808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.558:

xxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække udbedringen af en anmeldt sætning på ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade, og at klageren var advaret om sætningen i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1912, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligens vedligeholdelsestilstand skønnes ringere end gennemsnittet for tilsvarende bygninger af samme type og alder.
Der må påregnes en del genopretnings- og vedligeholdelsesarbejder inden normal standard er opnået.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokkel		
	1.2 Sokkel	K2	Flere revnedannelser ses i sokkel, og stedvis kan konstateres hul og løs sokkelpus.

		Note: Man kan forvente at revnerne vil bevæge sig en lille smule hvert år, og man må påregne at man skal eftergå dem en gang imellem. Det anbefales at man fjerner de store træer som står op ad huset.
1.3 Udvendige trapper	K2	Revner/skader ses på indgangstrapper og rampe Note: Trapperne er pudsrepareret gennem tiden.
…		
2. Kælder/krybekælder/ terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Betongulvet i kælder er ujævnt og revnet.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte revnedannelser ses i murværket bla. i vestgavlen. Note: Man kan forvente at revnerne i murværket vil bevæge sig en lille smule hvert år, og man må påregne at man skal eftergå dem en gang imellem.
	K2	Mange mursten har småskader og enkelte sten og fuger er forvitret. Note: Man kan se at murværket er blevet repareret gennem tiden, og man kan forvente at murværket fortsat skal eftergås og udbedres.
3.6 Indvendige vægge	K1	Stedvis kan konstateres lidt hul vægpuds og mindre revnedannelser.
…		
	K3	Sætningsrevner ses i vægge mellem stue og baggang samt i fyrrum. Note: Man har forsøgt at pudsreparere væggen i baggangen.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Flere revnedannelser ses i de lette vægge.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K0	Enkelte døre kan ikke åbnes og nogle er skæve.
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Flere revnedannelser ses i de pudset lofter, og lofter med Cellotexplader er revnet i bl.a. samlingerne."

I en af klageren indhentet geoteknisk rapport af 3/7 2007 fra civilingeniør J.C. er anført:

"Af inspektionen fremgik det, at der indvendigt i bygningen kunne konstateres flere sætningsrevner i de indvendige skillevægge. Udvendigt kunne der derimod kun konstateres enkelte mindre sætningsrevner i bygningens ydervægge.

…

Det udvendige nivellement af overkant sokkel hele vejen rundt om bygningen viste, at den maksimale højdeafvigelse fra vandret plan var 149 mm. Det højeste punkt fandtes på bygningens nordøstlige hjørne, og det laveste punkt fandtes på bygningens sydvestlige hjørne. Højdeafvigelserne og hældningerne mellem de enkelte punkter er væsentligt større end funderingsnormens vejledende tolerancegrænser for sætninger og hældninger på henholdsvis 30 á 40 mm og 1:300 ~ 3,3 mm per m.

Ved prøveboringerne B.1 og E3.2 blev der øverst truffet fyldlag af muld og sand underlejret af postglaciale aflejringer af gytje til henholdsvis 1,90 m og 3,40 m dybde under terræn. Derunder fandtes i boringerne glaciale aflejringer i form af moræneler. Af gravningerne G.1 og G.2 udført på samme sted som boringerne med samme nummer fremgik det, at fundamentet var ført til henholdsvis 1,35 m og 2,20 m dybde under terræn. Ved boring B.1 består de øverste 0,65 m af fun-

damentet af beton mens de nederste 1,55 m af fundamentet består af cement- stabiliseret sand, som ikke har særligt gode styrkeegenskaber. Ved boring B.2 består hele fundamentet af beton, men fundamentet hviler på stærkt sætningsgivende aflejringer af gytje. Se i øvrigt boreprofilerne og de optegnede resultater af gravningerne på bilagene nr. 2 og 3.

På grundlag af de samlede undersøgelser kan det fastslås, at hele bygningen er fejlfunderet, hvilket har resulteret i de opståede revnedannelser og skævheder. Der vil således i fremtiden forekomme yderligere sætninger af bygningens vægge og gulve, såfremt der ikke gennemføres en forstærkning af den eksisterende fundering."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 21/9 2007, at huset står på usikker grund og hælder. Civilingeniør H.T. besigtigede på foranledning af selskabet herefter ejendommen og anførte herefter i taksatorrapport af 17/10 2007:

"**Ejendommen**
Anmeldelsen omfatter litra A. Litra A er en ældre bolig fra 1912, der fremstår som tidstypisk opført. Boligen er med et bebygget areal på 149 m2 og 112 m2 udnyttet tagetage. Der er desuden en mindre kælder på 8 m2 under køkken.

Ejendommen ses at være beliggende i 1.række til vandet med en grusvej i mellem hus og strandbred.

Bygningen er funderet på betonfundamenter (sokkeloverkant ca. 60 cm over terræn) og med fuldmurede ydervægge, blank tegl i formur og pudset tegl i bagmur og skillevægge. Der er flere steder er beklædt med cellotexplader på bagmure.
Gulve er delvist støbte og delvist strøer med trægulve.

Tagkonstruktionen er hanebåndspær med betontagsten og taghældning ca 45 grader.

Generelt er ejendommen med manglende vedligehold og nedslidt med en lang række fejl og mangler. Ejendommen står foran en totalrenovering, hvilket også er FT's plan.
Ejendommen er købt af 2 familier (brødrene Christoffersen med koner), der planlægger at opdele bygningen i 2 boliger.

Besigtigelse
Ved indvendig besigtigelse af ejendommen kan der ikke visuelt konstateres skævheder i gulve, lofter eller vægge ud over det sædvanlige for en ejendom med denne alder. Ved måling med vaterpas kan det dog verificeres, at gulve er med fald fra øst mod vest med ca. 5 - 15 mm pr. meter. Der kan konstateres en større revnedannelse i skillevæggen mellem entreen i den vestlige ende af huset og værelset liggende øst for denne entre. Der kan ikke konstateres revner andre steder, men der kan måske være revner skjult af cellotexpladerne. Det ses revnen er udbedret synligt på vægfladen mod entreen.

Ved udvendig besigtigelse kan det ikke visuelt konstateres, at sokkel er skæv. Dette vil kræve en opmåling. Der kan konstateres mange revner i sokkel og enkelte i ydermure, primært facaderne (mod nord og syd).

Revnerne er alle omkring 1 mm brede og med mindre forskydning. Det er min vurdering at disse revner kan være fremkommet efter mindre differenssætninger og at de kan være af ældre dato.

Der er ses revne i trappevange ved indgang i den østlige del af huset. Sådanne revner er sædvanlige i det en støbt trappe og en bolig laster forskelligt og derfor komprimerer jordlagene under bygningsdelen forskelligt.

Det ses i skrivelse fra N.H. fra 12-06-2007, at sokkel hælder diagonalt med ca. 15 cm i forhold til vandret plan, og i rapport fra Geotek … at sokkeloverkant kote i forhold til vandret plan varierer med 149 mm fra nordøst hjørne til sydvest hjørne. Geotek henviser til at dette afviger fra tolerancer i funderingsnormen.

Dette kan konstateres, at stemme overens med de indvendige målinger, men skal det verificeres skal dette ske ved landmåler.

Rapporten fra Geotek ses at konkludere, at ejendommen er funderet på sætningsgivende jordlag som muld, gytje m.v., der ikke har tilstrækkelig bæreegenskaber for en sådan bygning. Disse aflejringer forefindes 1,9 - 3,4 meter under terræn og frigravning af sokkel viser (Geotek) at der er funderet til hhv. 1,35 m og 2,20 m under terræn. Rapporten konkluderer således, at hele bygningen er fejlfunderet.

Konklusion
Det må konkluderes, at bygningen er fejlfunderet i forhold til nugældende funderingsnormer.
Det må også konkluderes, at de konstaterede revner mange steder i sokkel med stor sandsynlighed skyldes differenssætninger i jordlagene under sokkel.

Det er også sandsynligt at den konstaterede kraftige revne i skillevæggen her årsagssammenhæng med sætninger under soklen, men det kan også skyldes sætninger i fundamentet under skillevæggen. Skillevæggen er ikke bærende i forhold til etageadskillelse og tag, men bærer del af trappe. Ellers funktion som tværafstivende skillevæg, der i den er muret sandsynligvis er udført på en sokkel (støbt eller muret).

Det må konkluderes, at Geotek's betragtning omkring tolerancer i funderingsnormen ikke er gældende på opførelsestidspunktet for denne ejendom.

Med baggrund i bygningens alder og det konstaterede skadesbillede er det min vurdering at de fremtidige sætninger kan være begrænsede. Skadesbilledet tyder i hvert fald ikke på, at ejendommen har været udsat for voldsomme differenssætninger tidligere og bygningen fremstår med et sædvanligt skadesbillede i forhold til alder. Ved udregning kan det konstateres, at bygningen har 'sat sig' 1,5 mm pr år i snit. Det skal her medtages at de største sætninger ofte indtræffer i de første år efter opførelsen af bygningen.

Fundamenterne er opmålt til hhv. 1,35 m og 2,20 m hvilket er mere end hvad der var sædvanligt for en enfamiliehus i 1912, og bygningen kan ikke siges at være fejlfunderet iht. opførelsesåret.

Såfremt at forholdet udbedres, kan det bedst ske ved pælefundering af sokkel til fast grund og efterfølgende opretning af alle af ejendommens gulve. Dette vil sige ophugning og ny støbning af betongulve og udskiftning af træ plankegulve hvor der ikke er betongulve. Der er betongulv i køkken og bad, hvilket er forbundet med ekstra omkostninger."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 13/12 2007 til klagerens advokat:

"Det er vores opfattelse, at den bygningssagkyndige i forbindelse med gennemgangen af ejendommen har oplyst op, at der skal foretages en del genopretning vedligeholdelsesarbejder på ejendommen samt indtil flere steder har anmærket, at der er sætningsrevner på ejendommen - og at ejendommen fremover formentlig vil sætte sig (revne), og dette løbende skal repareres.

Det er på baggrund af ovenstående vores opfattelse, at Deres klient i forbindelse med købet fik endog mange oplysninger om, at der var forhold på ejendommen som skulle udbedres før end almindelig vedligeholdelse kunne påbegyndes, samt at der også fremover ville forekomme sætninger/revner på ejendommen.

Det er derfor vores opfattelse, at Deres klienter havde mulighed for at tage omkostningerne hertil i betragtning i forbindelse med købet.

Endelig er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og karakter (1912). Det er endvidere vores opfattelse at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed væsentligt.

Det er endvidere vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på ejendommen - dette henset til, at ejendommen har stået siden 1912 uden at der i øvrigt er sket nævneværdi skade og at skadesbilledet på ejendommen i dag ikke afviger fra andre ejendomme fra 1912. Den vurderede restsætning er ifølge konsulenterne endvidere ikke større end hvad man ser i andre tilsvarende huse af samme alder."

N.H. fra H. Byggerådgivning blev herefter antaget af klageren til at afgive en udtalelse. I udtalelsen af 28/2 2008 hedder det bl.a.:

"Husets nuværende fundering:
Der er som det er anført i skrivelse fra Dansk Boligforsikring foretaget en vis ekstrafundering da huset blev bygget. Dette er dog ikke gjort korrekt, så væsentlige sætninger af huset er forhindret.

Ekstrafunderingen er ved husets nordøstlige hjørne foretaget med cementstabiliseret sand med dårlige styrkeegenskaber. Huset er på dette sted derfor ikke stabilt funderet, og fremtidige sætninger må forventes.

Ekstrafunderingen er ved husets sydvestlige hjørne foretaget med beton, men som det fremgår af geoteknisk rapport er denne ekstrafundering ikke ført til fast bund og fundamentet hviler på stærkt sætningsgivende aflejringer (gytje). Huset er på dette sted derfor heller ikke stabilt funderet, og fremtidige sætninger må forventes.

Huset har sat sig og hælder nu ca. 15cm.

Det kan på baggrund af ovenstående forhold konkluderes, at bygningen er fejlfunderet og der vil fremover komme yderligere sætninger. Dette afviger som det også fremgår af skrivelse fra Geotek af 28.02.2008 betydeligt fra hvad man kan forvente ved tilsvarende ejendomme af samme alder og karakter.

Fremtidige sætninger hvis bygningen ikke renoveres eller ombygges:

I skrivelsen fra Dansk Boligforsikring anføres det af forsikringsselskabets skadeskonsulent, at de fremtidige sætninger kan være begrænsede. Det er ikke konkluderet fra skadeskonsulenten at de fremtidige sætninger bliver begrænsede.

I skrivelsen fremgår desuden af udtalelse fra Ingeniør M.O. fra firmaet G. - C.B., at der efter dennes opfattelse vil være en restsætning på 10 mm over 30 år.

M.O.s vurdering af den anslåede restsætning på 10 mm over 30 år er baseret på at der ikke sker nogen ændring i belastningerne på de eksisterende fundamenter, hvilket kun ville være aktuelt såfremt husets tilstand ikke krævede en omfattende renovering / ombygning."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 29/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af den konstaterede sætning. Advokaten har til støtte herfor anført:

"Ejendommen fremtrådte ved købernes besigtigelse stærkt nedslidt og yderst misligholdt gennem delvis udlejning, men fremtrådte samtidig som en i de grundliggende konstruktioner solidt bygget ejendom fra 1912, der løbende var blevet indrettet med 3-4 boliger.

Det virkede tillidsvækkende med en solid sokkel i en højde på ca. 1 meter over grunden, og såvel sokkel som murværk fremtrådte i god stand og uden usædvanlige revnedannelser. Taget var umiddelbart tjenlig til udskiftning.

På dette grundlag accepterede klagerne at erlægge en købesum på kr. 2.595.000,00.

Det var købernes hensigt med en yderligere investering på ca. kr. 3 mill. totalt at ombygge og modernisere ejendommen og herunder indrette den med 2 fuldt moderne boliger, idet skal bemærkes at allerede tilstandsrapporten på pag. 6 anfører 'der må påregnes en del genopretnings- og vedligeholdelsesarbejder inden normal standard er opnået'.

Moderniseringen ville i realiteten indebære, at kun fundament, ydermure og tagkonstruktion blev bibeholdt, mens inderskillevægge og gulve ville blive fjernet og nyetablerede, og af hensyn til isoleringen og varmeanlæg med gulvvarne, ville der blive støbt betongulve, ligesom der videre af isoleringsmæssige årsager ville blive opsat nye indervægge mod de gamle ydervægge. Nogle af de tidligere indervægge ville blive erstattede af bærende jerndragere. Slutteligt ville der ud for begge lejligheder blive støbt udvendige terrasser i sokkelhøjde opfyldt med sand/grus.
…
Det er evident, at den planlagte ombygning vil flytte belastninger og på nogle punkter medføre yderligere belastninger, men alt ville ligge indenfor hvad der ville kunne udføres uden problemer på en normal bæredygtig og funderet ejendom af samme alder og fremtærden.
…
Til støtte for sin påstand skal klageren **anbringe:**

at ejendommen objektivt er dårligere funderet end alderstilsvarende ejendomme når der henses til grundens beskaffenhed,

at problemet formentlig allerede har været erkendt under ejendommens opførelse,

at man desuagtet har forsat opførelsen uden yderligere udover et måske kraftigere og stivere fundament,

at ejendommen grundet den manglende bæredygtighed en-bloc er tiltet, men som følge af fundamentets soliditet og stivhed ikke sat sig partiel,

at tiltningen ikke har givet de tydelige, karakteristiske og advarende revnedannelser, der ville følge af en sædvanlig partiel sætning,

at klageren og hans rådgiver ved alm. besigtigelse derfor ikke rimeligvis har kunnet opdage tiltningen og den manglende bæredygtighed,

at klageren således ikke under købsforhandlingerne havde mulighed for prismæssigt at tage højde for mangelen,

at klageren derfor, også når der henses til tilstandsrapporten, allerede ved købet har haft en både berettiget og beskyttelsværdig forventning om, at ejendommen uden yderligere på normalvis kunne restaureres og moderniseres uden af få fremtidige sætninger,

at ejendommen, også ubestridt af indklagede, under alle omstændigheder fremtidig vil sætte sig uanset anvendelse,

at den planlagte ombygning/modernisering ikke indebærer andre indgreb og belastninger end hvad der for tilsvarende ejendomme ville være sædvanlige og iøvrigt ikke ændrer ejendommens status og anvendelse, og således ligger indenfor begrebet almindelig brug,

at moderniseringen/ombygningen uden den anbefalede nyfundering, uomtvistelig iflg. fa. Geotek ville medføre 'betydelige skader' på ejendommen i form af yderligere tiltning/sætning,

at det således ville savne mening, at modernisere ejendommen for 3. mill, kroner med viden om, at ejendommen derved ville sætte sig eller tilte yderligere,

at ejendommen således allerede ved købet var væsentlig ringere end klageren berettiget har måttet forvente, når der tillige henses til pris, alder og fremtræden iøvrigt,

at klageren herefter har krav på gennem tegnet ejeskifteforsikring at få kompenseret den absolut nødvendige ekstrafundering til afværgelse af fremtidige skader,

at den nødvendig ekstrafundering ikke værdiforøger ejendommen i forhold til klagerens oprindelige, berettigede forventninger.

Indklagedes afvisning synes ej heller at være i overensstemmelse med **praksis** på området.

Der skal her henvises til vedlagte udtalelse af 30. december 2003 fra Ankenævnet for Forsikring i sag nr. 60823 (bilag ..) faktisk identisk med nærværende sag. Det skal bemærkes at der i forannævnte sag alene var foretaget delfundering, hvilket skal sammenholdes med, at entreprenøren ved opførelse af ejendommen i nærværende sag også, efter Geoteks opfattelse formentlig fuldt bevidst, har undladt at foretage fuld betryggende fundering.

Videre henvises til Vestre Landsrets dom UfR. 2002/2300 (bilag ..), hvilken sag har så store faktiske og juridiske lighedspunkter med nærværende sag, at resultatet bør være identisk, nemlig at skaden er ejerskifteforsikringsdækket."

Selskabet har ved skrivelse af 18/3 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Der er enighed om, at ejendommen ikke er funderet iht. nutidige funderingsnormer. Bygningen ses dog, at være funderet til hhv. 1,35 m og 2,20 m, hvilket er mere end hvad der var sædvanligt i 1912. Bygningen vurderes ikke, at være fejlfunderet iht. sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Indvendigt ses enkelte større revner som er anmærket i tilstandsrapporten. I forhold til bygningens alder er der ikke nævneværdige revner i sokkel og udvendigt murværk, og der er ikke noget der tyder på at ejendommen har været udsat for voldsomme differenssætninger. Da de største sætninger (konsolideringssætningerne) erfaringsmæssigt forekommer i de første år efter opførelsen, vurderes det ikke, at der på baggrund af de konstaterede funderingsforhold, er nærliggende risiko for skade.

Ingeniør M.O. har skønnet at det vil være realistisk at forvente en restsætning på ca. 10 mm over de næste 30 år. Ingeniør N.H. … ses ikke, at anfægte denne vurdering, men bemærker at det er under forudsætning af, at der ikke sker nogen ændringer i belastningen på de eksisterende fundamenter (klagers bilag ..).

N.H. oplyser desuden, at det er beregnet at den påtænkte ombygning vil belaste fundamenterne med yderligere ca. 2.000 kg pr. meter. Den ekstra belastning på fundamenterne skyldes, at det er planlagt at der skal udføres en 4 m bred støbt terrasse langs den høje sokkel ud mod vandet. Desuden planlægges ejendommens opstrøede gulve udskiftet med selvbærende armerede betongulve og det er planlagt at der på 1. salen skal etableres et badeværelse med betongulve udstøbt på nye etagebjælker i stål.

Der er næppe tvivl om at en ekstralast på ca. 2.000 kg pr. meter vil kunne medføre at bygningen sætter sig yderligere. Dansk Boligforsikring A/S har dog ikke fået foretaget beregninger til nærmere belysning af dette spørgsmål.

Udgangspunktet for ejerskifteforsikringens dækning er, at der skal være tale om et forhold, som har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Henset til, at bygningen er næsten 100 år gammel og, at der kun konstateres meget begrænsede sætningsskader vurderes det ikke, at det er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af funderingsforholdene.

At funderingen ikke er udført i henhold til funderingsnormen (DS415), er ikke en skade eller konstruktionsfejl. Funderingsforholdene skal alene vurderes i forhold til de normer som var gældende på opførselstidspunktet. Den første funderingsnorm kom i 1965. Der henvises til ankenævnets kendelse nr. 70.824 af 3. december 2007.

Det var først omkring århundredeskiftet at man begyndte, at udføre beboelsesejendomme med betonfundamenter, og beton var stadig i 1912 et dyrt materiale som man sparede på. Der er derfor ikke noget mærkeligt i, at der er tale om et svagt fundament. Geotek's spekulationer i hvorfor der ikke er gravet dybere kan ikke begrunde en påstand om, at huset skulle være fejlfunderet iht. datidens byggenormer. Der var ikke i 1912 nogen grænseværdier for acceptabel sætning eller hældning. Derimod var det af betydning, at huset var konstrueret til at modstå bevægelser i jordlagene. Det må lægges til grund, at der er tale om et velbygget hus, som ikke fremstår med nævneværdige skader, på trods af, at det er opført i et område med blød bund. Med hensyn til den planlagte ombygning vurderes det, at der tale om plan-

lagte arbejder der går langt ud over hvad der kan betragtes som sædvanlig renovering og vedligeholdelse.

Det kan ikke almindeligvis forventes, at det vil være muligt at øge belastningen på fundamenterne med 2.000 kg pr. meter på en ejendom opført i 1912, uden at der skal træffes foranstaltninger til forstærkning af fundamenterne.

Huset ligger under 50 meter fra strandkanten og tilstandsrapporten har 9 anmærkninger vedrørende større eller mindre sætningsrevner. På den baggrund vurderes det, at det har været muligt for klager eller klagers rådgiver at tage højde for funderingsforholdene før købet af ejendommen.
…
2. Konklusion
Det er ikke fra klagers side sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet har været en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, som følge af funderingsforholdene. Klagen bør afvises da det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om en skade iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Tilstandsrapporten indeholder flere anmærkninger vedrørende sætningsskader på ejendommen. Klager og klagers rådgiver havde således før købet anledning til, at foretage yderligere undersøgelses til afklaring af om den planlagte ombygning kunne gennemføres uden en forstærkning af fundamenterne. Forholdet kan derfor ikke siges, at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klagen bør derfor også af denne grund afvises iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4,1."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 8/4 2008 til nævnet:

"Den aktuelle fundering af huset (1,35 - 2,2 meter under terræn) ganske rigtige mere end hvad der var sædvanligt i 1912. Denne ekstra funderingsdybde viser netop, at bygherren i sin tid har været klar over, at den aktuelle jordbund ikke var bæredygtig med normal fundering. Bygherren har således allerede på opførelsestidspunktet haft bestyrket mistanke om, at man med stor sandsynlighed funderede på ikke bæredygtig bund.

Det er ikke en rimelig påstand fra indklagede at frembære, at de planlagte renoveringsarbejder skulle gå langt ud over hvad der kan betragtes som sædvanlig renovering og vedligeholdelse af en ældre ejendom fra 1912.

Det kan normalt forventes, at man kan udføre renovering i det planlagte omfang uden ekstrafundering, også på et hus fra 1912. En del af den ekstra belastning på fundamentet skyldes, at det netop på grund af blød bund vil være nødvendigt at udføre betongulve selvbærende (båret direkte af fundamentet) i modsætning til hvad der ville være det normale, hvor betongulvet kan bæres af jorden under huset.

Selv om man valgte at undlade terrassen til kystsiden, ville alene den ekstra belastning på fundamenterne som de støbte betongulve og fjernelse af eksisterende gulve, efter al sandsynlighed betyde, at der vil indtræde betydelige sætningsskader, og der ses da heller ikke hverken af Dansk Boligforsikring eller dennes tekniske konsulent T. Rådgivende Ingeniører, at være afgivet nogen form for garanti for eller tilsikring af, at moderniseringsarbejderne risikofrit kan udføres. Tværtom er firmaet G., C.B., som indklagede selv efter det oplyste har konsulteret, enig i at ejendommen også i fremtiden vil sætte sig, måske nok minimalt, men dog igen uden garanti for at de planlagte, ganske normale renoverings- arbejder kan udføres uden fremtidige problemer.

Den anvendelse og modernisering klageren planlægger er som tidligere anført af fuldstændig normal karakter og ville på et normalt bæredygtigt hus fra 1912 kunne udføres uden at foretage nogen form for ekstra fundering. Ejendommen led således allerede ved købet af den mangel, at funderingen og bæredygtigheden er væsentlig ringere end køberne berettiget måtte forvente når der henses til tilsvarende ejendom."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 bygningens 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.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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 ejerskifteforsikringen dækker forhold, der er til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Nærliggende risiko for skade, der alene opstår på grund af klagerens planer om ændringer af ejendommen, er således ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var en nærliggende risiko for

yderligere væsentlige sætningsskader. Nævnet finder heller ikke, at ejendommen afviger væsentligt fra de oplysninger, der er beskrevet i tilstandsrapporten, og klageren havde således inden købet af ejendommen mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand