798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.693:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afgørelse vedrørende fundering samt skævheder i stuegulv og kælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1937, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/10 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/2 2003. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1	1	Løst og afskallet puds på sokkel, lokale revnedannelser.
…				
	1.5 Andet: Tilbygning	K2		Der ses sætning på tilbygget spiseafdeling ud for køkken, der er båret på 2 Ø60 mm damprør nedstøbt i terræn. Bygning og tilhørende udv. trappe, også understøttet af 1 Ø60 mm damprør, hælder udaf.
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			

	2.2 Vægge	K1	2	Lokale bevægelsesrevner i kældervægge. Fugt- og saltudblomstringer, løst og afskallet puds, samt revnedannelser forekommer i kælder og kældervægge.
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	4	Der ses revnedannelser, sætningsskader af blivende karakter, i murværk, specielt hjørnet mod nord/øst.
	3.6 Indv. vægge	K1		Lokale revnedannelser i indv. murværk.
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Lokale skævheder i gulve forekommer.
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
…				
	8.2 Tagfald	K3		Grundet sætning i tilbygning, er der bagfald på paptag over tilbygning ved køkken, hvorfor nedbør ikke kan bortledes til fælles tagrende med hoved hovedhus. (I øvrigt konstruktivt en risikofyldt løsning).

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	1.2 Sokkel	Der har i husets levetid været en del sætninger, bevægelser i undergrund, med revnedannelser til følge. Der må påregnes løbende vedligeholdelse af revnedannelser i husets sokkel og facademur, specielt mod nord/øst.
...			
4	A	3.1 Facader/gavle	Der må påregnes successiv udbedring af revner i takt med bevægelser i undergrund. Der er tidligere foretaget udfugtninger af samme.

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:
Telefonisk og pr. post modtaget følgende tilføjelser til sælgers oplysninger:

Angående muren: Revner i nordøstsiden er repareret et par gange. Huset har altid sat sig lidt. Revne i vestmuren udbedret for mange år siden."

Klageren anførte i skrivelse af 5/9 2006 til selskabet:

"Vi henvender os til jer, da vi har opdaget revner både ude og inde i vores hus, og derfor har en formodning om, at vores hus fortsat sætter sig. Vores genbo har netop af Geoteknisk in-

stitut fået konstateret, at undergrunden i området er blød og at der derfor er behov for yderligere fundering, for at deres hus ikke skal sætte sig yderligere. I forbindelse hermed, fik vi en repræsentant fra Geoteknisk institut til at foretage en hurtig gennemgang af vores eget hus. Hans umiddelbare vurdering er, at vores hus, grundet den bløde undergrund nær U. mose og G. Rende, ikke er færdigt med at sætte sig, og at vi behøver ekstra fundering ned til et jordlag, som kan bære.

Da vi har tegnet ejerskifteforsikring hos jer i forbindelse med overtagelsen af huset i oktober 2003, vil vi gerne vide, hvordan vi skal forholde os til skaden."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 25/9 2006 til klageren:

"Det fremgår af jeres brev, at I har opdaget revner både ude og inde i huset. Revnerne skyldes formentlig sætninger pga. bevægelser i undergrunden.

Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
…
Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17.a.

På dette grundlag afsluttes sagen."

Klageren anførte i skrivelse af 27/9 2006 til selskabet:

"Jeg er af den opfattelse at alene kategoriseringen af skaderne som K1 og K2 og den beskrivelse der er af skaderne som kosmetiske jf. note 4, er i modstrid med den vurdering jeg har fået af en fagmand der mener at der skal foretages yderligere fundering af huset for at skaderne ikke medfører alvorlige skader for hele huset. Således skulle skaden have kategoriseret som en K3 skade for at være i overensstemmelse med denne vurdering, og med henvisning til punkt 17 mener jeg ikke at det har været muligt at 'tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

På baggrund heraf er det min opfattelse at der skal foretages følgende:

1. En test af om yderligere fundering er nødvendig for at hindre alvorlige sætningsskader (af mere end kosmetisk karakter) dvs. jordbundsundersøgelser til en pris af mellem 10.000,- og 15.000,-

2. Såfremt jordbundsundersøgelserne viser at det er nødvendigt med yderligere fundering for at hindre alvorlige sætningsskader er det min opfattelse af dette er omfattet af forsikringen.

Jeg vil for en god ordens skyld bemærke at vores genbo har været gennem det samme som beskrevet i denne sag og at de på nuværende tidspunkt er ved at få foretaget yderligere fundering af deres hus gennem deres ejerskifte forsikring."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 3/10 2006 til klageren:

"Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at sætningsskader på tilbygning samt revnedannelser og sætningsskader i facader/gavle i tilstandsrapporten er beskrevet med karakte-

ren K2 - 'Alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.'

Vi er således ikke enige i, at det anmeldte forhold i tilstandsrapporten er beskrevet som kosmetisk.

Endvidere er der både i note 1 og 4 beskrevet, at der er bevægelser i undergrunden, som medfører revner og sætninger. Det er endvidere beskrevet, at der tidligere har været fugninger/reparationer af disse revner, og at dette også må påregnes i fremtiden.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i rapporten. Vi mener tillige, at forholdet flere steder i rapporten, er beskrevet på en sådan måde, at I har haft mulighed for at indstille jer på, at I overtog en ejendom med sætningsskader af mere eller mindre alvorlig karakter.

Vi må derfor på det foreliggende grundlag fastholde vores afvisning af 25. september 2006.

Såfremt I ønsker at få foretaget en jordbundsundersøgelse, vil vi såfremt denne undersøgelse bringer nye oplysninger, naturligvis vurderer sagen igen.

Vi gør opmærksom på, at en sådan jordbundsundersøgelse er for egen regning og risiko medmindre skaden er godkendt som dækningsberettiget."

Klageren fik herefter foretaget en geoteknisk undersøgelse af jordbunden, hvorefter det af geoteknisk rapport af 9/11 2006 fremgår:

"**4.1 Årsag til revnedannelserne**
Generelt tyder undersøgelsen på, at ydervægsfundamenterne ikke generelt er ført til overside af bæredygtige lag. Mægtigheden af sætningsgivende jordlag under fundamenter vurderes med udgangspunkt i denne undersøgelses gravninger/håndboringer at være stigende fra sydvest til nordøst.

Sætninger i fundamenterne har forplantet sig op igennem hele konstruktionen og dermed givet anledning til større niveauforskelle for gulvet i stueetagen.

Det har ikke været muligt at undersøge de indvendige fundamenter eller kældergulvets fundering, men man må forvente, at disse heller ikke er ført til bæredygtige aflejringer. Specielt tyder luftrum under kældergulvets betonklaplag på, at det underliggende fyld har sat sig i forhold til betonklaplaget.

4.2 Fremtidige forhold og udbedring
Ejendommens alder taget i betragtning skønnes de egentlige konsolideringssætninger fra sætningsgivende jordlag at være overstået.

For uændrede belastningsforhold, og med udgangspunkt i denne undersøgelse, skønnes de fremtidige sætninger af jordlagene under ydervægsfundamenterne at være af størrelsesordnen 0 - 40 mm, afhængig af lagfølge og -tykkelser af fyld, overjord og andre sætningsgivende jordlag under fundamentsunderkant. Sætningerne skyldes nedbrydning af organisk materiale og krybning.

Endvidere er der risiko for, at luftlommer under kældergulvene kan give anledning til pludselige lokale nedsynkninger af kældergulvet.

Såfremt det ønskes, at bringe funderingen af fundamenter og kældergulve op svarende til funderingsnormens krav, skal muldholdige aflejringer og fyld under kældergulve og fundamenter bortgraves, eller konstruktionen skal forstærkes med pæle."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 21/11 2006 til selskabet:

"Undersøgelsen konkluderer at ydervægsfundamenterne ikke generelt er ført til overside af - bæredygtige lag, hvilket har medført sætninger i fundamenterne, som har forplantet sig op igennem hele konstruktionen og dermed givet anledning til en niveauforskel på 14 cm for gulvet i stueetagen, en niveauforskel som ikke var synlig ved overtagelse af huset pga. gulvbelægning, og som ej heller var omtalt i tilstandsrapporten.

Angående de indvendige fundamenter antages disse også at være mangelfulde, hvilket skaber luftlommer under kældergulvene, som kan give anledning til pludselige nedsynkninger af kældergulvet. En skade, som heller ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og hvorfor vi også mener at denne skade er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Rapporten konkluderer, at der er behov for enten at forstærke konstruktionen med pæle eller at bortgrave muldholdige aflejringer og fyld under kældergulve og fundamenter.

Vi har vedlagt et eksemplar af rapporten, således at I kan foretage jeres vurdering af sagen, men vi mener fortsat at have et krav på erstatning iht. ejerskifteforsikringen for følgende forhold:

- Ekstra fundering af huset, jf. nærmere rapporten.
- Udskiftning af gulv i kælder.
- Udskiftning af gulv i del af stueetagen."

Selskabet anførte i skrivelse af 27/11 2006 til klageren:

"Vi er enig i, og anerkender, at der er tale om revnedannelser i inder- og ydervægge som følge af bevægelser i det underliggende jordlag.

Vi er dog fortsat af den opfattelse, at netop disse sætninger og årsagen hertil samt følgerne heraf er nævnt i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet umiddelbart før jeres overtagelse af ejendommen.

…

Vi er fortsat af den opfattelse, at forholdene omkring sætninger, revnedannelser og bevægelser i undergrunden ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I har inden handlen blev indgået haft mulighed for at indstille jer på, at der flere steder i huset var konstateret revnedannelser og sætninger, samt at årsagen hertil er bevægelser i undergrunden.

Den bygningssagkyndige har tillige nævnt, at der må påregnes udbedring af revner i takt med bevægelser i undergrunden.

Tilstandsrapporten er udarbejdet for knapt 4 år siden, og på baggrund af det i rapporten nævnte, er det forventeligt at der vil ske en udvikling af revner og sætninger.

Vi skal dog gøre opmærksom på Georapportens punkt 4.2 hvoraf det fremgår, at 'ejendommens alder taget i betragtning skønnes de egentlige konsolideringssætninger fra sætningsgivende jordlag at være overstået.'

På dette grundlag fastholdes vores afvisning af 25. september 2006 og 3. oktober 2006."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 12/12 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 13/12 2007:

"Samtlige rum i ejendommen, og samt udvendige overflader blev besigtiget.

1. sal: Gulvtæppe overalt, og gipsplader med glasvæv. Vor kunde har pålagt tæppet, og malet loft og vægge. Kunden oplyser at der ikke er konstateret nogen skader, hvilket jeg heller ikke kunne se.

Stueetagen: Oprindelige trægulve ses i alle rum. Badeværelset er forholdsvis nyt, udført af sælger. Køkkenet var oprindelig i rum mod nord/vest, men vor kunde har udført nyt køkken i stuen, som er blevet til et køkken/stue/alrum. Det gamle køkken er værelse nu. Da ft. overtog ejendommen lå der vinyl + tæpper i gang, værelser og køkken, og i stuen lå der birkeparketgulv. Ft. oplyser, at der ikke forekom nogen synlig og mærkbar skævhed på stuegulv. Ft. ville dog hellere have oprindelig trægulv frem, og ved denne operation konstateres, at fx ved brændeovnen / under trappen var parketgulvet opklodset måske 5 - 10 cm, med træplade og fliser ovenpå omkring brændeovn / under trappen. Nu ses det tydelig, og det er særdeles mærkbart, at stuegulvet falder kraftigt fra syd/vestligt hjørne mod nord/østligt hjørne. Et fald på ca. 14 cm skal nok passe. Men der er ingen skade på vægge eller lofter som følge deraf. I resten af stueetagen ses og mærkes ingen ujævnheder på gulve, hvilket ft. var helt enig i. Der er således ingen skader på loft og vægge i stueetagen. I stueetagen er der glasvæv på vægge, og profilbrædder på lofter.

Kælder: Særdeles høj kælder. Terræn er stort set i niveau med kældergulv.
Kælderen er totalrenoveret. Det gamle oliefyr er udskiftet til naturgas, og en væg er fjernet mellem fyrrum og værelse. Tidligere lå der fliser på gulv i vaskerummet, gulv i fyrrum var af beton, og i resten af rummene lå der laminatparket / tæpper. På vægge var der monteret masonitplader. Nu ligger der samme fliser overalt i hele kælderen. Under dette arbejde forekom der lokale revner og nedsynkninger af betongulv i fyrrum og i gang. Lokal ophugning og opfyldning er foretaget, og alle gulve er oprettet med cementholdigt produkt. Det var i 2006. Der ses ingen revner i nye flisegulve. Ft. konstaterede kun revner i kælderydervæg i værelse mod nord/øst. Denne var meget ude af lod, og det er den fortsat - vel en ca. 5 cm på det værste sted. En større gennemgående revne under det nordligste vindue forekom. Revnen blev repareret indvendigt, og reparationen er fortsat holdbar. Der var også andre mindre revner i ydervæggen mod øst - men alt ser pænt ud nu. Men se vedlagte fotoregistrering af værelset, før ft. renoverede.

Udvendig side af facader: Ft. var enig i, at der kun er sætningsrevner på kælderydervæg og på ydervæg mod øst, ud for kælderværelse mod nord/øst, dvs. over ca. 5 - 6 meter. Revnerne i ydervæggen starter ved terræn og slutter i en højde ved midt vinduerne i stueetagen. Revnerne går således ikke til tag. Revnerne har været forsøgt repareret af andre end sælger uden holdbart resultat. Kælderydervæggen ses at være skæv ud for kælderværelset.

Tag: Der ses ingen skader derpå som følge af sætninger."

Klageren har ved skrivelse af 15/10 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til en udbedring af ejendommens funderingsproblemer, skævhederne i stuegulvet og i kælderen. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Vi købte for 4 år siden huset og tegnede en ejerskifteforsikring i den forbindelse (vedlagt). Det har nu vist sig at huset ligger i et blødt område, hvor flere af naboerne har haft funderingsproblemer og sætningsskader. Vi mener også, at der er problemer med mangelfuld fundering af vores hus.
>
> Derfor har vi efter dialog og opfordring med forsikringsselskabet (ejerskifteforsikringen) fået foretaget en geoteknisk undersøgelse af funderingen af vores hus. (vedlagt - GEO Geoteknisk Institut). Undersøgelsen konkluderer, at der ikke alle steder er støbt til underkanten af bæredygtigt lag (som jeg mener, er kriteriet for, om der er funderet korrekt), og, at der er risiko for, huset sætter sig yderligere.
>
> **K2 eller K3 skade**
> I tilstandsrapporten er funderingsforholdene klassificeret som K2 revner og sprækker. Den relevante bekendtgørelse om tilstandsrapporter betegner K2 skader som skader, der er 'stationære'. Ifølge GEO-rapporten er dette ikke tilfældet med funderingen af vores hus, og derfor er vi uenige i tilstandsrapportens klassificering af skaden. Vi mener, at skaden hører til i kategorien K3 skader.
>
> **Større niveauforskelle i stueetagen**
> Yderligere er gulvet i stuen skævt med en hældning på 16 cm. Dette havde vi ikke mulighed for at have haft kendskab til, da vi købte huset, idet der var 'nivelleret' med birkeparket på gulvet. Vi er af den opfattelse at dette forhold også burde have været beskrevet i tilstandsrapporten og vil derfor også søge erstatning for udbedring af niveauforskellen.
>
> Jf. rapporten fra GEO er tykkelsen af gulvet i kælderen ikke tilstrækkeligt, hvilket vi også mener, skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har ved skrivelse af 9/1 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Efter vores gennemgang af sagen, herunder den seneste besigtigelse, skal vi fastholde, at de anmeldte forhold vedrørende revner/sætninger og skævheder i gulve er nævnt i tilstandsrapporten og at forholdene ikke er klart forkert beskrevet.
>
> Tilstandsrapportens bemærkninger om sætninger og revner har givet forsikringstagerne en tilstrækkelig mulighed for at vurdere skadernes omfang, karakter og betydning, inden de købte huset. Tilstandsrapporten gør både opmærksom på de aktuelle revner og skævheder samt på, at der må forventes løbende udgifter til udbedring og vedligeholdelse fremadrettet. Tilstandsrapporten omtaler revnerne som egentlige sætninger på grund af bevægelser i undergrunden og forsikringstagerne har derfor haft kendskab til, at der ikke alene var tale om almindelige svindrevner eller lignende, men egentlige bevægelsesrevner som følge af undergrundens tilstand.

På denne baggrund skal vi afvise, at de anmeldte revner/sætninger og skævheder er dækningsberettigende forhold, jf. pkt. 17.1 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi skal tillige afvise, at resultatet af geoteknisk rapport af 9. november 2006 berettiger til dækning af en efterfundering af ejendommen, idet rapporten tydeligt beskriver, at de egentlige konsolideringssætninger er overstået. Vi bemærker videre, at de fremtidige sætninger af jordlagene under ydervægsfundamenterne skønnes at være af størrelsesordnen 0 - 40 mm, afhængig af lagfølge og -tykkelser af fyld, overjord og andre sætningsgivende jordlag under fundamentsunderkant. Sætningerne skyldes nedbrydning af organisk materiale og krybning.

Ifølge ovennævnte rapport skal forsikringstagerne således ikke betale yderligere udgifter til sikring af ejendommen, end de kunne forvente i henhold til tilstandsrapportens bemærkninger om løbende udbedring af revner mv.

På baggrund af den geotekniske rapport finder vi, at karakteren K2 i tilstandsrapportens pkt. 3.1 sammenholdt med note 4 er korrekt.

Med henvisning til sidste afsnit i afsnit 4.2 i ovennævnte rapport skal vi tilføje, at den nugældende funderingsnorm ikke er aktuel i nærværende sag, idet huset er opført i 1934, hvorfor det er de på dette tidspunkt gældende normer, der er relevante.

Vedrørende stuegulvet har forsikringstagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten vidst og accepteret, at de købte et hus med skævheder i gulvene.

Det er forholdenes tilstand på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for vurderingen af ejerskifteforsikringens dækning.

I den forbindelse skal vi bemærke, at der på overtagelsestidspunktet i stueetagen lå vinyl og tæpper i gang, værelser og køkken, mens der i stuen lå birkeparketgulv. Ifølge vores konsulent har forsikringstagerne oplyst, at der ikke forekom nogen synlig og mærkbar skævhed på stuegulv. Forsikringstagerne ville gerne have oprindeligt trægulv frem og ved dette projekt har man konstateret, at parketgulvet var opklodset og skævheden (som er omtalt i vores interne rapport) er nu særdeles mærkbar.

Tilstandsrapportens anmærkning om lokale skævheder i gulve er korrekt, når man tager forholdene på overtagelsestidspunktet i betragtning, hvorfor forholdet er undtaget, jf. pkt. 17.1 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi skal således gøre gældende, at det er ejerskifteforsikringen uvedkommende, at forsikringstagerne efterfølgende har ønsket at ændre på gulvforholdene. At de store på skævheder i stuegulvene skyldes sætning af fundamentet ændrer ikke vores afgørelse.

Vedrørende kælderen har forsikringstagerne i 2006 foretaget en totalrenovering, herunder bl.a. udskiftning af gulvbelægning med nye fliser. I forbindelse med arbejdet forekom der lokale revner og nedsynkninger af betongulv i fyrrum og i gang. Den lokale ophugning og opfyldning var foretaget og alle gulve er oprettet med cementholdigt produkt.

Forsikringstagerne har først over for os i brev af 21. november 2006 oplyst om revner og nedsynkninger i kældergulv, hvilket således er efter den planlagte renovering er igangsat og udført.

Vi skal anerkende, at luftlommerne opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand og at forsikringstagerne ikke er blevet advaret om disse luftlommer under kældergulv. Vi er dermed indstillet på at erstatte udgifterne til det ekstraarbejde, luftlommerne måtte have medført.

Vi kan imidlertid ikke anerkende at skulle dække udgifter til et nyt kældergulv, da forsikringstagerne allerede har planlagt, igangsat og udført en totalrenovering af kælderen, herunder nye fliser på hele kældergulvet.

Vi skal derfor venligst bede forsikringstagerne sende os en opgørelse over de ekstraomkostninger ovennævnte omtalte luftlommer matte have medført."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 16/1 2008 til nævnet:

"Jeg ønsker hermed at rette en faktuel fejl i Nykredits redegørelse, nemlig at vores kælder er blevet istandsat i 2006. Dette er ikke tilfældet, kælderen er først påbegyndt istandsat sommer 2007 (efter endeligt afslag fra Nykredit). Vi havde netop ventet 2 år med istandsættelse af kælder for at få sagen afklaret. Dette anses for betydningsfuldt da dette anvendes i argumentationen fra Nykredit."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 31/1 2008 til nævnet:

"Forsikringstagerne har oplyst, at kælderen først er påbegyndt istandsat sommer 2007. For at få sagen afklaret havde de ventet med istandsættelsen.

Vi finder at kunne lægge til grund, at istandsættelsen af kælderen har været planlagt senest i 2006.

Af intern rapport af 13. december 2007 fremgår bl.a.:
'*Nu ligger der samme fliser overalt i hele kælderen. Under dette arbejde forekom der lokale revner og nedsynkninger af betongulv i fyrrum og i gang. Lokal ophugning og opfyldning er foretaget, og alle gulve er oprettet med cementholdigt produkt. Det var i 2006. Der ses ingen revner i nye flisegulve.*'

At selve istandsættelsen er blevet udskudt ændrer ikke ved, at forsikringstagerne har måttet påregne at skulle afholde udgifter til nyt kældergulv. Vi skal derfor fastholde, at vi ikke skal dække udgifter til nyt kældergulv.

Til støtte for vores afgørelse vedlægges kopi af ankenævnskendelse nr. 61.404."

Nævnet har modtaget billeder af den omhandlende ejendom til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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, 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.

…

17. 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har anerkendt ekstraarbejde som følge af luftlommer under kældergulv som værende dækningsberettigende. Da en udskiftning af selve kældergulvet var planlagt af klageren, kan selskabet ikke pålægges at dække omkostningerne for denne udgift.

Nævnet finder, at klageren herudover efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde mulighed for at tage stilling til, om de ville købe huset, der var med sætningsrevner og skævheder i gulve. Selv om der er nogen risiko for yderligere sætninger, finder nævnet, at risikoen herfor samt størrelsen heraf ikke er af sådan karakter, at K2 karakteren kan anses for klart forkert. Som følge heraf finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at dække udgifter til understøbning/forstærkning af fundamenter eller opretning af gulve.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann