810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.876:

xxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til revner i ejendommens ydervægge.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1959 og fik en tilbygning i 1998, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/12 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/7 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger** **Ja** **Nej** **Bygning**
…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ *AB*

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
Ad 2: Spidslofter er besigtiget fra lemhullet i A p.g.a. isolering/manglende gangbro. Ingen adgang til krybekælder i A.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
…				
	8.9 Vindafstivning	*K1*	*2*	*Der er ikke synlige vindkryds, men der synes ikke at være følgeskader.*
	8.14 Gangbro	*K1*	*3*	*Der mangler en gangbro på spidsloftet.*"

Klageren anmeldte i august 2006 til selskabet, at der var revnedannelser i den oprindelige bygnings facader og gavle. Selskabet taksator besigtigede forholdet og anførte i aftaleseddel af 17/8 2006 til klageren:

"De konstaterede revner i facader og gavle er ikke sætningsrevner men vurderes til at fugt og varmebetingede revner samt revner fra ikke vindstabil tagkonstruktion. Revner vurderes ikke at vare gennemgående i gasbetonvæggen. Ftg. henvender sig til en murermester som fjerner pudslag omkring revne i nordgavl samt revne i vestgavl (i den sydlige ende) der ophugges 40-50 cm ved hver revne."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/12 2006 til klageren:

"1. Lodret udv. revne i tilbygning.
2. Revner i brystningspartier.
3. Revner i gavle og facader i øvrigt.
4. Udvendig finer på hoveddør er løstsiddende
5. Afskalninger på støbt hovedtrappe.

Ad forhold 1: Der kunne konstateres en stort set lodret revne i hele murhøjden. Der er ingen revner i sokkel.
Jeg vurderer derfor at revnen ikke skyldes sætninger i jorden, men skyldes temperatur og fugtbevægelser, som er værst på syd og sydvestvendte facader, der er ikke nok bevægelsesfrihed fordi trådbinderne i murværket formentlig er placeret for tæt på hjørnet. Der er enkelte små afskalninger over sokkel eller i niveau med denne, årsagen til disse afskalninger skyldes efter min vurdering, at der er pudset ned over sokkelpappen som de steder stikker lige lidt for langt ud, der er tale om et vedligeholdelsesmæssigt problem.

Ad forhold 2: Der er på alle facader og gavle revner udgående fra støbte sålbænke. Der opstår ad åre revner i murværk under sålbænken og i fugen mellem sålbænken og murfalsen, årsagen er primært at der ikke er nogen dryprille og ingen opkanter i enderne samt manglende paplag i fugen under sålbænken, men konstruktionen og fejlene er gængse med tilsvarende konstruktioner af samme årgang. Der er tegn på tidligere reparationer af revnerne.

Ad forhold 3: I begge gavle samt facader ses revner fra overkant vinduer og døre og op til murkrone/tag. Der er efter min vurdering ikke tale om sætningsskader men skader stammende fra den manglende gangbro og vindafstivning af tagkonstruktionen. Der er tegn på tidligere reparationer af revnerne.
...

Vigtige oplysninger
Huset er opført i 1959. Der er i 1998 udført en tilbygning mod vest. I den gamle del er der krybekælder og Viktualiekælder. I tilbygningen er ydervægge med mursten i for og bagmur, murværk er pudset udvendig.
I hovedhus er ydervægge 19 cm gasbetonblokke med udv. puds. Du har oplyst at alle facader var nymalede ved din overtagelse af ejendommen.

Du har overtaget huset den 1. december 2003. Ejerskifteforsikringen inkl. Ulovlighedsdækning, med betingelserne nummer 5045, er trådt i kraft den 28. november 2003.

Anmeldelse til selskabet er sket den 26. juni 2006.

Dersom udbedringsudgiften ikke overstiger selvrisikoen på 10.000 kr. vil erstatningsbeløbet ikke blive udbetalt, men registreret som forbrugt selvrisiko, således at den maksimale selvrisiko på 30.000 kr. i hele forsikringens løbetid bliver reduceret tilsvarende.

Erstattes forholdene?
Jeg har nu gennemgået de oplysninger, som jeg fik ved besigtigelsen og de oplysninger, som du har sendt til mig.

På baggrund af de samlede oplysninger, konkluderer jeg følgende:

Det anmeldte forhold 1 og 4 kan anerkendes som værende dækket på din ejerskifteforsikring.

Vores begrundelse vedrørende forhold 1 og 4
Forholdet opfylder skade definitionen. Du kan finde skadedefinitionen i dine betingelser, afsnit 2, pkt. 9. *Hvilke forhold er dækket,* punkt. 9.1 og punkt 9.2. her står der:

De anmeldte forhold 2-3-5 kan ikke anerkendes som værende dækket på din ejerskifteforsikring.
Forholdene opfylder ikke skade definitionen."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 6/3 2007 til selskabet:

"Ejendommen fremtrådte overalt vedligeholdt uden revner af nogen art. Der henvises til tilstandsrapporten, hvor intet nævnes om revner.

I løbet af sommeren 2006 konstaterede min kunde en lang række revner i ydervæggene.

Det kan oplyses, at ydervæggene er opført i massiv gasbetonblokke, der er pudsede udvendigt.

Der var ingen revner at konstatere i forbindelse med min kundes køb, da denne af sælger var gjort salgsklar, dvs. alle gamle revner var malerbehandlet."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 26/3 2007 til klagerens advokat:

"**En given konstruktion, der giver problemer, men som kendes fra tilsvarende bygninger af samme alder, vil ikke opfylde skadedefinitionen.**
Det samme vil være tilfældet, hvor et problem ikke kan tilskrives et fysisk forhold, manglende bygningsdele, eller et forhold der giver nærliggende risiko for skade, men andre individuelle omstændigheder.

At en konstateret skade er et forhold, der opfylder skadedefinitionen, er op til forsikringstageren at sandsynliggøre/dokumentere.

Der er på alle facader og gavle revner udgående fra støbte sålbænke.

Der opstår ad åre revner i murværk under sålbænken og i fugen mellem sålbænken og murfalsen, årsagen er primært at der ikke er nogen dryprille og ingen opkanter i enderne samt manglende paplag i fugen under sålbænken, **men konstruktionen og fejlene er gængse med tilsvarende konstruktioner af samme årgang.** Der er tegn på tidligere reparationer af revnerne.
I begge gavle samt facader ses revner fra overkant vinduer og døre og op til murkrone/tag. Der er efter min vurdering ikke tale om sætningsskader, men skader stammende fra den manglende gangbro og vindafstivning af tagkonstruktionen. Der er tegn på tidligere reparationer af revnerne.

Du bør straks iværksætte arbejdet med gangbro og vindkryds for ikke at forværre skaderne i ydermurene.

Endvidere mener jeg at revnerne også skyldes fugt og varmebetingede bevægelser i de dårlig isolerede ydervægge. Du skriver også selv at du fra andre byggesagkyndige har fået oplyst, at huse opført af gasbetonblokke som regel vil have en lang række revnedannelser.

Umiddelbart ville jeg mene at den beskikkede bygningssagkyndige burde have nævnt at der var tegn på reparationer af revner i gasbeton ydervæggen, det er jo synligt selvom huset var nymalet ved din klients overtagelse af huset.

Det fremgår af ejerskiftebetingelserne 5045 afsnit 2. Ejerskifteforsikring
Ad pkt. 10. Undtagelser fra dækningen
- 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.

Følgende er bl.a. anført i tilstandsrapporten på side 7 af 15 'registrering af bygningens tilstand'
Der er under pkt. 8.9 og pkt. 8.14 nævnt følgende: 'Der er ikke synlige vindkryds, men der synes ikke at være følgeskader' og 'Der mangler gangbro på spidsloftet' forholdene har fået karakteren k1 - under noter side 8 af 15 nævnes 'montage af vindkrydslægter må dog anbefales' og 'gangbro anbefales a.h.t servicering af tag/loft'.

Det fremgår af ejerskiftebetingelserne 5045 afsnit 2. Ejerskifteforsikring
Ad pkt. 10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Det er min vurdering at den manglende reetablering af vindkryds og gangbro er skyld i en del af revnerne.

Jeg må på baggrund af ovennævnte fastholde min afvisning af forhold 2 og 3. Der henvises i øvrigt til mit brev af 8. december 2006.

Hvis forsikringstager kan påvise at nogle af revnedannelserne skyldes fortsatte sætninger under fundamenter, vil de afviste forhold vedr. revnerne blive genoptaget. En geoteknisk undersøgelse kan f.eks. udføres af F. geoteknik."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 2/5 2007 til selskabet:

"Tak for Deres brev af 26. marts 2007, som jeg nu har haft lejlighed til at gennemgå med min kunde.

Jeg kan samtidig oplyse, at jeg i samarbejde med en autoriseret byggesagkyndig, arkitekt J.B.L., har foretaget en besigtigelse af de anmeldte, og af Alm. Brand afviste, forhold 2 og 3, som omhandler *revner i brystningspartier og revner i gavle og facader i øvrigt.*

Ad bemærkninger til ejerskifteforsikring pkt. 9.2.
Huset fremtrådte pr. overtagelsesdagen nymalet og uden revnedannelser. Forsikringstager er ikke byggesagkyndig eller har anden teknisk viden, og har derfor ikke haft kendskab til, at ejendomme opført i gasbeton, oftest har flere revne- dannelser end ejendomme opført i mursten.

Der fremgår i øvrigt intet i tilstandsrapporten under sælgeroplysninger om, at der er foretaget reparation af revnedannelser.

Den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har ej heller noteret nogen form for revnedannelser.

De nu anmeldte forhold betragtes derfor som skjulte skader, der ikke var til stede på overtagelsesdagen. Forsikringstager har straks anmeldt skaderne, da revnedannelserne kunne konstateres. Det er derfor uden betydning, at skaderne først anmeldes 2 1/2 år efter forsikringstegning.

I relation til Deres bemærkninger om, at revnedannelserne skyldes manglende gangbro og vindafstivning, er jeg uenig i at disse forhold har betydning for de konstaterede revner.

Med hensyn til gangbro er broen alene af praktisk betydning for at man kan bevæge sig rundt på loftet. I øvrigt oplyste forsikringstager, at der faktisk er gangbro på halvdelen af loftet. Broen har imidlertid været dækket af isolering.

For så vidt angår vindafstivninger, skal jeg ikke undlade at gøre opmærksom på, at huset er opført i 1955, og der var på dette tidspunkt intet krav om vindafstivninger.

Det følger af reglerne i Huseftersynsordningen, at den byggesagkyndige ved sin bygningsgennemgang skal oplyse, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilsvarende i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal den byggesagkyndige tillige afdække skader eller tegn på skader, herunder svækkelser eller revnedannelser.

Jeg er enig i Deres bemærkninger om, at den byggesagkyndige burde have nævnt, at der var tegn på reparation og revner i gasbetonydervægge, herunder oplyst, at huse opført i gasbeton kræver ekstra vedligeholdelse. Imidlertid er der intet nævnt i tilstandsrapporten.

Ad ejerskifteforsikring pkt. 10
Jeg er enig i, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket, med mindre forholdene er klart forkert beskrevet i rapporten.

Den byggesagkyndige har i tilstandsrapporten intet nævnt om revnedannelser. Det fremgår tydeligt under pkt. 8.9 og pkt. 8.14, hvor den byggesagkyndige oplyser følgende: *der er ikke synlige vindkryds, men der synes ikke at være følgeskader.*

Deres henvisning til, at følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køber på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, ikke er dækket, er irrelevant i nærværende sag, idet det bestrides, at de manglende vindkryds og gangbro er skyld i revnedannelserne. Endvidere har den byggesagkyndige i tilstandsrapporten under pkt. 8.9. og okt. 8.14. alene givet anmærkning om K1 vedrørende manglende gangbro og vindafstivning. Det vil sige, at den byggesagkyndige har vurderet forholdene som mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelene eller bygningens funktion i øvrigt.

Såfremt den byggesagkyndige var af den opfattelse, hvilket i øvrigt bestrides af forsikringstager, at manglende vindafstivning kunne være årsag til revnedannelserne, har den byggesagkyndige anvendt forkert karaktergivning.

Dernæst må det lægges til grund på baggrund af de omfattende reparationer, der kan konstateres på ejendommen nu, at revnerne i gavle, facader m.m. allerede var til stede på tidspunkt for overtagelsesdagen, samt at vindkryds og gangbro ikke ville kunne forhindre en fortsat revnedannelse.

Jeg skal derfor på vegne forsikringstager fastholde, at der er dækning under ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 29/4 2008over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af revnerne i gavle og facader. Advokaten har til støtte herfor anført:

"Det følger af reglerne i Huseftersynsordningen, at den byggesagkyndige ved sin bygningsgennemgang skal oplyse, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal den byggesagkyndige tillige afdække skader eller tegn på skader, herunder svækkelser eller revnedannelser.

I så fald det antages, at de manglende vindkryds er årsag til revnedannelserne, så må det antages, at der var revnedannelser på overtagelsesdagen, som dog ikke kunne ses af den byggesagkyndige, jf. tilstandsrapporten ..., og som vindkryds og fuld gangbro ikke ville have forhindret videreudvikling af, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække dette.

Det gøres derfor gældende, at revnerne nedsætter bygningens værdi i nævneværdigt omfang, idet sætningsrevnerne medfører krav om ekstra vedligeholdelse.

Det gøres yderligere gældende, at den byggesagkyndige ikke har foretaget sin bygningsgennemgang med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af en byggesagkyndig, idet jeg fra andre byggesagkyndige har fået oplyst, at huse opført af gasbetonblokke som regel vil have en lang række revnedannelser.

Det er ikke oplysninger, som køber umiddelbart selv vil kunne fremskaffe, og det burde derfor have været omtalt i tilstandsrapporten af den byggesagkyndige.
...
Sammenfattende gøres det derfor gældende:

At Huset ved forsikringstagers besigtigelse forud for købet og pr. overtagelsesdagen fremtrådte nymalet og uden revnedannelser,

At Forsikringstager er ikke byggesagkyndig eller har anden teknisk viden, og har derfor ikke haft kendskab til, at ejendomme opført i gasbeton, oftest har flere revnedannelser end ejendomme opført i mursten,

At sælger intet har nævnt i tilstandsrapporten om, at der er foretaget reparation af revner,

At Den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har ej heller noteret nogen form for revnedannelser,

At Revnerne betragtes som skjulte skader, der ikke kunne konstateres på overtagelsesdagen,

At Forsikringstager straks anmeldt skaderne, da revnedannelserne kunne konstateres,

At det bestrides at gangbroen og vindafstivninger har betydning for revnedannelserne,

At gangbroen alene er af praktisk betydning for at ejeren kan bevæge sig rundt på loftet. I øvrigt har forsikringstager oplyst, at der faktisk er gangbro på halvdelen af loftet. Broen har imidlertid været dækket af isolering,

At huset er opført i 1955, og der var på dette tidspunkt intet krav om vindafstivninger,

At den byggesagkyndige burde have nævnt, at der var tegn på reparation og revner i gasbetonydervægge, herunder oplyst, at huse opført i gasbeton kræver ekstra vedligeholdelse. Imidlertid er der intet nævnt i tilstandsrapporten,

At Den byggesagkyndige har i tilstandsrapporten intet nævnt om revnedannelser. Det fremgår tydeligt under pkt. 8.9 og pkt. 8.14, hvor den byggesagkyndige oplyser følgende: *der er ikke synlige vindkryds, men der synes ikke at være følgeskader,*

At den byggesagkyndige i tilstandsrapporten under pkt. 8.9. og pkt. 8.14. alene har givet anmærkning om K1 vedrørende manglende gangbro og vindafstivning. Det vil sige, at den byggesagkyndige har vurderet forholdene som mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelene eller bygningens funktion i øvrigt,

At Såfremt den byggesagkyndige var af den opfattelse, hvilket i øvrigt bestrides af forsikringstager, at manglende vindafstivning kunne være årsag til revnedannelserne, har den byggesagkyndige anvendt forkert karaktergivning,

At det må lægges til grund på baggrund af de omfattende reparationer, der kan konstateres på ejendommen nu, at revnerne i gavle, facader m.m. allerede var til stede på tidspunkt for overtagelsesdagen, samt at vindkryds og gangbro ikke ville kunne forhindre en fortsat revnedannelse."

Selskabet har ved skrivelse af 17/6 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Som vi læser klagen, er det advokat D.W.s opfattelse, at den blotte tilstedeværelse af revnerne er ensbetydende med, at forholdet opfylder skadedefinitionen, og at den bygningssagkyndiges huseftersyn og deraf tilstandsrapport er mangelfuld.

For så vidt angår sidstnævnte, skal vi henvise forsikringstageren til at rette henvendelse til den bygningssagkyndige eller klage over tilstandsrapporten til Ankenævnet for Huseftersyn. Forsikringstageren bør i den forbindelse have for øje, at tilstandsrapporten er udarbejdet for omtrent 5 år siden.

Det synspunkt, at den blotte tilstedeværelse af revnerne er udtryk for, at forholdet opfylder skadedefinitionen, kan vi ikke tiltræde.

I henhold til *betingelserne ... afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.,* dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Videre fremgår det samme sted, at der 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.

Endelig fremgår det også, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at der ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelse eller andre forebyggende foranstaltninger.

Som det kan udledes af den citerede skadedefinition, skal de forsikrede bygninger sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, når det skal vurderes, om et konkret forhold påvirker bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Denne vurdering anvendes også af den bygningssagkyndige i forbindelse med huseftersynet, som ligger til grund for tilstandsrapporten.

Der er således god overensstemmelse mellem skadedefinitionen og den bygningssagkyndiges vurdering af bygningerne.

Som tidligere nævnt er det vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet ved facader og gavle opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forsikringstageren har ikke opfyldt sin del af aftalen jævnfør underskrevet *skadeaftaleseddel dateret den 17. august 2006* ... ligesom forsikringstagerne ikke har gjort tiltag til at få udført geotekniske undersøgelser.

Vi skal således fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning på det oplyste grundlag, idet forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet skal tilskrives fejl ved bygningens konstruktion sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Såfremt forsikringstageren iværksætter den aftalte blotlægning af revner i gavle, og denne viser, at revnerne ikke kun forekommer i pudslaget/overfladebehandlingen, men også i gasbetonblokstenene, skal vi anerkende, at dette forhold kan have været til stede på overtagelsestidspunktet. I samme moment vil vi anerkende, at den bygningssagkyndiges bemærkning til manglende vindafstivning, må anses for utilstrækkelig, når der er en vis sandsynlighed for, at følgerne af den manglende vindafstivning allerede havde manifesteret sig på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Det samme er tilfældet med revnerne gående ud fra sålbænkene. Det vil sige, at vi vil revurdere forholdet, hvis forsikringstageren kan påvise, f.eks. ved en geoteknisk undersøgelse, at revnerne hidrører fra utilstrækkelig fundering med deraf sætninger af bygningens fundament.

Herudover giver forsikringstagerens klage til ankenævnet ikke anledning til kommentarer."

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/skadesrisici, 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.

...

- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

10. 73.876

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at klagepunkt 5 "Afskalninger på støbt hovedtrappe" ikke ses nærmere omtalt eller forfulgt. Nævnet behandler derfor ikke dette punkt, men udelukkende punkt 2 og 3, idet selskabet har anerkendt punkterne 1 og 4.

Ad punkt 2. Revner i brystningspartier
Henset til sålbænkenes konstruktion finder nævnet, at revner udgående derfor er forventelige og må forventes at opstå på ny, medmindre konstruktionen omgøres. Konstruktionen kan ikke anses for en fejl, idet mange og især ældre huse har tilsvarende konstruktion.

Ad 3. Revner i gavle og facader i øvrigt
På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at der er tale om sætningsrevner.

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at revnerne skyldes manglende vindafstivning eller gangbro. Nævnet bemærker dog, at det, hvis dette er tilfældet, må antages, at revnerne var til stede - men repareret - på overtagelsestidspunktet. Efter nævnets opfattelse kræver det en nærmere bevisførelse at udfinde årsagen til revnerne i gavle og facader. En sådan bevisførelse kan ikke finde sted for nævnet, men må i givet fald ske under en retssag, hvorfor nævnet må afstå fra at behandle dette spørgsmål.

11. 73.876

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Klagen vedrørende revner ved brystningspartier kan ikke tages til følge.

Nævnet kan ikke afgøre tvisten vedrørende revner i gavle og facader i øvrigt.

Poul Sørensen
formand