

Den 14. november 2011 blev i sag nr. 79.675:

XXXXXX XXXXXXXX  
 XXXXXXXXXX X  
 XXXX XXXXXXXX X

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
 Borupvang 4  
 2750 Ballerup

afsagt

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for anmeldte funderingsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at ejendommens fundering ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder, og at klageren i tilstandsrapporten var advaret om forholdet. Selskabet henviser desuden til, at forholdene vedrørende klagerens til- og ombygning ikke udgør en skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/3 2006. Heraf fremgår bl.a.:

#### "Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		
Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Sokkel har revnedannelse med videre forløb op i murværk flere steder. Note: Der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
	K1	Revner i sokkel under vinduesparti og over kælderdoor mod nord.

2.

79.675

1.3 Udvendige trapper	K1	Revner i vange til kældertrappe og mellem trappe og sokkel.
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
2.2 Vægge	K1	Mindre revne i indvendig kældervæg under vindue mod lyskasse.
...		
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
3.1 Facader/gavle	K3	Der er områder med porøse, nedbrudte og udfaldne fuger flere steder. Note: Stærkt nedbrudte og løse fuger øger risikoen for vandindtrængning og dermed fugtskader. Forholdet skal udbedres for at forhindre fugt- og frostskeer samt angreb af murbier.
	K3	Der er områder med revnedannelser i murværk flere steder. Note: Revnerne er af en karakter, der giver risiko for at fugt trænger ind og giver følgeskader.
3.6 Indvendig vægge	K1	Revne i beklædningsplade over vinduer i stue. Revne i væg mod køkken i stue. Revne under loft i væghjørne i værelse mod øst.
...		
<b>6. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
6.1 gulvkonstruktioner	K1	Gulv i køkken skræner mod nordvest.
6.2 Belægninger	K1	Hultlydende fliser i stue i sidebygning. Hultlydende fliser i entre.
...		
<b>B</b>	<b>Garage</b>	
	<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>	
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Revne i betongulv ved dør mod øst.

...

**Karakterer:****IB:** Ingen bemærkninger**K0:** Kosmetiske skader**K1:** Mindre alvorlige skader**K2:** Alvorlige skader**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele**UN:** Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningsagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

Ja Nej Ved  
ikke**1. Fundamenter/sokler**

...

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?

  

Hvis ja, hvor?

**Murværk omfugtet."**

Efter det oplyste påbegyndte klageren efter overtagelsen af ejendommen en tilbygning med vinkælder, som skulle opføres 1 meter fra den eksisterende bygnings fundament. Tilslutningen til den eksisterende bygning skulle efter planen ske ved at nedbryde en mur og gennembryde et loft for at etablere en trappe til tagetagen. Under arbejdet med udgravningen til tilbygningen styrtede den del af den eksisterende bygning, hvor der ikke er kælder, sammen. Klageren fik herefter foretaget en geoteknisk undersøgelse den 22/4 2007, der viste, at det øverste 0,25-0,4 meter fyldlag bestod af sandet muld. Af et geoteknisk notat af 27/4 2007 fremgår bl.a.:

"Jordbundsundersøgelse for tilbygning til villa med eksisterende kælder. Tilbygningen opføres i delvis forskudt plan, med vin'kælder' under værelse/kontor.

**Formål**

Formålet med undersøgelsen er at belyse funderings- og grundvandsforholdene i forbindelse med tilbygningen.

...

**Funderingsforhold**

*Fundering*

Der er ved undersøgelsen konstateret relativt\*<sup>1</sup> velegnede forhold for direkte fundering af vinkælderen samt sandpudedefundering af resterende tilbygning uden kælder.

Den eksisterende bebyggelses kælderfunderinger er ført gennem de sætningsgivende aflejringer, der er konstateret i boring B1 i niveauet 1,7 m.u.t.

\*<sup>1</sup> NOTE: Der er ved boringerne konstateret fyld, samt herunder det oprindelige muldlag til niveauet 1,7 á 2,0 m.u.t., hvilket forudsættes udsat i fuld omfang, dette vil fordre en sandpudedefundering\*<sup>2</sup>.

\*<sup>2</sup> NOTE: Sandpudedefundering - Udsætning af øvre fyld/muldaflejringer med en efterfølgende kontrolleret indbygning af velegnet sandfyld, - jævnfør afsnittet supplerende undersøgelser og appendiks nr. 2 (principsnit af sandpude).

...

Det vurderes, at eksisterende bebyggelse er funderet i overensstemmelse med nutidig standard (kælder). Det skal sikres, at den nye bygnings sætninger, der vil være differenssætninger i forhold til den eksisterende bebyggelse, fordi den eksisterende bebyggelses sætninger er udløst/-ophørt, begrænses i videst muligt omfang. For at imødegå differenssætninger anbefales det at forankre det nye fundament til eksisterende fundament med ankret/klæbeankre eventuelt kombineret med en dilatationsfuge mellem nyt og gammelt murværk. (Trods disse foranstaltninger vil der erfaringsmæssigt opstå mindre revnedannelser og skævheder i overgangen mellem eksisterende bebyggelse og tilbygningen. - Skader i en størrelsesorden der almindeligvis må betragtes som acceptable)."

Klageren anmeldte i foråret 2007 forholdet til selskabet, og en skadekonsulent besigtigede ejendommen den 21/8 2007. I hans rapport hedder det bl.a.:

**"Anmeldte skader**

1. skade: Manglende bæreevne

**Beskrivelse af de anmeldte skader**

1. skade: Det oprindelige hus bestod af en afdeling med kælder og stueetage og en afdeling kun med stueetage. Den del hvor der kun er stueetage er der tidligere sket sætninger og facademuren er revnet mange steder. I forbindelse med opførelse af en ny tilbygning blev bygningen kun med stueetage nedrevet. Derefter skulle der opføres en ny bygning samme sted.

Det viste sig af jorden under den del af bygningen havde manglende bæreevne. Geotekniske undersøgelser blev foretaget og der blev givet anvisninger på hvor meget jord, der skulle udskiftes.

Det var meningen at ca 10 m af de gamle fundamenter skulle genanvendes, med den manglende bæreevne gjorde det nødvendigt at støbe ca 5 m nyt fundament og foretage understøbning under et andet fundament. Desuden er jorden, hvor den nedrevne bygning lå udskiftet."

Selskabet afviste at yde dækning for den beskadigede bygning, og der fulgte herefter en omfattende korrespondance mellem parterne og senere klagerens advokat om, hvorvidt forholdet var dækket. Selskabet henviste i den forbindelse til, at sætningsrevnerne i den eksisterende bygning ikke, inden byggeprojektet blev påbegyndt, var mere aktive, end man kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet anførte, at dette gjaldt, selv om klageren efter overtagelsen havde udnyttet 1. salen på ejendommen i højere grad end sælger. Klageren henviste til, at der var tale om forhold ved grunden, som var dækket af forsikringens udvidede dækning.

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 17/12 2010. I brev af 22/12 2010 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

**"SAGSFREMSTILLING:**

1. august 2006 overtager forsikringstager/klager (herefter benævnt FT) ejendommen beliggende ... Der påbegyndes i starten af 2007 en tilbygning til den eksisterende bolig.

Jævnfør vedlagte tegninger og overslag og tilbud fra håndværkere gik man i gang med tilbygningen som var funderingsmæssigt uafhængigt af eksisterende hus. Tagetagen skulle bygges med selvstændig punktfundering.

I stueplan (også uden for eksisterende hus) skulle der bygges entre og værelse, med vinkælder nedenunder. En eksisterende havestue (en del af garagen) skulle tilpasses trappe- rum/kontor. Denne plan blev grundet de efterfølgende omstændigheder ændret.

Da entreprenøren skal udgrave til kloak og vinkælder, opdager arkitekten jordbundens beskaffenhed og den manglende fundering. Han nægter at fortsætte arbejdet som planlagt. Det samme gør samtlige håndværkere. Da FT bliver orienteret har arkitekten reserveret Geoteknik, der har lovet at foretage jordbundsundersøgelsen den førstkommande søndag.

Det er udgifterne til genopretning og udbedring af den oprindelige bolig, der fordres erstattet over forsikringen, jf. formuleringen i forsikringens betingelsernes ordlyd: '... forhold ved grun-

den, hvis disse påvirker husets fundering...' og 'Dækning for forhold, der påvirker husets fundering og terrændæk.'

FT kontakter da straks TopDanmark og anmelder skaden/forholdet under ejerskifteforsikringen. TopDanmarks skadeskonsulent kom straks ud på stedet og tog billeder, notater m.m. Endvidere havde han mulighed for at tale med håndværkerne, geoteknikerne og arkitekten til oplysning af sagen.

Der er efterfølgende en omfattende, resultatløs korrespondance FT og mindst fire sagsbehandlere imellem. Det resulterer i et møde på adressen den 10. juni 2009. FT optog referat af mødet, der vedlægges som bilag. TopDanmark har modtaget dette og har intet haft at tilføje. Referatet er en god statusopgørelse over, hvad der er enighed om, og hvori uenigheden stadig består. Derfor vedlægges den tidligere korrespondance ikke, men denne kan rekvireres.

Undertegnede forelagde kravet for TopDanmark ved breve af 30. november og 2. december 2010. Disse vedlægges inkl. bilag.

Selskabet har senest ved brev af 9. december 2010 fastholdt sin afgørelse.

#### **ANBRINGENDER:**

Det gøres til støtte for påstanden gældende at:

Der er tale om et forsikringsmæssigt forhold, der skal dækkes under forsikringen, jf. policens betingelser pkt. 21 C, subsidiært en skade, der skal dækkes under pkt. 20 C.

Selskabets afvisning af dækning er uberettiget og uhjemlet, idet selskabet ikke forholder sig til det faktum at FT har tegnet en udvidet forsikring, ligesom der ikke tages højde for forsikringsbetingelsernes pkt. 20 C og 21 C.

FT bestrider, at han på tidspunktet for tegningen af ejerskifteforsikringen var bekendt med ejendommens sætnings- og jordbundsforhold.

FT bestrider endvidere at huseftersynet gør, at han, eller hans rådgivere (advokat, ... inkl. SundhedsAttest, arkitekt og håndværkere) burde have været bekendt med ejendommens sætnings- og jordbundsforhold. Punkt 1. vedr. Fundament/sokler har alene fået karakteren K1. Der har ikke været givet karaktererne K2, K3 eller UN.

Sætningsforholdet er tillige klart forkert beskrevet i huseftersynet, ved alene at have fået karakteren K1 og ikke K3 eller UN. På den baggrund er forholdet omfattet af dækning over den udvidede ejerskifteforsikring.

FT har således været i god tro om ejendommens sætnings- og jordbundsforhold.

FT gør gældende at det må være op til TopDanmark at nærmere godtgøre omfanget af den udvidede ejerskifteforsikrings dækning, jf. punkterne 20 C og 21 C ...

Det bemærkes at der i henhold til pkt. 21 C alene er tale om forhold, der påvirker husets fundering og terrændæk. Det er klart tilfældet her.

Det skal bemærkes at TopDanmark i pkt. 21 C ikke har taget et forbehold for graden af den påvirkning, der berettiger til dækning.

Det er således alene pkt. 20 C, der nævner ordet 'skade'. Det gør pkt. 21 C ikke.

FT gør gældende at TopDanmark ikke er kommet med tilstrækkelig begrundelse for afslaget, men alene har henvist i generelle betragtninger samt til kendelser med en basisdækning på ejerskifteforsikringen.

...

Der er netop tale om forhold på grundet, der har påvirket husets fundering og terrændæk, hvilket er påvist og anvist af eksperterne i bl.a. den geotekniske rapport.

Der henvises i øvrigt til højesterets afgørelse i U2010.3165H, der direkte pålægger ejerskifteforsikringselskabet en dækningspligt. I den sag er der alene tale om en almindelig ejerskifteforsikring, hvorimod nærværende sag omhandler en udvidet ejerskifteforsikring med dertilhørende udvidelse af dækningsomfanget.

FT's egne arbejder er uden betydning i sagen. Det er TopDanmarks bevisbyrde, at godtgøre at FT's egne arbejder medfører at der ikke er dækning via den udvidede ejerskifteforsikring.

FT's egne arbejder er ikke skyld i forholdet, der altid har bestået, men har derimod alene *afsløret* jordbundens beskaffenhed og dermed forholdet."

Selskabet fastholder i brev af 28/1 2011 til nævnet sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

**"Sådan har sagsforløbet været**

Vi har på ejerskifteforsikringen dækket en udbedring af ulovlig el og et tæret armeringsjern i murværket i en af fugerne ved stuen med en samlet erstatning på 67.574,- kr.

Vores kunde anmelder herefter i foråret 2007 manglende fundering på den oprindelige bygning, som er delvist nedrevet for at give plads til det nye byggeri.

Det var vores kundes plan, at fundamentet fra den oprindelige bygning skulle genanvendes til det nye byggeri, men dette viste sig ikke at være muligt uden efterfundering og fjernelse af jord.

Der er ved udgravning til den nye bygning 1 meter fra det oprindelige fundament, fundet muldlag og behov for efterfundering af den oprindelige bygning.

Der er ved udgravning til den nye bygning desuden sket yderligere sætning af den oprindelige bygning.

Vores kunde har efter overtagelsen foretaget en yderligere udnyttelse af 1. salen af den tilbagestående del af den oprindelige bygning.

Vores taksator besigtiger forholdene midt i byggeriet og konstaterer, at en stor del af den oprindelige bygning er fjernet bortset fra et enkelt fundament, ligesom jorden er udskiftet i ca. 3 meters dybde.

Vi afviser at dække en udbedring af ejendommens fundering, da vi ikke mener funderingen adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning fra 1964, ligesom det ikke er sandsynliggjort, at forholdene på tidspunktet for overtagelsen ikke var tilstrækkeligt oplyst ved tilstandsrapportens beskrivelser.

At det oprindelige fundament ikke kunne genanvendes i forbindelse med det nye byggeri, har vi afvist, da dette vedrører kundens egne ændringer.

Der har herefter været en omfattende korrespondance med vores kunde og siden vores kundes advokat, som er udskiftet undervejs. Vi har desuden haft et møde med vores kunde på ejendommen med deltagelse af en af vores bygeteknikere. Jeg vedlægger kopi af korrespondance.

Undervejs i forløbet gennemgår vi ved geotekniker vores kundes projektmateriale for herved på at vurdere betydningen af funderingen og jordlagenes beskaffenhed for den dog der nedrevne del af bygningen.

Da vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdene går udover tilstandsrapportens beskrivelse og forholdene vedrørende vores kundes omfattende til- og ombygning med en større nedrivning af den oprindelige bygning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand har vi gennem forløbet fastholdt vores afgørelse.

#### **Funderingen adskiller sig ikke nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 4.B.

...

Funderingen ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder og er i den forstand typisk for den tids byggeri.

At ejendommen ikke er dybere funderet på opførelstidspunktet eller efterfunderet gennem tiden, anser vi ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der er tale om ejendommens oprindelige konstruktion. Vi henviser blandt andre til AK 70.911.

At vores kunde forudsætter at kunne nedrive bygningen og genanvende fundamentet til opførelse af en ny tilbygning, og at disse forventninger viser sig ikke at holde stik, mener vi ikke er udgifter, der kan kræves erstattet på en ejerskifteforsikring.

#### **En skade skal være til stede ved overtagelsen**

Efter vilkårenes punkt 4.A er det en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at en skade har været til stede ved overtagelsen.

Den oprindelige del af bygningen ses ved tilstandsrapporten er være beskrevet med flere revner skævheder.

Der sker dog ved udgravningen til den nye bygning yderligere sætning af den oprindelige bygning, som ved anmeldelsen er nedrevet.

At den oprindelige bygning sætter sig yderligere end beskrevet i tilstandsrapporten i forbindelse med udgravningen til det nye byggeri anser vi ikke for en skade, der har været til stede ved overtagelsen.

Det er vores geoteknikers vurdering ud fra det del af projektmateriale, som vi har modtaget fra vores kunde, at den oprindelige bygning ikke fremtidigt ville sætte sig nævneværdigt yderligere end allerede sket og beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er et faktum, at de yderligere sætninger, som den nedrevne del af bygningen undergår først sker i forbindelse med udgravningen efter overtagelsen.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at ejendommens fundering og jordlagenes beskaffenhed udgør en skade på bygningen, der har været til stede ved overtagelsen udover tilstandsrapportens beskrivelse.

#### **Funderingen er ikke ulovlig**

I relation til den udvidede dækning, er der ikke tale om et ulovligt forhold, da funderingsdybden lever op til kravene på tidspunktet for opførelsen.

Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelses-tidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi henviser til vilkårenes punkt 20.A.

Da funderingen lever op til kravene på opførelsetidspunktet, kan vi ikke i relation til den udvidede dækning dække merudgifterne til efterfundering til brug for det nye byggeri.

#### **Ejerskifteforsikringen vedrører bygningerne som de er overtaget**

Vores kundes advokat mener ikke, at vi forholder os til, at der er tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning og henviser til vilkårenes punkt 20.C.

...

Vilkårenes punkt 20C skal ses i sammenhæng med den oprindelige bygning som ejendommen er overtaget og ikke i sammenspil med nødvendige merarbejder ved ændringer på ejendommen i vores kundes egen ejertid.

Vi bemærker, at der i forbindelse med den udvidede dækning i vilkårene gøres opmærksom på: Punkt 1-19 gælder tillige for den udvidede dækning.

Det er således også i relation til den udvidede dækning en forudsætning, at der er tale om forhold, der medfører skade på den oprindelige bygning, og som har været tilstede ved overtagelsen og ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

...

Der er ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen var forhold ved hverken bygningen eller terrænet, der medfører skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Behovet for efterfundering opstår således først i forbindelse med vores kundes byggeri, og vi kan desværre ikke være vores kunde behjælpelig med egne ændringer.

At bygningen ikke allerede var efterfunderet eller fra starten dybere funderet anser vi ikke for en skade i ejerskifteforsikringens stand, da dette ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder.

#### **Tilstandsrapporten bemærker revner i den oprindelige bygning**

Vores kunde får gennem tilstandsrapporten flere advarsler om sætningsskader.

...

Sammenfattende mener vi således, at vores kunde er gjort tilstrækkelig opmærksom på revnedannelse i ejendommen.



Uagtet dette, vælger vores kunde at inddrage hele 1. salen til beboelse og i gangsatte en større tilbygning ved delvis nedrivning af den oprindelige bygning.

Vi bemærker, at den sætningsramte del af den oprindelige bygning ved besigtigelsen var nedrevet, ligesom jorden var udskiftet.

For at imødegå enhver tvivl, har vi bekostet en geotekniker til at vurdere, i hvilket omfang jordlagenes beskaffenhed og ejendommens oprindelige fundament ville have betydning for den oprindelige bygning.

Det er geoteknikerens vurdering, at den oprindelige bygning har sat sig i overensstemmelse med tilstandsrapportens bemærkninger, og at der ikke ud fra oplysningerne om jordlagene ville ske nævneværdig fremtidig sætning.

At vores kunde har haft bestemte forventninger til udgifterne til sin tilbygning, som har vist sig ikke at holde, vedrører således ikke ejerskifteforsikringen, som alene er tegnet på den oprindelige bygning.

#### **Udgifter i forbindelse med planlagt renovering er ikke dækket**

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er en del af planlagt renovering.

Forhold, der relaterer sig til vores kundes byggeri og yderligere udnyttelse af 1. sal vedrører således som udgangspunkt ikke ejerskifteforsikringen. Vi henviser blandt andre til AK 77.034.

At ejendommens oprindelige konstruktion giver vores kunde flere udgifter end forventet i forbindelse med hans planlagte nedrivning og tilbygning, kan vi derfor desværre ikke være behjælpelige med.

Dækning forudsætter en aktuel bygningssskade, som faktisk udbedres. Derved at den oprindelige del af bygning allerede var planlagt til nedrivning for opførelse af en ny tilbygning, anser vi i det hele taget for anmeldelsen for en del af planlagt renovering, også selvom dette har påført vores kunde flere udgifter end først projekteret.

#### **Vi dækker ikke advokatomkostninger**

Ejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt ikke advokatomkostninger, da det ikke er nødvendigt at antage advokat for en behandling af sagen.

Vi mener heller ikke, at den konkrete sag er af særlig kompleksitet, der kan begrunde dækning af advokatomkostninger, ligesom vores kundes advokater ikke har medført en ændring af vores vurdering af sagen.

Vi kan derfor ikke dække vores kundes advokatomkostninger. Vi henviser til blandt andre AK 77.913.

Vi bemærker i den forbindelse, at der ikke i forbindelse med en behandling af sagen hos Jer kan tilkendes sagsomkostninger, som vores kundes advokat gør gældende. Vi henviser til vedtægter for Ankenævn for Forsikring § 20.

Vi mener, at vi i den konkrete skadessag har gjort meget for udførligt at forklare vores kunde, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker hans merudgifter, og henviser til den meget omfattende korrespondance, vi har haft med vores kunde. Vi har desuden gennemgået vores kun-

des projektmateriale med en geotekniker for at være vores kunde behjælpelig, selvom der er tale om en ikke-dækningsberettiget skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

#### **"4 Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningskade forstås 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. 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.

#### **5 Hvilke skader dækkes ikke**

**A** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Vilkårenes punkt 1 til 19 gælder tillige for den udvidede dækning.

Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

#### **20 Forsikringen er udvidet til at dække**

...

**C** 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, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn.

...

#### **21 Udvidelser i forhold til lovens krav**

...

**C** Dækning for forhold på grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk."

Nævnet har fået forelagt de af parterne fremlagte bilag, herunder tegninger af den eksisterende bygning samt tilbygningen.

Nævnet udtaler:

Fundamentet har båret bygningen siden 1964. Af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen har en del revner. Revnerne i soklen betegnes som ældre sætningsrevner uden betydning for bygningens stabilitet, og forholdet har fået karakteren K1. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er holdepunkter for at antage, at revnedannelsen udviklede sig, før klageren begyndte at foretage udgravningen til tilbygningen. Nævnet finder derfor, at forholdene omkring revnedannelser og sætninger ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. På denne baggrund finder nævnet, at forholdet omkring bygningens fundament ikke på tidspunktet, da klageren overtog ejendommen, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder i øvrigt ikke, at der er forhold ved grunden, der har påvirket bygningens fundament

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke af advokaten er udført arbejde, som klageren ikke selv kunne have udført, ligesom nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabets behandling af sagen har været af en sådan karakter, at advokatbistand har været nødvendig. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække de hermed forbundne udgifter. I henhold til § 20 i nævnets vedtægter kan nævnet ikke tilkende én af parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnets behandling af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen  
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson