799/08

Den 23. juni 2008 blev i sag nr. 71.755:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt funderingsmangel og de som følge heraf opståede sætningsskader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen blev købt af klageren med overtagelsesdag den 1/5 2001. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 27/9 2000, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommen er opført i 1919. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1	1	Den overfladebehandlede sokkel har enkelte revner. Ejendommen har en sætning mod NV.
	1.3 Udvendige trapper	K1		Stedvis revner i hovedtrappe.

	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.			
	2.2 Vægge	K1	2	Enkelte små skader og revner samt spor efter fugt.
	2.5 Etageadskillelse	K2		Skader i dæk ved buegang mod NØ.
	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	3	Enkelte revner og reparationer samt stedvis spor efter fugt.
		K2		Enkelte skader og revner samt enkelte steder lidt 'skruk' puds.
…				
3.9 Andet:		K1		Revner, skader og reparationer i balkonens balustrade mod nord. Mod syd har altanens gulv små revner og reparationer.
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	6	Små skader, revner og reparationer i garagernes gulve.

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	Set i lyset af ejendommens alder må de i sokkel og facade konstaterede revner og sætninger skønnes nogenlunde stabile.
2	A	2.2 Vægge	Kældervæggene er stedvis utilgængelige grundet beklædninger, hvilket kan give problemer grundet fugt, hvorfor bygningsdelene anbefales holdt under observation.
3	A	3.1 Facader/gavle	Facadernes forskellige bygningsdele er stedvis utilgængelige grundet beplantning.
…			
6	A	6.1 Gulvkonstruktioner	De forskellige bygningsdele er ikke overalt lodrette og vandrette, som de må formodes indbygget under opførelsen."

Medio 2006 satte klageren ejendommen til salg. I forbindelse hermed blev der udarbejdet ny tilstandsrapport dateret 10/7 2006, som kun indeholder få ændringer i forhold til den tidligere udarbejdede rapport. I den nye rapport er ejendommens opførelsesår dog ændret til 1904.

Ultimo 2006 blev der på foranledning af ejendomsmægleren foretaget geoteknisk jordbundundersøgelse. Undersøgelsen blev udført af Geosyd A/S, som på baggrund heraf udfærdigede rapport af 28/11 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**1. INDLEDNING - FORMÅL.**
I forbindelse med en vurdering af opståede revnedannelser i ejendommen … er Geosyd blevet anmodet om at udføre en orienterende geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Ejendommen fremstår generelt i den vestlige facade med en række revnedannelser. Herudover kan der konstateres synlige skævheder i den aktuelle del af huset.
Ved opmåling kunne det konstateres, at visse skævheder givet er af konstruktionsmæssig karakter, hvorfor sætningsbilledet fremstår noget uregelmæssigt.

Formålet med nærværende undersøgelse er at give en orientering om jordbunds-, grundvands- og funderingsforholdene for, om muligt, at klarlægge årsagen til revnedannelser.

2. UNDERSØGELSER.
I de på situationsskitsen bilag 1.01. viste punkter B1-B3 er der udført 3 geotekniske boringer ført til 4,50 m dybde under terræn.
Desuden er der udført to gravninger ført til fundamentsunderkant. Granvingerne er benævnt G1 og G2.
…
4. VURDERINGER.
Ud fra de udførte undersøgelser tolkes det, at årsagen til de opståede revnedannelser og skævheder er, at huset generelt er funderes på sætningsgivende aflejringer.
Ydermere er fundamenterne for husets tilbygning ikke ført til frostsikker funderingsdybde (mindst 0,90 m under terræn).
Husets sydlige gavl er endvidere placeret i umiddelbar nærhed af skråning. Sætninger i denne ende af byggeriet kan til dels være opstået i forbindelse med anlæg af støttemur og/eller fordi forholdene ved støttemuren ikke er stabile.

Det skal herudover bemærkes, at forholdene generelt ikke anses for at være stabile. Det vil sige, at der også fremover må forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge.

En total sikring mod sætninger fremover vil kræve en omfattende efterfundering af den del af huset, som er funderet på sætningsgivende aflejringer. Denne efterfundering bør i givet [fald] omfatte såvel facader som skillevægge og gulve."

Med henvisning til den udarbejdede geotekniske rapport anmeldte klageren den 5/12 2006 til selskabet, at der var konstateret revner i facadevægge samt sætning af ejendommen.

Det anmeldte forhold blev den 4/1 2007 besigtiget af selskabets bygningsskadekonsulent, som ved skrivelse af 8/1 2007 til klageren afviste at yde forsikringsdækning. Af den til klageren fremsendte skrivelse fremgår bl.a.:

"**Værd at vide**

…
I tilstandsrapporten står 1919 som opførelsesåret. Men da tilbygningen blev oplyst tilbygget i år 1913, må det oprindelige hus være opført tidligere. Formentlig først i 1900 tallet.
…
Den geotekniske undersøgelse
…
Undersøgelsen viste betydelige variationer i jordbundsforholdene, der blev analyseret til en dybde på 4,5 m. Målt fra jordoverflade/terræn sås sætningsgivende fyld/muld i varierende dybde fra 0,7 til 1,65 meters dybde.
Opgravningen ved beboelsen G2 viste funderingsdybde på mere end 1,2 m under terræn.
Opgravningen ved tilbygningen G1 viste en funderingsdybde på 0,45 m under terræn med let sætningsgivende ler/sand under fundament.

Vores besigtigelse
Der er ikke gjort noget ved facaderne siden tilstandsbesigtigelsen i år 2000, ud over den reparation ved murværk over vinduer, som ejerskifteforsikringen deltog i, i 2005.
Facadernes tilstand blev besigtiget huset rundt sammen med L. fra Geosyd.
Det blev vurderet, at den ældste del af huset, grundet funderingsdybden, står stabilt. Den aktuelle skævhed vurderes at være indtrådt enten før eller i forbindelse med kommunens etablering af sikringsvæg neden for huset i ca. år 1933. Denne væg skulle efter det oplyste senere være påforet, som i dag ses fra gaden, mens den oprindelige anes ca. 1 m fra husets sydvestlige hjørne.
Eventuelle problemer med stabilitet, vurderes ud fra den geotekniske undersøgelse, gælder således tilbygningen, hvor der må påregnes mere vedligehold på facaderne end på husets oprindelige del, grundet funderingsdybden, da murværket er mere udsat for bevægelser. Eksempelvis som en følge af streng frost til under funderingsdybde.
…
Konklusion
Sammenfattende skal jeg meddele, at det anmeldte med ejendommens facademurværk ikke kan henføres under dækning for den tegnede ejerskifteforsikring. Dette begrundes i, at jeg ikke ser kravet til nærliggende risiko for skade opfyldt. Endvidere at de kendte forhold med facaderne fremgår af det i tilstandsrapporten nævnte tilbage i år 2000.
Forestående arbejder på facaderne vurderes som værende vedligehold, henset til at der ikke har været vedligehold på de pudsede/malede facader inden for de seneste 6 år.
Jeg skal derfor afvise det anmeldte forhold.

Andet
En funderingsdybde på ca. 0,45 m er gængs byggeskik i ca. år 1913. Derfor må man påregne løbende vedligehold for revnedannelse på den tids facader."

Umiddelbart herefter udløb tilstandsrapport af 10/7 2006, hvorfor klageren lod ny udarbejde. I forbindelse hermed blev den bygningssagkyndige præsenteret for den geotekniske rapport. Det fremgår af den senest udarbejdede rapport, som er dateret 18/1 2007, at ejendommen er opført i 1904. Endvidere fremgår bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K3	Ejendommen har en sætning mod nordvest, hvilket også har påvirket de øvrige bygningsdele i huset. Enkelte revner og skader i soklen.

		Der blev fremlagt en geoteknisk rapport fra Geosyd, H., dateret 28.11.2006. Hovedkonklusionen i rapporten er, at huset generelt er funderet på sætningsgivende aflejringer. Desuden er tilbygningens fundament ikke i frostfri dybde. Note: Det må kraftigt anbefales køber, at gøre sig bekendt med hele indholdet i rapporten.
1.3 Udvendige trapper	K2	Hovedtrappen har revner og skader og rust i gelænderet.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Stedvis små revner, små skader og reparationer samt lidt forhøjet fugtindhold.
	K2	Større revner i vægge, gulv og loft i kælderrum under den udvendige trappe mod nordøst - herunder rust i bærende bjælke i loft.
2.5 Etageadskillelse	K1	Mod øst ses indvendig lidt rust i et jernprofil over et kældervindue. I garager er der lidt rust i bærende jernprofiler.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Enkelte revner, skader og reparationer samt enkelte steder lidt puds uden vedhæftning. Nedbrydning i overliggere over garageporte.
3.4 Altaner	K3	Tagterrassen mod sydøst har revner og interimistiske reparationer, hvorfor tætheden må skønnes usikker. Papbelægningen på tagterrassen mod nord, der har begyndende nedbrydning af overfladen, har enkelte steder usikre inddækninger.
	K2	Revner og skader i tagterrassens rækværk mod nord.
…		
3.9 Andet:	K2	Nedbrydning og skader i gelænderet ved buegangen.
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Gulvet i stuen mod nordvest i stueetagen har små skader.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Ved skrivelse af 23/1 2007 meddelte klageren via sin advokat, at han var utilfreds med selskabets afgørelse af 8/1 2007. Ved skrivelse af 28/3 2007 til klagerens advokat fast-

holdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække udgifterne til efterfundering og reparation af de indtrådte skader. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 7/5 2007 bl.a. anført:

> "Jeg vedlægger billeder taget af min klient i forbindelse med købet af ejendommen. Som det kan ses, fremstår ejendommen nymalet og uden at give indtryk af, at der er igangværende revnedannelser.
>
> Jeg vedlægger endvidere billeder, som er taget af min klient i dag.
> Funderingsproblemerne er mest udtalte i tilbygningen, som er den bygning, hvor der er en terrasse på 1. sal.
>
> Som man kan se af billederne, der er taget i forbindelse med købet, er der på balustraden ikke revnedannelser at se overhovedet.
>
> Som det kan ses af de billeder, der er taget for nyligt, er balustraden kraftigt beskadiget hele vejen rundt. Således er der revnedannelser overalt. Nogle af revnerne er på mere end 1 cm. Disse revner har udviklet sig i dette omfang i den tid, hvor min klient har ejet ejendommen.
>
> Tilbygningen viser endvidere, at der har været foretaget et omfattende restaureringsarbejde. Dette skete for ca. 3 år siden, hvor min klient tilkaldte ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen indtog på det tidspunkt det standpunkt, at der var tale om sædvanlig vedligeholdelse.
>
> Det kan oplyses, at arbejdet bestod i udskiftning af en hel del sten, som var faldet ud, samt udskiftning af en overlægger over huset.
>
> På det tidspunkt accepterede ejerskifteforsikringsselskabet at tage 10 % af udgiften til udskiftning af overlæggeren. Dette var uacceptabelt for min klient, hvorefter der efter lange forhandlinger endte med at forsikringsselskabet tog 75 %.
>
> Efter de reparationer, der blev foretaget for ca. 3 år siden, er der fortsat bevægelser i huset.
>
> Udover fotografierne vedrørende husets ydre vedlægges der 4 fotografier, der er taget i hjørner fra soveværelse og badeværelse, udvisende tydelige bevægelser i huset. Det skal bemærkes, at tapet fremstod mangelfrit ved min klients overtagelse af huset. Skaderne er således sket i hans ejertid.
>
> For Ankenævnet gøres det gældende, at der er problemer med funderingsforholdene ved ejendommen, og at dette giver sig udtryk i stadige sætninger, der ligger ud over hvad, der er normalt for et hus med dennes alder og type."

Selskabet har i skrivelse af 25/6 2007 til nævnet udførligt redegjort for sagens faktiske omstændigheder og selskabets stillingtagen. Af skrivelsen fremgår afslutningsvis følgende:

"Sammenfattende skal vi konkludere, at advokat P.K.'s klage til ankenævnet eller forsikringstagerens kommentarer til vores brev af den 28. marts 2007 (bilag …) ikke ændrer ved vores hidtidige vurdering af forholdet. Det vil bl.a. sige, at vi ikke mener, at:

- forsikringstageren har godtgjort, at revnerne m.v. i bygningen er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand, når indholdet af de udarbejdede tilstandsrapporter sammenholdes.
- forsikringstageren har godtgjort, at de ved den geotekniske undersøgelse registrerede jordbundsforhold vil resultere i revnedannelser i sokkel og facader, der ligger ud over det forventelige, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- den geotekniske rapport fra Geosyd A/S (bilag …) i sig selv kan tages til indtægt for, at bygningen er fejlfunderet henset til tidspunktet for dens opførelse, herunder at funderingen vil medføre sætninger, som afviger væsentligt fra, hvad de forgangne 100 år har resultatet i.

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 20/8 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"For mig at se gør forsikringsselskabet sig skyldig i misforståelser. For mig at se er det underordnet hvad de bygningssagkyndige har konstateret i de 2 tilstandsrapporter, når det rent faktisk viser sig at der er funderingsmangler ved den faste ejendom. Man kan ikke af rapporterne konstatere omfanget af de skader der er på ejendommen, og de fremlagte billeder dokumenterer efter min opfattelse, at der har været en udvikling. Selskabet anfører øverst på side 3, at det tilsyneladende ikke er tilstandsrapporterne men derimod den geotekniske rapport der danner grundlag for anmeldelsen. Dette er for så vidt korrekt. Grunden til at man overhovedet indhenter en geoteknisk rapport er dog imidlertid, at den udvikling med ejendommen som min klient kan konstatere gør at man får mistanke om, at der er problemer med funderingsforholdene. Dette får man med tiden, idet skaderne vedbliver at udvikle sig og til sidst resulterer i, at en i vid udstrækning pæn facade og pæne overflader i det hele taget, på et tidspunkt er med betydelige revner og afskalninger.

I forbindelse med udskiftning af overlæggeren i 2004, som nævnt på side 3 i selskabets redegørelse, blev der foretaget betydelig reparation af facaden, idet der var meget store afskalninger. På nuværende tidspunkt er der på ny revnedannelser i den renoverede facade.

Det må således være en kendsgerning, at der er en bevægelse i huset, der skyldes de funderingsforhold der er konstateret ved den geotekniske undersøgelse. Det forhold, at man i tilstandsrapporterne med års mellemrum konstaterer revner delvist samme sted, er ikke et udtryk for, at der ikke fra den ene rapport til den anden har været en udvikling i revnerne. En kendsgerning er det jo også, at revnerne i den seneste rapport har givet grundlag for en yderligere undersøgelse som har vist årsagen til at revnerne udvikler sig."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 11/9, 22/10 og 5/11 2007.

Vedlagt skrivelse af 21/12 2007 har klagerens advokat til nævnet fremsendt et af klageren indhentet tilbud af 5/12 2007 på stabilisering af fundamentet på den forsikrede ejen-

dom. Det fremgår af tilbuddet, der er udfærdiget af virksomheden Uretek ApS, at ejendommen blev besigtiget den 22/11 2007, og at der i forbindelse hermed blev konstateret revner og tydelige sætninger på facader og fundament. Ifølge det på baggrund af besigtigelsen udarbejdede tilbud vil selve stabiliseringen af fundamentet beløbe sig til 268.550 kr.

Vedlagt skrivelse af 22/1 2008 til nævnet har klagerens advokat fremsendt udtalelse af 9/1 2008 fra Geosyd A/S. Af denne udtalelse fremgår bl.a.:

> "Geosyd's boringer viser følgende.
> B1. Nødvendig funderingsdybde 2,7 meter under terræn (m.u.t.)
> Der kan dog funderes i 1,7 m.u.t. med mindre sætninger til følge.
> B2. Nødvendig funderingsdybde 3,5 meter under terræn (m.u.t.)
> Der kan dog funderes i 1,8 m.u.t, med sætninger til følge.
> B3. Nødvendig funderingsdybde 1,65 meter under terræn (m.u.t.)
>
> Af bilagene … ses det tydeligt, at fundering af hovedbygningen ikke er som beskrevet i materialet fra ALM. BRAND. Fundamenter er af en meget høj kvalitet, også efter dd. forhold, med fod og armering. Altså ikke som beskrevet af ALM. BRAND.
>
> Som det kan ses på snittene bilag … er fundamenter forsøgt ført til intakte bæredygtige aflejringer i mindst 1,5 meter under omkringliggende terræn.
>
> Ifølge boreprofilerne, er den nødvendige funderingsdybde som ovenfor beskrevet. Det forventes at fundering er udført, mindst i dybderne 1,65 á 1,7 meter underterræn (B2 og B3). Såfremt dette ikke er tilfældet, kan dette være årsag til sætninger.
>
> I området ved B2, skulle fundering egentligt være ført til 2,7 m.u.t.
>
> Ved undersøgelserne af tilbygningen er der ved gravning ikke konstateret noget egentligt fundament, dette vil sige at tilbygningen er meget svagere funderet end det oprindelige byggeri. Selv efter daværende forhold må dette være at betegne som **FUSK**, i nutidens sprog. Fundamenter er her ikke ført til rimelige bæredygtige aflejringer i mindst 1,7 m.u.t.
>
> Ved sammenbygning af nyt og gammelt, opnås en form for stivhed i konstruktionen, og fra tid til anden vil der opstå revner grundet udløsning af de i en periode opståede spændinger.
>
> Geosyd har ikke regnet på sætninger i den tidligere udførte rapport, da dette ikke var formålet med undersøgelsen at finde ud af hvor store sætninger der var overstået, og hvor meget herefter var at forvente.
>
> Det eneste sted egentlige sætninger kan forventes at være overståede er i den ende der vender ud mod L…vej. Her er fundamenter antageligt ført til bæredygtige aflejringer, sætningen i den ende af huset stammer antageligt fra tidspunktet hvor 'støtte murs projektet' er gennemført, der har antageligt været nogen omgravning af jorden med en stabilitetsændring til følge."

Selskabet er i skrivelse af 25/1 2008 til nævnet fremkommet med bemærkninger til skrivelse af 21/12 2007 fra klagerens advokat samt det fremlagte tilbud af 5/12 2007 fra

Uretek ApS. Af selskabets skrivelse fremgår det bl.a., at selskabet ikke har deltaget i besigtigelsen den 22/11 2007. Endvidere fremgår det, at selskabet er af den opfattelse, at den geotekniske rapport ikke er retvisende for bygningen som helhed, idet der alene er udført tre boringer og to udgravninger på samme side af huset.

Vedlagt skrivelse af 28/1 2008 har klagerens advokat til nævnet fremsendt kopi af skrivelse af 21/1 2008 fra den ejendomsmægler, der forsøger at sælge klagerens ejendom. Det fremgår af ejendomsmæglerens skrivelse, at potentielle købere er nervøse på grund af problemerne med funderingen, hvorfor de alene ønsker at betale en pris, som ligger væsentligt under den oprindelige udbudspris.

Selskabet er fremkommet med supplerende bemærkninger i skrivelse af 7/2 2008 til nævnet.

Efterfølgende har klagerens advokat til nævnet fremsendt skrivelse af 20/2 2008 fra Geosyd A/S. I denne skrivelse hedder det:

> "For at **afslutte** denne brevveksling, vil jeg hermed igen bekræfte at det er vor overbevisning, at fundering af ny og gammel bygning bestemt ikke er i harmoni med hinanden.
> Eksisterende bygning er velfunderet, også efter nutidens normer, hvorimod tilbygning er meget mangelfuld funderet.
>
> Ovennævnte sammenbygninger og funderinger er ikke i god overensstemmelse med hinanden, hvorfor der er sætninger, og at disse forventes at pågå."

Hertil har selskabet i skrivelse af 10/3 2008 til nævnet bemærket:

> "**Brev fra geosyd A/S**
> …
> Som vi har redegjort for så sent som i vores brev af den 7. februar 2008 til ankenævnet, fandtes der på opførelsestidspunktet ikke et egentligt reglement, som regulerede kravene til datidens byggeri i lighed med det bygningsreglement, som er gældende for byggeri i dag. Behovet for fundering herunder dennes omfang var derfor oftest et anliggende, som arkitekt og/eller bygmesteren eventuelt i samråd tog stilling til på baggrund af de konkrete forhold.
>
> … Vi skal ikke afvise, at funderingen afviger mere end, hvad der normalt ses. Imidlertid skal vi fastholde, at der til trods for de mange års forløb ikke forekommer skader i sammenføjningen mellem de to bygninger, der kan relateres til funderingen eller sætninger i øvrigt. Bygningerne har immervæk hængt sammen i ca. 95 år.
>
> Endelig skal vi konstatere, at geosyd A/S klart tilkendegiver, at den eksisterende bygning (gamle del) er velfunderet. Dette kan vi kun opfatte sådan, at geosyd A/S til forskel fra deres første vurdering nu mener, at det kun er under den nye bygning, at der er behov for sikring. I henhold til firmaets første vurdering var det stort set hele bygningen, som stod på sætningsgivende aflejringer, hvorfor en sikring mod fortsatte bevægelser derfor ville omfatte store de-

le af bygningen. Tilbuddet fra Uretek A/S omhandler netop sikring af store dele af bygningen ca. 49,5 m og må således tage udgangspunkt i geosyd A/S første vurdering.

Konklusion
Efter gennemgang af de seneste breve er det vores opfattelse, at der ikke er tilføjet nye oplysninger, hvormed der skulle være grundlag for at komme til en anden vurdering end vores hidtidige. Derfor skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet ved fundamentet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt fotos af den forsikrede ejendom.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagens akter finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herved lagt vægt på husets alder, og at man må forvente løbende reparation af revner i puds, jf. også herved til-

standsrapporten. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende risikoen for fremtidige sætninger og størrelsen heraf ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen