745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 66.920:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for anmeldt bygnings- og konstruktionsfejl i badeværelsets gulv- og vægkonstruktioner.

Selskabet har anerkendt at yde dækning til de omkostninger, der er forbundet med udbedring af, at betondækket er støbt helt ud til facadernes ydermure, men har afvist at yde dækning for den øvrige del af badeværelsesgulvet under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 6/9 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1910. Badeværelset er fra 1973. Klageren erhvervede ejendommen til den udbudte pris på 2.895.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/3 2005, og den omtvistede skade er telefonisk anmeldt til selskabet den 18/4 2005. Forholdet blev den 28/4 2005 besigtiget af selskabets skadekonsulent.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er udført i en for perioden gængs håndværksmæssig standard. Udover det i rapporten nævnte, må ejendommen anses at være i god stand. Der må forventes enkelte reparationer, samt div. alm. vedligeholdelsesarbejder.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2		Enkelte 'hule' stifter/klinker i WC og bad.
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K2		Enkelte 'hule' væglister i WC og bad.
		K3		Bad 1.sal har partielle sætningsskader i gulv og vægge med revnede fuger. Skadernes eksakte omfang kan kun konstateres ved destruktive indgreb.
	9.3 Fuger	K2		Div. revner i bad 1. sal
	9.4 Gulvafløb	K2		Fri beton i gulvafb.

…

Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader
K3 Kritiske skader UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

Gl. sætningsskade i bad, er ikke udbedret "

Kritiske skader er i tilstandsrapporten defineret således:

"Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele."

Klageren har over for nævnet oplyst, at han forud for erhvervelse af ejendommen gennemgik denne sammen med den bygningssagkyndige, og at han havde spurgt både ejendomsmægleren og den bygningssagkyndige til råds om badeværelset. Om deres svar anfører klageren således i skrivelse af 31/5 2005 til nævnet:

"På baggrund af tilstandsrapporten var det begge sagkyndiges entydige holdning, at badeværelset var i en brugbar stand. Mægler og vores byggesagkyndige var af den opfattelse, at rummet sagtens kunne bruges, hvis man blot genfugede i brusekabinen.

Ejendomsmægler H.L. forsikrede os endvidere om, at bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke gav anledning til at frygte en graverende skade i gulv og væg."

Det fremgår af sagen, at klageren efter overtagelse af ejendommen kontaktede flere byggefirmaer med henblik på at få udarbejdet tilbud på modernisering af ejendommens badeværelse, som fremstod med de originale brune klinker fra 1973. I den forbindelse skulle der endvidere ske udbedring af de fejl, der var nævnt omkring brusekabinen i tilstandsrapporten.

Firmaet J.A.B. har i skrivelse af 26/5 2005 beskrevet besigtigelsen forud for tilbudsgivningen således:

"Undertegnede afgav i april 2005 tilbud på modernisering af badeværelse på 1. sal …

Få dage forinden inspicerede jeg badeværelset for at se, hvilke forbedringer, der skulle udføres. Under gennemgangen undersøgte jeg bl.a. væggene og gulvets stabilitet.

Det var min vurdering af badeværelset og dets vægge og gulv var i en klar brugbar stand. Der var enkelte hule vægfliser, hvorimod gulvet så ud til at være i en fin stand. Jeg vurderede, at badeværelset ikke stod over for en gennemgribende operation og uden problemer kunne bruges i forbindelse med fornyelsen af rummet.

Med andre var der efter min overbevisning ingen tegn på de ulovlige bygningskonstruktioner, familien L. nu har beskrevet for mig. Der var ingen nedbøjninger i gulvet, og derfor var der - som det kan ses i mit tilbud - ikke afsat penge til opbrækning af beton, etablering af nyt lovligt gulv mv.

Det er min opfattelse, at det var umuligt at se fejlkonstruktionerne under gulvet. Det var det i hvert fald for mig som fagmand, der har over 20 års erfaring fra byggebranchen.

Det skal for en god ordens skyld siges, at jeg ikke fik ordren fra familien L., hvorfor jeg ingen interesser har i at skrive dette brev."

Klageren har over for nævnet beskrevet den anmeldte skade således:

4. 66.920

"Efter ophugning af slidlag i badeværelset og adskillige boringer og ophugning af mange kvadratmeter gulv, kunne det konstateres, at der var påført omkring 15 tons beton på et trægulv af en str. af ca. 25 kvadratmeter. Betonlaget var minimum 15 cm tykt. Trægulvet var udført i halvtømmer 6x15 cm med et spænd på 5,1 cm og en bjælkeafstand på 90 cm. Der var kun iført et særdeles begrænset antal rundjernsarmeringer i betonet.

…

Resultatet var en meget kraftig nedbøjning af gulvet på ca. 5 cm. Det var dog en nedbøjning, der var skjult af et slidlag. Derfor kunne nedbøjningen først konstateres, da alle fliserne var taget af og slidlaget banket af.

Som følge af disse skader, er gulvet nu banket og brækket helt op. Væggene er også afmonteret, da gasbetonvæggene stod og svajede uden egentlig kontakt med gulvet. Der er i stedet iført nye tværgående jernbjælker som ny bærende gulvkonstruktion.

For at denne proces kunne lade sig gøre, blev B.B. nødt til at understøtte det underliggende rums loft. Dette medførte selv sagt også en række følgereparationer - nemlig nyt loft, nyt træk af el samt malerarbejde.

…

Som følge af, at betongulvet også fejlagtigt var ført helt ud til teglstensmuren medførte det betydelige skader på vores ellers nypudsede ydermure, da gulvet skulle bankes og bores op (se billeder)."

Selskabets konsulent har i sin skaderapport af 2/5 2005 beskrevet skaden således:

"I badeværelse på 1. sal er der udstøbt beton på et gl. træbjælkelag, som ikke er dimensioneret til denne belastning. Gulvet/etageadskillelsen har derfor en nedbøjning på ca. 5-8 cm. Ud fra det besigtigede må det antages, at det ikke er fagfolk der har udført arbejdet.

Gulve burde teoretisk ikke kunne holde - der er risiko for evt. nedstyrtning ved øget belastning."

5. 66.920

Ved skrivelse af 3/5 2005 afviste selskabet, at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor henviste selskabet bl.a. til, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten var orienteret om, at der var sætningsskader på badeværelset, som ikke var udbedret af sælgeren, og at den bygningssagkyndige ved sin formulering havde opfordret til at lade sætningerne undersøge yderligere ved hjælp af destruktive indgreb, som kunne have påvist, at der var udlagt et for stort betonlag på gulvkonstruktionen, og at gulvkonstruktionen var nedbøjet med 5-8 cm.

Efter fornyet henvendelse fra klageren, blev der den 17/5 2005 afholdt møde hos klageren, hvorefter selskabet drøftede sagen med den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten samt med selskabets skadekonsulent. Da skadekonsulenten i den forbindelse meddelte, at ophugning af betongulvet havde medført revner ved murkronen (øverste del af muret væg) på de to facader, og at der i øvrigt var risiko for revnedannelser i ydermuren, tilkendegav selskabet ved skrivelse af 18/5 2005, at det kunne anerkende udgiften til udbedring af de forhold, der angik ydermurene. Denne del af skaden er opgjort til 54.000 kr. ekskl. moms.

På mødet den 17/5 2005 på klagerens bopæl deltog bl.a. direktøren fra det firma, der havde konstateret konstruktionsfejlene i badeværelsets gulv- og vægkonstruktioner. I relation til selskabets bemærkning om, at omfanget af skaden kunne have været konstateret ved et destruktivt indgreb, har direktøren i skrivelse af 19/5 2005 bl.a. anførte:

> "Selv ved et meget destruktivt indgreb som at fjerne samtlige vægge samt at ophugge alt pudslaget, kunne det ikke konstateres, at betonlaget ikke var tilstrækkeligt armeret. Betonen var ikke revnet. Revnerne i pudslaget var over træbjælkerne. Dette kunne være afhjulpet ved fraisolering og ilægning af jernnet i det nye pudslag. Denne udbedring var allerede aftalt og jernnettet anskaffet.
>
> Mistanken til betondækkets utilstrækkelighed kom først, da vi skulle skifte gulvafløbet ud til et vådrumssikret gulvafløb. Ved nedhugning omkring afløbet fandt vi det forkert, at betonen var så tyk, og at vi ingen jernarmering fandt. Derefter foretog vi boreprøver flere steder, og en ophugning mellem 2 bjælker for at konstatere omfanget af jern i betonen.
>
> …

Hvis omfanget af et destruktivt indgreb skal være så omfattende som ovenfor beskrevet, forstår jeg ikke værdien for køber af en ejerskifteforsikring."

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at yde erstatning for den samlede reparation, som beløber sig til 272.365 kr. ekskl. moms. Til støtte herfor anfører klageren i skrivelsen af 31/5 2005 til nævnet bl.a.:

"1. Der står **ikke** anført i tilstandsrapporten, at omfanget **skal eller bør undersøges nærmere**. En såkaldt UN burde have stået i rapporten, hvis man mente, at skaden kunne være så alvorlig som tilfældet er. Som bekendt er det den byggesagkyndiges pligt ifølge manualen for byggesagkyndige at skrive UN, når han vil 'beskrive forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.'

…

Efter vores opfattelse måtte tilstandsrapporten forstås sådan, at den bygningssagkyndige ikke havde set tegn på eller i øvrigt havde mistanke om andre skader i bygningsdelen end de omtalte partielle (dvs. enkelte) sætningsskader, og at en destruktiv undersøgelse alene var indikeret med henblik på at få konstateret, hvor dyrt det ville være at udbedre disse partielle (enkelte) skader.

Derfor er det vores opfattelse, at tilstandsrapporten ikke har beskrevet den omfattende konstruktionsfejl på en måde, der gjorde os i stand til at vurdere forholdets betydning for købsaftalen.

2. Den byggesagkyndige skriver som sagt partielle sætningsskader i tilstandsrapporten. Partielle betyder enkelte og dermed små. Derfor blev vi ikke advaret om, at der var tale om en meget meget alvorlig konstruktionsfejl, hvor hele gulvet er ulovligt, og hvor hele gulvkonstruktionen skal laves om.

3. Nykredits egen bygningskonsulent T.J. udtalte ved besigtigelsen af skaden, at han aldrig havde set en lignende konstruktionsfejl i sin tid som konsulent. Han udtalte endvidere - at med forbehold for, hvad der stod i vores tilstandsrapport - så var det en klar konstruktionsfejl, der skulle dækkes. Der skulle efter hans opfattelse en UN-

bemærkning til, hvis Nykredit ikke skulle dække. Sådan lød vurderingen fra Nykredits egen bygningskonsulent T.J. den 28. april 2005. Samtalen blev overhørt af direktør J.J. byggefirmaet B.B. …

4. …
…
Nykredit skriver i sin begrundelse for afslag, at man med et destruktivt indgreb kunne have konstateret skadens massive omfang. Det er jeg eller mine rådgivere ikke enig i. Ifølge direktør J.H., B.B., der udfører moderniseringsarbejdet, skulle man **foretage adskillige dybdegående boringer og udhugninger i gulvet for at konstatere, at gulvet er udført decideret forkert** …
…
Heller ingen andre - det gælder også vores egen byggesagkyndige, der så huset inden købet, H.G., - havde forudset, at der under klinkerne var en decideret byggefejl. … **Alle har sagt god for gulvet, da de afprøvede det ved syn. Det samme gjorde som nævnt J.A.B.R.** …
…
Det var først, da alle klinkerne var borte, det øverste lag betonelement var skåret væk og der var foretaget adskillige boringer og ophugning af beton, at skadens omfang kom til syne. Det er derfor også H.G.s klare opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør dække.

5. Nykredits egen bygningskonsulent T.J. har endvidere ved telefonsamtale den 6. maj igen udtalt, at han aldrig tidligere har set så graverende en bygningsfejl. **Han har tidligere erkendt, at vi eller andre ikke kunne konstatere fejlen før man havde foretaget omfattende boringer og ophugninger.**

Jeg, min advokat og mine øvrige rådgivere har meget vanskeligt ved at forstå, hvordan man i en købssituation skulle kunne foretage sådanne massive operationer, hvis man ikke klart er blevet opfordret hertil. I øvrigt er der som sagt ingen, der har forudset skadernes massive omfang.

6. For det sjette står det anført i tilstandsrapporten, at ejendommen ud over de nævnte forhold må anses for at være i god stand. 'Der må forventes enkelte reparationer samt div. alm. vedligeholdelsesarbejde.'

Med andre ord er der ikke advarsler om en gennemgribende konstruktionsfejl, hvis omfang det vil koste 272.365 kr. eks. moms at reparere. Det kalder jeg eller min advokat ikke for 'enkelte reparationer samt div. alm. vedligeholdelsesarbejde'.

…

Appendix

Skulle det vise sig, at Ankenævnet ikke skulle give os medhold i, at Nykredit bør dække hele skaden vil jeg her til sidst gerne anføre et argument for, at så bør forsikringsselskabet i det mindste dække for hele skaden bag væggene. Som det kan ses af tegningen på side 2 udgør det næsten 50 procent af gulvet.

…

Og så er spørgsmålet: Hvad kom først? Hønen eller ægget. Skaden har jo også medført følgeskader i vores stue nedenunder som følge af, at loftet skulle understøttes. Den del vil Nykredit ikke være med til at dække - til trods for, at selskabet har erkendt fejlkonstruktion. Til trods for, at de har godkendt måden, hvorpå skaderne bliver udbedret - og derfor også vidste, at det ville betyde skader på rummet nedenunder."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 28/6 2005 bl.a.:

"Ad. 1

Forsikringstager er advaret om partielle sætningsskader i gulv og vægge. … I nærværende sag betyder ordet partielle, således alene, at hele badeværelset ikke var angrebet af sætningsskader i gulv og vægge, men at dele af badeværelsets gulve og vægge er. Herudover havde forsikringstager valgt at rive skunkvægge ned inden vores besigtigelse, hvorved vi er blevet afskåret fra at se forholdende omkring disse vægge, jf. forsikringsaftalelovens § 21, stk. 2 og forsikringsbetingelserne pkt. 2. Ikke desto mindre er det alene to af væggene der udskiftes, ikke alle fire. Således er udtrykket partielle sætningsskader ikke forkert.

'Sætninger' medfører som en del af denne skade skævhed og nedbøjning, og i begrebet 'sætning' er der altid en dybere årsag som f.eks. sætningsgivende jordlag. Her er det for meget beton i gulvkonstruktionen i badeværelset, der er den dybere årsag til sætningsskader i gulv og vægge.

Skadernes omfang er forsikringstager advaret om 'kun kan' konstateres ved en destruktiv undersøgelse. Dette udsagn indeholder en lige så klar opfordring til yderligere undersøgelse som en UN-karakter, men her er forsikringstager i virkeligheden advaret om, at uanset yderligere undersøgelser, så er der en kritisk K3-skade på grund af sætninger. På forsikringstagers fotos af det brune badeværelse, som er badeværelset som det så ud inden gulv og vægge blev revet ned, kan man ved overgangen mellem den lodrette væg og den skrå væg se en bred fuge, der ikke er lige tyk i hele dens længde. Den er smal i den ene side og bred i den anden. Her viser sætningen sig. Fugen er med tiden blevet bredere og bredere og er udtryk for, at gulvet synker, og at væggene følger med, mere i den ene side end i den anden.

…

Da den bygningssagkyndige på besigtigelsestidspunktet ved, at der var tale om sætningsskader, og han på besigtigelsestidspunktet vidste, at dette var kritisk, er det korrekt at advare herom som gjort i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har endvidere helt korrekt gjort opmærksom på, at det eksakte omfang af sætningsskaderne kun kan konstateres ved en destruktiv undersøgelse. Sidstnævnte bør ikke forlede til, at karakteren bør være UN.

…

Det vil være forkert at anføre karakteren UN, idet det på besigtigelsestidspunktet allerede er klart, at det er en sætningsskade. Da der i K3 karakteren ligger, at der er fare for personskade eller risiko for skade på andre bygningsdele, er karakteren korrekt, jf håndbogen for bygningssagkyndige. … UN-karakteren skal anvendes, hvis det kan være en alvorlig skade, men hvor der er tvivl om der er dette, hvilket forsikringstager er orienteret om på side 8 i tilstandsrapporten.

…

I nærværende sag anser vi det tunge betongulv i badeværelset for at være omfattet af begrebet 'sætningsskade', hvilket er det forhold, der er advaret om, men som forsik-

ringstager ikke har konstateret ved undersøgelse forud for købet af ejendommen eller sikret sig et prisnedslag for el.lign.

Man kan vælge at se på skaden på de to ydermure, ved at betonen i badeværelsesgulvet er ført ud i disse, som en selvstændig skade, som forsikringstager ikke kunne forudse som en del af sætningsskaden. Man kan også vælge, at se på dette som værende en risiko for skade på andre bygningsdele, som forsikringstager i virkeligheden i K3-karakteren i tilstandsrapporten pkt. 9.2, er advaret om og må være forberedt på. Vi har valgt det første, også for at udvise den imødekommenhed, som forsikringstager i sin korrespondance med os efterlyser. Den resterende del af skaden er for meget beton i badeværelsesgulvet og underdimensionerede spærfødder i denne forbindelse, hvilket tilsammen udgør det forsikringstager er advaret om i form af oplysninger i tilstandsrapporten om sætningsskaden.

…

Vores konsulent bemærkede ved sin besigtigelse, at der var en nedbøjning af badeværelsesgulvet på 5-8 cm, og vores konsulent anfører, at sælger burde vide dette. Årsagen til, at den bygningssagkyndige ikke har bemærket noget herom i tilstandsrapporten er, at nedbøjningen kun kunne ses nedefra, fra stuen, men på grund af det nedsænkede loft, som fremgår af forsikringstagers billeder, var nedbøjningen skjult. Derfor kunne den bygningssagkyndige ikke registrere nedbøjningen, der var skjult af det nedsænkede loft. Vores konsulent bemærker, at der er risiko for, at gulvet vil falde ned. Dette er forsikringstager advaret om i K3-karakteren. Her skal blot anføres, at sælger har boet i huset i 2½ år, uden nedstyrtning.

…

Det forsikringstager oplever er en subjektiv overraskelse over alvorligheden og omfanget af det han efterfølgende konstaterer. Når man ser tilbage i tilstandsrapporten, både med sælgers oplysning om, at der er sætningsskade, der ikke er udbedret, og den bygningssagkyndiges udtalelser, er der givet så mange oplysninger i tilstandsrapporten, at der bør tændes adskillige advarselslamper, hvis man vil slippe for ubehagelige overraskelser senere. Forsikringstager og hans byggetekniske rådgiver har ikke taget oplysningerne alvorligt nok.

…

Vores egen konsulent har direkte udtalt til os, at forholdet ikke kræver omfattende opbrydning af gulve og vægge, men blot en stikprøve nedboring.

…

Forsikringstager oplyser i sin klage, at han oprindeligt ønskede badeværelset moderniseret, og at han til dette formål havde taget kontakt til de ovennævnte firmaer. I de redegørelser forsikringstager har fremsendt afgivet af hans håndværkere, er der ikke oplysninger om, at forsikringstager samtidig med opdraget om tilbud på modernisering af badeværelset, har gjort opmærksom på sælgers oplysning om, at der er en sætningsskade, der ikke er udbedret. Tværtimod fremgår det af forsikringstagers bilag 8, at der ikke var afsat penge i tilbudet til opbrækning af beton og opretning af beton, da J.A.P. fra J.A.B. ikke visuelt kunne se nogen fejl ved gulvet. Han har altså baseret sit tilbud på hans besigtigelse, hvilket også er et tegn på, at han ikke har fået oplyst, at der er en sætningsskade af forsikringstager. Når der ikke er oplyst nærmere herom fra forsikringstager, vidner også dette om, at forsikringstager ikke har udvist den omhu for undersøgelse af sætningsskaderne som efter tilstandsrapporten er nødvendig til konstatering af omfanget af sætningsskaden.

…

Sammenfattende er det vores opfattelse, at den bygningssagkyndige har givet oplysninger i tilstandsrapporten, således at forsikringstager ud fra denne rapport har haft mulighed for at tage sætningsskadens karakter, omfang og betydning i betragtning. Derfor er sætningsskaden og dens konsekvenser ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det skal bemærkes, at vi ikke har taget stilling til forsikringstagers tilbud vedr. udbedring af forholdet, herunder om det evt. kan gøres billigere.

Endvidere vidste forsikringstager, at der var en tidligere sætningsskade, der ikke var udbedret, og allerede af den grund er der ikke dækning efter forsikringsbetingelserne pkt. 17, da forsikringstager forud for indgåelse af købsaftalen havde kendskab til, at der var sætningsskade i badeværelset."

Efterfølgende er såvel klageren som selskabet ved skrivelser til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt klagerens og selskabets skitser af badeværelsets opbygning. Nævnet har desuden fået forelagt klagerens fotos af den anmeldte skade. Selskabet har meddelt, at dets bygningskonsulent ikke har optaget fotos i forbindelse med sin besigtigelse, idet batteriet på konsulentens kamera ikke var ladet op.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Ved skade**

…

2.2 Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet dette.

…

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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

14.2 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.

14.3 Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4 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.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker 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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten om badeværelset anført: "Bad 1. sal har partielle sætningsskader i gulv og vægge med revnede fuger". Han har for dette forhold givet karakteren K3. Den alvorligste karakter der kan gives. Han har samtidig påpeget, at skadernes eksakte karakter kun kan konstateres ved destruktive indgreb. Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at sælger har oplyst, at der er gammel sætningsskade i bad, der ikke er udbedret.

Den bygningssagkyndige har således for så vidt angår badeværelset konstateret en kritisk skade og har samtidig gjort opmærksom på, at skadernes eksakte omfang kun kan konstateres ved destruktive indgreb. Da det således allerede på besigtigelsestidspunktet var klart, at der var en kritisk sætningsskade, har der herefter ikke været anledning for den bygningssagkyndige til tillige at anføre karakteren UN.

På denne baggrund finder nævnet, at der ikke er grundlag for at fastslå, at forholdet, der er nævnt i tilstandsrapporten, er klart forkert beskrevet i denne, og at klageren (køberen) ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann