818/09

Den 4. maj 2009 blev i sag nr. 74.693:

xxxxxxx xx xxx xxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for allerede indtrufne og kommende sætningsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1972.Huset blev købt af klagerne medio oktober 2006. Ifølge købsaftalen skulle klagerne overtage ejendommen den 1/5 2007. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 1/4 2007, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/9 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse / Garage		
1. Fundamenter/sokler		

1.2 Sokkel	K1	Soklen har nogle mindre revner, afskalninger, reparationer og områder med løs/skruk puds. Ikke fuldklæbede klinker ved bryggersyderdør.
	K2	Der er nogle større revner/sætningsrevner i sokkel som stedvis videreføres i murværk især mod syd og vest. Note: Husets alder taget i betragtning vurderes revner/sætninger som værende nogenlunde stabile. Se i øvrigt sælgers oplysninger.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Murværket har nogle mindre revner og enkelte ikke helt udfyldte fuger – enkelte løse sten foroven. Gavlbeklædninger har udtørringer, enkelte delamineringer og stedvis lidt begyndende nedbrydninger.
	K2	Løs murværk foroven over vinduet mod nord. Nogle større revner/sætningsrevner mod syd og vest – større revne i bagmur mod nord i stuen. Note: Husets alder taget i betragtning vurderes revner/sætninger som værende nogenlunde stabile. Se i øvrigt sælgers oplysninger.
3.6 Indvendig vægge	K1	Enkelte revner i indervægge og områder med løs/skruk puds. Ikke fuldklæbede fliser i køkken. Nogle revner og afskalninger i garage/udhus.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve har ujævnheder/skævheder. Revner i gulv i garage/udhus.
	K2	Sætning i gulv og enkelte løse klinker i entre. Mindre sætning i bad og toiletrum. I hjørne mod nordøst i stuen har betonundergulvet fjedring.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelt oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **1-4-1973**			
…				
1.	**Fundamenter/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet: Hvis ja, hvor? **Ekstrafunderet**.	☒	☐	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvornår? **Sætninger er opstået et par år efter opførelsen og har ikke udviklet sig siden.**"	☐	☒	☐

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

…

Køber accepterer tilstandsrapportens indhold og accepterer selv at sørge for udbedring/udskiftning af de i rapporten anførte forhold. Køber har ladet ejendommen gennemgå af byggefaglige håndværkere og har ud fra deres kommentarer til ejendommen, fået et nedsalg i købsprisen på kr. 10.000,00."

I foråret 2007 fik klagerne mistanke om, at "huset var i bevægelse". Forholdet blev anmeldt til selskabet. I forlængelse heraf rettede klagerne henvendelse til rådgivende ingeniørfirma, som herefter udarbejdede notat af 26/6 2007 samt geoteknisk undersøgelsesrapport af 12/7 2007. Af sidstnævnte rapport fremgår bl.a.:

"**1.0 Indledning - formål**

I forbindelse med undersøgelse af sætningsskader på et traditionelt opført parcelhus i et plan fra 1973 har S.M. A/S gennemført en orienterende jordbundsundersøgelse.

Baggrunden for undersøgelsen er at der er konstateret sætningsrevner i forbindelse med renovering af huset.

Huset er besigtiget den 25. juni 2007. Notat af 26. juni 2007 er indarbejdet i denne rapport.

Formålet med nærværende undersøgelse har været:

- at påvise årsagen til sætningsskaden

- at danne grundlag for forslag til afhjælpningsforanstaltninger

…

3.0 Jord- og grundvandsforhold

Det undersøgte område er beliggende i ældre parcelhusudstykning i landsbyen M. på N.

Arealet fremstår jævnt.

Boringerne B1 og B2 viser at der træffes muldholdigt lerfyld til 0,6 á 1,3 m.u.t., hvor der i boring B2 træffes et muldlag på ca. 0,3 m. Herunder træffes nedskylsaflejret ler med organisk indhold til 1,6 á 2.2 m.u.t., hvor der træffes stærkt sætningsgivende gytje og tørv. Gytje og tørv består af organisk materiale som er aflejret i bunden af et vandhul. Herunder træffes i begge boringer nedskyls-aflejret slapt ler med gytjeindhold. Intakte bæredygtige aflejringer bestående af moræneler træffes i 4,5 á 4,9 m.u.t.

I boring B3 træffes fyldjord med mange teglrester, formodentlig fra gammelt husmandssted på grunden til 1,3 m.u.t. Herunder træffes moræneler.

Moræneler betragtes normalt ikke som sætningsgivende.

Der er konstateret vandspejl i 1,3 á 2,2 m.u.t.

Vandindholdsbestemmelse på gennemborede aflejringer har vist et vandindhold w på 13 á 433 %.

Forskydningsstyrken i de intakte leraflejringer varierer mellem 80- 160 kN/m^2 indenfor boredybderne.

Der henvises til boreprofilerne, bilag …, hvor laggrænser og målte forskydningsstyrker, C_v-værdier, er angivet.

4.0 Observationer

Alle gulve og indvendige skillevægge er fjernet. Det har derfor ikke været muligt at bedømme skadernes indvendige omfang. Efter det oplyste skulle skaderne have været omfattende.

En rest af gulvet viste at gulvkonstruktionen var placeret på en ca. 200 mm armeret betonplade. Gulvkonstruktionen var fjernet

Der er observeret revner på op til 5-6 mm under vinduer i vestfacade og på op til 2 mm omkring vindue i nordgavl. Der er mindre revner i murværk og sokkel i især sydgavl, vestfacade og nordgavl med tilhørende læmur.

Ældre kort viser en mindre bygning på den nordlige del af grunden, men ikke nogen indikationer på et vandhul eller lignende.

Der er målt en maksimal differenssætning på op til 168 mm mellem det nordvestlige hjørne og det sydøstlige hjørne på garagen. Maksimal differenssætning langs en husside er 70 mm.

Målingerne viser at garagens sydøstlige hjørne samt den sydlige del af huset har sat sig mest, og at den nordvestlige del af huset har sat sig relativt mindst.

5.0 Sætningsårsag

Sætningerne skyldes at huset ved boring B1 og B2 er funderet på sætningsgivende postglaciale aflejringer og stærkt sætningsgivende tørv og gytje.

Mindre sætninger på grund af fundering på fyldaflejringer i boring B3 kan ikke udelukkes.

6.0 Vurdering af fremtidige sætninger

Sætninger er eksponentielt aftagende med tiden. Det vil sige at de største sætninger udløses i de første år efter husets opførelse.

Muldblandet lerfyld og muldblandet nedskylsler er moderat sætningsgivende, mens gytje og især svagt omdannet tørv med vandindhold på over 200 % kan karakteriseres som stærkt sætningsgivende. Ler med gytjeindhold og vandindhold på 35 % kan karakteriseres som moderat sætningsgivende.

Ud over egentlige konsolideringssætninger hidrørende fra merbelastning af jorden med hus og evt. terrænregulering (opfyld om huset?), vil der som følge af krybning og omdannelse af organisk materiale ske sekundære sætninger. Et evt. fald i grundvandspejlet vil udløse nye konsolideringssætninger samt sekundære sætninger, idet der kommer ilt til de organiske aflejringer.

Det er vanskeligt at vurdere de fremtidige sætninger, især fordi tidspunkt for opfyldning omkring hus er ukendt. Dette kan både være sket ved husets opførelse eller tidligere.

På denne baggrund anslås det, at yderligere differenssætninger i husets restlevetid på ca. 60 år vil være mellem 30 og 40 mm, størst i den sydvestlige del af huset. Såfremt vandspejlet falder, er der risiko for at sætningerne bliver væsentligt større.

På nuværende tidspunkt vurderes det at godt 60 % af konsolideringssætningerne udløst. Der er derfor potentiale for at huset sætter sig yderligere, især hvis vandspejlet falder.

Aflastning af jorden ved fjernelse af den kraftige gulvkonstruktion vil medføre en mindre reduktion i de fremtidige sætninger.

7.0 Anbefaling

For at stoppe yderligere sætninger skal der udføres en efterfundering af huset. Denne kan på grund af dybden til de bæredygtige aflejringer kun ske ved nedpresning af minipæle under det eksisterende fundament. Alle ydervægge samt bærende og stabiliserende vægge skal efterfunderes.

Afstanden mellem pælene skal på grund af fundamentets dårlige tilstand uden armering være mellem 150-200 cm. På denne baggrund skal der anvendes ca. 40-45 pæle. Disse andrager iht. pris indhentet ved Arkil fundering dd. mellem 10-12 tkr. per pæl.

Overslagsmæssigt vil det derfor andrage ekskl. moms kr. 500.000,- at efterfundere væggene inkl. anstilling og retablering af haven.

Det er vores opfattelse, at den relativt tunge gulvkonstruktion har medført en konsolidering af aflejringerne under gulvet. På denne baggrund kan jordbunden aflastes ved at gulvet udlægges som en lettere konstruktion, og derved reducere konsolideringssætninger i fremtiden. Sætninger på grund af krybning og omdannelse af organisk materiale kan ikke reduceres.

Gulvkonstruktionen kan derfor udføres som 300 mm sundolitt (S60) isolering, på et komprimeret afretningslag af sand. Til komprimering af afretningslag skal man vælge en let pladevibrator. Herpå udstøbes 100 mm betongulv udført med beton 20 passiv, armeret med net Y10 per 150 mm. Armeringsnet placeres i midten. Gulvet må ikke være i forbindelse med efterfunderede vægge, og adskilles herfra med en 20 mm sundolitt strimmel.

Selvom ovennævnte retningslinier overholdes og forudsat at væggene stabiliseres, kan mindre sætninger af gulvet i størrelsesordenen 10-15 mm i husets levetid ikke udelukkes. Det er dog vores vurdering, at disse sprækker/revner kan rettes ved at justere fodlisten, maling med sædvanlige intervaller og evt. skifte enkelte flækkede fliser. Hvorvidt dette er acceptabelt i et nyrenoveret hus må bero på et subjektivt skøn.

Såfremt man vil udelukke sætninger i gulvkonstruktionen fuldstændigt, skal også gulvet udføres selvbærende på nedpressede minipæle. Dette vil andrage en merudgift på ekskl. moms 250.000,- i forhold til støbning af et normalt terrændæk som foreslået ovenfor.

Omkostninger til at stoppe alle fremtidige sætninger på ejendommen andrager derfor overslagsmæssigt inkl. moms kr. 950.000,-.

Selvom ovennævnte iværksættes, kan allerede skete skader ikke fjernes. Ovennævnte tiltag vil derfor ikke medføre en værdiforøgelse af huset. Man bør derfor kraftigt overveje at nedrive huset og bygge nyt udfra en samlet økonomisk betragtning, hvor renoveringsudgifter, driftsomkostninger og vedligeholdelsesudgifter i et gammelt hus skal sammenlignes med udgifterne til et nyt hus uden skader."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 9/8 2007. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af vores telefonsamtaler, skal vi som aftalt vende tilbage til jer med vores afgørelse.

Rapporten fra S.M. af den 12. juli 2007 er modtaget og gennemgået sammen med bygningskonsulent K.B. og chefkonsulent R.T.

Det er vores umiddelbare opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.
Konklusion i rapporten fra S.M. er, at huset muligvis vil kunne sætte sig yderligere 3-4 cm over de næste 60 år.

Der er målt en maksimal differenssætning på op til 16,8 cm mellem det nordvestlige hjørne og det sydøstlige hjørne på garage. Sætningen er over ca. 16 meter og falder derfor ca. 1 cm pr. meter.

Gulve og skillevægge er på nuværende tidspunkt fjernet, og gulvenes tilstand ved overtagelsen kan derfor ikke vurderes/besigtiges. Dog har K.W. ApS foretaget en måling inden nedrivningen, som umiddelbart er i overensstemmelse med S.M's målinger (vores bygningskonsulent K.B. har ligeledes set gulvene, og kan bekræfte at de var skæve).
Vi skal gøre opmærksom på, at det er nævnt i tilstandsrapporten at gulve er ujævne/skæve.

En skævhed på 1-1,5 cm pr. løbende meter betragtes ikke, også med henvisning til beskrivelsen i tilstandsrapporten, som en skade i forsikringsmæssig forstand. Gulvene fungerede - var ikke ødelagte, og kunne fortsat benyttes til det formål de er opført.

Ved en skade skal der forstås en eller anden form for ødelæggelse eller nærliggende risiko for ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad - sammenlignet med en tilsvarende intakt bygning af samme alder, type og stand.

Det er derudover vores opfattelse, at I ud fra tilstandsrapportens beskrivelse skal kunne forvente nogle mindre sætninger/reparationer (da sætninger kun er nogenlunde stabile) - og en sætning på 4 cm over 60 år (0,67 mm på årsbasis) - må betragtes som værende af mindre omfang.

Endelig kan vi se, at sælger i sælgeroplysninger oplyser at huset - ved opførelsen blev efterfunderet. Sætningerne skete et par år efter og har jf. sælger derefter ikke udviklet sig yderligere.

Vi har den 7. august 2007 kontaktet sælger, som bekræfter at de ikke siden et par efter overtagelsen har haft problemer med sætninger.

Vi har drøftet følgerne efter mulige fremtidige sætninger, og må konkludere at de revner / tilretninger der måske vil fremkomme - ligger inde for hvad der må kunne forventes som almindelig vedligeholdelse.

Dette skal også sammenholdes med den bygningssagkyndiges notat i tilstandsrapporten, hvor han anfører at revner/sætninger er 'nogenlunde' stabile. Der vil på baggrund af denne antagelse kunne forventes mindre reparationer efter sætningsbevægelser.

På baggrund af ovenstående, er det vores opfattelse - også henset til tilstandsrapportens indhold - at der ikke tale om en dækningsberettiget skade, og vi må derfor afvise at give dækning for det anmeldte forhold.

I en af klagernes advokat den 16/4 2008 til selskabet fremsendt skrivelse hedder det bl.a.:

"Jeg skal venligst anmode forsikringsselskabet om at gennemgå sagen på ny, idet det er min klare opfattelse, at skaden er dækningsberettiget.

Konklusionen i rapporten fra den af mine klienter tidligere indhentede rapport fra S.M. Rådgivende Ingeniører A/S - som De da heller ikke tager afstand fra - er, at det anslås, at yderligere differenssætninger i husets restlevetid på ca. 60 år vil være mellem 3 - 4 cm. Såfremt vandspejlet falder, er der risiko for, at sætningerne bliver væsentligt større. Det vurderes, at godt 60 % af konsolideringssætningerne er udløst, og der er potentiale for, at huset sætter sig yderligere, hvis vandspejlet falder.

Forsikringsselskabets bemærkning om, at det i tilstandsrapporten fremgår, at gulvene er ujævne/skæve, er efter min opfattelse helt irrelevante i denne sammenhæng. Mine klienter kræver ikke, at forsikringsselskabet dækker omkostningerne ved udskiftning af gulve eller andre forhold, som udtrykkeligt fremgår af tilstandsrapporten. Derimod kræver mine klienter at få dækket omkostningerne til udbedring af den skjulte mangel som efter købet af huset er konstateret - nemlig at huset *synker* - et forhold som hverken mine klienter har haft anledning til at undersøge på baggrund af tilstandsrapportens indhold endsige et forhold, som den bygningssagkyndige har konstateret ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

Det er netop i sådanne situationer som netop beskrevet, at ejerskifteforsikringen har sin berettigelse og skal dække udgifter til skjulte fejl ved ejendommen.

I Deres brev af 9. august 2007 definerer De en skade således:

'Ved en skade skal der forstås en eller anden form for ødelæggelse eller nærliggende risiko for ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad...'

Ovenstående definition synes netop helt igennem at falde i tråd med situationen for mine klienter. Der er netop tale om, at der er en nærliggende risiko for skade, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad.

Til støtte herfor skal jeg henlede opmærksomheden på S.M. Rådgivende Ingeniører A/S rapport pkt. 7, s. 6, hvorfra der under 'Anbefalingen' fremgår følgende:
…
Ud fra ovenstående vurdering kan der ikke være tvivl om, at der er tale om en skade, idet det i den grad er værdiforringende og det påvirker også ejendommens brugbarhed på sigt.

Det er korrekt, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er mindre sætningsrevner, og at der er revner i soklen. Det er dog vigtigt også at fremhæve noten:

'Husets alder taget i betragtning vurderes revner/sætninger som værende nogenlunde stabile'

Dertil kommer, at sælger også oplyser, at huset ved opførelsen blev efterfunderet. Sætningerne skete et par år efter og har ifølge sælger ikke udviklet sig yderligere. Det har nu imidlertid vist sig, at huset helt uventet synker markant.

I Deres brev af 9. august 2007 anfører De endeligt, at sælger bekræfter, at man ikke siden et par år efter deres overtagelse af ejendommen har haft problemer med sætninger. Sælgers svar er vel indlysende, idet en oplysning om det modsatte jo netop ville være ansvarspådragende for sælger, der dermed bevidst ville have tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

De skriver i ovennævnte brev videre, at mine klienter - på baggrund af den bygningssagkyndiges notat om, at revner/sætninger er 'nogenlunde stabile' - måtte kunne forvente mindre reparationer efter sætningsskader. Jeg går ikke ud fra, at De opfatter udbedringsomkostninger på minimum kr. 500.000,00 + moms som 'mindre reparationer'. Hvis Deres betragtning er den helt urimelige, at mine klienter blot skal udbedre revner og skader efterhånden som huset synker, indebærer dette reelt, at huset bliver usælgeligt."

Ved skrivelse af 2/7 2008 til klagernes advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af den af klagernes advokat affattede klageskrivelse af 22/9 2008 fremgår bl.a.:

> "På vegne mine klienter, skal jeg hermed påklage Nykredit Forsikring A/S' afvisning af at ville dække indtrufne opkommende sætningsskader på den af mine klienter købte ejendom.
> …
> Ved brev af 16. april 2008 skrev undertegnede til Nykredit Forsikring A/S jfr. **bilag 5** og anmodede om, at man revurderede sagen - henset til indholdet af den foreliggende rapport [geoteknisk rapport 12/7 2007]. Nykredit Forsikring A/S afviste imidlertid på ny at være forpligtet til helt eller delvist at skulle dække udgifter til en sikring af ejendommen, således at yderligere sætninger - og dermed skader på bygningen - undgås jfr. **bilag 6.** Det bemærkes hertil, at der ikke er foretaget yderligere i relation til selskabets bemærkninger til min tidligere angivelse af, at *'huset helt uventet synker markant',* idet allerede den sagkyndige rapport vedlagt som bilag … efter min opfattelse er udtryk for dette.
>
> Med den som bilag … vedlagte rapport er det min opfattelse, at det er dokumenteret, at huset vil sætte sig markant i fremtiden. Nykredit Forsikring A/S mener ikke, at dette udgør 'en nærliggende risiko for skade', hvilket imidlertid er såvel mine klienters som undertegnedes opfattelse. Det faktum, at huset må forventes at sætte sig yderligere som angivet i rapporten, vil medføre betydelige skader på ejendommens indvendige konstruktioner.
>
> Til illustration af nogle af de skader, som mine klienter konstaterede efter påbegyndt renovering af ejendommen fremlægges diverse fotos som **samlebilag ...**
>
> Det er min opfattelse, at Nykredit Forsikring A/S i henhold til den af mine klienter tegnede forsikring er forpligtet til at dække udgifterne til den nødvendige ekstrafundering af huset samt følgeudgifterne hertil."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 4/11 2008 bl.a. anført:

> "Forsikringstagers advokat gør med henvisning til rapporten fra S.M. gældende at huset sætter sig yderligere, og at dette bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Yderligere gøres gældende at vi ikke har forholdt os til, at huset 'helt uventet synker markant'. Endelig gøres det gældende at huset i fremtiden vil sætte sig markant, og at dette er en nærliggende risiko for skade, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Forsikringstagers advokat vil have dækning for udgifter til husets efterfundering.
>
> Det fremgår af vores forsikringsbetingelser at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader samt fysiske forhold der giver nærliggende risiko for skade. Det fysiske forhold skal samtidig nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> De aktuelle sætningsskader der er på ejendommens vægge, sokkel og gulve er forsikringstager advaret om med karakteren K2 i tilstandsrapporten, hvor der er oplyst om større revner og skævheder af gulve. Forsikringstager er endvidere advaret om at sætningerne er 'nogenlunde stabile'. Således som ejendommen ser ud på købstidspunktet med revner, og som forsikringstager er oplyst om, at ejendommen vil udvikle sig i fremtiden, bør forsikringstager

forvente løbende vedligeholdelse af fremtidige sætningsskader, da det er indenfor det forventelige, at der kan komme yderligere revner og sætninger.

Det er oplyst i S.M's rapport at huses fundering på lerjord vil medføre en eksponentiel udvikling af sætningen, i den forstand at huset sætter sig mest i begyndelsen og eksponentielt mindre i de senere år. Det har derfor formodningen i mod sig at huset helt uventet skulle synke markant, men vi har i brev af 2. juli 2008 bedt forsikringstagers advokat dokumentere denne påstand.

S.M's Rapport forudser en fremtidig sætning på 3-4 cm. over 60 år. Vi anser ikke en sådan risiko for at være en 'nærliggende risiko' for skade, set i lyset af at forsikringstager 'med åbne øjne' har købt en ejendom med meget synlige sætningsskader, og hvor det er oplyst, at husets sætninger er 'nogenlunde stabile'.

Den eksponentielle udvikling som sætning af et hus sædvanligvis har stemmer godt overens med tilstandsrapportens angivelse af, at husets revner/sætninger er nogenlunde stabile henset til husets alder.

Forsikringstagers advokats bemærkning om at Nykredit skal tilpligtes at betale for husets efterfundering er efter vores opfattelse ikke baseret på et fyldestgørende grundlag. Efter vores opfattelse skal vi subsidiært tilpligtes at dække omkostninger til ud fra måleskruemetoden at konstatere, hvor meget huset aktuelt over en 12 måneders periode sætter sig (sådan som vi har tilbudt i brev af 2. juli 2008) og dermed genoptage sagsbehandlingen.

Herudover er vi indstillet på at genoptage sagen i forsikringens løbetid, hvis forsikringstagers advokat retter henvendelse herom."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne med oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet behørigt advaret om de aktuelle sætningsskader i ejendommen. Klagerne er derfor afskåret fra at gøre krav på forsikringsdækning vedrørende de allerede indtrufne skader.

Det er endvidere nævnets opfattelse, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand er nærliggende risiko for skader i videre omfang, end klagerne kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Herefter, og idet det af klagernes advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand