsgennemgangen og forsikringen. Udgifterne til at gøre kældre tørre er derfor ikke dækket af forsikringen.

Kendelser: 62.714, 76.796, 77.824 og 78.288.'

Der er derfor en praksis hos ankenævnet, som støtter vores synspunkt om, at det er almindeligt og forventeligt, at der sker indtrængning af grundfugt i en ældre kælder. Vi har forstået, at vores kunde er blevet overrasket over opfugtningen, men uanset dette er forholdet ikke ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente af en ældre kælder med indtrængende grundfugt.

Den udvidede dækning har flere krav til dækning, som ikke er opfyldt
Vi har før gjort vores kunde og hans advokat opmærksom på, at den udvidede dækning i øvrigt har 3 kriterier, som skal være opfyldt for at opnå dækning for forhold ved grunden, som giver skade:

Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker 1) husets fundering og 2) terrændæk og 3) medfører en skade på bygningerne.

Umiddelbart er alle disse 3 kriterier for dækning ikke sandsynliggjort opfyldt.

Også af den grund er der ikke dækning for opfugtningen af kælderen over Ejerskifteforsikringen.

Man kan vælge at indtage det synspunkt, at fordi Husforsikringen har erstattet et forhold med/fra fugt indvendigt i kælderen, så er det sandsynliggørelse nok i sig selv. Det mener vi imidlertid ikke er tilfældet, da der er forskel i de to forsikringers dækninger samt på, hvordan skader og deres årsag vurderes.

Ejerskifteforsikringen dækker forhold, der opfylder skadebegrebet eller kravene til udvidet dækning, når forholdenes udbedring er dyrere end minimumsgrænsen på 5.000 kroner pr. forhold.

Vi har foreslået vores kundes advokat, at de sender et foto ind til os, hvor vi kan se forholdet ved soklen, som vores kunde må mene bidrager til opfugtning i et omfang, der medfører at kælderen i det ældre hus er mere fugtig end hvad vores kunde med rette kan forvente. Omfanget af den manglende lukning af overgangen mellem plade og fundament på den runde del af bygningen må trods alt være begrænset eftersom kundens egen entreprenør går ud fra, at:

> *'Dræn lang hus sænkes. Belægninger/træterrasse … retableres. Fugtisolering forrentes ikke ændret.'*

Vi har også meldt ud, at får vi et foto af forholdet og dokumentation af, at en partiel lukning de steder, hvor der måtte være åbent i den runde del, fordi entreprenøren ikke vil udbedre eller er passiv, sender vi gerne en bygningskonsulent ud for at vurdere forholdet.

Vores kunde har derfor ikke på nuværende tidspunkt sandsynliggjort over for os, at forholdet er ud over minimumsgrænsen udbedringsmæssigt.

Vi mener ikke, at det er urimeligt, at kræve dette minimum af sandsynliggørelse i form af et foto, før vi betaler for en byggeteknisk vurdering via en bygningskonsulent, når vi samtidigt kan se, at isoleringen i henhold til vores kundes eget tilbud ikke forventes udskiftet. Vi må på den baggrund kunne lægge til grund, at isoleringen ved soklen ikke er konstateret skadet. Det er alene en sænkning af dræn, der er tale om i forhold til dette punkt, hvilket ikke er omfattet af forsikringens dækning.

Vores synspunkt her er som i jeres kendelse 88509, at uanset tiltag som udvendig isolering af soklen og nedlægning af dræn i den forbindelse – *måske* – ikke har været tilstrækkelige til at forhindre grundfugt i at trænge ind i kælderen, er det ikke over for os sandsynliggjort, at kælderen alene af den grund skulle være opfugtet mere end hvad klager med rette kunne forvente i en sådan ældre kælder.

Vi mener ikke man kan komme til et andet resultat, fordi dræn ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens basis-/standarddækning, som dækker frem til fundamentets yder-/underside og kun selve bygningen.

Det er derudover ikke bevist, at fugtsikringen af kælderen skulle være sket i strid med byggelovgivningen eller at forhold ved dræn og udvendig udført isolering i sig selv bidrager til et øget fugtpres på kælderen. Derfor er der heller ikke dækning via den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger eller forhold ved grunden, som giver skade på både fundering og terrændæk.

Vi har fortsat ikke modtaget købsaftalen
I forbindelse med skadesagens behandling bad vi om, at vi modtog købsaftalen.

Vi kan imidlertid ikke se, at vi har modtaget købsaftalen og minder om, at vi bør modtage den, så oplysningerne heri kan indgå i klagesagens behandling. Det er naturligvis væsentligt at se, hvorvidt der måske er givet et afslag i købsprisen og i så fald på hvilket grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 31/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient købte huset med overtagelse 1. august 2015. Jeg har tidligere fremsendt købsaftalen til Frida (19. oktober 2016) og har også medsendt den med klagen til ankenævnet.

Det er fortsat min opfattelse, at min klient har anmeldt forhold, der skal dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring.

Min klient har indsendt oplysninger og beskrivelse fra entreprenør, der påviser, at omfangsdrænet er defekt, at fugtisoleringen på soklen ikke er afsluttet korrekt og at der er niveauforskel i drænledningen, så det ikke er funktionsdygtigt.

Alle disse forhold er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring. Forholdene har betydet vandindtrængning i kælderen, hvilket er én skade i henhold til ejerskifteforsikringen. At der er flere årsager til vandindtrængninger gør ikke, at der er flere skader.

Som tidligere anført er jeg bekendt med ankenævnspraksis om at der i kældre fra før 1972 må forventes opfugtning, da der ind til da ikke var krav om særlig fugtsikring af ydervægge og fundament.

Dette er dog ikke relevant for denne sag.

For det første er der tale om mere end opfugtning, da der er konstateret blank vand i kælderen. Dette er ikke et forventeligt forhold. Herved adskiller min klients situation sig fra situationen i AKN 88.509. I denne kendelse lægger nævnet vægt på, at fugtgenerne i kælderen er af begrænset omfang. I vores nærværende sag er der tale om blank vand i en kælder, hvor dele af kælderen er godkendt som og registreret til beboelse.

For det andet har denne ejendom jo netop både en udvendig fugtsikring og et omfangsdræn. Derfor er Fridas henvisning til AKN 82.559 heller ikke relevant, da ejendommen i den sag var fra 1948 og der ikke var udført omfangsdræn eller fugtsikring.

For det tredje er der dokumenteret skader på både fugtsikringen og omfangsdrænet.

Efter ejerskifteforsikringens skadebegreb dækker forsikringen brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Her er det dokumenteret, at der et brud, svækkelse, revnedannelse og/eller ødelæggelse ved fugtsikringen.

Det er også dokumenteret, at der er et fysisk forhold, der nedsætter bygningernes værdig eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Henvisningen til 'tilsvarende intakte bygninger' betyder, at min klients ejendom skal sammenlignes med andre ejendomme med fugtsikring og med omfangs-

dræn. Disse installationer er en del af bygningen. Fugtsikringen er placeret direkte på muren. Omfangsdræn er placeret lige foran soklen.

Den udvidede ejerskifteforsikring dækker herudover ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det følger af bygningsreglementet og SBI-anvisninger, at fugtsikring (selvfølgelig) skal være tæt.

Fridas henvisning til skybrud savner i den forbindelse mening, da der ikke er tale om en situation med skybrud.

Dokumentation for defekt omfangsdræn/niveauforskel i omfangsdræn

Beskrivelsen fra husforsikringen (besigtigelsesrapport af 10. december 2015) viser, at drænet rundt om huset ikke er lavet korrekt.

Desuden bekræfter husforsikringen i mail af 8. april 2017, at der er tale om en fejlkonstruktion.

Endelig bekræfter overslaget fra [virksomhed1], at drænet ikke ligger i korrekt niveau, og at drænet bl.a. skal sænkes.

Dokumentation for at fugtisolering ikke afsluttet korrekt

Overslaget fra [virksomhed1] bekræfter at fugtisoleringen ikke slutter korrekt og er vedhæftet korrekt på soklen.

Forholdet er i strid med bygningsreglementet og byggeanvisninger.

Advokatomkostninger

Det fastholdes at Frida skal betale de omkostninger, som min klient har haft til advokatbistand til sagen. Min klient forsøgte først at håndtere sagen med Frida. Det lykkedes ikke at opnå dækning og han var udsat for en lang sagsbehandlingstid. Derfor kontaktede han advokat.

Når sagen nu finder sin afslutning ved ankenævnet og min klient opnår dækning fra ejerskifteforsikringen viser det tydeligt, at det var nødvendigt med advokatbistand.

Fridas svar viser desuden, at der er en lang række forhold i forsikringsbetingelserne, som skal fortolkes. Dette hvilket ligger ud over det, som man som forsikringstager kan forholde sig til.

Afslutningsvis

Frida anfører i sit svar, at min klient skal sende fotos m.m. Hertil bemærkes, at Frida selv har besigtiget forholdet, og under sagens forberedelse har haft rig lejlighed til at foretage yderligere besigtigelser, såfremt det var nødvendigt.

Frida gør sig i sagen en lang række tanker om at min klient skal kontakte den entreprenør, der udført fugtsikringen og omfangsdræn i 2010, dvs. før min klient købte ejendommen. Det kan ikke forlanges af min klient. Såfremt Frida efter en dækning af forholdet mener at kunne kræve dækning fra den udførende entreprenør, står det Frida frit for at søge regres hos denne."

Af husforsikringens besigtigelsesrapport af 10/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Generelt**

Forfatter:	…
Besigtigelsesdato:	10-12-2015 (13:00)
Dækning:	Delvist dækket
Årsag til afgørelse:	vandskade i kælder, som følge af dræn rundt om hus, der ikke er lavet korretvis
Regres:	Nej
Kommentar til regres:	*Ikke angivet*
Reparation startet:	Nej

Skadebeskrivelse
Direkte hul ned til sokkel efter udført dræn rundt om hus, som ikke er tæt sluttet til mur-værk. Gulv og vægge indvendigt er beskadiget af vand udefra.

Overslag på reparation
…
Generelt

Afskrivning:	0,00

…
Arbejdet omfatter
Maling spærre på ramt væg 15 m2. Væg maling på væg 15 m2.
…
Rapport

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
Malerarbejde	10 timer	370,00	3.700,00
Materialer (Maling spørre, vægmaling)	1 stk.	1.000,00	1.000,00

Subtotal: 4.700,00	Moms: 1.175,00	**Total: 5.875,00**

Selvrisiko:	-2.231,00
Afskrivning:	-0,00
Erstatningsbeløb:	3.644,00

Klageren har indhentet bygherreoverslag af 8/1 2016 fra virksomhed1, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Bygherreoverslag**
…
I henhold til aftale på møde, fremsendes bygherreoverslag på følgende:

Undersøgelser og løsningsforslag.
Der er fundet mange og alvorlige fejl på kloakken, derfor kræves yderligere undersøgelse og om projektering.

Udvidet undersøgelse af kloak, for at fastsætte de nøjagtige skader.	kr.	6.000,00
Prøvegravninger til dræn som ligger for højt.	kr.	10.000,00
Fejl. Fugtisolering/isolering og grundmursplade er ikke afsluttet på og vedhæftet sokkel. Dette ses på rund bygningsdel og må forventes at være gældende om hele huset. Der monteres afdækningslister om hus. Belægninger optages og retableres langs sokkel.	kr.	16.800,00
Gulvafløb i kældernedgang er tilført direkte på dræn. Gulvafløb op bankes flyttes og tilsluttes drænsandfangsbrønd i græsplæne.	kr.	10.000,00
Afløb fra drænbrønd er ført til brønd/faskine i baghave. Faskine ligger højere end dræn. Der sættes ny pumpebrønd som afløb for drænbrønd, og føres til eksisterende kloak i forhave via trykledning. Pumpebrønd, trykledning, EL-arbejder, brøndændringer.	kr.	48.000,00
Nyt afløb og brønd fra tagnedløb på garage til eksisterende faskine i baghave*. Brønd, kloakledninger, nedløbsrør, tilslutninger til faskine.	kr.	20.500,00
Dræn lang hus sænkes. Belægninger/træterrasse demonteres og retableres. Fugtisolering forventes ikke ændret.	kr.	90.000,00
Tagnedløb i forhave er tilsluttet direkte i dæksel- ulovligt. Dette ændres og der sættes ny ø315 mm. brønd da trykledning skal tilsluttes.	kr.	10.000,00
Samlet pris excl. Moms	**kr.**	**211.300,00**
25 % moms	**kr.**	**52.825,00**
Bygherreoverslag i alt	**kr.**	**264.125,00**

Forbehold: Håndværksrådets standardforbehold. (Godkendt af Boligministeriet og Konkurrencerådet)
Bygherre anviser ledningsplacering ved opstart.
*Faskine skal undersøges om den kan tage den ønskede mængde. Ny faskine kan være løsningen.
Alle priser er overslag da omfang ikke er 100% kendt.
[Virksomhed1] yder ikke projekterings ansvar og overtaget ikke ansvaret for dræn og fugtisolering."

Af BBR-Meddelelse af 9/8 2016 fra den kommune, hvori ejendommen ligger, fremgår bl.a.:

17. 91048

Oplysninger om bygninger

…

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	120	Samlet bygningsareal	120	Samlet boligareal	129
heraf affaldsrum i terræn	0	heraf udvendig efterisolering	0	heraf lovlig beboelse i kælder	0
heraf indbygget garage	0	Kælder	111	Samlet erhvervsareal	0
heraf indbygget carport	0	heraf loftshøjde lavere end 1,25m over terræn	0	Adgangsareal	0
heraf indbygget udhus	0	Tagetage	0	Andet areal	0
heraf indbygget udestue	0	heraf udnyttet	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Overdækkede arealer	0	Lukkede overdækninger	0	Åbne overdækninger	0

Kilde til arealer: Oplyst af ejer (eller af dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Opvarmningsmiddel: Naturgas

Bemærkninger for bygning

Toilet i kælder på 9 m2 tillagt til boligarealet

Af mail af 8/4 2017 fra klagerens husforsikring til klageren fremgår bl.a.:

"Hej [klageren]

Tak for din mail.

Har du forelagt vores afvisning til ejerskifteforsikringen? Hvad er grunden til, at de ikke dækker den udvendige skade?

Skaden skyldes fejlkonstruktion, hvilket ikke er omfattet af forsikringen iht. punkt 4.2.2 i betingelserne. Vi kan derfor ikke være behjælpelige med erstatning, for den del af skaden.

Du har dog tegnet udvidet dækning, hvilket betyder, at vi dækker de indvendige følgeskader iht. punkt 9.2.1 i betingelserne.

Her er det dog en betingelse for dækning, at årsagen til skaden, som i dette tilfælde er fejlkonstrueret dræn, er udbedret, før vi udbedre den indvendige del af skaden."

Af forsikringsbetingelserne (nr. E31) fremgår det bl.a.:

"**3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.
…
C Skader, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring.
…
Udvidet dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden.

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket al forsikringen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1935 og blev overtaget af klageren den 1/8 2015. Den 10/12 2015 anmeldte klageren til selskabet, at der var problemer med vand i kælderen. Klageren har oplyst, "at omfangsdrænet er defekt, at fugtisoleringen på soklen ikke er afsluttet korrekt og at der er niveauforskel i drænledningen, så det ikke er funktionsdygtigt". Endvidere har klageren anført, at der er opstået fugtskader i kælderen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der er tale om en kælder fra 1935, der ikke er fugtsikret efter nutidens standarder. Selskabet har også anført, at dræn ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang, og at andre forsikringer går forud for dækningen i henhold til ejerskifteforsikringen. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for indvendige følgeskader med henvisning til, at disse skal søges dækket i henhold til husforsikringen, og for advokatudgifter med henvisning til, at advokatbistand ikke har været nødvendig i forhold til sagens omfang.

Klageren har anført, at forholdene "er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring" og at "det er dokumenteret, at der er brud, svækkelse, revnedannelse og/eller ødelæggelse af fugtsikringen".

Omfangsdræn

Efter nævnets faste praksis og efter retspraksis kan dræn under og langs bygningen ikke anses for en del af selve bygningen, jf. eksempelvis kendelsen 89.681 og Østre Landsrets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004, side 2556. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning for reparation af drænet i henhold til ejerskifteforsikringens basisdel og den udvidede dækning pkt. A.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning, pkt. B. for forhold ved grunden, er det et krav, at disse påvirker husets fundering og terrændæk. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at dette er tilfældet. Nævnet kan allerede af denne grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Fugtisolering og grundmursplade ved soklen

Klageren har indhentet et tilbud af 8/1 2016 fra virksomhed1, hvoraf det blandt andet fremgår, at "fugtisolering/isolering og grundmursplader er ikke afsluttet og vedhæftet sokkel. Dette ses på rund bygningsdel og må forventes at være gældende om hele huset". Udbedringsomkostningen er estimeret til 16.800 kr. med tillæg af moms.

Af tilbuddet af 8/1 2016 fremgår det, at fugtisolering/isolering og grundmursplader ikke er afsluttet og vedhæftet sokkel. Selskabet har i brev af 7/9 2017 til nævnet blandt andet anført, at der er tale om en nyere bygningsdel, og at overgangen naturligvis bør "lukkes, hvor den er partielt åben. Det er en forholdsvis lille udbedring i sig selv". Selskabets argumentation bygger således ikke på, at der ikke er tale om mangler, men at udgifterne til udbedring vil være under bagatelgrænsen. Hertil kommer, at selskabet burde have foretaget en besigtigelse af forholdet.

På denne baggrund og under henvisning til størrelsen af udbedringsudgiften finder nævnet det efter en samlet vurdering godtgjort, at forholdet udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække en udbedring af forholdet.

Følgeskader

Det fremgår af "Overslag på reparation" fra klagerens husforsikring, at husforsikringen dækker maling af 15 m2 væg i kælderen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der herudover er følgeskader på bygningen, som kan kræves dækkes af ejerskifteforsikringen. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afslag på at yde erstatning for følgeskader.

Boligareal i kælderen

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at dele af kælderen ifølge BBR-meddelelsen er godkendt til beboelse, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af den af klagerens advokat fremsendte BBR-meddelelse, at alene toilettet i kælderen på 9 m2 er tillagt boligarealet.

Advokatomkostninger

Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til advokatbistand med henvisning til, at advokatbistand i sagen ikke har været nødvendig.

21. 91048

Klageren har anført, at "der er en lang række forhold i forsikringsbetingelserne, som skal fortolkes, hvilket ligger langt ud over det, man som forsikringstager kan forholde sig til".

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække nogen del af klagerens udgift til advokat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække udgifterne forbundet med, at der i overensstemmelse med det ovenfor anførte etableres afslutning mellem fugtisolering/isolering og grundmursplader, og at det vedhæftes soklen.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt