770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.649:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader på deres ejendom.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdene fremgår af tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1926 med en tilbygning fra ca. 1960, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/7 2005. Ejendommen er købt af et dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Bygningen fremtræder generelt med behov for renovering. Påpegede fejl med karakter K2 og K3 anbefales herunder udbedret.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Større træ ved sokkel på sydside bør fjernes.
		K3	Sætningsskade bl.a. på hjørne mod sydøst. Note: Der ses tidligere reparationer i murværk.

		Der ses endvidere sætning på murede piller i krybekælder. Fundering bør forstærkes disse steder for at undgå fremtidig sætning.
	K2	Sokkelpuds har flere steder ringe vedhæftning med risiko for afskalning.
1.3 Udvendige trapper	K2	Klinker på fortrappe har ringe vedhæftning.
	K2	Let afskalning på kældertrappe.
	K2	Der bør fuges mellem altanplade og sokkel.

…

3. Yder- og indervægge		
3.6 Indvendig vægge	K2	Pga. sætning ses flere steder revnedannelse ved tilslutning mellem inder- og ydervæg. Fast forankring bør etableres i forb. med evt. renovering.
	K1	Løs puds ved lofttilslutning i stue mod vest."

I et af ejendomsmægleren udleveret kvalitetsmærke er det bl.a. anført:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**
☒- **Dårlig**
Huset er i mindre god stand.
Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes.
…
3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation - beboelsesdelen
…

	Meget god	**God**	**Middel**	**Dårlig**	**Meget dårlig**
1. Fundamenter/Sokler …				X	

…
Dårlig
Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i dårlig stand/funktion f.eks. på grund af manglende eller forkert vedligeholdelse."

Klagerne anmeldte den 5/9 2005 telefonisk, at der var sætningsrevner i bygningen. Klagerne anmodede herefter Murerfirmaet B.S. om at besigtige ejendommen, hvilket skete den 11/9 2005. Murerfirmaet B.S. anførte som følge heraf ved skrivelse dateret 17/9 2005 til klagerne:

"Ved besøg på ejendommen den 11. september d.å havde ejeren dels fritlagt fundamenter mod A…gade samt fremskaffet konstruktionstegninger som viser plan samt bærende konstruktioner, ud fra sidstnævnte kan man se at ny tilbygning som er opført i årene 1960 til 1962, er konstrueret ved hjælp af pilotering samt bærende

støbte bjælker hvilende på piloteringen, dette indikere at der har været lavet en eller anden form for jordbundsundersøgelse.

Den gamle del af bygningen kan man efter udgravning se står på jord og da området mellem S…vej og K…gade fra gammel tid var et sø og moseområde, dette har man da huset blev bygget i sin tid sandsynligvis ikke taget højde for, så man kan forestille sig at den ældste del af huset har været og eller stadig er i bevægelse, dette medføre at huset brækker over hvor det er mest ustabilt, 'gammel del', da tilbygning er stabil i og med pilotering.

Huset er knækket i gavl og på facade mod A…gade, revne i gavl er ca. 4 cm bred ved loft mod vej er den lukket, kældertrappen er sunket ca. 10-12 cm i toppen hvor man har sløret det med en udstøbning af kigel mod kælder, støbt terrasse er ligeledes sunket så der har væres en kigel mod hus som kan ses repareret.
…
Jeg kender ikke alderen men vil mene omkring 1930-40."

Klagerne videresendte ovenstående skrivelse til selskabet. Selskabet foretog herefter selv en besigtigelse, og af intern rapport dateret 14/10 2005 udarbejdet som følge af denne besigtigelse fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Se murerens brev, forholdet er særdeles godt beskrevet.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Ja

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?
Ja

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret
Ja,han var klar over at der var sætninger men han havde ikke regnet med at det var så voldsomt
…
9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Ja, TR pkt. 1.2 'Sætningsskade bl.a. på hjørne mod Sydøst' karakter K3
Når byggesagkyndige skriver bl.a. menes der vel at der er flere steder end på dette hjørne. Han skriver dog ikke direkte at der også er skader på Sydfacaden samt Vestlige gavl.
I samme pkt. beskriver han ligeledes sætning på muret piller i krybekælderen. Og at funderingen bør forstærkes.

TR. pkt. 3 beskriver ligeledes at pga. sætning ses flere steder revnedannelse ved tilslutning mellem inder- og ydervæg. Karakter K2

Ud fra nuværende oplysninger burde forholdet måske have haft UN, men med en karakter på K3 mener jeg ikke at forholdet er klart forkert beskrevet. Kunden har kunne se ud fra TR at der er et funderingsproblem og at det bør udbedres.

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?

Nej."

Som følge af denne rapport anførte selskabet ved skrivelse dateret 2/11 2005 til klagerne:

"Af vores konsulents rapport fremgår det blandt andet, at de fysiske forhold er korrekt beskrevet i brevet fra Jeres murer.

I den tilstandsrapport, der lå til grund for Jeres køb af ejendommen fremgår følgende vedrørende dette forhold:

1.2 Sokkel	K2	Større træ ved sokkel på sydside bør fjernes.
	K3	Sætningsskade bl.a. på hjørne mod sydøst. Note: Der ses tidligere reparationer i murværk. Der ses endvidere sætning på murede piller i krybekælder. Fundering bør forstærkes disse steder for at undgå fremtidig sætning.
3. Yder- og indervægge		
3.6 Indvendig vægge	K2	Pga. sætning ses flere steder revnedannelse ved tilslutning mellem inder- og ydervæg. Fast forankring bør etableres i forb. med et. renovering.

Ud fra disse beskrivelser af sætningerne på ejendommen er det vores vurdering, at I i forbindelse med Jeres overvejelser om, hvorvidt I ville købe ejendommen, og i givet fald til hvilken pris, har haft mulighed for at tage sætningerne med i Jeres overvejelser.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I henhold til vilkårene for Jeres ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke 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 rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Da forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet."

Klagerne svarede herpå ved skrivelse dateret 12/11 2005 og anførte:

"Vi har modtaget jeres svar på skader i murværk og sokkel på det sydvestlige hjørne på ejendommen på A…gade hvor I afviser at dække skaderne.

Det står vi helt uforstående overfor, da vi ser både **mangler** og **forkerte beskrevne forhold**, som er både **ufyldestgørende** og **misvisende**.

Som aftalt med K.L.-N. pr. tlf. d. 9. november 2005 fremsender vi hermed klage over afgørelsen, med vores begrundelser.

Vi har **ikke** på **grundlag af rapporten (tilstandsrapporten)** haft mulighed for at tage forholdets **reelle karakter, omfang eller betydning** i betragtning, da vi anser flere forhold i tilstandsrapporten både **misvisende** og klart **ufyldestgørende** beskrevet.

Fra tilstandsrapporten:

Pkt. 1.2 K3 Sætningsskade bl.a. på hjørne mod sydøst.

Note: Der ses tidligere reparationer i murværk. Der ses endvidere sætning på murede piller i krybekælder. Fundering bør forstærkes disse steder for at undgå fremtidig sætning.

Vores bemærkning til dette pkt.: Beskriver reparation af murværk mod sydøst men **intet** beskrevet omkring åbne revner i facaden mod sydvest og gavlen mod nordvest, samt sætning af det sydvestlige hjørne. Altså **misvisende** i forhold til den anmeldte skade, da fokus i rapporten er mod reparation mod sydøst og den anmeldte skade er mod sydvest/nordvest.
Revnen i den nordvestlige gavl er dækket af naboens garage, men i tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige på side 4 svaret **nej** til om der er bygningsdele, som er gjort utilgængelige. Så må vi jo gå ud fra at hele ejendommen er set af bygningssagkyndige.. Revnen er **ikke** nævnt i tilstandsrapporten! Så forholdet som sådan er **ikke** nævnt og/eller **ufyldestgørende**/**mangelfuldt** beskrevet.

De murede piller i krybekælder er piller, som understøtter gulvene og har intet med sætningsskade på selve huset at gøre.

Pkt. 1.3 K2 Let afskalning af kældertrappe

Vores bemærkning til dette pkt.: Der er intet beskrevet om sætningsskade/revnedannelse af kældertrappen. Der er revnedannelse på begge sider af trappen, som også vores murer har beskrevet og som jeres konsulent også så ved besigtigelsen af ejendommen, da det blev bemærket. Dette er en skade, som slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Pkt. 3 Yder- og indervægge

Pkt. 3.6 K2 Pga. sætning se flere steder revnedannelse ved tilslutning mellem inder- og ydervæg. Fast forankring bør etableres i forb. ,ed evt. renovering

Vores bemærkning til dette pkt: 1. Meget **mangelfuldt** at der **ingen beskrivelse er af ydervæggene**, som har 2 store revner. Som vi tidligere i denne skrivelse har bemærket: Revnedannelser i mure **ikke** nævnt i tilstandsrapporten! Kun tidligere reparationer af murværk. Så står der at der flere steder ses revnedannelse ved tilslutning mellem inder- og ydervæg. Det er ikke korrekt, da det kun ses et sted. Altså **forkert** beskrevet."

Selskabet anførte herefter ved skrivelse dateret 24/2 2006:

"Det er vores opfattelse, at I igennem tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der er flere sætningsskader, også flere end dem, som er direkte beskrevet i tilstandsrapporten.

Dette baseres på, at den bygningssagkyndige i pkt. 1.2 anfører, at der bl.a. er sætningsrevner på hjørne mod sydøst, samt sætning på murede piller i krybekælderen. Dette betyder som ovenfor anført, at der er flere sætningsrevner end dem, som er direkte nævnt i tilstandsrapporten.

Endvidere anføres, at der bør ske forstærkning af fundering for at undgå fremtidige sætninger.

Forholdene vedrørende sætningsskader er anført med karakteren K3, hvilket er en kritisk skade, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

Endvidere anføres i tilstandsrapporten, at der flere steder indvendig ses revnedannelser på grund af sætning.

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen, vil der alene være dækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt forholdet, som er nævnt i tilstandsrapporten, er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi finder ikke, at forholdet vedrørende sætningsskader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, men at I igennem oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at der er flere sætningsskader end dem, som er nævnt i tilstandsrapporten, at der skal ske ekstra fundering for at undgå flere sætningsskader.

Det er vores opfattelse, at I har haft mulighed for at købe og forhandle prisen på ejendommen ud fra disse oplysninger."

Klagerne anførte som følge heraf ved skrivelse dateret 8/3 2006:

"Den oprindelige salgspris var sat til 1.040.000 kontant. ud fra: 'Der trænger til generel opfriskning overalt, men grundlaget er godt. Absolut en god 'start-bolig', men også velegnet til den modne generation. Der gøres specielt opmærksom på, at villaen sælges for dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse'. (fra salgsannoncen).

Vi fik fra starten at vide, at der i prisen var taget højde for generel opfriskning overalt ud fra de fejl, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Tilsvarende fik vi også at vide, at vi kunne forsikre os imod evt. skjulte skader, og at vi skulle være specielt opmærksomme på at forsikre os, da sælger ikke kunne gøres ansvarlig, da det drejede sig om dødsbo. Vi fik udleveret skriftligt tilbud om ejerskifteforsikring fra jer, Nykredit Forsikring A/S.

Hertil er vores kommentar at tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med Nykredit Forsikring af C.D.M., Energi- og Ingeniørgruppen A/S. Ligeledes er Kvalitetsmærket udarbejdet af samme bygningssagkyndige.

Man undres over, at I kan være tilfreds med så ufyldestgørende en rapport, når I har afgivet forsikringstilbud ud fra den.

Vi mener, at sagen om de klart ufyldestgørende, misvisende samt ikke beskrevne fejl i tilstandsrapporten må være en sag mellem jer og bygningssagkyndige, da han ikke har nævnt at nogen bygningsdel var gjort utilgængelige for bygningssagkyndige."

Selskabet fastholdt sin afvisning ved skrivelse dateret 11/4 2006.

Klagernes advokat har ved skrivelse dateret 20/6 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække de anmeldte sætningsskader. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"**Anbringender:**
Til støtte for klagetemaet gør klagerne følgende gældende:

Den udstedte tilstandsrapport er ikke retvisende i sin beskrivelse af de konstaterede skader, ligesom de anmeldte skader ikke er beskrevet i rapporten.

De beskrevne skader
Det er særligt tilstandsrapportens afsnit 1.2. og 3.6 der er relevant i forhold til nærværende sag.

Under afsnit 1.2. beskriver rapporten en sætningsskade på hushjørnet mod sydøst. Revnen fremgår af billederne bilag ... Som det ses er revnen repareret og uden fornyet revnedannelse på nuværende tidspunkt. Endvidere fremstår gavlen og reparationen som om, revnen er repareret for længe siden, hvorfor eventuel sætningsakti-

vitet må antages at være meget begrænset. Normalt vil selv sætninger på halve eller hele millimeter kunne ses på en pudset væg som fin revnedannelse i pudslaget.

Den bygningssagkyndige har valgt at beskrive murrevnen som en sætningsrevne, uanset ovennævnte synbare forhold.

Endvidere beskrives sætninger på piller i krybekælder. Disse piller har intet med ydermurens sokkel at gøre, hvortil punkt 1.2 refererer. Pillerne bærer gulvet derfor er der tale om *to forskellige bygningsdele*, som den bygningssagkyndige anfører under samme note. Det er imidlertid ikke klart, hvilket af disse to forhold, der har afstedkommet karakteren K3.

Herudover er der ingen nærmere beskrivelse af andre revnedannelser i ejendommens sokkel.

Under tilstandsrapportens afsnit 3 er der ikke anført noget om revnedannelser i ejendommens ydervægge. Eneste anmærkning er i afsnit 3.6. 'Indvendige vægge', der beskriver revnedannelse ved tilslutning mellem inder- og ydervæg. Den nærmere placering af sådanne skader er ikke beskrevet.

Det er klagers opfattelse, at der på tidspunktet for handlens indgåelse ikke kunne konstateres nogle vægge med sådanne fejl. Først efter der er sket nedrivning af en indvendig væg og skorsten samt indvendig vægbeklædning, er der konstateret to af sådanne skader.

Anmeldte skader, der ikke er beskrevet i rapporten
Som det fremgår af skitsen bilag … er der anmeldt sætningsskader tre andre steder på ejendommen, ligesom der er konstateret en fjerde endnu ikke skriftligt anmeldte skade.

Skade 1 er placeret i ejendommens sokkel og ydermur i facaden mod gaden ved entredøren. Da ejendommen blev handlet var revnen i sokkelen skjult af beplantning og blev derfor først synbar da alt beplantning langs ejendommen blev ryddet. Bilag … Af samme årsag må man antage, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet denne revne i tilstandsrapporten.

Skade 2 er en meget alvorlig skade i gavlen mod naboen mod nordvest. Revnen kunne ikke konstateres på handelstidspunktet. Dels vender den udvendige side af revnen ind mod naboen, idet ydervæggen står i skellet og er dækket af naboens garage. Dels var den indvendige side af revnen skjult af indervæggens vedhæftning til ydervæggen, jf, bilag …

Det var først i forbindelse med nedrivning af ejendommens skorsten, at sætningsrevnen i gavlens ydermur blev konstateret. Indtil da havde den været skjult for såvel klagerne som den bygningssagkyndige.

Skade 3 er revner konstateret ved kældertrappen, der tilsyneladende synker i forhold til det resterende hus. Disse revner er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Under afsnit 1.3 'Udvendige trapper' angives der alene, at '*der er let afskalning.*'

Den fjerde skade er en revne ved en indervægs vedhæftning til ydervæggen. Denne skade var ikke synbar på handelstidspunktet på grund af indvendig vægbeklædning.

Af ovennævnte grunde er det undertegnedes opfattelse, at de anmeldte skader ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Såfremt der ikke gives medhold heri, at det min opfattelse, at de eneste forhold i tilstandsrapporten, der indikere at der kan være andre skader er de upræcise angivelser '*bl.a.*' (afsnit 1.2. ved K3) og '*flere steder*' (afsnit 3.6 ved K2). Disse angivelser er ikke tilstrækkelige til at klarlægge en risiko for eventuelle andre skader.

Dette skal sammenholdes med, at karaktergivningen begrænser sig til K3 og K2. Hvis den bygningssagkyndige således mente, at der erfaringsmæssigt kunne være andre og væsentligt anderledes placerede revner end den konstaterede og beskrevne, så burde dette have været angivet i en note og med karakteren 'UN'.

I det hele taget kan det undre, at den bygningssagkyndige ikke har taget sædvanligt forbehold for fremtidig sætning samt beskrevet, at risikoen for fremtidig sætning alene kan konstateres ved en geoteknisk undersøgelse. Dette er et sædvanligt forekommende forbehold i tilstandsrapporter, hvis der er sætningsskader på ejendommen.

Endeligt mener jeg, at det er væsentligt for sagen, at den langt alvorligste skade anført som skade nr. 2 - revne i gavl mod nabo - ligger i den modsatte ende af huset i forhold til den eneste skade, der rent faktisk lokaliseres og beskrives under afsnit 1.2.

I forhold til tilstandsrapportens beskrivelser i afsnit 1.2 og afsnit 3.6. får man alene det indtryk, at der er problemer med sætningsrevner ved fundament og ydermur omkring hjørnet mod syd-øst. Reelt har det vist sig, at problemet strækker til bygningsdele langs facaden mod gaden og rundt om den nord-vest vendte gavl mod naboen. Det udgør et væsentligt større udstrækning end angivet.

På det foreliggende grundlag mener jeg ikke, at klagerne havde grund til at forvente risiko for yderligere revner eller andre lignende skader end den, som allerede var omtalt i tilstandsrapporten.."

Selskabet har ved skrivelse dateret 15/8 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet.

Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kommentarer

Pkt. 1.2 i tilstandsrapporten må naturligt forstås, således, at der er sætningsskade, og ordet 'bl.a.' medfører, at det kan være andre steder i ejendommen, uden begrænsninger til den ene eller anden ende af huset, eller den ene eller anden side af huset. Pkt. 1.2 angiver også, at der er sætninger i de murede piller i krybekælderen. Fotos af pillerne er taget af vores konsulent, og omfanget af murværk/piller kan her ses, og tilstandsrapporten angiver, at der skal foretages forstærkning af denne fundering, hvilket forsikringstager således har været klar over inden handlens indgåelse og kunne indstille sig på. Det er også angivet, at der kunne konstateres tidligere revnedannelse i murværk, der er repareret. Et eksempel herpå er revnen i sydfacaden lige til venstre for hoveddøren, som forsikringstager ikke har kunne undgå at konstatere.

Pkt. 3.6 angiver, at der på grund af denne sætning er revner i samling mellem inder- og ydervæg. Den store revne i gavlen ind mod naboen mod vest, løber i samlingen mellem yder og indervæg, jf. advokatens egen klageskrivelse til nævnet, side 4 samt fotos 17-21, hvilket der er advaret om tydeligt i tilstandsrapportens pkt. 3.6 med karakteren K2, og hvor der under generelle kommentarer anføres, at K3 og K2 skader skal udbedres.

Denne tilstandsrapport tilsigter ikke at redegøre for alle revnerne specifikt, jf. ord som 'bl.a. i pkt. 1.2 og 'flere' i pkt. 3.6, men at give et generelt billede af en ejendom med sætningsrevner flere steder, der i et vist omfang er repareret, men hvor der er et generelt vedligeholdelsesbehov.

Da der er tale om, at den bygningssagkyndige har kunnet konstatere sætningerne, at de er kritiske og at der skal gøres noget for at hindre fremtidige sætninger, er det korrekt at give karakteren K3 i pkt. 1.2 i tilstandsrapporten, frem for karakteren UN, der anvendes, hvis den bygningssagkyndige ikke umiddelbart kan konstatere hvilken type revner/forhold der er tale om, jf. de tidligere sager 59.517 og 66.920.

Samlet set er det vores opfattelse, at forsikringstager via tilstandsrapporten er advaret om sætningsskader i sokkel og vægge flere steder med de korrekte karakterer K2 og K3 og derfor har fået et billede af sætningsskadernes reelle karakter og betydning. Omfanget af sætningsskaderne ligger i ordene 'bl.a.' og 'flere'. Derfor er der ikke dækning efter forsikringsbetingelserne pkt. 17 a.

Forsikringstager forsøger via sin advokat, at udpege specifikke revner, og at tilsige, at sætningerne er aktive, men dette er ikke underbygget ved en geoteknisk undersøgelse. Endvidere forsøger forsikringstagers advokat, at give et billede af en bedre ejendom, hvor der ikke kan forventes revner, medmindre de er nævnt specifikt. Dette er ikke en korrekt indfaldsvinkel til huset, idet der er tale om en kendeligt for forsikringstager ældre, sætningsskadet ejendom, der fremstår med revner, der både er udbedret og ikke udbedret. Det er helt normalt, at der er revner i ældre bygninger, og at det er en del af den løbende vedligeholdelse at fuge disse. Forsikringstager er ligeledes advaret om, at der skal foretages en generel reparation/vedligeholdelse af ejendommen. Den korrekte måde at udbedre revnerne på er fugning med efterfølgende evt. maling, således som det er gjort visse steder. Forholdet er det, at de to sammenbyggede bygninger arbejder forskelligt, henset til at tilbygningen er piloteret,

og det er den gamle bygning ikke, jf. også brev af 17. september 2005 fra B. & S. Dette medfører et generelt vedligeholdelsesbehov, og det er forsikringstager forberedt på via tilstandsrapporten. Henset til ejendommens alder 1926 og tilbygningens alder 1960, er der formodning for, at revner jævnligt skal udbedres ved denne type ejendom. Men forsikringstager har valgt at købe en ældre ejendom med den tids forskellige byggeskik, som den gang var tilfredsstillende, men i dag af forsikringstager forlanges at leve op til nutidige standarder. Den gamle ejendom fra 1926 har stået i 80 år, og kan ikke betegnes som fejlopført, uagtet den er opført på en mose, uden pilotering, idet ejendommen har fungeret siden opførelsen under de krav man den gang havde til ejendomme, hvor der var større accept af, at revner kan opstå, og blot skal udbedres ved fugning. Det er lovligt at opføre en tilbygning som gjort, og denne vil man opføre efter tidens metoder med pilotering omkring opførelsestidspunktet ca. 1960.

Ved den udvendige trappe er der opstået en revne i begge sider af skaktens fastgørelse til huset, hvilket ikke er unormalt for ejendomme af denne alder, da trapper ofte ikke har et egentligt fundament i ældre ejendomme og derfor sætter sig. Sådanne revner ser mere dramatiske ud end de er, idet også de blot skal fuges. Trappe og skakt fungerer fortsat som sådan.

Forsikringstager har købt ejendommen som et dødsbo med ansvarsfraskrivelse og klausul i købskontrakten om, at krav vedr. skjulte mangler ikke kan rettes mod dødsboet. I købskontrakten er endvidere anført, at købsprisen er justeret efter ejendommens stand, der ikke var god, hvilket fremgår af både tilstandsrapporten, kvalitetsmærkerapporten og de fremlagte fotos. Forsikringstager er endvidere klar over, at der ikke er sælgeroplysninger, og at ejendommen derfor i vidt omfang købes som den er og forefindes på handelstidspunktet. Det er da også forsikringstager der har budt købssummen 1 mio. kr. for ejendommen, hvilket boet har accepteret. Man må formode, at forsikringstagers bud er afgivet efter visse overvejelser vedrørende husets værdi og vedligeholdelsesbehov ud fra en nærmere undersøgelse af huset. Forsikringstager har da også iværksat en omfattende renovering af huset umiddelbart efter overtagelsen, hvilket fotos vidner om.

Henset til ejendommens stand på købstidspunktet og at vi får forholdet anmeldt 5 dage efter forsikringstagers overtagelse samt, at ejendommen generelt har revner, er det vores opfattelse, at forsikringstager vil videreføre en udgift til en kendt vedligeholdelsesomkostning ud fra tilstandsrapporten.

Vi fastholder således vores afgørelse. Der skal alene beregnes én selvrisiko på 10.000 kr., hvis nævnet måtte anse forholdet for dækket. De revner der specifikt fremgår af tilstandsrapporten, kan der ikke være dækning for. Endvidere kan der ikke kræves dækning for genopretning af husets piller/fundering i krybekælder."

Klagernes advokat samt selskabet fremsendte herefter en række yderligere skrivelser til belysning af deres påstande.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, revnedannelser, 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.
14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder 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 rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har til brug for sagen fået forelagt skitser af bygningen samt fotos af de beskadigede bygningsdele.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der bl.a. er sætningsskader på hjørnet mod sydøst, samt at der pga. sætning ses revnedannelse flere steder ved tilslutning mellem inder- og ydervæg. Herudover har den bygningssagkyndige anført, at bygningen fremtræder generelt med behov for renovering. I et af ejendomsmægleren udleveret kvalitetsmærke har ejendommen fået den overordnede bedømmelse "dårlig".

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ved oplysningerne i tilstandsrapporten er behørigt advaret om, at der er sætningsskader i ejendommen.
Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann