660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 57.986:

xxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

De i nærværende klage omhandlede skader mener selskabet ikke er "skader" i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor man har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring heraf.

Ejendommen er efter det oplyste fra 1938.

Af tilstandsrapport af 23/5 2001 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**
1. Fundamenter/sokler				1		
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk						2
3. Yder- og indervægge			1			
4. Vinduer og døre			1	2		
5. Lofter/Etageadskillelser	x					
6. Gulvkonstruktioner	x					

Karakterskala:	K1: Mindre alvorlige skader	UN: Bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares
IB: Ingen bemærkninger	K2: Alvorlige skader	
K0: Kosmetiske skader	K3: Kritiske skader	

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygning A fremstår generelt i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand med revner i kældervægge, kældergulv og ydervægge.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse		
A	1.0 Fundamenter/Sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Der er revner i sokkel.
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	UN	Der er mange store revner i kældergulv. Kældergulv har sat sig. Revner i kældergulv er sætningsbetingede revner.
	2.2 Vægge	UN	Der er flere store lodrette og vandrette revner både i ydervægge og indervægge. Revner i kælderydervægge samt i kælderindervægge er sætningsbetingede revner.
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er en del revner i de pudsede facader.
A	4.0 Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K2	Der er rådangreb i dørkarm og bundstykke på kælderyderdør.
	4.2 Vinduer	K1	Udv. side af vinduer i stueetage mangler malerbehandling.
			Kældervinduer er nedslidte med et lag glas og mangler malerbehandling.
		K2	Der er 2 stk. punkterede termoruder.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
1. Fundamenter/sokler			
1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☐	☒
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? *I sokkel og facader ved hushjørne og mod øst.*	☒	☐	☐
2. **Kælder / krybekælder**			
…			
2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? *Ved tagnedløb ved hushjørne for ca. 6 år siden.*	☒	☐	☐
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? *Se pkt. 2.7.*	☒	☐	☐
2.9 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Hvis ja, hvilke? *Der er ingen.*	☒	☐	☐
3. **Yder- og indervægge**			
3.1. Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3 Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
…			
5. Lofter/etageadskillelser			
5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒

Ja Nej ?

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?

6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvor?

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn.:	**Kommentar**
…		
5.0 Lofter/Etageadskillelser		
Kommentar	A	Ingen bemærkninger."

Af den i henhold til tilstandsrapporten udarbejdet Kvalitetsmærke fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ - **DÅRLIG**

Huset er i mindre god stand.

Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes.

…

3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

…

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget Dårlig
1. Fundamenter/Sokler				x	
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk					X
3. Yder- og indervægge				x	
4. Vinduer og døre				x	
5. Lofter/Etageadskillelser			x		
6. Gulvkonstruktion og gulve		x			
…					

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke

…

God	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art.

Middel	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.
Dårlig	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i dårlig stand/funktion f.eks. på grund af manglende eller forkert vedligeholdelse. Herunder hører også punkterede termoruder. - Eksempelvis partielt nedbrudt træ i vinduesramme og -karm, som bør udbedres/udskiftes.
Meget dårlig	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår nedbrudt/nedslidt, og som kræver udskiftning straks."

I den af selskabets bygningskonsulent udfærdiget rapport af 13/11 2001 hedder det bl.a.:

"Skaden er besigtiget den 11. oktober

1. Kan du konstatere de anmeldte forhold? - og hvori består disse?

JA. Gulvet er skæv.

Forholdet er anmeldt til den bygge sagkyndige og han har svaret meget godt på hvad der er galt, men sikrede er ikke tilfreds med tilbud på opretning af gulv med spartelmasse, han vil have hele huset hævet så det er i vatter. Se vedlagte skrivelse.

2. Hvad er årsagen til forholdet?

Huset har sat sig.

3. Hvilket omfang har skaden?

Det er halvdelen af huset der har sat sig.

4. Hvordan mener du skaden kan udbedres?

Som beskrevet fra byggesagkyndig.

Sikrede vil have huset hævet, han har kendskab til 3 firmaer der udføre den slags.

NCC 86 75 43 00, DNE 46 75 56 11 og et firma i Middelfart 6141 87 70

5. Er skaden dækket af husforsikringen?

NEJ

6. Har skaden været til stede, da forsikringstageren overtog ejendommen?

JA

7. Er forholdet (eller årsagen hertil) nævnt i tilstandsrapporten, burde det være nævnt, eller burde det evt. have været nævnt med en anden karakter?

JA. Se svar fra byggesagkyndig.

8. Finder du andre af undtagelsesbestemmelserne i forsikringsbetingelserne pkt. 4 relevante?

Hvis ja, hvilke?

NEJ

9. Er der grund til at tro, at sælger må have været bekendt med forholdet? Hvorfor/Hvorfor ikke?

Det er søn der har udfyldt skema, huset har i hans øjne altid set sådan ud.

10. Er der mulighed for afskrivning?

Hvis ja, i hvilket omfang?

JA."

Af klagerens klageskrivelse af 3/3 2002 til nævnet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

For at huset igen kan være beboeligt, skal dækket og loft rettes op, og huset underfunderes i den ende der synker. Ligeledes skal vinduer og døre udskiftes således de kan lukkes. Ved underfundering vil man kunne stoppe vandindtrængen i kælderen."

Klagerne har i bilag til klageskemaet nærmere redegjort for sagen herunder bl.a. anført:

"Køber overtog ejendommen 1-9-01 og opdager efter indflytning at gulvet er skævt i stue og soveværelse, bla ved at ting triller nedad hvis man lægger feks et lys på bordet. I tilstandsrapporten står anført at lofter og etageadskillelser ikke fejler noget, den

byggesagkyndige der har udarbejdet rapporten har givet dækket og loft karakteren IB, 'Ingen bemærkninger', ja endda to steder i rapporten (side 4 og 11). Det skal nævnes, at jeg som ikke fagkyndig ikke havde nogen chance for at opdage det skæve gulv ved mine to korte besøg, idet gulvet var dækket med tæpper. Jeg henvender mig da til det rådgivende Ingeniørfirma der har laver rapporten for at påklage disse forhold. H.S.N. fra firmaet kommer ud for at besigtige og opmåle skaden og finder at gulvet hælder ikke ubetydeligt. Senere modtager jeg svar fra Firmaet 'N.', hvor H.M.S. erkender at han har overset skaden både at gulvet er skævt og at døre og vinduer er skæve og ikke kan lukkes (skrivelse vedlagt). N. tilbyder en hel urimelig reparation af skaden ved brug af selvnivellerende spartelmasse, hvilket er helt uacceptabelt idet loftet jo også er skævt, det står der heller ikke noget om i tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabet Nykredit Østifterne Forsikring fastholder at når de nævnte revner i endegavlen har fået karakteren UN (Undersøges nærmere), bør man undersøge forholdet nærmere, hvilket jeg også gjorde, idet jeg fik et mundtlig tilbud fra en murer på at udbedre skaderne i muren, der står nemlig ikke noget om i tilstandsrapporten hvilke specialister man skal hyre for at få disse ting afklaret. Jeg fik heller ingen rådgivning fra ejendomsmægleren. I øvrigt var der vedlagt en prisoversigt på at udbedre revnerne i gavlen på et ikke særligt stort beløb. Det er heller ikke gavlen og kældergulvet, der er spørgsmålet i denne sag, men at dækket imellem stue/soveværelse og kælderen der er sunket, hvorfor det er en fejl at give dækket karakteren IB.

Ydermere kan jeg nævne, at jeg ved nærmer gennemsyn af huset har fundet at den bærende mur i kælderen (der er placeret i krybekælderen) er brudt sammen hvorefter det formodes at huset er blevet ustabil og dækket mellem stue/soveværelse og kælderen er sunket ned, samt at huset hælder. Det ses på nuværende tidspunkt ved at der i løbet af vinteren er fremkommet revner på bagsiden af huset samt ved hoveddør, der viser at huset fortsætter med at synke. Denne meget alvorlige skade står der heller ikke noget om i tilstandsrapporten. Ydermere blev huset solgt som værende med en tør kælder, hvilket heller ikke er tilfældet, idet der strømmer vand ind i kælderen ved den mindste regnvejr, dette opdagede jeg først efter at jeg fik flyttet en masse ting, der var sat op mod muren, og som den tidligere ejer havde ladet stå. Det var

tydeligt at der adskillige gange havde været indtagen vand i kælderen, idet fodlister var våde og angrebet af råd.

Som tingene står nu, har jeg købt et hus hvor halvdelen af huset hælder ikke ubetydeligt, hvor døre og vinduer ikke kan lukkes, og hvor den bærende mur i krybekælderen er brudt sammen samt at regnvand trænger ind. Ligeledes er vinduer og vindueskarme skæve. Jeg står med et hus der er totalt usælgeligt med mindre disse ting bliver udbedret. Havde jeg vist ved købet af huset, at dækket mellem stue/soveværelse og kælderen var skævt samt at døre i huset ikke kunne lukkes havde jeg selvfølgelig trukket mig ud af handlen.

…

Jeg har købt huset i god tro, idet jeg har fæstet tillid til den tilstandsrapport der blev udfærdiget. Men trods at den byggesagkyndige har erkendt at der er sket en fejl vil forsikringen stadig ikke dække. En acceptabel løsning på sagen vil være at dækket blev rettet op og soklen bliver underfunderet så den ikke synker yderligere, samt at vinduer og døre samt loft blev rettet til eller fornyet således at huset igen kan være beboeligt. Jeg håber at jeg med denne skrivelse har givet klart udtryk for sagen fremstilling og denne ulykkelige situation jeg er havnet i som nybagt husejer."

Selskabet har ved skrivelse af 18/3 2002 til nævnet anført følgende:

"**Sagens faktum.**

Klageren har ejerskifteforsikring i vort selskab med ikrafttræden den 1. september 2001. Den 11. september 2001 anmeldte hans advokat en mangel ved ejendommen, idet det var konstateret, at gulvet i ejendommen hældede. Vor bygningskonsulent besigtigede ejendommen, og af hans rapport af 13. november 2001 fremgår bl.a., at gulvet var skævt, og at årsagen hertil var, at halvdelen af huset havde sat sig.

Ved brev af 7. december 2001 meddelte vi klagerens advokat, at det fremgik af tilstandsrapportens pkt. 2.1. og 2.2, at der var mange store revner i kældergulv og at kældergulvet havde sat sig. Revnerne var sætningsbetingede. Der var endvidere flere store lodrette og vandrette revner både i yder- og indervægge. Sidstnævnte revner var ligeledes sætningsbetingede. Forholdet var generelt beskrevet med UN, d.v.s. at der skulle foretages en nærmere undersøgelse - og at der kunne være tale om en al-

vorlig skade. Da forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, jfr. betingelsernes pkt. 2. 1, afviste vi at dække.

Efter afslaget på forsikringsdækningen til klagers advokat rettede klageren den 12. december 2001 telefonisk henvendelse til vort kontor og oplyste, at klageren havde foranlediget, at en murer havde været ude at besigtige sætningsrevnerne. Ved brev af 14. december 2001 meddelte vi, at en nærmere undersøgelse omkring de i tilstandsrapporten anførte forhold krævede, at der blev involveret ingeniør, arkitekt eller lign., herunder at der måske skulle foretages jordbundsundersøgelser for at finde årsagen til de sætningsbetingede revner i gulv og vægge. Vi fastholdt således afslaget på forsikringsdækningen.

Den 15. januar 2002 rettede klageren selv henvendelse til vort kontor. Af hans brev fremgik, at gulvene i stue og soveværelse var skæve - uagtet at det i tilstandsrapporten var anført, at der ikke var bemærkninger til lofter/etageadskillelser. Den byggesagkyndige, der havde udfærdiget rapporten, havde erkendt, at han burde have konstateret dette forhold. I den bygningssagkyndiges erklæring af 24. september 2001 til klagers advokat tilbød den sagkyndige, at der blev foretaget en reparation med selvnivellerende spartelmasse ved opretning af gulve i stue og soveværelse.

Vort svar af 25. januar 2002 fastholdt afslaget.

Vore bemærkninger.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der kan være betydelige skader på ejendommen, og at de forhold, der har med de sætningsbetingede revner, bør undersøges nærmere. På denne baggrund er det vor opfattelse, at de mangler, der kan henføres til sætningerne i ejendommen, ikke er omfattet af forsikringsdækningen, jfr. betingelsernes pkt. 2.1. Besigtigelsen af en murer må klart afvises som en relevant undersøgelse - allerede fordi, der ikke foreligger en rapport fra den pågældende.

Uanset klageren ikke er bygningssagkyndig, må det have stået ham klart, at i og med der er risiko for at ejendommen sætter sig, vil dette kunne påvirke hele ejendommens vægge og gulve. Den byggesagkyndiges overseelse af at påpege de skæve gulve i

stue og soveværelse skulle således være uden relevans for forsikringsdækningen, men da den byggesagkyndige har tilbudt at betale for opretningen af gulvene i stue og soveværelse, har klageren fået opfyldt sine forventninger, og kan efter vor opfattelse ikke herudover kræve erstatning."

Heroverfor har klageren ved skrivelse af 24/3 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Den byggesagkyndige burde have skrevet at halvdelen af huset havde sat sig, så køber var informeret om husets faktiske tilstand. Revner i kældergulv og væg er ikke ualmindelig i et hus der er næsten 70 å gammel. Som køber gik jeg derfor ud fra det overslag som den byggesagkyndige havde udfærdiget, og hvor prisen på udbedring af revnerne i kældergulv og vægge var meget lig det tilbud jeg mundtlig fik fra en murer der besigtigede revnerne i kældergulv og vægge. Det er heller ikke revnerne i kældergulv og vægge der er problemet, men derimod at dækket mellem kælder og stue/soveværelse hælder, idet halvdelen af huset har sat sig. Fordi der er sætningsbetinget revner i huset betyder det ikke at halvdelen af huset er sunket. I tilstandsrapporten står anført 2 steder at dækket mellem kælder og overetagen er OK og får den bedste karakter IB (ingen bemærkninger). Dette burde den byggesagkyndige have undersøgt og forlangt at tæpperne blev fjernet således at gulvet kunne undersøges på en forsvarlig måde. Dette har den byggesagkyndige dog også erkendt er en fejl, men kommer med et helt uacceptabel tilbud på erstatning, idet det ikke hjælper at rettet gulvet op med spartelmasse da loftet er ligeså skævt, hvilket vil medføre at skaden ses endnu tydeligere. Som jeg også kan se ud fra svarbrevet forlanger man at jeg skulle have hyret både ingeniører, arkitekt mm til at lave jordbundsundersøgelse. Problemet er bare at det står der intet som helst om i tilstandsrapporten, dette burde forsikringen og den byggesagkyndige have forlangt før de forsikrede ejendommen. Ydermere nævner man slet ikke at døre og vinduer ikke kan lukkes i huset. Da jeg påtalte det overfor den byggesagkyndige, da han var for at opmåle hældningen at gulvet, var det mærkelig nok kun den eneste dør i huset der var lige som han havde målt. Det arbejde der er udført med hensyn til tilstandsrapporten må betegnes som mangelfuldt og dårligt. Der står ikke noget sted at ejendommen som helhed har sat sig, altså at halvdelen af huset er sunket, og at den bærende mur i krybekælderen er sammenstyrtet, hvilket må formodes at have ført til at huset er blevet ustabilt. I så fald havde jeg på dette tidspunkt aflyst handlen. Desuden bliver der

heller ikke nævnt at der er vandindtrængen ved det mindste regnvejr. Dette har stået på i mange år kan man se, idet gulvpaneler er angrebet af råd. Dette burde den byggesagkyndige have oplyst. Jeg så det først da de mange efterladte ting i kælderen blev fjernet. Jeg står med et hus der er totalt usælgeligt på grund af de oplyste og fundne skjulte fejl, som en uddannet byggesagkyndig burde have observeret. Når man køber et hus til over 1.000.000 kr. er det vel ikke for meget at forlange at huset er beboeligt."

Den 13/5 2002 foretog selskabet genbesigtigelse af ejendommen, og i selskabets skrivelse af 22/5 2002 til nævnet hedder det:

"Hvad angår det sammenstyrtede fundament kan vi oplyse, at der dels er kælder, dels krybekælder under huset. I krybekælderen er der 1/2-1 meter inde støbt et ekstra fundament. I dette fundament er der en åbning, og det er her, at en betonoverligger er brækket.

Fundamentet er ikke en bærende væg, og det er også i den anden side, at huset har sat sig. Der er således ingen sammenhæng mellem den brækkede overligger og det forhold, at huset har sat sig.

Forsikringstager er via tilstandsrapportens side 5 pkt. 2.1 og 2.2 gjort bekendt med, at der er sætningsbetingede revner, at kældergulvet har sat sig, og at forholdet bør undersøges nærmere. Da en sådan undersøgelse ville have afsløret, at husets ene halvdel havde sat sig, fastholder vi, at der ikke er dækning for skævhederne.

Mht. den brækkede betonoverligger oplyser vores konsulent, at der ikke er behov for reparation. Betonoverliggeren kan blot pilles ned, idet den ikke bærer noget, og åbningen bliver større.

Vi mener ikke, at en brækket betonoverligger over en åbning i et ikke bærende fundament i en krybekælder nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Da forholdet ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens skadesbe-

greb, kan vi ikke tilbyde at dække betonoverliggeren / lade reparationsbeløbet fragå i maks. selvrisikoen.

Hvad angår vandindtrængning i kælderen skyldes det, at huset er fra 1938 og bygget efter datidens byggeskik. Heller ikke her er Ejerskifteforsikringens skadesbegreb opfyldt, idet der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger *af samme alder* i almindelig god vedligeholdelsestilstand."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør yderligere gældende, at det kun er den ene del af huset, der er opmålt. Endvidere mener klageren, at overliggeren i krybekælderen har en bestemt funktion, og at den ikke er knækket som følge af dårlig opsætning. Endeligt gør klageren gældende, at vandskaden i kælderen skal anses for at være en skjult fejl, idet der i tilstandsrapporten intet er nævnt herom.

Ejendommens elinstallationer er delvis nedbrudt.

Efter besigtigelse af forholdet har selskabet konstateret, at der er tale om en dækningsberettigende skade, men at reparationsudgiften er langt under selvrisikoen på 10.000 kr. pr. skade.

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos samt den af selskabets konsulent udarbejdet oversigtstegning.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af akutelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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.

…

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

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

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

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærkes, at selskabet har anerkendt forholdet omkring elinstallationerne som dækningsberettigende, og i den forbindelse har selskabet fratrukket 600 kr. i den samlede maksimale selvrisiko.

Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Det fremgår af bemærkningen til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2995 ff, at "køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten". Der er således ikke tale om, at en køber selv skal foretage en selvstændig undersøgelse af ejendommen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, samt årsager til og følger af disse.

Nævnet har gennemgået sagen, og på det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at klageren – der gennem tilstandsrapportens pkt. 2.1 og 2.2 blev gjort bekendt med revner i kældergulv og -vægge, beskrevet med UN – har krav på forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen.

I øvrigt finder nævnet efter det oplyste at måtte lægge til grund, at den omhandlede vandindtrængen i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, der er fra 1938, og nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen