820/09

Den 25. maj 2009 blev i sag nr. 74.863:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets tilbudte udbedringsmetode som følge af anmeldte sætningsrevner samt over, at selskabet har afvist at yde dækning til afhjælpning af trægulvet i stuen.

Selskabet henviser til, at de yder dækning til udbedring af sætningsrevner i henhold til en uvildig rapports anbefalinger samt til, at klageren i tilstandsrapporten var advaret om, at trægulvet i stuen var gået fra hinanden.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført som en del af en række-husbebyggelse i 1960, samt at klagerne erhvervede ejendommen efter et dødsbo pr. 15/1 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/9 2005. Af tilstands-rapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
1.	Fundamenter/sokler		
1.2	Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod øst Note: Revnerne er overfladerevner, der kan medføre løs sokkelpuds.
2.	Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1	Gulvkonstruktion	K1	Der er mindre revner i betongulv i depot.

3.	Yder og indervægge		
3.1	Facader/gavle	K1	Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facade mod syd og vest. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.
		K1	Der er områder med revnedannelser i murværk mod syd og vest.
		K1	Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader mod vest.
…			
3.6	Indvendige vægge	K1	Der ses revner i vægge og loft i affaldsrum.
…			
6.	Gulvkonstruktion og gulve		
6.2	Belægninger	K1	Gulv i stuen er stedvis med afstand mellem brædder. Dette vurderes at stamme fra vand på gulvet. Der ses også reparationer af gulvet.

…"

Inden klageren købte ejendommen, var der foretaget geotekniske undersøgelser under nabohuset. Disse konkluderede, at jordbundsforholdene under dette hus var domineret af fyldsand og muldpræget fyldsand over kalk.

Klageren anmeldte ved skrivelse modtaget af selskabet den 25/9 2006, at der var sætningsrevner flere steder i ejendommen. Selskabet besigtigede herefter ejendommen den 11/10 2006 samt den 16/10 2006 hvorefter det af skadekonsulentrapport af 22/10 2006 fremgår:

"**Anmeldte skader**
1. skade
Sætning i ydervæg mod vest
Der ses også sætningsrevne i indervæg i skab mellem køkken og gang.
Det er ikke utænkeligt at det er samme sætning af ydervæg der får indervæg i modsatte side af hus til at revne.

Beskrivelse af de anmeldte skader
1. skade
Tilstandsrapporten nævner i punkterne 1,2 og 3 (alle med K1) revner forskellige steder.
Specifikt nævnes de i pkt. 3.1 at der er svind- og bevægelsesrevner i pudsede overflader mod vest, ligesom der i pkt. 3.6 nævnes at der ses revner i vægge og loft i affaldsrum.
Revne mellem gulv og fodliste i soveværelse og revne i skab ved køkkenvæg ses ikke beskrevet
Der er også revne i væg mod nabo samt ved ydervæg mod loft i soveværelse. Disse revner kom til syne for kunde, da de skulle til at tapetsere.

Der ses også revner i pudset loft i skab ved køkken. - Det kan ikke umiddelbart ses om disse revner blot er svindrevner, - eller om også disse revner kan relateres til det forhold, at ydervæg mod vest synker.
Kunde meddeler at naborækkehuset har omfattende revner i lejlighedsskel, men at disse kan være dækket i dette hus af gipspåforing i depotrum."

Et rådgivende ingeniørfirma vurderede herefter de anmeldte skader og anførte i notat af 18/12 2006:

"Den aktuelle rækkehusbebyggelse er opført i ca. 1960.
De udførte geotekniske undersøgelser indikerer at jordbundsforholdene er domineret af fyldsand og muldpræget fyldsand over kalk. (Det skal dog bemærkes, at jordbundsforholdene kan være anderledes under nr. 133).

Projekttegningerne fra teknisk Forvaltning indikerer, at ingeniørfirmaet har været klar over vanskelige funderingsforhold og har for de 9 sydvestligste huse i bebyggelsen angivet ekstrafundering i form af punktfundamenter, armerede fundamentsbjælker og armeret terrændæk for den indvendige del, samt punktfundering af yderfundamenter og armerede fundamentsbjælker på mindst det sydvestligste hus (og muligvis alle 9 huse (uklar beskrivelse))

Revnebilledet i facader indikerer, at der er/har været mindre bevægelser af yderfundamenter. Revnebilledet indikerer ligeledes, at der har været foretaget en vis punktfundering, idet revnerne i soklen primært forekommer mellem de optegnede punktfunderinger. Det skal bemærkes, at tilsvarende revner i soklen findes tilsvarende ved nr. 131 østfacade. Revnebilledet indvendigt indikerer, at der er en vis forskel i bevægelserne indvendigt og udvendigt.

De nuværende revnedannelser i facader indikerer endvidere at bevægelserne er relative små. Revnerne vurderes af ældre karakter (Har været overmalet på soklen).

De 'manglende' revner i badeværelset og skævheder generelt indikerer ligeledes at bevægelserne indvendigt er små og at bevægelserne primært sker i overgange mellem skillevægge og ydervægge.

Ud fra besigtigelsen vurderes de indvendige skillevægge ikke at være muret i forbandt med ydervæggene, hvilket er med til at fremme revnedannelserne primært i disse overgange.

Med baggrund i husets alder og de skønnede jordbundsforhold ud fra eks. geotekniske undersøgelser på naboejendommen vurderes de fremtidige sætninger og revnedannelser at ville være væsentlig mindre end de allerede forekomne.

Fremtidige revnedannelser vurderes således også at være mindre end de nuværende, men revnedannelser kan ved en reparation godt blive synlige igen.

Revnerne foreslåes derfor udbedret ved en grundig opspartling på pudsede flader. De fine revner i udvendigt murværk, kan udbedres ved omfugning, men risiko for forskelle i fugefarve må forventes, alene som følge af fugens alder.

Sammenfattende vurderes det ikke teknisk/økonomisk forsvarligt at foretage en understøbning af eks. yderfundamenter, idet alene understøbningsarbejderne vil kunne initere nye bevægelser som følge af jordarbejder/ belastningsomflytninger og dermed risiko for nye rev-

nedannelser, herunder i overgange til nabohusene. Endvidere vurderes risikoen for fremtidige revnedannelser af mere end kosmetisk karakter at være minimal."

Selskabets skadekonsulent besigtigede igen ejendommen den 4/12 2006 og anførte følgelig i skadekonsulentrapport af 21/12 2006:

"1. skade. I facader ses der ikke unormale revner. Huset er opført i 1960. Der ses fine revner i sokkel og hårfine revner i murværk men der ses ikke revner der har karakter af kraftige sætningsrevner.
Indvendig ses der bevægelsesrevner mellem ydervæg og skillevæg i værelse og i garderobeskab, samt mellem ydervæg/langsgående skillevæg og lejlighedsskel.
Der ses afstand mellem fodliste og gulv i skillevæg mellem værelse/soveværelse samt ved lejlighedsskel.

Jeg vurderer ikke at skadebilledet hos vores kunde stemmer overens med de udleverede geotekniske rapporter der er udført hos nabo, nr. 135.
Jeg valgte derfor at se byggesagen hos kommunens tekniske forvaltning. Af byggesagen fremgår det at ingeniørerne har været klar over at der var specielle forhold omkring funderingen i denne del af projektet.
Jeg kunne se af sagen at der er foretaget diverse beregninger og der er udført tegninger og beskrivelser af hvordan funderingen skulle udføres.
Jeg bad herefter C.B's geotekniske afdeling om at vurdere forholdene. Jeg vedlægger rapport fra dem.

På baggrund af de undersøgelser der er lavet vurdere jeg ikke at der er en skade vurderet ud fra forsikringsbetingelserne.
Jeg mener ikke at der er en skade der nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til andre bygninger af samme alder."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/1 2007 til klageren:

"**Sætningsrevner/bevægelsesrevner**

Der er ikke risiko for store sætninger i fremtiden

Skadekonsulenten har ikke konstateret unormale revner i facader, og i sokkel og murværk er der kun fine revner. Disse revner er ikke udover, hvad man må forvente i et hus fra 1960.

Indvendigt i huset er der konstateret bevægelsesrevner i forskellige rum.

I rapporten står der blandt andet, at revnerne vurderes at være af ældre karakter, og at risikoen for fremtidige revnedannelser af mere end blot kosmetisk karakter er minimal.

Projekttegningerne fra Teknisk Forvaltning viser, at ingeniørfirmaet har været klar over de vanskelige funderingsforhold, og dermed har kunnet tage hensyn til dette ved opførelsen af huset.

Det er på denne baggrund, at vi vurderer, at der ikke vil ske større sætninger i fremtiden, og at der derfor ikke er nærliggende risiko for skade.

Der er ikke tale om en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, se vilkårenes punkt 4B…

Vi dækker reparation af større revner

Der er revner i garderobe og omkring soveværelse, der er større, end man kan regne med som køber af et hus fra 1960. Derfor dækker din ejerskifteforsikring en reparation af store revner i garderobe og omkring soveværelse."

En rådgivende ingeniør besigtigede ejendommen og anførte som følge heraf i rapport af 23/7 2008:

"følge projektmaterialet er funderingen udført på punktfundamenter med armerede fundamentsbjælker og armerede betongulve. Punktfunderingen er ført til varierende dybde.

I tilstandsrapporten er af relevante punkter angivet, at

1.2 sokkel: Der er revner i sokkel mod øst
2.1 gulv: Der er mindre revner i betongulv i depot
3.1 Facader: Der er områder med revnedannelser i murværk mod syd og vest
Der er svind/bevægelsesrevner i pudsede overflader mod vest
Der ses revner i vægge og loft i affaldsrum

I de geotekniske rapporter udført for nr. 135 er der truffet fyld og muld under fundamenter. Det fremgår ikke af disse rapporter, om der har været kendskab til projektmaterialet. Det vurderes, at der i disse rapporter er forudsat direkte fundering kombineret med terrændæk at dømme ud fra placering af undersøgelsespunkter og de beskrevne udbedringsforslag. F.Geoteknik angiver således i rapporten *'Den mest optimale løsning til minimering af bevægelser i fundamenter, vil være en punktvis understøtning af fundamenterne ved nedrammede systempæle. Gulve anbefales for en, sætningsfri løsning, udført selvbærende ligeledes på nedrammede minipæle'.*

Ifølge notat af 18.12.2006 fra C.B. as er bygningen besigtiget med henblik på revnedannelser, samt en vurdering heraf. I notatet vurderes *'Sammenfattende vurderes det ikke teknisk/økonomisk forsvarligt at foretage en understøbning af eks. yderfundamenter, idet alene understøbningsarbejderne vil kunne initere nye bevægelser som følge af jordarbejder I belastninger og dermed risiko for nye revnedannelser, herunder i overgange til nabohusene. Endvidere vurderes risikoen for fremtidige revnedannelser af mere end kosmetisk karakter at være minimal'*

I nuværende funderingsnorm DS 415 er følgende vejledende sætningsstørrelser angivet

6.1.3.5: *For almindelige husbygningskonstruktioner kan som vejledning anføres, at:*

- *Sætninger normalt ikke bør overskride 20 á 40 mm*
- *Hældning af sætningslinjer normalt ikke bør overstige 1:500*
- *Sætninger for direkte udlagte gulve bør ikke overstige de omkringliggende vægges sætninger med mere end 5 mm.*

I dagældende funderingsnorm er der ikke angivet specifikke krav til størrelsesorden af sætninger.

De geotekniske forhold ved nr. 133 viser, at funderingen generelt ikke er ført til funderingegnede aflejringer.

Årsagen til revnedannelser vurderes, at være sætninger i jordbunden under punktfundamenter generelt, ikke mindst forskelligheden af de geotekniske forhold under huset.

Det kan dog ikke afvises, at den normalt forventede nedbøjning af fundamentsbjælker kan have en mindre betydning generelt.

De indvendige revner vurderes, at skyldes funderingen, men også en dårlig/manglende sammenhæng mellem de enkelte vægge til fordeling af belastninger / bevægelser med tilhørende revnedannelser.

Endvidere vurderes den håndværksmæssige kvalitet af murværk indvendigt generelt ikke at være optimal, f. eks. ved pudsning over vindue i soveværelse.

På grundlag af husets alder (48 år) vurderes, det at konsolideringssætningerne i fyld og intakte aflejringer er afsluttede.

Endvidere vurderes det ud fra de foretagne besigtigelser, billedoptagelser og gipsede revner, at der ikke har været registrerbare bevægelser i vægge i perioden december 2006 - juni 2008. Der vurderes derfor ikke at være en egentlig udvikling i af revnerne.

Fremtidige sætninger vil primært hidrøre fra organisk omdannelse i de trufne muldlag.

Størrelsen heraf kan skønnes ud fra de udførte bestemmelser af organisk indhold (gl%) at udgøre ca. 1 - 1,5% af muldlagets mægtighed under fundamenter, svarende til 2 - 8 mm over en lang årrække. (> 40 år). Med forskelligheden i jordbundsforholdene kan tilsvarende størrelser optræde som differenssætninger. Omdannelse af organisk indhold vil normalt ske med en relativ jævn hastighed fordelt over en meget lang tidshorisont.

De fundne skævheder indikerer ikke, at de nuværende sætninger overstiger de i funderingsnormen angivne vejledende grænseværdier.

Forbedringsforslag

Der vurderes at være 2 mulige udbedringsmetoder til minimering af gener som følge af fremtidige bevægelser:

A. Understøbning

Risikoen for fremtidige sætninger og differenssætninger hidrørende fra organisk omdannelse kan minimeres, ved at foretage understøbning af eks. punktfundamenter til funderingsfaste aflejringer under muldlaget.

Understøbningen skal omfatte samtlige punktfundamenter, også de indvendige.

Dette vil i praksis kunne foregå ved udgravning under ca. halvdelen af det enkelte punktfundament med efterfølgende understøbning, inden den anden halvdel udgraves og understøbes. Proceduren vil kræve væsentlige indgreb i gulvkonstruktionen.

Indvendigt skal der foretages en spartling af revnedannelser inden tapetsering og maling.

Ved en evt. udbedring skal følgende påregnes:

- Alene understøbningerne vil kunne medføre mindre revnedannelser i en periode eller understøbningen.
- Idet bygningens fundering hænger sammen med nabobygninger, vil en forbedring af funderingen kunne medføre skævheder og skader på naboejendomme og i overgang til naboejendomme.

En optimal udbedring vil derfor skulle omfatte forbedring af funderingen på naboejendomme.

B. Forbedring af konstruktive sammenhænge

Generne vurderes at kunne mindskes væsentlig ved at foretage

- Udkradsning og omfugning af revnede fuger udvendigt.
- Ved revnede indvendige vægge, at indmure af revnefordelende armering pr. ca. 30 cm i hele væghøjden, og i længder på ca. 1 m, hvor vægge er revnede (køkken, indgang, soveværelse og affalds- / depotrum), samt i hjørner mellem ydervægge og skillevægge (soveværelse og værelse) efterfulgt af en spartling af revner inden tapetsering og maling af berørte flader.

Ved indmuring sikres en større fordeling af belastninger og revnedannelser som følge af bevægelser. Der er dog en vis risiko for, at der kommer mindre revnedannelser andre steder på vægfelterne.

Anbefaling

Der vil, uanset forbedringsmetode, fortsat kunne forekomme kosmetiske revnedannelser, om end i mindre omfang end de nuværende. Ved løsning B vurderes den løbende vedligeholdelse dog lidt større end ved løsning A, der kan sammenlignes med normal vedligeholdelse for et korrekt funderet byggeri af tilsvarende alder og konstruktion.

Løsning A er særdeles omfattende og vil påvirke naboejendommene i negativ grad. Dette sammenholdt med, at risikoen for fremtidige bevægelser af skadevoldende karakter vurderes begrænset (revner vurderes ikke at udvikle sig ud over kosmetisk karakter).

På grundlag af ovennævnte forhold sammenholdt med, at revnerne ikke vurderes at udvikle sig (ud over kosmetisk karakter), anbefales løsning B som den tekniske / økonomiske optimale løsning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 23/9 2008 til klagerens advokat:

"Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at ejendommen er opført i 1960, og at ejendommens fundering lever op til de maksimale sætninger, der er angivet i en norm, der er fra 1984.

Vi kan derfor tilbyde at erstatte en udkradsning og omfugning af revnede fuger udvendigt samt indmuring af revnefordelende armering ved revnede indvendige vægge med en efterfølgende spartling af revner inden tapetsering og maling af de berørte flader - se i øvrigt venligst løsningsforslag B i rapporten.

Vi har tidligere tilbudt en erstatning for malerarbejde i forbindelse med de anmeldte forhold. Vi udvider dette til også at omfatte de konstruktive ændringer, som oplyst ovenfor.

Skadekonsulenten har oplyst, at vores kunde ved besigtigelsen har fortalt, at trægulv i stuen er gået fra hinanden som følge af de sætninger, der sker i huset.

Ejerskifteforsikringen dækker desværre ikke dette forhold.

Når forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, skyldes det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, se venligst vilkår pkt. 5 A."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 13/10 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning svarende til udbedringsmetode A i rapport af 23/7 2008. Klageren advokat har tillige nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til afhjælpning af trægulvet i stuen. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Sagen drejer sig om hvorvidt Topdanmark som min klients køberforsikringsselskab skal foretage en regulær afhjælpning af mangler ved den købte ejendom beliggende K.vej - betegnet som udbedringsforslag A i rapport nr. 1 af 23. juli 2008 udarbejdet for Topdanmark af POJ-C. ApS - eller om Topdanmark kan nøjes med en overfladisk afhjælpning af generne - betegnet som udbedringsforslag B i nævnte rapport.

Bag rapporten ligger en jordbundsundersøgelse udarbejdet af A. og H. K/S, Aa.

Jeg anmoder om at Ankenævnet pålægger Topdanmark at fremlægge rapporten, som jeg ikke har kunnet få udleveret hos A. og H. ApS.

Det fremgår af ovennævnte rapport nr. 1 at ejendommen ikke er funderet korrekt, idet der på alle undersøgte steder er sætningsgivende aflejringer under fundamentsunderkanten, varierende mellem 20 cm og 80 cm.

Afhjælpningsforslag B - den overfladiske afhjælpning - vil ikke afhjælpe det grundlæggende problem med at huset er funderet ovenpå sætningsgivende lag.

Et andet klagepunkt er at Topdanmark ikke vil dække afhjælpning af trægulvet i stuen der er gået fra hinanden som følge af sætningerne. Det bestrides at Topdanmark kan fralægge sig pligten til at afhjælpe skaderne på trægulvet med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 6.2.

I tilstandsrapporten angives det at afstanden mellem brædderne 'vurderes at stamme fra vand på gulvet'. Denne vurdering har intet at gøre med den reelle årsag, sætningerne og baggrunden herfor. Forholdet er derfor beskrevet forkert, beskrevet misvisende eller beskrevet klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Jeg anmoder altså om at Topdanmark pålægges at udføre afhjælpning i overensstemmelse med afhjælpningsforslag A i POJ-C. ApS's rapport af 23. juli 2008 incl. afhjælpning af skaderne på trægulvet."

Selskabet har ved skrivelse af 2/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Vi dækker kun forholdet om udbedring forslag B i POJ C. ApS' rapport**
Vores kunde har tegnet ejerskifteforsikring for et helårshus opført i år 1960 med bebygget areal på 89 m2 på matrikelnummer 5 by. Adressen for ejendommen er K.vej, Aa.

Der er flere grunde til, at vi alene dækker forholdet med forslag B i POJ C. ApS' rapport.

Det fremgår blandt andet af funderingsnorm DS 415, at for almindelige husbygningskonstruktioner er det vejledende anført, at sætninger normalt ikke bør overskride 20-40 mm, at holdning afslutningslinjer normalt ikke bør overstige 1:500, og at sætninger for direkte udlagte gulve ikke bør overstige de omkringliggende vægges sætninger med mere end 5 mm.

Geoteknikeren har i den forbindelse konkluderet, at de fundne skævheder ikke indikerer, at de nuværende sætninger overstiger de i funderingsnormen oplyste vejledende grænseværdier. Ejendommens fundering lever således op til de maksimale sætninger, der er angivet i en norm, der er fra 1984, til trods for at ejendommen er opført i 1960.

Vi har også lagt vægt på, at ejendommen - som nævnt ovenfor - er opført i 1960, og at det første bygningsreglement først kom i 1961. Det vil sige, at der var ikke noget gældende bygningsreglement på ejendommens opførelsestidspunkt.

Vi har desuden lagt vægt på, at der siden 4. oktober 2007 ikke har været nogen sætningsrevner, og at geoteknikeren vurderer, at revnerne ikke udvikler sig ud over kosmetisk art. *Vi har også lagt vægt på, at geoteknikeren oplyser, at udbedringsmetode A vil påvirke naboejendommen i negativ grad.*

Vi vurderer derfor, at den valgte udbedringsmetode er tilstrækkelig til at reparere det beskadigede med samme byggemåde, som da ejendommen blev opført i 1960, og ikke er i strid med god byggeskik på opførelsestidspunktet.

Hvis vores kunde kan påvise, at udbedringsmetoden er i strid med god byggeskik på opførelsestidspunktet, er vi selvfølgelig villige til at se på sagen igen.

Der er relevant praksis fra jer på netop det her område
Vi henviser i den forbindelse til kendelse AK 67.963, hvor I udtaler, at klageren ikke har godtgjort, at den af selskabet foreslåede udbedringsmetode er i strid med god byggeskik på opførelsestidspunktet.

Vi henviser også til kendelse AK 71.610, hvor I udtaler, at selskabet har valgfrihed med hensyn til udbedringsmetode, når begge metoder kan afhjælpe forholdet.

Vi mener ikke, at forholdet om gulvene er klart forkert beskrevet
Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da forsikringen ikke dækker forholdet, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det fremgår i den forbindelse af tilstandsrapporten, at gulv i stuen er stedvis med afstand mellem brædder. Dette vurderes at stamme fra vand på gulvet. Der ses også reparationer af gulvet.

Vi mener, at forholdet er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten, så vores kunde på købstidspunktet har fået en advarsel omkring det anmeldte forhold.

I den forbindelse har vi også lagt vægt på, at ejendommen er fra år 1960, og at den byggesagkyndige har foretaget en vurdering af om ejendommen er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

Hvis I - mod vores forventning - alligevel mener forholdet er forkert beskrevet, gør vi gældende, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet.

Vi finder desuden ikke, at der er noget, der indikerer, at forholdet vedrørende gulvene, skulle stamme fra sætningerne, da geoteknikeren ikke har konstateret unormale skævheder af gulve.

Vi vurderer derfor, at der ikke er grundlag for at antage, at forholdene ved gulvene går ud over, hvad vores kunde må forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Hvis vores kunde mener, at forholdet ved gulvene skyldes sætningsrevnerne, vil vi gerne vurdere forholdet igen, når vores kunde har sandsynliggjort, at forholdet skyldes sætningsrevner.

Der er relevant praksis fra jer på netop det her område
I den forbindelse henviser vi til kendelse AK 57.109, hvor I udtaler, at der ikke er grundlag for at antage, at skaderne i gulvkonstruktionen går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Vi fastholder vores afgørelse og venter nu på jeres kendelse i sagen
Vi mener, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for ejerskifteforsikringen og policen tegnet for ejendommen. Derfor må vi fastholde, at vores kunde ikke har krav på at få forholdet udbedret i henhold til udbedringsforslag A, og at forholdet ved gulvene er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi har i dag også sendt en kopi af jordbundsundersøgelsen fra A. & H. K/S til vores kundes advokat. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at denne undersøgelse var bilagt rapporten fra F.Geoteknik A/S, som vi har fået tilsendt af vores kunde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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.
…
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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Ad. Udbedringsmetode:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder den rådgivende ingeniørrapport af 23/7 2008, finder nævnet, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er tilstrækkelig, når der henses til prognosen over de fremtidige sætninger.

Ad. Afhjælpning af revner i stuegulv:

Klageren blev i tilstandsrapporten oplyst om, at gulvet i stuen stedvist var med afstand mellem brædder. Klageren blev således advaret om dette forhold og kan ikke have haft en forventning om dækning til udbedring af dette forhold uanset årsagen hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen