

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 81.819:

XXXXXX XXXXXXXX
XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. Han kræver, at selskabet skal dække udbedring af mangelfuld fundering for at sikre ejendommen mod yderligere sætning og skade.

Selskabet har givet tilsagn om at dække udbedring af en revne i gulvet i kælderen. Derimod har selskabet afvist yderligere dækning med henvisning til, at det omtvistede forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Selskabet har desuden henvist til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den omhandlede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1950, blev købt af klageren med overtagelse den 15/1 2006. Kontantprisen udgjorde 2,5 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/9 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkel har enkelte revner og med lidt forskydning, der er ujævne reparationer.
	1.3 Udvendige trapper	K2	Udvendig trappekonstruktion har revnedannelser, samt fugtskader og kraftige afskalnin-

2.

81.819

ger i murværk pga utilstrækkelig afdrypning fra fliser. Der er stedvis rust i rækværk. Afløb er ikke udført korrekt.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.7 Andet: Kælder

K1

Kældervægge har enkelte fugtspor og revner, og der er lidt afskalning i garage. Betongulve har revner, og der er hule fliser. Stedvise revner i lofter, mest i garage. Manglende finish ved installationsgennemføringer.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Ydervægge har enkelte mindre revnedannelser.

K2

Der er kraftige revnedannelser mod nord, mest markant i øverste del. De indvendige revner i stuen vurderes at have sammenhæng med disse bevægelser, idet der tilsyneladende er en mindre udskydning af ydervæg mod vej, revner ses også lidt ved overgang til garage. Note: Sælger oplyser, at tidligere tung bustrafik kunne mærkes som rystelser i huset, men de nyere busser giver ikke samme rystelser. Denne tunge trafik kan have været årsag til disse revnedannelser. Såfremt bevægelser fortsætter (dette kan følges ved midlertidig reparation og fortsat observation), anbefales det at få udført forstærkning efter nærmere retningslinier. Det er ikke muligt at se revner i området indvendigt pga køkkenskabe og beklædning.

3.4 Altaner

K2

Der ses revner i altan, samt lidt spor fra rust. Note: Dette kan indikere rustdannelse i bæreljern, og der må forventes en reparation indenfor overskuelig tid.

3.6 Indvendig vægge

K0

Der er enkelte indiv. revner. Note: Se pos 3.1 (K2) vedr. revner i stuen.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej Ved
ikke

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?

3.

81.819

29 år

...
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?
Hvis ja, hvilke og hvornår?

Ændring af udestue over garage, udført 1985. Tværgående kældervæg fjernet for at etablere større rum. Demonteret køkkeninventar i tagetage for at etablere 1 samlet lejlighed i.s.f. tidligere 2.

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

Ting nævnt under pos. 0.4 er selvbyg.

...
1.

Fundamenter/sokler

...
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?
Hvis ja, hvor?

Der er udbedret revner i sokler.

...
6

Gulve

6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?
Hvis ja, hvor?

Klageren har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport den 8/1 2009. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		
Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der er enkelte revner i sokkel og med lidt forskydning og ujævne reparationer. Note: Vedr. revnedannelser i området nord/vest se pos. 3.1 (K2)
1.3 Udvendige trapper	K2	Udvendig trappekonstruktion ved entre- og kælderdøre har revnedannelser og fugtskader med kraftige afskalninger i murværk bl.a. pga utilstrækkelig afdrypning fra fliser. Der er stedvis rustdannelse i rækværk. Afløb er ikke udført korrekt.
2. Kældre/krybekældere/terrændæk		
2.7 Andet: Kælder	K1	Kældervægge har enkelte fugtspor og revner og afskalninger, incl. i kældergarage. Betongulve har revner, og der er enkelte hule fliser. Stedvise revner i lofter, mest i garage. Manglende færdiggørelse ved værelse mod nordvest. Manglende finish ved installationsgennemføringer. Note:

4.

81.819

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Vedr. revnedannelser i området nord/vest se pos. 3.1 (K2).

Ydervægge har enkelte revnedannelser og partielt lidt mørteludfald.

K2

Der er kraftigere revnedannelser mod nord og vest, mest markant i facadens øverste del mod nord og i kældervæggens hjørnesamlinger. De synlige indvendige revner i vægge og kældergulve vurderes at have sammenhæng med disse bevægelser, idet der tilsyneladende er en sætningsbevægelse i området mod nord og vest, revner ses også ved overgang til garage.

Note:

Tidligere sælger har oplyst, at tidligere tung busstrafik kunne mærkes som rystelser i huset, men de nyere busser giver ikke samme rystelser, og nuværende sælger oplyser, at busdrift på vejen snart forsvinder. Denne tunge trafik kan have været medvirkende årsag til disse revnedannelser.

Nuværende sælger oplyser, at der ikke er konstateret yderligere bevægelser i denne ejertid, men såfremt bevægelser fortsætter (dette kan følges ved midlertidig reparation og fortsat observation), anbefales det at få udført jordbundsanalyse samt evt forstærkning efter nærmere retningslinier.

3.4 Altaner

K2

Der ses revner i altan og spor fra rust, bl.a. ses afskalning pga rust i jern.

Note:

Der er tilsyneladende rustdannelse i armering/bærejern, og der må forventes en reparation indenfor overskuelig tid.

3.6 Indvendige vægge

K0

Der er enkelte indv revner samt manglende finish ved installationsgennemføringer.

Note:

Vedr. revnedannelser i området nord/vest se pos 3.1 (K2)

Sælger oplyser, at der er monteret bærejern ved fjernede skillevægge, og dette er udført i henhold til ingeniørberegninger.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej Ved
ikke

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
3 år

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?

5.

81.819

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Ombygning af køkken incl. fjernelse af væg mellem køkken og stue + etablering af rum til nyt badeværelse på 1. sal.

- 0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Alt ovenstående."

Det fremgår af sagen, at klageren den 3/11 2009 anmeldte til selskabet, at han i forbindelse med salg af ejendommen havde fjernet trægulvet i kælderen og i den forbindelse konstateret en revne i kældergulvet.

Efter det oplyste blev ejendommen besigtiget af selskabets taksator den 23/9 2010.

Ved brev af 6/10 2010 meddelte selskabets taksator klageren, at der ifølge aftale ville blive sat en rådgivende ingeniør på sagen med henblik på at undersøge årsagen til revnedannelse i gulvet.

Den 18/3 2011 modtog selskabet efter det oplyste rapporten fra ingeniøren. Af denne rapport, der er dateret 14/3 2011, fremgår:

"Ifølge aftale har jeg besigtiget en ejendom på ovennævnt adresse.

Ved besigtigelsen kunne konstateres:

- revner i kældergulv (beton) og hældning mod nordvest.
- trægulv i stueplan, hældning mod nordvest
- revner i facade mod nord og gavl mod vest
- ydermure hælder mod nord og vest

Revnerne i ydermure og kældergulv vurderes at være aktive og de nuværende sætninger / hældninger overstiger de sædvanligt accepterede: 30 á 40 mm / 1:300.

Ejendommen er opført i 1950 og er altså 60 år gammel, normalt vil størstedelen af konsolideringssætningerne være fremkommet nu, men uden kendskab til funderingsforholdene er det ikke muligt, at give et skøn over eventuelle restsætningers størrelse.

Restsætningerne vurderes ikke, at medføre risiko for bygningens stabilitet."

Selskabets ejerskiftetaksator sendte brev af 22/3 2011 til klageren. I dette brev oplyste taksatoren, at skadebegrebet ikke var opfyldt for så vidt angår eventuelle restsætninger. Taksatoren henviste endvidere til, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i den tilstandsrapport, som selskabet havde modtaget fra klageren (det viste sig efterfølgende,

6.

81.819

at selskabet havde modtaget den nyeste tilstandsrapport, hvorfor henvisningerne hertil i brevet ikke er korrekt). Udbedringen af selve revnen i kældergulvet blev dog anerkendt som dækningsberettigende.

Den 24/3 2011 modtog selskabet kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen.

Den 28/3 2011 meddelte selskabet klageren, at det var af den opfattelse, at det afviste forhold heller ikke var klart forkert beskrevet i den tilstandsrapport, som faktisk lå til grund for hans køb af ejendommen.

Klageren rettede henvendelse til en advokat, som sendte brev af 9/6 2011 til selskabet.

Af dette brev fremgår:

"På vegne af min klient [klager] skal jeg hermed rette henvendelse til Dem vedrørende ovennævnte anmeldte skade under henvisning til brev fra Tryg til min klient af 22. marts 2011.

Min klient har efterfølgende foranlediget en geoteknisk undersøgelse af funderingsforholdene på ejendommen, beliggende ... orientering vedlægger jeg kopi af konklusionen af denne undersøgelse fra ...

På baggrund heraf og efter samtale med ... kan jeg konkludere, at funderingsforholdene under ejendommen er særdeles mangelfulde og bør udbedres snarest muligt af hensyn til risiko for yderligere sætningsskader m.v.

Hvorvidt revnerne i ejendommens mur og gulv er en følge af den mangelfulde fundering eller en følge af det faktum, at den tidligere ejer, ifølge tilstandsrapporten, har fjernet en tværgående kældervæg for at etablere et større rum i kælderen og eller om der er tale om en kombination heraf. Rapporten konkluderer dog, at huset er opført på en mangelfuld fundering og dette bør udbedres og her er der utvivlsomt tale om en skjult mangel ved ejendommen, der således er dækket af min klients ejerskifteforsikring.

På baggrund heraf imødeser jeg Tryg's tilkendegivelse af, at Tryg vil yde dækning til min klients omkostninger i forbindelse med udbedring af de mangelfulde funderingsforhold."

I den vedlagte geotekniske undersøgelsesrapport, der er dateret 4/5 2011, hedder det bl.a.:

"1. Formål:

Formål med undersøgelsen er at give en orientering om funderingsforholdene i forbindelse med mulig sætningsskade på eksisterende ejendom.

...

9. Konklusion:

Den eksisterende ejendom er opført i 1½ plan med fuld kælder.

7.

81.819

Ejendommen er opført fuldmuret med tungt tag.

Ved gennemgang af ejendommen er der konstateret revnedannelse udvendigt i gavlen ved boring B1 samt i kældergulvet lokalt ved boring B1.

Der er udført et stk. prøvegravning til bestemmelse af fundamentsunderkant. Prøvegravningen er udført af ejer af ejendommen og viser fundamentsunderkant liggende ca. 1,30 meter under terræn.

Det vides ikke præcist hvor prøvegravningen er foretaget.

Sammenholdes resultatet fra prøvegravningen med de konstaterede jordbundsforhold ses det, at huset i hvert fald ved boring B1 må forventes opført på aflejringer af muldholdigt jord, formentlig fyldjord.

Funderingen på muldholdige fyldaflejringer kan meget vel skyldes de konstaterede sætninger i fundament og murværk samt i kældergulv.

Husets alder taget i betragtning må det forventes, at evt. sætninger i konstruktionen er i bero. Fremtidige sætninger kan dog ikke udelukkes, da der må forventes krybning i jorden samt omdannelse af organisk materiale.

For at undgå yderligere sætninger i konstruktionen kan der foretages en understøbning af de eksisterende fundamenter minimum til ovenstående funderingsdybder. Fundamenterne skal føres ned i en dybde så fundamentsunderkant ligger ca. 0,50 meter under underkant af fremtidig betondæk i kælderen. Eksisterende kældervægge/fundamenter understøbes i fuld bredde.

Underside af eksisterende fundamenter renhugges inden der understøbes. Der frigraves og støbes sektionvis i en længde på ca. 1,0 meter af gangen. Der må ikke støbes to ved siden af hinanden liggende understøbninger samme dag.

Der bankes ekspanderende mørtel ind mellem eksisterende fundamenter og understøbning.

Omfanget af understøbning må fastlægges i forbindelse med arbejdets udførelse.

Inden opbankning af det eksisterende kældergulv bør det overvejes at udføre en afstivning af kældervæggene til optagelse af det aktive jordtryk på ydersiden af disse.

...

Det anbefales, at udgravningerne synes af geotekniker inden støbning. Gravearbejdet og understøbninger kan med fordel foretages indefra.

Det bemærkes, at denne rapport er en undersøgelsesrapport, og at den iht. DS/EN 1997 skal følges op af en projekteringsrapport."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 6/7 2011 til klagerens advokat.

Af brev af 31/10 2011 fra klagerens advokat til selskabet fremgår:

"I forlængelse af brev af 6. juli 2011 kan jeg til Tryk Forsikrings orientering oplyse, at min klient har været i yderligere dialog med Ingeniørfirmaet ...

8.

81.819

På baggrund af den rapport, som min klient fik udarbejdet omkring de geotekniske forhold på ejendommen, valgte [ingeniørfirma] at genbesigtige ejendommen for at foretage en måling af ejendommens nivellement. Undertegnede deltog bl.a. også i denne nærmere indmåling af ejendommen, herunder udviklingen i de skader, der er på ejendommen i form af sætninger.

Efter en opmåling af nivellementet fra [ingeniørfirma] stod det klart, at der var en forskel i nivellementet på 57 mm i ejendommens nordfacade. I den forbindelse oplyste ingeniør ..., at den geotekniske rapport netop viser, at der var sætningsgivende lag, som ejendommen var funderet på. På baggrund heraf og på baggrund af nivellementet var det ... opfattelse, at der som sikring af fremtidige skader skulle foretages en stabilisering af ejendommens fundament.

... foreslog i den forbindelse under mødet, at stabiliseringen muligvis kunne ske ved brug af skum i form af Uretex. ... fremsendte vedlagte brev af 19. september 2011 til min klient, hvor han netop angiver, at der efter hans opfattelse er behov for yderligere sikring af ejendommen for at undgå fremtidige sætninger.

Det er hans opfattelse, at der vil ske fremtidige sætninger, som det fremgår, såfremt der ikke sker en behandling.

På ovenstående baggrund, herunder brevet fra ..., er det min opfattelse, at ejendommen er omfattet af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen, og at de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten ikke beskriver, at ejendommen har sætningsskader i et sådant omfang, som det netop er dokumenteret ved nivellementmålingen og den geotekniske undersøgelse. Det er derfor min opfattelse, at Tryg Forsikring skal anerkende, at min klient kan foretage skadebehandling som foreslået af ... i brevet af 19. september 2011, hvor der skal ske en understøtning af fundamentet ved brug af Uretex, såfremt dette er muligt, samt at der skal ske en opbygning af kældergulvet, der genetableres med armering som foreslået.

Jeg skal således anmode om, at Tryg Forsikring anerkender skadens omfang samt anerkender, at det til sagen har været nødvendigt at afholde yderligere udgifter til ingeniør.

For god ordens skyld kan jeg oplyse, at undertegnedes salær foreløbig i sagen udgør kr. 18.500,00 ekskl. moms, som er gået til afholdelse af møde med min klient, afholdelse af møder med ingeniørfirmaet på ejendommen samt diverse skrivelser og korrespondance) sagen.

Jeg hører gerne fra Tryg Forsikring hurtigst muligt."

Af det omtalte og vedlagte brev af 19/9 2011 fra ingeniør fremgår:

"I henhold til nævnte, har vi den 13.09.2011 besigtiget sætningsskader på ovennævnte ejendom.

Der er sætningsskader i kældergulv i det nordvestlige hjørne. Kældervægge har sat sig i forhold til gulv. Der er sætninger i gulvkonstruktionen i kælder og der er registreret mindre revner i murværk i facaden (ikke gennemgående i kældervægge). Der er registreret revner mellem yder kældervægge og indvendige kældervægge.

Der er udført nivellement til sokkel, der viser differentsetsætninger i nordfacade på 57 mm. Det er min vurdering at den geotekniske rapport er korrekt. Det er min vurdering, at der på baggrund heraf ikke kan afvises yderligere skader på ejendommen, hvorfor det tilrådes, at stabiliserer sandfyldninger ved injeksion af skum (URETEX). Såfremt denne fremgangsmåde ikke

9.

81.819

er tilrådelig efter besigtigelse fra URETEX vil jeg anbefale, at der sker understøbning af fundamentet for at undgå yderligere skader, som beskrevet i den geotekniske rapport. Gulvet ophugges og genetableres med armering der forankers mellem kældervægge og fundamenter med klæbeanker. Revner udbedres i fuld dybde. Der armeres ind over revner med rustfrit stål. Der bør udføres nivellement til gulvkonstruktion stueplan samt faste målepunkter overkant sokkel."

Selskabet fastholdt igen sin afgørelse ved brev af 23/11 2011 til klagerens advokat.

Den 3/1 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Da jeg købte huset i 2005 var der i kældrens nordvestlige hjørne etableret et værelse med fast beklædning og isolering på både væg og gulv således ingen af delene var tilgængelige for besigtigelse ved udarbejdelsen af den tilstandsrapport der lå til grund ved købet. (10-09-2005 ...166)

I forbindelse med renovering af kælder blotlægges der en større indvendig revne i kældergulv og revner i væg i netop det nordvestlige hjørne.

Der udarbejdes en ny tilstandsrapport (8-1-2009 ...001) og i denne er det den bygningssagkyndiges opfattelse af skadernes omfang beror på en sætningsbevægelse i området og det anbefales at lave en jordbundsundersøgelse således forholdene kan afklares.

Skaden anmeldes hefter til Tryg.

Der laves en lille midlertidig reparation så skaden kan observeres og efterfølgende besigtiger ingeniør også skaden, som vurderes til at være aktiv. (bilag ...)

Tryg accepterede d. 22/3-2011 at udbedre selve revnen kosmetisk men forholder sig ikke til skadens egentlige årsagen (bilag ...) og der bliver derfor udført den af ingeniøren anbefalede jordbundsundersøgelse så det kan skadens årsag og omfang kan klarlægges således der er vished for at det vil være tilstrækkeligt til at forhindre efterfølgende skader på ejendommen.

Jordbundsundersøgelsen påviser en mangelfuld fundering og det kan ikke udelukkes at huset vil sætte sig yderligere med mindre der understøbes som anbefalet..(bilag ...)

Ydermere genbesigtiger ingeniøren ejendommen og udtaler klart at det anbefalede arbejde beskrevet i tilstandsrapporten udføres for at sikre ejendommen imod yderligere skade (bilag ...)

På denne baggrund mener jeg skaden er dækningsberettiget da det klart fremgår af den nye tilstandsrapport, jordbundsundersøgelse samt ingeniør udtalelser at der er tale om en aktiv skade, som er en klar svækkelse af ejendomme som indebærer risiko for yderligere skade, og som derfor også har en værdiforringende effekt. ydermere var skaden ikke var fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten som huset blev købt på baggrund af da skaden var skjult bag væg og gulv beklædning i kælderen.

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

Udbedring af den synlige skade på gulvet, som Tryg allerede har accepteret, samt en udbedring af den mangelfulde fundering som er årsagen hertil og som det anbefales af ingeniøren

10.

81.819

for at sikre ejendommen imod yderligere sætning og skade. Se advokat fremstilling til Tryk (bilag ...)."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 16/1 2012 bl.a. anført:

"Argumentation

Vores kunde havde overtaget ejendommen 15. januar 2006, og efter at have fjernet gulvet i kælderen anmelder vores kunde den 3. november 2009, eller mere end 3½ år efter overtagelsen, at der er konstateret en revne i kældergulvet.

Selve revnen i gulvet er anerkendt som en dækningsberettigende skade, og vi afventer fortsat tilbud på udbedringen af denne.

Imidlertid har vi ikke på der det foreliggende kunnet anerkende, at ejendommen skulle være i gang med at sætte sig eller at der er risiko for, at den vil sætte sig mere end det ville kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Af konklusionen på den geotekniske rapport fra ... fremgår det blandt andet, at der ved boringen i det berørte område kan konstateres, fundaments underkanten er 1,3 meter under terræn, samt at huset i hvert fald ved denne boring er opført på aflejringer af muldholdigt jord, formentligt fyldjord.

Endvidere fastslår ingeniøren, at henset til husets alder må det forventes, at eventuelle sætninger i konstruktionen er i bero, dog kan fremtidige sætninger ikke udelukkes.

På baggrund af betragtningerne om, at sætningerne under hensyntagen til ejendommens alder må forventes at være i bero, finder vi det ikke dokumenteret, at ejendommen vil sætte sig mere end, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand. Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Dette uagtet, at ingeniøren naturligt tager forbehold for, at der eventuelt ville kunne ske yderligere små sætninger, på grund af krybning af jorden.

Henset til jordbundsprøverne er det vores vurdering, at sådanne eventuelle sætninger ikke ligger ud over, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde i tilstandsrapporten fra 2005 er blevet advaret om, at der kunne være risiko for, at der skulle sættes ind med ekstra forstærkning eller lignende tiltag.

Der er generelt i tilstandsrapporten henvist til diverse revnedannelser etc. under rapportens punkter 1.2; 2.7; 3.1, 3.4 og 3.6.

Under kommentarerne til punkt 3.1 karakteren K2 har den bygnings-sagkyndige noteret, at tung busstrafik kan have været årsag til revnedannelserne; men såfremt bevægelserne fortsætter (dette kan følges ved midlertidig reparation og observation), anbefales det at få udført forstærkning efter nærmere retningslinjer.

11.

81.819

Den bygnings sagkyndige har med karakteren gjort opmærksom på, at der er tale om alvorlig skade, samt i kommentaren gjort opmærksom på, at hvis der fortsat er bevægelser kunne det forventes at ejendommen skulle forstærkes.

Det er vores opfattelse, at såfremt det måtte fastslås, at der skal ske forstærkning af ejendommen er vores kunde, med bemærkningerne adviseret om dette, og kunne have taget dette med i sine overvejelser omkring købet af ejendommen.

Forholdet er således efter vores opfattelse ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne grund ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Yderligere kan vi, ved en sammenligning af de to tilstandsrapporter konstatere, at vores kunde har foretaget ændringer af bygningen, herunder fjernet en væg.

Uden nærmere oplysninger omkring denne væg kan det efter vores opfattelse ikke afvises, at denne fjernede væg kan have haft konstruktiv betydning, og at fjernelsen af væggen kan have medført en forøget belastning af ydervæggene, herunder den nordvendte væg, hvorved der vil kunne være risiko for yderligere sætninger af ejendommen.

Sætninger forårsaget af denne fjernelse af væggen er imidlertid ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet denne del af forholdet ikke var til stede ved tegningen af forsikringen."

Hertil har klageren i brev modtaget af nævnet den 8/2 2012 bemærket:

"Tryk stiller spørgsmålstejn ved de ændringer der er foretaget på ejendommen i nuværende ejers tid, og til belysning af det nævnte forhold omkring fjernelsen af en væg i stueplan vedlægges ingeniør beregninger samt håndværker kvittering for de nævnte bygningsmæssige ændringer.

Alle ændringer der kræver autoriserede håndværksmæssig udførsel er udført af autoriserede håndværkere baseret på ingeniør beregninger, alt øvrigt arbejde er udført af nuværende ejer selv som med byg.

Opmærksomheden bør i denne sammenhæng i stedet henledes på det forhold at tidligere ejer har fjernet kældervæg, som det er beskrevet i den gamle tilstandsrapport, og denne fjernelse kan måske tillægges betydning.

...

Af den gamle tilstandsrapport pkt. 0,4 fremgår det at forrige ejer har fjernet en tværgående kældervæg, denne væg stod tidligere vinkelret lige over revnen i kældergulvet som brækker opad.

Der foreligger ikke beregninger eller anden dokumentation for at denne væg ikke kan have haft konstruktionsmæssig indflydelse på skadens opståen, forværring eller nuværende udvikling.

Slutteligt bør det bemærkes at forrige ejer i pkt. 6.1 oplyser at der ikke er konstateret revne i beton gulvet inden der efterfølgende er lagt gulv ovenpå.

...

Det må derfor være sandsynliggjort at revnen er opstået på et tidspunkt efter fjernelsen af den før omtalte kældervæg, og at denne skade har været skjult indtil gulvet blev fjernet under renovering i 2009."

Efterfølgende har selskabet i brev af 27/2 2012 til nævnet anført:

"Vi finder ... anledning til at henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at ved sammenligning af de to tilstandsrapporter kan det konstateres, at revnerne er beskrevet enslydende i begge rapporter, bortset fra, at vores kunde i den sidste rapport oplyser, at der ikke er konstateret yderligere bevægelser i hans ejertid.

Vores kunde har ejet ejendommen i næsten 4 år på tidspunktet for udfærdigelsen, og har således klart tilkendegivet, at der ikke i hans ejertid er sket yderligere sætninger af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at dette underbygger det tidligere anførte om, at sætningerne må forventes at være i bero, eller at yderligere sætninger ikke er væsentlige."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som 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 ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

13.

81.819

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder de udarbejdede rapporter, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de udgør en dækningsberettigende skade. På det foreliggende grundlag finder nævnet derfor ikke anledning til at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end allerede anerkendt. Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson