816/09

Den 30. marts 2009 blev i sag nr. 74.416:

xxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx
xxxxx xxxxx xxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til sætninger i ejendommens tilbygning samt en skade på tilbygningens tag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne var advaret om den igangværende sætning på ejendommen mens skaden på taget ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1914 med en tilbygning fra 1971, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/3 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
B Beboelse – tilbygning		
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med fugerevner i murværk mod nord.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er revnedannelser over dør mellem arbejdsværelse og pejsestue.
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		

6.1 Gulvkonstruktioner	K3	Gulv er sunket og gaber fra fodliste langs facade mod vest. Forholdet har indflydelse på krydsende indvendig væg og dennes dør. Note: Årsagen skyldes sandsynligvis svind i betonlaget.
6.2 Belægninger	K2	Flere revnede klinker foran brændeovn og konvektorgrav.
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er revnede vægfliser i bad.
	K1	Der er hultlydende vægfliser i badeværelse.
9.3 Fuger	K1	Der er konstateret begyndende revnedannelse i væghjørner udenfor vådområde i stueplan. Note: Det anbefales at udskifte hjørnefuger med elastisk vådrumsfuge på underlag.
	K3	Der er konstateret fugesvigt i fuger indenfor vådområde i bruseplads i stueplan. Note: Det anbefales at få udskiftet fuger omgående for at forhindre fugtskader på øvrige bygningsdele."

Af allonge til tilstandsrapporten af 15/4 2005 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger til tilstandsrapport:**
…
Bygning B
…
Pkt. 8.1, K3: Tagpap er dækket er et stenlag og er mosbegroet. I hjørne ved opkant ses nedslidt tagpap med revner."

Advokaten for den tidligere ejer af ejendommen anførte i skrivelse af 26/5 2005 til ejendomsmægleren:

"Sælger har følgende forklarende rettelse til § 14 i købsaftalen vedrørende det kontante afslag i prisen:

Afslaget udgør kompensation for det i tilstandsrapporten omtalte stort kr. 80.000,00, jf. den byggesagkyndiges udregning samt et beløb stort kr. 40.000,00 som kompensation for husets alder samt dermed mulige småmangler m.v., som et sådan hus kan have."

Civilingeniør G.V.D. anførte, på foranledning af klagerne, i geoteknisk rapport af 18/5 2007:

"Det nuværende terrændæk er fejlfunderet og de observerede sætninger af gulvoverfladen og revnedannelserne i klinkebelægning (og antagelig også i betondækket) skyldes to udførelsesfejl:

- Der er anvendt en forkert isoleringstype under terrændækket, sammentrykkelig blød isolering, der har givet nogen sætning (isoleringslag er registreret at være 30 mm tykt, kan oprindelig have været 50 mm).

- Muldlaget under terrændækket, der har et rimelig højt organisk indhold og næppe er blevet komprimeret, har været hovedårsagen til sætningerne og de deraf følgende skader.

Det vurderes at sætningerne i muldlaget endnu ikke er ophørt, og derfor kan give yderligere skader (revner og større højdeforskelle af gulvets overflade end nu, samt yderligere revnedannelser og skævheder i de på terrændækket opførte lette skillevægge).

Som omtalt i forrige afsnit kan der - uden indgreb - forventes yderligere skader på terrændækket forårsaget af sætninger i muldlagene.

Således foreslås det, idet det er planen at nedrive alle de lette vægge i tilbygningen og etablere et stort køkken- alrum med gulvvarme, at:

etablere et nyt terrændæk på rammede minipæle, der skal skønsmæssigt anvendes 8 pæle Ø 114,3 mm stål med en gennemsnitlig pælelængde på 6 m.

opbryde det eksisterende lecabetonguiv med den fejlagtige isolering, udgrave til ny gulvkonstruktion, til ca. 500 mm under nyt færdig gulvoverflade.

støbe jernbetonpaddehatte på stålpælene, udlægge 300 mm isolering (Sundolitt eller tilsvarende kapillarbrydende isolering) og støbe et 120 mm jernbetongulv med ilagte varmeslanger.

udlægge ny gulvbelægning. for eks. klinker."

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 2/7 2007:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan blev skaden opdaget: I forbindelse med planer om ombygning af tilbygning fra 1971, er der d. 1/6 foretaget en geoteknisk undersøgelse for at undersøge sætningsskadens omfang og grund.
…
Hvad er beskadiget: Der er sætningsskade og revnedannelser i gulv på jord og vægge, som ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapport. Forholdet har desuden betydelse for flad tagkonstruktion på tilbygning, som nu har forkert hældning hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapport. Ydermere er der træk i tilbygningen, formodentlig baseret på at tagkonstruktion har taget skade. Dette er ej heller nævnt tilstandsrapport."

Selskabets skadekonsulent O.V. besigtigede ejendommen den 26/7 2007 og anførte som følge heraf i skadekonsulentrapport af 10/8 2007:

"Beskrivelse af de anmeldte skader

1. skade. I tilbygning, på 37 m2 i et plan, har terrændæk sat sig.
Sætningen udgår fra ydervægge og ind mod bygningens midte og udgør en sænkning på ca. 30-40 mm.
Herved er der opstået enkelt revne i ydervæg i badeværelse og revner mellem gulv og vægge i badeværelse.
Omfanget er hele terrændækket i tilbygningen dog ikke området under den murede pejs.

Desuden udskiftning af skillevægge som står på terrændækket.

Terrændækket er fra bygningens opførelse i 1970 og i uændret form.

Forholdet er konstateret i forbindelse med projektering af planlagt ombygning som omfatter nedrivning af alle lette vægge i tilbygningen og etablering af et stort køkken-alrum med gulvvarme.

Sætningen har dog været til stede ved overtagelsen.

…

Vandsamling på Built-up taget er ikke opstået på grund af terrændækkets sætning da tagspær er selvbærende fra tilbygningens ydervæg til hovedhusets ydervæg.

Vandsamling er opstået på grund af aldersbetinget deformation af spær.

Der er ikke konstateret utætheder.

Omfanget for at forhindre vandsamling er udskiftning af tagdækning med nyt tag med fald mod afløb.

Gennemtræk er ikke opstået på grund af terrændækkets sætning da tagspær er selvbærende fra tilbygningens ydervæg til hovedhusets ydervæg.

Årsagen til gennemtræk kan ikke afgøres uden destruktivt indgreb."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 18/9 2007 til klagerne:

"I forbindelse med den planlagte ombygning har V.D.G. foretaget undersøgelse af tilbygningen og konstateret, at terrændækket har sat sig på grund af mangelfuld fundering, og en udbedring af skaden er ligeledes omtalt i rapporten, hvilket vores skadekonsulent kun kan anbefale.

Hvad siger tilstandsrapporten

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. B.6.1.Gulvkonstruktioner med karakteren K3: Gulvet er sunket og gaber fra fodliste langs facade mod vest. Forholdet har indflydelse på krydsende indvendig væg og dennes dør. Note: Årsagen skyldes sandsynligvis svind i betonlaget.

Karakteren k3- Kritiske skader- Beskriver skader, som vil medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten vil en udskiftning af terrændækket og revnedannelser i vægge ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, ligesom øvrige omkostninger til ændring af rummets indretning heller ikke være omfattet.
Det fremgår tillige af købsaftalen, at der er givet et nedslag på 120.000 kr. til udbedring af de fejl og mangler, der er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor disse forhold også af den grund ikke vil være dækket af forsikringen.

Pælefunderingen vil være dækket

Den mangelfulde pælefundering vil derimod være dækket af forsikringen, da dette ikke har været tilstrækkeligt oplyst, trods den alvorlige karakter på k3.

Tilbud på pælefunderingen iht V.D.s rapport kan derfor indsendes hertil, idet vi tillader os at gå ud fra, at tilbuddet kan adskilles fra den øvrige ombygning, og vi vil straks vende tilbage til sagen, når vi har modtaget dette.

Øvrige anmeldte forhold

Vandsamling på tilbygningens tag vil ikke være dækket af forsikringen, da det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Gennemtræk har ikke kunnet mærkes, og da der ikke er tale om en skade, vil dette alene af den grund ikke være dækket af forsikringen."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 31/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med en renovering af ovennævnte ejendom konstaterede mine klienter omfattende skader vedrørende ejendommens gulvkonstruktion.

Ifølge den af ejendomsformidleren fremlagte sundhedsattest af 14. marts 2005, fremgår at omkostningerne til udbedring af gulvkonstruktionen og gulve antages at andrage kr. 20.000,00 excl. moms. En efterfølgende gennemgang af gulvkonstruktionen har gennem udfærdigelse af den vedlagte geotekniske rapport konkluderet, at en udbedring af gulvkonstruktionen vil andrage ca. kr. 200.000,00 excl. moms i henhold til vedlagte tilbud på udbedring udfærdiget af entreprenør.

Forsikringsselskabet har i sagen gjort gældende, at mine klienter burde have været bekendt med omfanget af gulvkonstruktionens fysiske tilstand henset til bemærkning herom i tilstandsrapporten. Dette bestrides henset til den efterfølgende konstatering af manglernes omfattende karakter og de i forbindelse med en fagteknisk mulig udbedring af manglerne påkrævede udbedringer.

Endvidere har gulvkonstruktionen været af en så væsentlig mangelfuld beskaffenhed - hvilken ikke har fremgået af tilstandsrapporten - der har medført, at gulvkonstruktionen er sunket ved samtlige facadevægge i ejendommen.

På grundlag af sagkyndig erklæring indhentet af mine klienter i form af geoteknisk rapport af 18. maj 2007 kan det bl. a. konstateres, at der som forudsætning for en udbedring af manglerne ved ejendommen - hvilke har været mine klienter ubekendt på tidspunktet for købsaftalens indgåelse - skal foretages pælefundering samt støbning af ny gulvkonstruktion med isolering.

Topdanmark har imidlertid kun anerkendt, at udførelsen af pælefundering vil være dæknings berettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

En direkte forudsætning for udførelse af pælefundering er en nedrivning af vægge i ejendommens tilbygning, hvoraf den ene væg udgør en væg til et badeværelse, opbrydning af den eksisterende konvektorgrav i gulvkonstruktionen samt nedrivning af pejs i ejendommen.

Topdanmark har ikke anerkendt ovennævnte som værende dækningsberettigede skader på trods af, at udførelse heraf er en direkte forudsætning for udførelse af den i øvrigt dækningsberettigede pælefundering.

Det bestrides, at Topdanmarks manglende anerkendelse af dækning udover omkostningerne forbundet med pælefunderingen er berettiget.

Endvidere er der konstateret en revne i ydervæggen i badeværelset, der ikke er benævnt i tilstandsrapporten, hvilken skade Topdanmark ikke anerkender som dækningsberettiget. Det gøres gældende, at Topdamark er forpligtet til at anerkende denne skade som dækningsberettiget.

På baggrund af udtalelser fra entreprenør samt geotekniker, der har forestået udarbejdelsen af den geotekniske rapport kan det konstateres, at en korrekt pælefundering ikke kan finde sted såfremt de forhold Topdanmark ikke finder som værende dækningsberettigede, ikke bliver udført samtidig hermed.

Det gøres gældende, at for pælefunderingen forudsatte øvrige udbedringer er så nært sammenhængende, at disse ikke kan udskilles fra selve udbedringen af pælefunderingen, og dermed skal antages på ejerskifteforsikringen. Dette endvidere henset til mine klienters manglende kendskab til gulvkonstruktionens faktuelle mangelsomfang.

Endvidere gøres det gældende, at Topdanmarks afvisning af dækning i relation til den af mine klienter anmeldte skade på tilbygningens tag, alene med den henvisning, at Topdanmark ikke har konstateret manglernes tilstedeværelse uden nærmere begrundelse herfor, ikke er berettiget. Dette særligt henset til, at det gennemtræksproblem, der er gjort gældende overfor selskabet som skade, er væsentligt konstaterbart, idet der blæser luft ind udefra med den følge, at en dør mellem to rum åbner af sig selv. Dette forhold er endvidere ikke benævnt i tilstandsrapporten, hvorefter det gøres gældende, at manglen er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Til Ankenævnets orientering kan det oplyses, at der ikke fremgår oplysninger vedrørende de konstaterede skader af købsaftalen vedrørende ejendommen.

Det gøres herefter gældende, at forsikringsselskabets manglende anerkendelse af dækning ikke har været berretiget under henvisning til den af forsikringsselskabet anførte begrundelse.

Det bestrides, at forsikringsselskabets anbringender i skrivelser af 12. marts og 6. maj d.å. vedrørende nedslag i købesummen på kr. 120.000,00 vedrører de anmeldte skader, idet nedslaget er udtryk for en generel forhandling af købesummen ikke relaterende til de anmeldte skader. Denne antagelse støttes på manglernes faktiske omfang og de dermed forbundne udbedringsomkostninger, der langt overstiger nedslaget i købesummen.

Det gøres herefter gældende, at forsikringsselskabet Topdanmark skal anerkende, at være pligtige til udbetaling af erstatning for de konstaterede mangler i større omfang end medgivet af selskabet, herunder særligt i relation til udbedringen af gulvkonstruktionen i ejendommen."

Selskabet har ved skrivelse af 12/9 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Der er tale om to forhold, som først bliver anmeldt knap 2 år efter, at vores kunder har overtaget ejendommen. Der har umiddelbart ikke været problemer med forholdene, fordi vi i så fald må gå ud fra, at de var blevet anmeldt tidligere.

<u>Sætning</u>

Forholdet med sætning, som vores anmelder til os, har de været oplyst om i tilstandsrapporten inden de besluttede sig for at købe ejendommen. Og forholdet med sætninger har været et egentlig tema i forhandlingen om købsprisen i henhold til købsaftalen.

I vilkårene for ejerskifteforsikringen, punkt 7 A, har vi oplyst vores kunder om, at forsikringen ikke dækker 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 beskrevet, således at vores kunder ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Vores kunder har en konkret oplysning om skader af forskellige karakterer. De samlede oplysninger fra den bygningssagkyndige bør give - og har også givet - vores kunder et retvisende billede af en ejendom med sætninger. Det er netop derfor de handler købsprisen ned med 120.000 kroner.

Vores kunder har haft mulighed for at tage - og har også - forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, fordi de har handlet et afslag i købesummen med sælger på grund af ejendommens tilstand. Også af denne årsag er forholdet ikke dækket af forsikringen. Jeg henviser til jeres kendelser 71.834 og 59.193.

Om det økonomiske afslag på 120.000 kr. er passende for prisen for en ejendom i den oplyste tilstand, er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Vi har ikke haft indflydelse på forhandlingen mellem parterne.

At sætningen af ejendommen måske er fortsat efter handlen, er normalt ikke i sig selv en situation, som er dækket af ejerskifteforsikringen i et tilfælde som det her, hvor køber har en viden og af den årsag forhandler sig til et afslag i købsprisen.

Imidlertid har vi tilbudt vores kunder, at vi betaler for en pælefundering, fordi vi tidligere vurderede at dette ikke var tilstrækkeligt oplyst i tilstandsrapporten. Vi står naturligvis fortsat ved vores tilbud, der som bekendt ellers normalt bortfalder, når tilbuddet ikke accepteres af vores kunder.
Modsat kan vi naturligvis ikke anerkende, at betale yderligere erstatning end den anerkendte pælefundering. Som I kan se af argumentationen her, mener jeg faktisk ikke, at forholdet reelt er omfattet af forsikringen af de her i brevet nævnte grunde.

<u>Taget</u>
Hvad angår taget er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand. Vandsamlingen på taget er ikke i sig selv en skade. Vandsamlingen har ikke medført utæthed. Der er ikke anmeldt og konstateret utæthed. Forsikringens skadebegreb er. Allerede af den årsag er der ikke tale om en skade i forsikringens forstand, mener vi ikke forholdet er dækket.

Vores kunder har ikke ved besigtigelsen kunne påvise gennemtræk over for vores skadekonsulent. Skadekonsulenten kunne ikke selv konstatere gennemtræk eller årsager, der kunne være grund til gennemtræk.

Hvis vores kunder får udført en destruktiv undersøgelse, og derigennem dokumenterer, at der er gennemtræk, hvad årsagen er til gennemtræk, og at forholdet var tilstede ved overta-

gelsen af ejendommen, vil vi meget gerne tage spørgsmålet op igen. Vi betaler naturligvis undersøgelsen, hvis det viser sig, at vores kunde alligevel har en dækningsberettiget skade. Hvis I - mod vores forventning - når til det resultat, at vi bør erstatte forholdet ved taget, uanset forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, og forholdet i øvrigt ikke var tilstede ved overtagelsen af ejendommen, mener vi alene vi bør forpligtes til at erstatte en rimelig og nødvendig reparation med fradrag af selvrisiko. Hvis en egentlig udskiftning viser sig nødvendig bør der også ske fradrag for slid og ælde. Jeg henviser til kendelse 71.653.

Vi bemærker, at også for tagets vedkommende er der en K3-karakter i allongen til tilstandsrapporten, og dermed er taget også en del af det nedslag, der er forhandlet om i forbindelse med vores kunders køb af ejendommen.

Sætningsskaden kunne formentlig have været standset tidligere
Hvis vores kunder vedligeholdelsesmæssigt havde repareret de alvorlige revner, som de fik oplysning om og blandt andet handlede om inden købet, ville de have standset udviklingen langt tidligere.

Vores kunder ville også have fået udarbejdet de nødvendige rapporter, som der nødvendigvis normalt bør udarbejdes, for at udbedre den sætningsskade, som de var bekendt med og havde handlet om på forsvarlig/tilstrækkelig vis.

Den forværring som der givet er opstået, fordi det alvorlige forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er udbedret, er normalt heller ikke dækket af forsikringen.

Jeg henviser til vilkårenes punkt 7 G om vores kunders manglende vedligeholdelse og punkt 7 I, skader der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Med punkt 7 I mener jeg, at advarslen i tilstandsrapporten om alvorlige skader burde have fået vores kunder til at reparere relativt hurtigt efter overtagelsen og korrekt - herunder også søge efter årsagen for at kunne udbedre efter rette metode. Var det her opfyldt, burde det have standset muligheden for forværring og/eller nye revner.

Vores kunder havde planlagt en ombygning af tilbygningen i forvejen Som I kan se af vores kunders anmeldelse, havde de planlagt en ombygning.
Der er en relativ rig praksis hos jer for, at kunder ikke bør kunne gennemføre krav om erstatning, når de ikke har lidt et egentligt tab.

Vores skadekonsulent har oplyst, at den planlagte ombygning drejer sig om nedrivning af alle lette vægge i tilbygningen og etablering af et køkken-alrum med gulvvarme.

Derfor forstår vi ikke vores kunders krav på blandt andet nedrivning af vægge i tilbygningen. Jeg henviser til jeres kendelser fx 70.274,

Planlagt renovering er ikke dækket af forsikringen, fordi det er en udgift, som vores kunder har regnet med i deres budget. Af den har vores kunder ikke lidt et tab. Jeg henviser til FAL § 39 om berigelse.

Herudover henviser jeg til jeres relativt mange kendelser på netop dette område, fx kendelserne 70.274, 69.466, 61.404, 72.693 og 72.550.

Også af denne årsag dækker vi ikke nedrivning af vægge, konvektorgrav i gulvkonstruktion og nedrivning af pejs.

Vi venter nu på jeres afgørelse af uenigheden
Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for forsikringen.
Det er min vurdering, at vi umiddelbart har strukket os længere i sagen ved, at tilbyde erstatning til pælefundering, end vi er forpligtet til i henhold til de vilkår, der gælder for forsikringen.

Allerede af den grund må vi fastholde, at vores kunder ikke har krav på, at få yderligere erstatning for det anmeldte forhold med revner og ingen erstatning for forholdet med tag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker** forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.
Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Ad skaderne som følge af sætningen:

Klagerne er i tilstandsrapporten og Sundhedsattesten for så vidt angår tilbygningen ikke bibragt information om, at sætning af gulvet og revnerne foran pejsen skyldes sætninger. Derimod er årsagen af den bygningsdagkyndige angivet som svind i betonlaget. Ud fra disse oplysninger har klagerne haft grund til at antage, at forholdet kunne afhjælpes ved at rette betondækket af og lægge et nyt gulv.

Nævnet finder herefter som udgangspunkt, at klagerne har krav på at få godtgjort merudgifterne som følge af, at det nu viser sig, at forholdet ikke skyldes svind i betonlaget, men sætning. Dog er klagerne ikke berettiget til at få godtgjort udgifter som følge af den allerede planlagte ændring af tilbygningen. At klagerne har fået afslag i købesummen, kan ikke føres til andet resultat, når afslaget ikke er givet for et bestemt forhold.

Ad taget:

Det findes ikke af klagerne godtgjort, at vandsamlingen på taget medfører en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Danske Forsikring, skal erstatte klagernes udgifter til dækning af sætningsskaden med fradrag af de udgifter, der ville medgå til optagning af gulv, afretning af betondæk, lægning og behandling af nyt gulv samt udgifter, som klagerne alligevel ville have som følge af den planlagte ombygning.

Klagen vedrørende taget kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen