842/10

Den 19. april 2010 blev i sag nr. 76.227:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde dækning til en række sætningsrelaterede skader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der i policen blev taget forbehold for en række sætningsskader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1958, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/6 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/5 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	Beboelse		
…			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Mindre revner i værksted.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er løse og manglende fuger mod nord-øst over sokkel. Note: Fugerne repareres.
		K3	Der er revner i murværkets fuger mod øst over kælderdør og i gavl mod syd-

			øst. Revner over kælderdør fortsætter til tag. Note: Fuger udbedres da der er mulighed for vandindtrængning-frostsprængninger.
	3.3 Læmure	K2	Sætningsrevner - løse og manglende fuger. Sokkelen har større revne-løs beton mm.
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er rådangreb i vindskede mod syd-øst og begyndende råd i remende mod syd-vest, samt i pergola mod syd.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Revner i vægfliser ved badekar.
		K1	Der er fliser i gæstetoilettet der mangler vedhæftning til underlag.
…			
B	**Garage**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Revner og afskallet puds.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K2	Der er større sætningsrevne i betongulvet som burde udbedres.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der mangler fuger flere steder mod øst og vest samt revner i fuger over garageport. Note: Fuger udbedres da der ellers er fare for frostsprængninger."

Af tilbud om ejerskifteforsikring af 4/6 2008 fremgår bl.a.:

"**Beboelse**
Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facade i gavle, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Garagen
Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i gulvkonstruktion, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Generelle undtagelser
Bygninger, der ikke er vurderet i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen/Udvidet Ejerskifteforsikring."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 27/10 2008:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Skade I (beboelse):

(i) Køkken og spisestue:
Dørtrin og karme ved døren mellem køkken og spisestue er skæve, og døren kan ikke lukkes. Revne i væggen over dørkarmen; sælger har forsøgt at udbedre denne, og revnen er efterfølgende blevet \'gendannet\'. Disse skader er tegn på, at væggen mellem køkken og spisestue har sat sig, og at sætningen muligvis stadigvæk arbejder • se også næste afsnit.

Revne i køkkenets gulvbelægning ved døren mellem køkken og spisestue • denne revne har muligvis sammenhæng med sætningen i væggen mellem køkken og spisestue. Mindre revner langs vinduesrammerne indvendigt i køkken. Desuden •udstråler• der revner i væggen fra begge køkkenvinduer • den ene revne har tidligere været repareret af sælger • den anden har vi selv udbedret, da vi opdagede den. Sælger har ved nøgleoverdragelse oplyst, at vinduerne i køkkenet blev udskiftet for 14-15 år siden, fordi de gamle vinduer var utætte. Køkkenelementer, køkkenvinduer og køkkengulv er alle blevet udskiftet af sælger på samme tidspunkt for 14-15 år siden, og skaderne må derfor have udviklet sig efter dette tidspunkt.

(ii) Vægge i kælder:
Mindre revner i kældervægge (værksted, vinkælder og toilet) - nogle af disse revner har været forsøgt repareret med fugemasse, men er efterfølgende helt eller delvist blevet gendannet.

(iii) Indbyggede skabe:
Overalt er der revner i pudsen inde i de indbyggede skabe.

(iv) Sydøstlige hjørne mellem facade og gavl:
Forskydning af murværket på ca. 1-2 cm. i hjørnet ca. 1½ meter over terræn. Revnen på hjørnet strækker sig ca. 1 meter opad ad gavlen og 1 meter nedad ad østfacaden. Denne •hjørnerevne• har tidligere været udbedret - fugen har en anden farve end den oprindelige fuge.

(v) Kældergulv • ved nordvestvendt kælderdør i alrum ved udgang til haven:
Revne i gulvbelægningen.

(vi) øst-vendt facade ved køkkenvindue:
Revne i fuge ved køkkenvindue, som tidligere har været forsøgt udbedret • men revnen er ved at gendannes.

(vii) Nordvestvendt facade • langs altan:
Mindre revne i en fuge under de to små soveværelsesvinduer.

(viii) Hældning af huset:
Måling med vaterpas langs gulve, dørkarme og vindueskarme viser, at husets sydende hælder mod syd, og at husets nordende hælder mod nord. Adskillige vinduer og døre binder eller kan slet ikke åbnes. Der er tegn på, at soveværelsesdøren har været slebet til • formodentligt fordi den har været svær at åbne og lukke. Set fra soveværelset flugter det nyere badeværelsesvindue ikke med dørkarmene i soveværelset.

(ix) Østvendt sokkel ved udvendig trappe til kælderindgang:
Revne i sokkel/fundament som tidligere har været forsøgt udbedret - revnen er gendannet.

Generelle bemærkninger til •Skade I•

Vi har, efter at have fået adgang til ejendommen, fået lavet en •supplerende tilstandsrapport• af byggesagkyndig J.M. (vedlagt). Ifølge denne rapport har bygningen massive sætninger, som muligvis forårsages af jordbundsforholdene eller andre forhold. Det skal derfor undersøges nærmere, hvad årsagen er til disse skader, og hvad der skal til for at fjerne denne eller disse årsager samt udbedre følgeskaderne heraf.

Det skal bemærkes, at listen over skader med mulig relation til sætninger (•Skade I•) næppe er udtømmende • hverken i denne anmeldelse eller i den •supplerende tilstandsrapport•.

I tilstandsrapporten (H-00-01336-0065) står der flg. ang. revnedannelse på beboelsesdelen: •Facader/gavle: K2: Der er løse og manglende fuger mod nord-øst over sokkel. Note: Fugerne repareres. K3: Der er revner i murværkets fuger mod øst over kælderdør og i gavl mod syd-øst. Revner over kælderdør fortsætter til tag. Note: Fuger udbedres da der er mulighed for vandindtrængning-frostsprængninger.

Af sælgers egne oplysninger i tilstandsrapporten fremgår det, at alle døre og vinduer fungerer. Sælger har endvidere undladt at oplyse, at der er adskillige sætningsskader på ejendommen, som har været forsøgt udbedret. Sælger har således bevidst eller groft uagtsomt afgivet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet samt antageligt fortiet alvorlige skader, som han har haft kendskab til.

Tilstandsrapporten tegner altså et billede af et hus med nogle fugeskader, som bør udbedres • og som det er enkelt at udbedre. Forholdet ang. revner og sætningsskader i beboelsesdelen er således beskrevet på en så misvisende og ufyldestgørende måde i tilstandsrapporten, at vi ikke på forhånd har haft mulighed for at have kendskab til ejendommens reelle tilstand forud for købet. Vi ville ikke have købt huset, hvis vi havde haft kendskab til, at huset formentlig har massive sætningsskader.

Ejerskifteforsikringen tager følgende forbehold ang. beboelsesdelen: \"Forsikringen dækker ikke skade der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facader i gavl, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætningsskader.\' jf. tilbud på ejerskifteforsikring dateret 4. juni 2008, som lå til grund for hushandlen. Vi mener ikke, at dette forbehold er berettiget, eftersom der jo ikke er konstateret nogen sætningsskader på beboelsesdelen. Selvom dette forbehold ikke er berettiget, skal det alligevel bemærkes, at ingen af ovennævnte skader på beboelsesdelen er konstateret på eller udbredt fra gavlfacaden på beboelsesdelen.

Skade II (beboelse):

En del klinker på hovedtrappen mangler vedhæftning til underlaget.

Skade III (beboelse) :

Revner på altan samt udfældninger under altan.

Skade IV (beboelse):

Fugtskade på taget og i entreloftet.

Skade V (beboelse):

Løse fliser/fliser uden vedhæftning til underlaget i vådrum i kælder.

Skade VI (beboelse):

Tæret og periodevis lækkende vandrør ved kældertoilet. Desuden er der tegn på, at der også er en skjult læk i vandrøret inde i væggen i den del af gangarealet, der ligger mellem toilettet og vaskerummet.

Skade VII (beboelse):

Råd i sternbræt mod vest ved hjørne.

Skade VIII (garage):

Revner og afskallet sokkel, en nedbøjet overligger, samt højdeforskelle i facaderne. Ifølge den supplerende tilstandsrapport skyldes disse skader formodentligt sætninger • se også den supplerende tilstandsrapport for flere detaljer. Ifølge den bygningssagkyndige skal det undersøges nærmere, hvad årsagen er til disse skader og, hvad der skal til for at fjerne denne eller disse årsager samt udbedre følgeskaderne heraf.

I tilstandsrapporten står der flg. ang. revnedannelse på garagen: •Sokkel: K1: Revner og afskallet puds. Gulvkonstruktion: K2: Der er større sætningsrevne i betongulvet som burde udbedres. Facader/gavle: K2: Der mangler fuger flere steder mod øst og vest samt revner i fuger over garageport. Note: Fuger udbedres da der ellers er fare for frostsprængninger.

Tilstandsrapporten tegner dermed et billede af en garage med nogle fuger og revner som bør udbedres • og som nemt lader sig udbedre. Forholdet ang. revner i garagen er beskrevet på en så misvisende og ufyldestgørende måde i tilstandsrapporten, at forholdets reelle karakter ikke har kunnet konstateres.

Skade IX (beboelse):

I det mindste af børneværelserne i underetagen er der en mindre formodet fugtskade i hjørnet ved kabelstikkene. I det store børneværelse er der nogle fugtpletter tæt på det nordøstlige hjørne ved ydermurene. Der er desuden en plamage med løst puds under varmeapparatet • sandsynligvis stammer dette løse puds fra en fugtskade. Børneværelserne ligger over terræn og er godkendt til beboelse.

Hvordan blev skaden opdaget: Skade I (beboelse):

Samme dag som vi modtager nøglerne til huset (22. august 2008) opdager vi en revne i væggen i køkkenet ved det ene køkkenvindue. Vi begynder med det samme at rense revnen fri for løst puds og noterer os, at der skal pudses op, inden der bliver malet i køkkenet.

De næste weekender sliber og maler vi de trævinduer og trædøre, der trænger udvendigt, da vi vurderer, at dette bør gøres inden vinteren. I forbindelse med dette arbejde opdager vi, at nogle vinduer ikke kan åbnes og at nogle vinduer samt indgangsdøren til kælderen binder/har svært ved at lukke. Sideløbende hermed indhenter vi tilbud fra en murer på udbedring af noget løst puds i kældervæggene samt de skader på murværket, som er nævnt i tilstandsrapporten eftersom dette er vigtigt at få udbedret, inden frosten sætter ind, jf. tilstandsrapporten. Vi vedhæfter en kopi af dette tilbud (dateret 16. september 2008).

Ca. en uge efter overtagelsen konstaterede vi, at døren mellem køkken og spisestue ikke kunne lukkes. Dette undrede os noget, jf. sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, men vi tænkte ikke nærmere over det • det er jo før set, at trædøre kan slå sig lidt. Vi opdager også at dørtrinnet mellem køkken og spisestue er sunket, og at gulvbrædderne på hver side af dørtrinnet giver sig en anelse, når man træder på dem. Denne opdagelse gør os lidt bekymrede for, om der kan være en sætningsskade mellem køkken og spisestue. På den anden side beroliger vi hinanden med, at alle huse jo sætter sig lidt, og at et 50 år gammelt hus for længst har sat sig det, det skal. Og selve skaden er jo til at overse: en dør skal høvles lidt.

13. september 2008 om eftermiddagen får vi besøg af et vennepar, som er nysgerrige efter at se huset. De har selv lavet omfattende ombygning af deres eget hus • og har taget et vaterpas med. Da vi gennemgår bygningen sammen med dem, bliver vi opmærksomme på, at dørkarmene mellem spisestue og køkken er skæve, at der er en revne over køkkendøren, som tidligere har været forsøgt udbedret, samt at der er en revne på ca. ½ cm i køkkenets gulvbelægning lige ved dørtrinnet. Vi bliver desuden opmærksomme på, at der er revner i kældervæggene, samt at der er en forskydning af murværket på husets sydøstlige hjørne. Vores vennepar råder os til at vente med at udbedre alle skader, der kan have relation til sætningsskader, til vi har fået hele huset undersøgt nærmere af en bygningssagkyndig. På dette tidspunkt begynder vi at blive urolige • meget tyder altså på, at der kan være en sætningsskade i husets sydlige ende mellem spisestue og køkken.

Vi kontakter dernæst en beskikket bygningssagkyndig (J.M.) for at få hans uvildige vurdering af ejendommens tilstand. Vi aftaler, at han skal bese ejendommen den 24. september 2008. Jf. vedlagte •supplerende tilstandsrapport• sendt til os den 9. oktober 2008 har han fundet massive sætninger. Han råder os til at anmelde disse sætningsskader samt de øvrige skader, han har opdaget (•Skade II-VIII•) til ejerskifteforsikringen, samt at vente med at udbedre fugerne/skaderne for at give taksatoren fra forsikringsselskabet mulighed for selv at bese skaderne om nødvendigt. Jf. gennemgang af •Skade I• har vi derudover selv fundet et antal andre skader som formentligt har forbindelse med sætningsskader.

Skade VI:
Den dag vi modtager nøglerne (22. august 2008) opdager vi, at der er en plamage med løst puds i underetagens gangareal mellem toilettet og vaskerummet. Denne plamage har været skjult af en kommode. Vi renser plamagen fri for puds og noterer os, at det skal pudses op igen, inden der bliver malet. I starten af oktober bliver plamagen pudset op igen af en murer. Den 19. oktober 2008 om eftermiddagen noterer vi os, at mørtelen endnu ikke ser helt tør ud. Sammenholdt med det faktum, at vandrøret inde på gæstetoilettet lækker periodevist, får vi mistanke om, at en skjult fugtskade er skyld i dannelse af løst puds.

Skade IX:
Vi opdager disse formodede fugtskader den 11./12. oktober 2008, mens vi maler børneværelserne i underetagen.

Hvornår blev skaden opdaget (Dato og klokken: Datoer og tidspunkter fremgår af ovenstående historiske gennemgang.
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: Skade I: Ja - defekte døre og vinduer har betydning for bygningens brugbarhed. Løbende revnedannelse kan medføre utætheder, fugtskader og løbende reparationsarbejde og på lang sigt risiko for bygningskollaps. Tilstedeværelse af en sætningsskade, der formodentligt stadig arbejder, nedsætter husets gensalgsværdi betydeligt.

Skade II: Ja • der er risiko for glid og fald, når klinkerne mangler vedhæftning til underlaget. Desuden er der risiko for erosion af underlaget.

Skade III: Ja • altanen er ikke sikker i brug, når der er risiko for, at de bærende elementer er ved at blive gennemtærede.

Skade IV: Ja • der er risiko for, at denne fugtskade vil udvikle sig yderligere med risiko for, at den synlige fugtplet i entreen vokser, samt at tagkonstruktionen tager skade.

Skade V: Ja - vådrummene i kælderen er ikke egnede til at blive brugt til deres oprindelige formål, eftersom der er risiko for fugtskader.

Skade VI: Ja et tæret vandrør gør gæstetoilettet i kælderen uegnet til dets oprindelige formål. Et skjult tæret vandrør giver risiko for fugtskader på bygningen.

Skade VII: Ja • der er risiko for at råd i sternbræt mod vest enten vil brede sig eller resultere i skade på andre bygningsdele.

Skade VIII: Ja • garagens brugbarhed er nedsat grundet nævnte skader. Nogle af disse skader har været repareret gentagne gange, og der er derfor risiko for løbende revnedannelse og reparationsarbejde • og på længere sigt bygningskollaps.

Skade IX: Det skal undersøges nærmere, hvilken betydning fugtpletterne har • og især skal årsagen til fugtpletterne findes og evt. udbedres, således at der ikke er risiko for dannelse af flere fugtpletter. Fugten kan ødelægge bygningsdelene og desuden give risiko for angreb af skimmelsvampe.

Hvis nej, hvorfor ikke:
Hvor i ejendommen er skaden opstået: Skade I: Det skal undersøges nærmere, hvad der er den præcise årsag til denne eller disse skade(r), og dermed hvor den eller de er opstået.
Hvad er beskadiget: Skade I: På baggrund af vedlagte supplerende tilstandsrapport må det antages, at der er massive sætninger på beboelsesdelen, hvilket har medført en række følgeskader. Se i øvrigt gennemgang af skader under Skade I (punkt (i)-(ix). Det skal undersøges nærmere, om der også er skjulte skader.

Skade II: Hovedtrappen er beskadiget.

Skade III: Der er risiko for, at armeringen er beskadiget.

Skade IV: Entréloft og dele af taget er beskadiget.

Skade V: Flisebelægning er beskadiget • der er risiko for fugtskader.

Skade VI: Vandrøret på gæstetoilet er beskadiget og lækker periodevist. Muligvis er det indvendige vandrør også beskadiget. Pudsen viser tegn på fugtskade.

Skade VII: Sternbrædt er beskadiget.

Skade VIII: Murværk, dør, muret overligger og fundament i garagen er beskadiget • det skal undersøges nærmere, om der også er skjulte skader.

Skade IX: Væggene er synligt beskadigede. Det skal undersøges nærmere, om der også er skjulte skader."

Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdene og anførte i skadekonsulentrapport af 17/11 2008:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. skade - Køkken/spisestue:
Dør imellem køkken/spisestue binder. Der kunne ses mindre revne i væg ud fra det øverste hjørne på dørens gerigter (har tidligere været repareret). Karm og gerigter er skæve. Der er 'lunke'/sætninger i trægulve på hver side af dørtrin. Mindre revne i køkkengulv ved dør. Væggen mellem køkken/spisestue kan have sat sig.
Forholdet vurderes at kunne skyldes sætninger.
Om hvorvidt eventuelle fortsat er 'aktive' kunne ikke vurderes.

2. skade - De to vinduer i køkken:
Revner langs begge vinduers fuger. Disse vurderes at være naturligt forekomne, som følge af svind/temperaturbevægelse mellem vinduer/fuger/false.
Der kunne ses en større revne (tidligere repareret) gående ud fra øverste højre hjørne på vinduesåbningen længst mod gavl syd. Den større revne vurderes at kunne skyldes sætninger.
Om hvorvidt eventuelle sætninger er fortsat 'aktive' kunne ikke vurderes.

3 + 4. skade - Pulterrum(værksted), Viktualierum og toilet i kælder:
Der kunne ses diverse revner i kældervæggene. Har tidligere været repareret. Disse vurderet at kunne skyldes sætninger. Om hvorvidt revnerne er fortsat 'aktive' kunne ikke vurderes.

5. skade - Revner i pudsen i samtlige indbyggede skabe:
Generelt kunne ses mindre revner i pudsen på vægge inde i de indvendige skabe. Visse steder var pudsen slået af. Der er tale om de oprindelige indbyggede skabe fra huset opførelse. Det er forventeligt at disse revner opstår, som følge af almindeligt brug, stød, samt alder på puds.

6. skade - Huset hælder:
Ved måling med vaterpas kunne det konstateres at gulvet i soveværelset har fald mod nordlig retning. Overkant dørkarm soveværelse flugter ikke med overkant dørkarm på badeværelset. Dørbladet i soveværelse er på et tidspunkt rettet til (slebet) øverst for at kunne lukkes.
Årsagen til skævhederne ukendt. Kan eventuelt skyldes sætninger på ejendommen eller 'montageskævheder' på tidspunktet hvor gulve, døre mv er monteret.
Det vil kræve nærmere undersøgelser for at afklare om eventuelle sætninger er årsagen til skævhederne.

7. skade - Diverse døre og vinduer binder og har svært ved at åbne/lukke: Et vindue i stuen binder.
Et vindue i kælder i billardrum binder.
Kælderdør på østfacade har svært ved at kunne lukkes, binder i bunden. Der er tale om de oprindelige vinduer og døre. Det er forventeligt at disse med tiden kan risikere at binde og få nedsat funktion. Der kan være tale om mindre opfugtninger i træværket, at de har været malet i flere omgange, samt almindeligt slid. Anslagsliste ved kælderdør vurderes endvidere at være årsag til at kælderdør har svært ved at lukke.

Det vurderes ikke at sætninger på ejendommen kan være årsagen, så ville der formentligt skulle være problemer med flere vinduer og døre i huset.

8. skade - Revne i kældergulv:
Der kunne ses en revne i kælderbetongulvet under vinylen ca. 30 cm indenfor den dobbelte udvendige dør i billardrummet. Revnen vurderes placeret i overgangen mellem fundament og kældergulv. Revnen skyldes formentlig en sætning i kældergulvet i forhold til fundamentet (gulvet er knækket). Sætningen/revnen er på ca. 2-4 mm og vurderes ikke at udvikle sig yderligere.

9. skade - Børneværelserne i kælder:
Der kunne ses tegn på mindre udfældninger/løs puds ved vægge i børneværelserne. I det ene værelse på en indvendig væg ved nederste hjørne ved stikkontakten. På det andet værelse ved ydervæg, blandt andet bag radiator. Om hvorvidt disse udfældninger skyldes tidligere opfugtning kunne ikke vurderes ved besigtigelse. Der var ikke ved besigtigelsen tegn på tilstedeværelse af fugt. Der er tale om mindre kosmetiske forhold. 'Ujævnheden' bag radiator vurderes endvidere at kunne være opstået i forbindelse med opsætningen af radiatoren.

10. skade - Vandinstallation mellem wc og vaskerum i kælder:
Ved brugsvandsrør hvor dette går igennem væggen, kunne ses tegn på utæthed, idet der kunne ses en 'rustløber' ned på væg/gulv under rør i wc-rummet. Ved besigtigelsen var 'rustløber' dog 'tør'. Det kan dog ikke afvises at der kan være tale om en lækage på røret som periodevis lækker.
På væggen ude i tilstødende kældergang, kunne ses pudsreparation udført på væggen.

11. skade - Revner og sætninger i/på udvendigt murværk og fundament: Der kunne observeres mange revner ved murværkets fuger på østfacaden sydenden på huset, samt omkring hjørnet til sydgavlen. Nogle kraftigere end andre. Revnerne vurderes at kunne skyldes sætninger. På hjørnet er placeret en brønd med en dybde på 3-4 m. huset er umiddelbart kun funderet til ca. 0,9 m under terræn dette sted (vist på tegning af huset).
Der kunne ses revne ved sokkel/fundament ved nedgangen til kældertrappen. Det kræver nærmere undersøgelser for en fastlæggelse af hvorvidt sætninger er årsagen til revnedannelserne og om hvorvidt eventuelle sætninger er aktive/ikke aktive.
I øvrigt på ejendommen kunne observeres spredte områder med mindre lokale revner i murværket, ved blandt andet vinduer. Disse vurderes at være af kosmetisk karakter og naturligt forekomne, blandt andet som følge temperaturbevægelser imellem byggematerialerne.

12. skade - Den udvendige altan 1. sal:
På husets nordvestlige hjørne er der en altan udført i beton. Der er tale om den oprindelige altan fra husets opførelsestidspunkt. På oversiden står overfladen som 'rå' beton.
På undersiden mod nord kunne ses diverse mindre revner og udfældninger af salpeter. Årsagen til udfældningerne, skyldes fugt/vand som trænger ned gennem altanpladen. Dette med tiden kunne medføre rustskader på armeringen i altanpladen, som vil medføre nedsat bæreevne i altanpladen. På nuværende tidspunkt ses ikke afskalninger som følge af skade på armeringen.
Der kunne ses diverse afskalninger som følge af 'kalkspringere' i betonen. Disse har dog ikke betydning for altanpladens bæreevne.

13. skade - Utæt gennemføring ved antenneledning:

I loftet i entre kunne observeres en fugtplet. Årsagen til denne skyldes at antenneledninger fra tag er ført ind gennem/ved ventilationshætter. Undertag er tillige ikke tæt/intakt ved gennemføringer. Antenneledninger leder derfor vand ind i tagrummet, som løber videre ned til entreloft og forårsager den mindre fugtplet.

14. skade - Wc rum i kælder.
Ved bankning på vægfliserne, kunne det konstateres at størstedelen af den øverste række vægfliser på bagvæggen og den venstre væg(set fra døren) var 'hultlydende'. Fliserne er dog ikke gået direkte løs på nuværende tidspunkt, men mangler vedhæftning til underlaget. Der kunne endvidere ses en mindre 'sliprevne' ved overkanten mellem fliser og underliggende væg. Der er tale om de oprindelige opsatte vægfliser fra husets opførelse. Det er forventeligt at nogle af disse på nuværende tidspunkt slipper vedhæftningen.

15. skade - Vaskerummet med badekarret i kælderen:
Ved bankning på vægfliserne, kunne konstateres hultlydende områder følgende steder:

- På væggen over badekarret et område på ca. 1 m2. Endvidere kunne der ses flere revnede fliser i dette område (der vurderes at kunne være risiko for vandindtrængning til bagvedliggende konstruktioner).
- På den fritstående væg i rummet, kunne konstateres et område på ca. 113 m2 med hultlydende fliser.

Der er tale om de oprindelige opsatte vægfliser fra husets opførelse. Det er forventeligt at nogle af disse på nuværende tidspunkt slipper vedhæftningen til underlaget.

16. skade - Repos ved hovedindgangen til huset:
På reposen kunne ved 'bankning' konstateres enkelte klinker, som var hultlydende og formentlig uden vedhæftning til underlaget. Der kunne ikke konstateres utætte eller revnede fuger imellem klinkerne generelt på reposen. Reposen er den eksisterende fra huset opførelse. Det må forventes at visse klinker kan være gået løse.

17. skade - Råd i sternbræt mod vest ved hjørne:
Kunne ikke ses/findes ved besigtigelsen. **Men der kunne konstateres rådskade ved enden af vindskeden mod syd/øst.**
Efterfølgende oplyst at anmeldelsen gik på garagen og ikke huset (se mail fra kunden dateret 17-11-2008).

18. skade - Garage, revnet og afskallet sokkel:
Sokkelforkant under porten på garagen er revnet og med pudsafskalninger. Skyldes formentlig mange års belastning af sokkelforkanten ved ind/udkørsel, samt frostsprængninger. Der kan tillige være sket skade som følge af sætninger på garagen.

19 a. skade - Garage, Nedbøjet overligger, sætninger mv.:
Mellem garage og hus er opmuret en læmur på fundament, hvor der er isat en låge/dør. Muren har en forskel i højden på ca. 5-7 cm på hver side af lågen. Murdelen mod garagen er lavest og ser ud til at have sat sig.

Ved døren i facaden ind til garage er døroverliggeren ude af vage, false har indbyrdes højdeforskelle på 2-3 cm.

Der er revner i garagegulvet.

Der er højdeforskelle og niveauforskelle i garagens facader og gavle generelt.
Ovenstående vurderes at kunne skyldes sætninger på garagens gulv og fundamenter. Det vil kræve nærmere undersøgelser at få klarhed for om hvorvidt sætninger har stabiliseret sig eller fortsat er under udvikling.

19 b. skade - Garage, Råd i garageportens overkarm:
Der er omfattende rådskade i garageportens overkarm. Der er en anelse nedbøjning i overkarmen, som følge at belastning fra overliggende murværk (2 skifter).

20. skade - Garage, Råd i sternbræt mod vest ved hjørne:
Generelt er sternbrædder dårligt malermæssigt vedligeholdt. Maling er afskallet og brædder opfugtet. Der var tilstedeværelse af overfladeråd visse steder.
Et enkelt sted er konstateret en direkte rådskade i sternbræt mod vest ved hjørne (se mail fra kunden dateret 17-11-2008).

21. skade - Garage, Tilstoppet tagnedløb på garage, der står vand på taget: Der står vand på garagens tag. Tagnedløb/bladfang vurderes at skulle oprenses.

22. skade - Vand løber ud på terræn ved tagnedløbet på hushjørnet nord/vest: Ved nedbør løber vand fra tagnedløbet og direkte ud på terræn/belægning. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagnedløbsbrønden var helt tilstoppet med jord og blade.

23. skade - Knækket kloakrør fra tagnedløb nordøstlige hjørne og frem til brønd:
Ikke besigtiget. Se mail modtaget fra kunden den 17-11-2008. Skaden vurderes umiddelbart at kunne være dækket som en stikledningsskade over husforsikringen.

24. skade - Gulvet i sydvestlige hjørne af spisestue:
Ikke besigtiget. Se kundens fremsendte mail dateret 17-11-2008.
Ca. 3-5 m2 af gulvet er eftergivende ved belastning. Kan relatere til 1. skade.

25. skade - Smeltet elspot i badeværelse:
I hylder ved håndvask og over håndvask er indbygget halogenspot. Ved en af hylderne kunne en spot ses at være smeltet/brændt. Vurderes at være opstået som følge af at hylden tidligere har været 'for fyldt', således at spot ikke har kunnet afgive varmen. Øvrige spots fremstår umiddelbart monteret korrekt og uden tegn på smeltning/brændmærker."

Af rapport af 6/10 2009 som følge af en geoteknisk undersøgelse indhentet af selskabet fremgår:

"Ved ejendommen S.vej … er der registreret revneskader, primært i overgangsområdet mellem den kælderløse del og kælderdelen. Endvidere ses revner i enkelte indervægge i kælderetagen samt skævheder specielt omkring indervæggen i stueetagen mellem køkken og spisestue.

I denne forbindelse er GEO af Topdanmark blevet bedt om at udføre en geoteknisk undersøgelse for at vurdere funderingsforholdene for ejendommens fundamenter, så det kan afgøres om revneskaderne skyldes fejlfundering, og om der må forventes fortsat udvikling af skævhederne.

GEO har 2009-09-18 udført et udvendigt nivellement til ydervæggene og yderligere frigravet til fundamentsunderkant i 3 punkter. I frigravningerne er der udført håndboring for fastlæggelse af jordbundsforholdene under funderingsniveau.

I boringerne ved den kælderløse del træffes øverst 1,2 - 1,4 m blandet fyld og derunder intakt senglacialt smeltevandssand, underlejret af glacial moræneler og -sand. I boringen ved kælderdelen træffes ligeledes ca. 1,5 m lerfyld, men herunder træffes postglaciale tørve- og gytjeaflejringer til 3,6 m under terræn og herunder træffes der sand.

Nivellementet viser skævheder på op til 71 mm. Vi vurderer, at disse skævheder skyldes, at huset er fejlfunderet - for den kælderløse del sandsynligvis på en moderat mægtighed af sætningsgivende fyld (lokalt mod den dybe brønd måske noget mere) - og for kælderdelen på en mod nordvest stigende mægtighed af sætningsgivende, postglaciale tørve- og gytjelag.

Uden forstærkningstiltag vil der være risiko for en fortsat udvikling af sætningerne, specielt for kælderdelens vedkommende. En afhjælpning vil nødvendiggøre en forstærkning af fundamenter og gulve. Forstærkning skønnes mest hensigtsmæssigt at kunne ske ved ramning af minipæle til understøtning af fundamenter og gulve.
…
4.1 Årsager til skader

For et almindeligt parcelhus er jorden bæredygtig fra overside af de senglaciale aflejringer. Undersøgelsen viser, at den sydlige, kælderløse del af huset er fejlfunderet i et fyldlag af moderat tykkelse, der dog lokalt ved det sydøstlige hjørne sandsynligvis stiger stejlt i mægtighed ud mod den dybe, nærtliggende brønd.

Den nordlige del af ejendommen med kælder er ligeledes fejlfunderet over stærkt sætningsgivende tørve- og gytjelag, hvis mægtighed skønnes stigende mod nord.

Disse forhold er årsagen til de registrerede skævheder og revnedannelser.

Vi har ikke undersøgt funderingsforholdene for ejendommens gulve, men det er sandsynligt, at disse er udlagt over fylden og de postglaciale lag.

4.2 Fremtidige forhold

Funderingen over gytje og tørv vil fortsat medføre sætninger, primært som følge af organisk omdannelse og krybning, idet de egentlige konsolideringssætninger for den nuværende belastning må betragtes som overstået. Tilsvarende vil blandet fyld kunne medføre bevægelse om end i en mindre målestok.

For uændrede belastningsforhold vil der - for forhold som i boring 1 og 2 - skønsmæssigt restere sætninger af størrelsesordenen 10 mm, dog måske en smule mere ved det sydøstlige hjørne, hvor fyldmægtigheden ud mod brønden er stigende. For forhold som i boring 3 vil der være forventelige sætninger af størrelsesordenen 50 mm for uændrede belastningsforhold.

En forøgelse af belastninger i eller umiddelbart omkring bygningen vil kunne fremskynde og forøge sætningerne væsentligt."

Klageren var utilfreds med den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen, hvorfor Ankenævnet for Huseftersyn behandlede en klage herover. Af afgørelse fra Ankenævnet for Huseftersyn af 7/12 2009 fremgår:

> "Vedrørende klagepunkterne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 og 21 finder nævnet under henvisning til sagens oplysninger, herunder skønsmandens vurdering og den geotekniske rapport, at sagen er bevismæssigt uegnet til afgørelse i den sagsbehandlingsform som nævnet anvender. Ankenævnet afviser derfor denne del af sagen jf. reglernes § 2 stk. 2.
>
> For så vidt angår klagepunkt 5 er der i tilstandsrapporten givet K1 for: Gulve knirker i stue. Af skønserklæringen fremgår, at det ikke visuelt kan afklares, om årsag til nedbøjninger alene skyldes kvalitet af lægningen, eller om det har sammenhæng med sætningsproblematikken. På denne baggrund finder nævnet ikke grundlag for at pålægge den bygningssagkyndige erstatningsansvar.
>
> Nævnet finder, at da klagepunkterne 6 og 12 var udbedret ved skønsmandens besigtigelse, var der ikke mulighed for at foretage en bedømmelse af forholdet. Denne del af sagen afvises derfor, jf. reglernes § 2 stk. 2.
>
> Vedrørende pkt. 10 finder Ankenævnet, at klager er gjort tilstrækkeligt opmærksom på vægfliser i vaske-baderum med beskrivelsen: K2, Revner i vægfliser ved badekar.
>
> Under henvisning til sagens udfald afholder nævnet efter omstændighederne selv omkostningerne til syn og skøn, men klager får ikke klagegebyret retur."

Klageren har ved skrivelse af 19/5 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de indsatte forbehold er ugyldige og yde dækning af de anmeldte forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

> "**Ugyldig udvidelse af forbeholdets omfang:**
> Sondringen mellem 'beboelse' og 'garage' i forbeholdet i tilbuddet af 4. juni 2008 er uden nogen gyldige grunde bortfaldet i den endelige police, således at den bogstavelige ordlyd af forbeholdet er blevet betydeligt bredere. Denne fejl er formentligt opstået i forbindelse med indhentning af et nyt forsikringstilbud hos TopDanmark (det blev stillet os i udsigt at det som Novo Nordisk-ansat var fordelagtigt at indhente et nyt tilbud for at samle alle forsikringer hos TopDanmark). Formålet med at indhente et nyt forsikringstilbud var således ikke at forringe forsikringsbetingelserne og der er derfor ikke nogen gyldige grunde til at udvide ordlyden af forsikringsforbeholdet. Ordlyden af forbeholdet vil derfor i det følgende blive tolket som ordlyden i tilbudet dateret 4. juni 2008, hvor der sondres mellem beboelse og garage.
>
> **Topdanmarks afslag (vedlagt som bilag b):**
>
> TopDanmark fastholder imidlertid gyldigheden af forbeholdet ('*Da vi fastholder forbeholdets gyldighed kan vi derfor desværre ikke dække disse skader, lignende skader og lignende fremtidige skader*'). TopDanmark har dermed fastholdt de forringede forsikringsbetingelser og gyldigheden af et uretmæssigt bredt forbehold - som i øvrigt tolkes på bredest mulige vis i deres endelige afslag.
>
> **Gyldighed af forbehold vedr. BEBOELSE i lyset af tilstandsrapporten:**

I tilstandsrapporten står der flg. ang. fugeskader på beboelsesdelens murværk:
'*Facader/gavle: K2: Der er løse og manglende fuger mod nord-øst over sokkel. Note: Fugerne repareres. K3: Der er revner i mur værkets fuger mod øst over kælderdør og i gavl mod syd-øst. Revner over kælderdør fortsætter til tag. Note: Fuger udbedres da der er mulighed for vandindtrængning-frostsprængninger.'* Ingen af fugeskaderne på beboelsen er således identificeret som sætningsskader.

Sælger oplyser i tilstandsrapporten at alle døre og vinduer fungerer samt at der ikke er sætningsskader der har været udbedret. Imidlertid er faktum at døren mellem køkken og spisestue rent faktisk er u-lukkelig samt at adskillige revner såvel indvendigt som udvendigt tidligere har været forsøgt udbedret. Det faktum at mange skader med relation til sætninger har været forsøgt repareret tidligere fremgår dog ikke af den 'supplerende tilstandsrapport' men kan tydeligt ses ved besigtigelse. Begge sælgeres ukorrekte oplysninger ligner således et forsøg på at fortie oplysninger om sætningsskader. Sælger har således bevidst eller groft uagtsomt afgivet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet samt antageligt fortiet alvorlige skader, som han har haft kendskab til.

Sammenholdes sælgers oplysninger, de bygningssagkyndige oplysninger samt den generelle sammenfatning af ejendommens tilstand ('*En ejendom med nogle fejl og mangler. Når disse er udbedret vil der fremover kun være den alm. vedligeholdelse')*, kan det konkluderes at tilstandsrapporten i sin helhed tegner et billede af et hus med nogle fugeskader, som bør udbedres - og som det er enkelt at udbedre. Forholdet ang. fugeskader på beboelsen er derfor beskrevet på en så misvisende og ufyldestgørende måde, at forholdets reelle karakter ikke har kunnet konstateres på baggrund af tilstandsrapporten.

Forbeholdet i ejerskifteforsikringen ang. beboelsen ('*Forsikringen dækker ikke skade der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facader i gavl, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætningsskader.')* er således ikke gyldigt eftersom:

(i) Der ikke er konstateret '*flere sætningsskader'* - som det fremgår af ovenstående er der ingen sætningsskader konstateret på beboelsesdelen (kun fugeskader), og
(ii) Der er, jf. ovenstående, ikke harmoni mellem dette forbehold og tilstandsrapportens udsagn vedr. fugeskader på beboelsesdelen.

Selvom dette forbehold således ikke er gyldigt, skal det alligevel bemærkes, at ingen af skaderne på beboelsesdelen identificeret i den 'supplerende tilstandsrapport' er *konstateret på* eller *udbredt fra gavlfacaden.* Skader i den 'supplerende tilstandsrapport' konstateret på beboelsesdelen med relation til sætninger falder således ikke ind under forbeholdets ordlyd.

Det kan dermed konkluderes at TopDanmark er forpligtet til at dække:

(i) udbedring af skader på beboelsesdelen der relaterer sig til sætninger og som ikke er identificeret i tilstandsrapporten som sætningsskader,
(ii) forebyggelse af at sætninger kan arbejde videre, samt
(iii) udbedring af eventuelle følgeskader der måtte opstå som følge af dette arbejde.

Gyldighed af forbehold vedr. GARAGE i lyset af tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten står der flg. ang. fugeskader og revner på garagen: '*Sokkel: K1: Revner og afskallet puds. Gulvkonstruktion: K2: Der er større sætningsrevne i betongulvet som burde udbedres. Facader/gavle: K2: Der mangler fuger flere steder mod øst og vest samt rev-*

ner i fuger over garageport. Note: Fuger udbedres da der ellers er fare for frostsprængninger.'

Ifølge den 'supplerende tilstandsrapport' er der adskillige synlige skader på garagen med relation til sætninger. Ingen af disse skader er identificeret i tilstandsrapporten. Ifølge den 'supplerende tilstandsrapport' skal det undersøges nærmere, hvad årsagen er til disse skader.

Det kan derfor konkluderes at tilstandsrapporten tegner et billede af en garage med nogle fugeskader og revner som bør udbedres - og som nemt lader sig udbedre.
Risikoen ved at undlade at udbedre disse skader er angiveligt (yderligere) frostsprængninger. Forholdet ang. fugeskader og revner i garagen er dermed beskrevet på en så misvisende og ufyldestgørende måde i tilstandsrapporten, at forholdets reelle karakter ikke har kunnet konstateres.

Ejerskifteforsikringen tager følgende forbehold ang. garagen: '*Forsikringen dækker ikke skade der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i gulvkonstruktion, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætningsskader.'* Jf. tilbud på ejerskifteforsikring dateret 4. juni 2008, som lå til grund for hushandlen.

Dette forbehold er ikke berettiget eftersom tilstandsrapportens udsagn ikke harmonerer med forbeholdet (der er ikke konstateret '*flere sætninger'* i garagen - kun én sætningsrevne i gulvet med karakteren K2 som bør udbedres). Selvom dette forbehold således ikke er berettiget, skal det alligevel bemærkes, at ingen af skaderne på garagen beskrevet i den 'supplerende tilstandsrapport' er *konstateret på* eller *udbredt* fra *gulvkonstruktionen*. Skader på garagen med relation til sætningsskader beskrevet i den 'supplerende tilstandsrapport' falder således ikke ind under ordlyden af forbeholdet i forsikringspolicen.

Det kan således konkluderes at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at dække:

(i) udbedring af skader på garagen der relaterer sig til sætninger og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten,
(ii) forebyggelse af at sådanne sætninger kan arbejde videre, samt
(iii) udbedring af eventuelle følgeskader der måtte opstå som følge af dette arbejde."

Selskabet har ved skrivelse af 3/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Her kan I se, hvad sagen drejer sig om**
Vores kunde har 15. juni 2008 købt en ejendom fra 1958. Forsikringen er en basiskøberforsikring, vilkår 29-M, og er trådt i kraft den 20. august 2008, på baggrund af et tilbud fra den 4. juni 2008, som vores kunde har accepteret.

I tilbuddet er indsat følgende forbehold for beboelsen:
'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facade i gavle, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.'

Der er tale om en sproglig lapsus, idet der naturligvis skulle have stået 'facader og gavle'.

Der er derudover sat følgende forbehold for garagen:
'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i gulvkonstruktionen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger'.

Vores kunder har accepteret tilbuddet, og der er på denne baggrund skrevet en police ud, men med en anden formulering af forbeholdene.

Vi har i vores sagsbehandling ikke været opmærksom på tilbuddet før vores kunder gjorde os opmærksomme på differencen, men lægger i nærværende sag naturligvis de forbehold til grund, som er nævnt i tilbuddet, og som vores kunde har accepteret.

Vi har derfor revurderet sagen i forbindelse med klagen til Ankenævnet.

I det følgende kan I se, hvorfor vi mener at vores forbehold er gyldigt, og dernæst vores stillingtagen til de enkelte forhold som vores kunde har anmeldt.

Her kan I se, hvorfor vi mener vores forbehold er gyldigt
Vores adgang til at indsætte forbehold i policer er reguleret af bekendtgørelse 705/2000, §1, hvorefter 'Tilbudet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilaget til denne bekendtgørelse. *Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele'.* Det er vores fremhævning.

I den konkrete tilstandsrapport er gjort en del bemærkninger der har relation til sætninger eller revnedannelser, og vi henviser til,
- at der med en K1 om kælder er bemærket, at der er 'mindre revner i værksted',
- at der med en K3 om facader/gavle er bemærket, at 'Der er revner i murværkets fuger mod øst over kælderdør og i gavl mod syd-øst. Revner over kælderdør fortsætter til tag. Note: Fuger udbedres da der er mulighed for vandindtrængning - frostsprængninger.
- at der med en K2 om læmure er noteret 'Sætningsrevner - løse og manglende fuger. Sokkelen har større revne - løs beton mm.

Vi har på baggrund af tilstandsrapporten ikke ønsket at tegne risikoen for omfattende sætningsskader, da der bl.a. i tilstandsrapporten med en K3 er nævnt 'revner ... i gavl mod syd-øst. Revner over kælderdør fortsætter til tag', og har derfor taget forbehold for sætninger i facader og gavle, samt årsag til og følgevirkninger af disse.

Vi vedlægger derudover F&Ps 'Skadeinformation' P23/2000, hvor F&P (ved L.R.) sondrer mellem forhold, der er generelle forbehold og forbehold, der er konkret begrundet i tilstandsrapporten.

Det hedder herefter i notatet, at '*Er forbeholdet derimod konkret begrundet i tilstandsrapporten for ejendommen, anses det for tilladeligt, såfremt det er gjort klart overfor forsikringstageren, at ejerskifte forsikringstilbuddet indeholder et sådant forbud'.*

Vores forbehold er helt konkret begrundet i revnerne nævnt i tilstandsrapporten, og vi finder derfor, at vi med bekendtgørelsens § 1 har hjemmel til at sætte forbeholdet i policen, da forbeholdet netop er en konsekvens af, at der i tilstandsrapporten er noteret sætninger, eller med bekendtgørelsens ord har vi taget *'forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele'.*

Vi henviser til afgørelserne i
- AK67.998, hvor ordlyden af forbeholdet var 'Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætheder/opfugtede kældervægge og kældergulve'.
- AK68.996, hvor forbeholdet havde samme ordlyd som i AK 67.998,

- AK70.934, hvor ordlyden af forbeholdet var 'Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til sokkel, samt skimmelvækst', og endelig
- AK72.358, hvor ordlyden af forbeholdet var, at '..svampe og rådskader på ejendommen som følge af fugt er undtaget ejerskifteforsikringen.'

Ankenævnet har accepteret de citerede forbehold.

Vi minder om, at vores kunde har fremlagt en rapport fra beskikkede bygningssagkyndige J.M., der viser, at der notorisk er sætninger i ejendommens facader og gavle, og derved en realisering af netop den risiko, vi søgte at undtage med forbeholdet, og hvilket vores kunde - der er advokat - har accepteret.

Forbeholdet er heller ikke så generelt, at det er ugyldigt, da det ikke er en generel undtagelse af sætninger, men derimod alene en undtagelse af sætninger i facader og gavle, eller som udspringer fra facader og gavle.

Vi fastholder derfor, at vi med rette har taget forbehold i policen.

Vores kunde har anmeldt revner, skævheder og sætninger
Vores kunder har den 27. oktober 2008 anmeldt sætninger, skævheder i dørtrin, karme, gulve, samt andre revner m.v., og vores taksator har derfor besigtiget ejendommen den 12. november 2008.

Vi vedlægger vores kundes anmeldelse og skadekonsulentens rapport, og har ved vores brev fra den 5. januar 2009 meddelt vores kunde, at vi dækker de anmeldte forhold delvist.

Her kan I se vores afgørelse.
Taksator har på baggrund af sin besigtigelse skrevet rapport, der vedlægges, og vi vil i det følgende gennemgå de anmeldte forhold, og kommentere vores kundes rådgivers indlæg.

1. skade - Køkken/spisestue:
Det fremgår af taksators rapport, at '*Dør imellem køkken/spisestue binder. Der kunne ses mindre revne i væg ud fra det øverste hjørne på dørens gerigter (har tidligere været repareret). Karm og gerigter er skæve. Der er 'lunke sætninger i trægulve på hver side af dørtrin. Mindre revne i køkkengulv ved dør. Væggen mellem køkken/spisestue kan have sat sig'.*

Forholdet vurderes at kunne skyldes sætninger, og på baggrund af uenighed mellem skadekonsulenten og vores kundes tekniker om omfanget, vil vi bede vores geotekniker kontakte vores kunde med henblik på en afklaring af dette forhold.

2. skade - De to vinduer i køkken:
Taksator har i rapporten noteret, at der er '*Revner langs begge vinduers fuger. Disse vurderes at være naturligt forekomne, som følge af svind/temperaturbevægelse mellem vinduer/ fuger/false. Der kunne ses en større revne(tidligere repareret) gående ud fra øverste højre hjørne på vinduesåbningen længst mod gavl syd. Den større revne vurderes at kunne skyldes sætninger..'*

Vi har afvist, at disse almindeligt forekommende svindrevner langs fugerne udgør en skade, og henviser til, at taksator vurderer, at de er almindeligt forekommende, se om fuger AK 73.759.

For så vidt angår revnen, er dette forhold undtaget på grund af forbeholdet i policen, hvorefter '*Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facade i gavle...'*

3 + 4. skade - Pulterrum (værksted), Viktualierum og toilet i kælder:
Taksator har i sin rapport noteret, at 'Der kunne ses diverse revner i kældervæggene. Har tidligere været repareret. Disse vurderet at kunne skyldes sætninger. Om hvorvidt revnerne er fortsat 'aktive' kunne ikke vurderes'.

Taksator vurderede ikke, at revnerne er udtryk for et konstruktivt problem, og lagde vægt på, at de tidligere har været udbedret, ligesom den bygningssagkyndige ikke har fundet anledning til at nævne dem.

Vi finder derfor ikke, at der er tale om en skade i vilkårenes forstand, se punkt 4 B.

Punkt 4 B lyder: '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'.

5. skade - Revner i pudsen i samtlige indbyggede skabe:
Taksator noterede ved besigtigelsen, at *'Generelt kunne ses mindre revner i pudsen på vægge inde i de indvendige skabe. Visse steder var pudsen slået af. Der er tale om de oprindelige indbyggede skabe fra huset opførelse. Det er forventeligt at disse revner opstår, som følge af almindeligt brug, stød, samt alder på puds'.*

Revnerne har ingen konstruktiv betydning, og vi har af denne årsag afvist forholdet, som ikke udgør en skade, se vilkårenes punkt 4B ovenfor.

6. skade - Skævhed ved huset/huset hælder:
Taksator har ved besigtigelsen noteret sig, at '*Ved måling med vaterpas kunne det konstateres at gulvet i soveværelset har fald mod nordlig retning. Overkant dørkarm soveværelse flugter ikke med overkant dørkarm på badeværelset. Dørbladet i soveværelse er på et tidspunkt rettet til(slebet) øverst for at kunne lukkes'.*

Taksator kunne ikke afgøre årsagen til skævhederne, men vurderer, at det kan skyldes, at ejendommen over de sidste 30 år har sat sig, eller eventuelt 'montageskævheder' på tidspunktet hvor gulve, døre mv. er monteret.

Taksator finder ikke, at der er et konstruktivt problem i den del af huset, der ligger modsat køkkenet, men efter en revurdering af vores byggetekniske afdeling, er vi nået frem til, at der kan være et konstruktivt problem i den ende af huset hvor køkkenet ligger, og taksator vil derfor gerne genbesigtige ejendommen med vores geotekniker for at afklare dette spørgsmål.

7. skade - Diverse døre og vinduer binder og har svært ved at åbne/lukke:
Taksator noterede ved besigtigelsen, at et vindue i stuen, et vindue i kælder i billardrum og kælderdør på østfacade har svært ved at kunne lukkes, da de binder.

Taksator vurderede, at '*Der er tale om de oprindelige vinduer og døre. Det er forventeligt at disse med tiden kan risikere at binde og få nedsat funktion. Der kan være tale om mindre opfugtninger i træværket, at de har været malet i flere omgange, samt almindeligt slid. Anslagsliste ved kælderdør vurderes endvidere at være årsag til at kælderdør har svært ved at lukke'.*

Han vurderede videre, at der ikke var sammenhæng til eventuelle sætningsproblemer, da der i så fald ville være problemer med flere vinduer og døre i huset.

Vi finder derfor ikke, at der er tale om en skade i vilkårenes forstand, se om døre, der binder i ældre huse afgørelsen i AK 60.864.

8. skade - Revne i kældergulv:
Taksator noterede ved besigtigelsen, at '*Der kunne ses en revne i kælderbeton gulvet under vinylen ca. 30 cm indenfor den dobbelte udvendige dør i billardrummet. Revnen vurderes placeret i overgangen mellem fundament og kældergulv. Revnen skyldes formentlig en sætning i kældergulvet i forhold til fundamentet(gulvet er knækket). Sætningen/revnen er på* ca. *2-4 mm og vurderes ikke at udvikle sig yderligere'.*

Da revnen var gemt af vinyl, og da betongulvet trods revnen stadig kan fungere som undergulv, er der ikke tale om en skade vilkårenes forstand, se afgørelsen i AK 73.017 (om 0,5 mm revne i betongulv, som stadig kunne bruges som undergulv), samt AK 57.701.

9. skade - Børneværelserne i kælder:
Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at *'Der kunne ses tegn på mindre udfældninger/løs puds ved vægge i børneværelserne. I det ene værelse på en indvendig væg ved nederste hjørne ved stikkontakten. På det andet værelse ved ydervæg, blandt andet bag radiator. Om hvorvidt disse udfældninger skyldes tidligere opfugtning kunne ikke vurderes ved besigtigelse. Der var ikke ved besigtigelsen tegn på tilstedeværelse af fugt. Der er tale om mindre kosmetiske forhold. 'Ujævnheden' bag radiator vurderes endvidere at kunne være opstået i forbindelse med opsætningen af radiatoren'.*

Vi har afvise løst puds i børneværelserne i kælderen, da der ikke er tale om en skade i vilkårenes forstand, se igen vilkårenes punkt 4B ovenfor, men derimod alene et forhold af kosmetisk karakter.

10. skade - Vandinstallation mellem wc og vaskerum i kælder:
Af taksators rapport ses, at '*Ved brugsvandrør hvor dette går igennem væggen, kunne ses tegn på utæthed, idet der kunne ses en 'rustløber' ned på væg/gulv under rør i wc - rummet. Ved besigtigelsen var 'rustløber' dog 'tør'. Det kan dog ikke afvises at der kan være tale om en lækage på røret som periodevis lækker. På væggen ude i tilstødende kældergang, kunne ses pudsreparation udført på væggen'.*

Taksator har henvist forholdet til husforsikringen, der imidlertid har afvist forholdet, og vi kan derfor anerkende forholdet, og beder vores kunde indsende tilbud på reparation.

Vi minder om, at selvrisikoen er 34.000 kr., da der er tale om en basisforsikring.

11. skade - Revner og sætninger i/på udvendigt murværk og fundament:
Taksator har i sin rapport skrevet, at '*Der kunne observeres mange revner ved murværkets fuger på østfacaden i sydenden på huset, samt omkring hjørnet til sydgavlen. Nogle kraftigere end andre. Revnerne vurderes at kunne skyldes sætninger. På hjørnet er placeret en*

brønd med en dybde på 3-4 m. huset er umiddelbart kun funderet til ca. 0,9 m under terræn dette sted(vist på tegning af huset). Der kunne ses revne ved sokkel/fundament ved nedgangen til kældertrappen.
Det kræver nærmere undersøgelser for en fastlæggelse af hvorvidt sætninger er årsagen til revnedannelserne og om hvorvidt eventuelle sætninger er aktive/ikke aktive.
I øvrigt på ejendommen kunne observeres spredte områder med mindre lokale revner i murværket, ved blandt andet vinduer. Disse vurderes at være af kosmetisk karakter og naturligt forekomne, blandt andet som følge temperaturbevægelser imellem byggematerialerne'.

Vi har afvist forholdet på grund af policeforbeholdet, se ovenfor.

12. skade - Den udvendige altan 1. sal:
Forholdet er anerkendt og udbedret.

13. skade - Utæt gennemføring ved antenneledning: Forholdet er anerkendt.

14. skade - Wc rum i kælder:
Af taksators rapport ses *'Ved bankning på vægfliserne, kunne det konstateres at størstedelen af den øverste række vægfliser på bagvæggen og den venstre væg(set fra døren) var 'hultlydende'. Fliserne er dog ikke gået direkte løs på nuværende tidspunkt, men mangler vedhæftning til underlaget. Der kunne endvidere ses en mindre 'sliprevne' ved overkanten mellem fliser og underliggende væg. Der er tale om de oprindelige opsatte vægfliser fra husets opførelse. Det er forventeligt at nogle af disse på nuværende tidspunkt slipper vedhæftningen'.*

Det er vores vurdering, at der ikke er tale om en skade i vilkårenes forstand, se punkt 4 b ovenfor, ikke mindst fordi der er tale om den øverste række fliser.

15. skade - Vaskerummet med badekarret i kælderen:
Ved besigtigelsen kunne taksator notere, at '*Ved bankning på vægfliserne, kunne konstateres hultlydende områder følgende steder:*

- *På væggen over badekarret et område på ca. 1 m2. Endvidere kunne der ses flere revnede fliser i dette område(der vurderes at kunne være risiko for vandindtrængning til bagvedliggende konstruktioner).*
- På *den fritstående væg i rummet, kunne konstateres et område på ca. 1/3 m2 med hultlydende fliser.*

Der er tale om de oprindelige opsatte vægfliser fra husets opførelse. Det er forventeligt at nogle af disse på nuværende tidspunkt slipper vedhæftningen til underlaget'.

På baggrund af taksators vurdering er det vores opfattelse, at den manglende vedhæftning ikke udgør en skade i vilkårenes forstand, se punkt 4B ovenfor.

Forholdet med de revnede fliser er derudover nævnt i tilstandsrapporten, hvor der med en K2 er noteret, at der er '*Revner i vægfliser ved badekar",* og vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning, se vilkårenes punkt 5A.

Der står i punkt 5A, at 'Forsikringen dækker ikke 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 ik-

ke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning', se også AK 73.654 og AK 74.228.

16. skade - Repos ved hovedindgangen til huset:
Taksator har i sin rapport bemærket, at 'På reposen kunne ved 'bankning' konstateres enkelte klinker, som var hultlydende og formentlig uden vedhæftning til underlaget. Der kunne ikke konstateres utætte eller revnede fuger imellem klinkerne generelt på reposen. Reposen er den eksisterende fra huset opførelse. Det må forventes at visse klinker kan være gået løse'.

Det er taksators opfattelse, at det forhold, at der er enkelte løse klinker på et repos fra husets opførelse i 1958 er helt uden konstruktiv betydning, og vi finder derfor ikke, at der er tale om en skade der nedsætter husets værdi eller brugbarhed væsentligt, se igen vilkårenes punkt 4B..

17. skade - Råd i sternbræt mod vest ved hjørne
Taksator kunne ikke konstatere råd i sternbræt mod vest ved hjørne ved besigtigelsen, men kunne imidlertid konstatere rådskade ved enden af vindskeden mod syd/øst.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, hvor der med en K2 står, at 'Der er rådangreb i vindskede mod syd-øst og begyndende råd i remende mod syd-vest, samt i pergola mod syd'.

Forholdet er ikke dækket, da det er nævnt i tilstandsrapporten, se punkt 5A ovenfor.

18. skade - Garage, revnet og afskallet sokkel:
Taksator noterede ved besigtigelsen, at *'Sokkelforkant under porten på garagen er revnet og med pudsafskalninger. Skyldes formentlig mange års belastning af sokkelforkanten ved ind/udkørsel, samt frostsprængninger. Der kan tillige være sket skade som følge af sætninger på garagen'*

Vi har afvist revner i sokkel, da disse er nævnt i tilstandsrapporten, hvor der med en K1 om fundamenter og sokkel er nævnt 'Revner og afskallet puds'.

19. skade - Skifter over garageport og garagegulv
Vi har dækket nedbøjning over murskifter i garageport.

For så vidt angår garagegulv, står der i taksators rapport, at *'Der er revner i garagegulvet. Der er højdeforskelle og niveauforskelle i garagen facaders og gavle generelt. Ovenstående vurderes at kunne skyldes sætninger på garagens gulv og fundamenter. Det vil kræve nærmere undersøgelser at få klarhed for om hvorvidt sætninger har stabiliseret sig eller fortsat er under udvikling'.*

Vi har afvist revner i garagegulv samt niveauforskelle mv., da der er forhold i policen. Dertil kommer, at der i tilstandsrapporten med en K2 om yder- og indervægge er anført, at Der mangler fuger flere steder mod øst og vest samt revner i fuger over garageport', se vilkårenes punkt 5A om forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten ovenfor.

19.b. skade - Råd i garage
Ved besigtigelsen fandt taksator, at *'Der er omfattende rådskade i garageportens overkarm'.*
Vi har afvist forholdet, der er nævnt i tilstandsrapporten, hvor der med en K2 om døre er noteret et '*Rådangreb i karmtræ ved garageport samt løse og manglende mørtelfuger omkring porten'.*

Vores kunde havde derudover kendskab til forholdet inden overtagelsen, da der er indsat et forbehold for på grund af råd i denne konstruktion på deres husforsikring, som ligeledes har afvist forholdet.

20. skade - Garage, Råd i sternbræt mod vest ved hjørne:
Fra taksators rapport ses: '*Generelt er stembrædder dårligt malermæssigt vedligeholdt. Maling er afskallet og brædder opfugtet. Der var tilstedeværelse af overfladeråd visse steder. Et enkelt sted er konstateret en direkte rådskade i sternbræt mod vest ved hjørne.*

Vi har afvist forholdet, da der i tilstandsrapporten - med en K2 om udvendigt træværk ved tag - er noteret, at 'Der er rådangreb i vindskede mod syd-øst og begyndende råd i remende mod syd-vest, samt i pergola mod syd', se vilkårenes punkt 5A ovenfor.

Da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi desværre ikke tilbyde dækning.

21. skade - Garage, Tilstoppet tagnedløb på garage, der står vand på taget:
Forholdet er så vidt ses ikke en del af klagen, men såfremt vores kunder er uenig i vores afgørelse, beder vi dem rette ny henvendelse.

22. skade - Vand løber ud på terræn ved tagnedløbet på hushjørnet nord/vest:
Forholdet er så vidt ses ikke en del af klagen, men såfremt vores kunder er uenig i vores afgørelse, beder vi dem rette ny henvendelse.

23. skade - Knækket kloakrør fra tagnedløb nordøstlige hjørne og frem til brønd:
Forholdet er så vidt ses ikke en del af klagen, men såfremt vores kunder er uenig i vores afgørelse, beder vi dem rette ny henvendelse.

24. skade- Gulvet i sydvestlige hjørne af spisestue:
Det er oplyst, at ca. 3-5 m2 af gulvet er eftergivende ved belastning.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, hvor der med en K1 er nævnt, at 'Gulve knirker i stue'. Vores kunde har ikke fremlagt nogen sandsynliggørelse af, at forholdet er væsentligt forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og vi fastholder derfor afgørelsen, se vilkårenes punkt 5A om forhold nævnt i tilstandsrapporten ovenfor.

25. skade - Smeltet elspot i badeværelse:
Forholdet er anerkendt."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 12/8 2009 til nævnet:

"Vi har noteret os at TopDanmark i ovennævnte noget kryptiske formulerede brev tilsyneladende har accepteret nogle af vores krav og vil igangsætte en 'geoteknisk belysning'. Vi mener imidlertid ikke at der skal træffes afgørelse på baggrund af et ensidigt partsindlæg - en geoteknisk analyse bør naturligvis være uvildig og ikke udført af TopDanmark selv.

Vi fastholder endvidere samtlige krav til TopDanmark som fremført i klagen til Ankenævnet.

Vi vil i øvrigt bede TopDanmark om at efterleve deres sprogpolitik og svare os klart og tydeligt på hvilke skader de mener *er* dækket af forbeholdet og hvilke der *ikke er*, samt angive hvorfor de eventuelt har skiftet mening.

Vi vil i det følgende kortfattet kommentere nogle af de mange påstande der er fremført i TopDanmarks brev.

Sådan er ordlyden af forbeholdet:

Vi noterer os at TopDanmark tilsyneladende har accepteret at der i forholdene skal sondres mellem beboelse og garage, jf. tilbud dateret 4. juni 2008. Dog undrer vi os over at de angiveligt ikke har været opmærksomme på denne sondring før; vi har nemlig henvist til dette forbehold - samt angivet ordlyden heraf - både i anmeldelsen og i efterfølgende brev til TopDanmark dateret 26. januar 2009.

Vi noterer os endvidere at TopDanmark ikke har fundet anledning til at beklage overfor os - deres kunder - at de er kommet til at bruge forretningsmetoder der nemt kan forveksles med bondefangeri til at forringe vores forsikringsbetingelser. Samt at det tilsyneladende er nødvendigt at gå hele vejen til Ankenævnet for Forsikringer for at få dette rettet. Vi skal her minde om at TopDanmark har ændret i forbeholdet hvorved det er kommet til at fremstå nærmest som et helt generelt forbehold - og TopDanmark har så endvidere valgt at tolke dette nye brede forbehold så bredt at det nærmer sig det groteske, jf. det endelige afslag.

Vi undrer os endvidere over at TopDanmark pludselig vil have ordlyden '*facade i gavle'* i forbeholdet ændret til '*facader og gavle'* - angiveligt grundet en 'sproglig lapsus'. Vi har imidlertid ikke på noget tidspunkt haft grund til at forstå ordlyden af forbeholdet på anden måde end den pålydende, jf. korrespondance med TopDanmark i forbindelse med anmeldelsen. Hvis TopDanmark mener at der er uklarheder i deres egen ordlyd af en central del af forsikringstilbuddet må de selvfølgelig selv bære ansvaret for dette. Forsøget på at overføre dette ansvar til deres kunder må siges at være udtryk for en ganske uklædelig måde at drive forretning på. Det kan således konkluderes at den korrekte ordlyd af forbeholdet (stadig) er som følger:

Beboelse: Forsikringen dækker ikke skade der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facade i gavle, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Garage: Forsikringen dækker ikke skade der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i gulvkonstruktionen da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Derfor er forbeholdet ikke berettiget.

TopDanmark mener at forbeholdet er berettiget. Vi fastholder imidlertid at forbeholdet ikke er berettiget.

Vi har allerede redegjort for at der i tilstandsrapporten ikke er omtalt nogen sætningsskader på beboelsen - kun fugeskader som angiveligt skyldes frostsprængninger.

Udover ovenstående fugeskader henviser TopDanmark til at en K1 skade i kælderens gulvkonstruktion (*mindre revner i værksted*) samt en K2 skade i læmuren skulle støtte op om berettigelsen af forbeholdet angående beboelsen. Dette må dog antages at være udtryk for efterrationalisering eftersom mindre revner i kældergulve af beton er almindelige og uden praktisk betydning medmindre andet er anført. Det er ikke på nogen måde sandsynliggjort at disse revner i kældergulvet skulle have relation til sætninger. Endvidere må skader på en læmur (som ikke kan medføre beskadigelse af andre bygningsdele) antages at være helt uden betydning for beboelsen.

Vi har også tidligere redegjort for at man på baggrund af indholdet i tilstandsrapporten må konkludere at det er en ejendom med nogle fejl og mangler og såfremt disse udbedres (som angivet) vil der fremover kun være almindelig vedligehold.

Forbeholdet er således ikke konkret begrundet i tilstandsrapporten og dermed ikke berettiget.

TopDanmark inddrager i øvrigt min professionelle baggrund i diskussionen om berettigelsen af forbeholdet - jeg skulle angiveligt være advokat hvilket åbenbart skal betyde at afgørelsen om berettigelsen af forbeholdet bør falde ud til TopDanmarks fordel. Jeg kan oplyse at jeg hverken er jurist eller advokat (jeg er biolog) samt at jeg synes at TopDanmark på denne måde behandler min saglige redegørelse på en yderst grov og uforskammet måde.

Konkrete skader

TopDanmark kommenterer forholdene fra skadeskonsulentrapporten i deres brev. Vi vil i det følgende kommentere nogle af forholdene med relation til sætninger.

1. skade - Køkken/spisestue:

Vi noterer os at TopDanmark tilsyneladende ikke længere henholder sig til at der er taget forbehold for dækning af sætningsskaderne omkring køkken og spisestue. Skaderne må således konkluderes ikke at være omfattet af forbeholdet og skal derfor dækkes af forsikringen. TopDanmark bedes bekræfte denne tolkning af deres brev.

TopDanmark sætter nu deres egen geotekniker til at 'belyse' dette forhold. Vi mener imidlertid ikke at der skal træffes afgørelser baseret på TopDanmarks subjektive partsindlæg.

2. skade - De to vinduer i køkken

TopDanmark afviser at dække sætningsrevner ved vinduer i køkken med henvisning til forbeholdet. Atter andre sætningsrevner ved vinduerne, mener TopDanmark ikke har noget med sætninger at gøre.

Igen må vi fastholde at forbeholdet dels ikke er berettiget og dels er skaden ikke omfattet af forbeholdets ordlyd. Alle revnerne omkring vinduerne er indbyrdes forbundne og har derfor relation med sætninger. Skaden skal således dækkes af forsikringen.

3. + 4. skade - Pulterrum (værksted), Viktualierum og toilet i kælder:

Vi noterer os at TopDanmark ikke længere henholder sig til at der er taget forbehold for dækning af sætningsskaderne i væggene i værksted, viktualierum og toilet i kælderen. Skaderne må således antages ikke at være omfattet af forbeholdet og skal dækkes - TopDanmark bedes bekræfte denne tolkning af deres brev.

Imidlertid mener TopDanmark nu i stedet at skaderne angiveligt ikke er et konstruktivt problem - til trods for at revnerne tidligere har været repareret og efterfølgende er 'sprunget op' igen. Forsikringen afslår derfor at dække disse skader og som yderligere støtte for afslaget angives der en usaglig påstand om at forholdet 'ikke er fundet værd at nævne' i den supplerende tilstandsrapport af bygningssagkyndig J.M.

Det forhold at disse skader er 'sprunget op' siden sidste reparation er imidlertid tegn på at der er nærliggende risiko for at skaderne stadig arbejder og dermed nedsætter husets værdi i væsentlig grad med risiko for skade på bygninger/bygningsdele. Skaden er i øvrigt blevet opdaget efter den supplerende tilstandsrapport er blevet udarbejdet. Det skal bemærkes at det i anmeldelsen er nævnt at den supplerende tilstandsrapport næppe indeholder en udtømmende liste over skader med relation til sætninger. Der kan således naturligvis ikke lægges nogen betydning i at ovennævnte skader ikke er omtalt i den supplerende tilstandsrapport.

Det kan således konkluderes at ejerskifteforsikringen skal dække disse skader.

8. skade - Revne i kældergulv

Også her noterer vi os at TopDanmark ikke længere henholder sig til at der er taget forbehold for dækning af sætningsskaden i kældergulv i alrum. Skaden må således antages ikke længere at være omfattet af forbeholdet ifølge TopDanmark (denne fortolkning af deres brev bedes bekræftet). Imidlertid mener TopDanmark nu i stedet at revnen er gemt af vinyl og at betongulvet trods revnen stadig kan fungere som undergulv. TopDanmark mener derfor at der ikke er tale om en egentlig skade og at forsikringen derfor ikke dækker.

Der er her tale om en misforståelse. Både vinylen, den underliggende gulvkonstruktion samt antageligt også fundamentet er nemlig 'knækket'. Skaden er formentligt en følge af at husets nordende har sat sig og at huset således hælder nedad mod den nordlige ende. Det følger dermed at den underliggende (knækkede) gulvkonstruktion ikke er egnet som undergulv for en ny gulvbelægning - i modsætning til hvad der åbenbart var tilfældet i den citerede afgørelse.

Det kan således konkluderes at forsikringen skal dække denne skade.

11. skade - Revner og sætninger i/på udvendigt murværk og fundament

Ovennævnte skader på fundamentet samt på facadens murværk afvises af TopDanmark med henvisning til forbeholdet - underforstået den ændrede ordlyd af forbeholdet som foreslået af TopDanmark. Forbeholdet kan ifølge TopDanmark derudover åbenbart strækkes til også at dække sætningsskader på fundamentet.

Vi må imidlertid fastholde at ordlyden af forbeholdet er som følger: *Beboelse: Forsikringen dækker ikke skade der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facade i gavle, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.*

Uanset at forbeholdet ikke er berettiget skal det bemærkes at ovennævnte skader ikke er konstateret på eller udbredt fra beboelsens gavlfacader og TopDanmark skal derfor dække udbedringen af disse skader.

24. skade - gulvet i hjørnet af spisestue

TopDanmark anfører at det i tilstandsrapporten er nævnt at gulve i stue knirker (K1) og at et eftergivende gulv i spisestuen derfor ikke dækkes af forsikringen.

For det første er der i tilstandsrapporten kun nævnt knirkende gulve i stue men ikke i spisestue (stue og spisestue er adskilt af en stor hall). For det andet er knirkende gulve en mindre alvorlig skade sædvanligvis uden praktisk betydning.

Vi mener at et eftergivende spisestue-gulv (som i øvrigt ikke knirker) kan have forbindelse med de sætninger som er nævnt i forbindelse med 1. skade. Det vil således være naturligt at inkludere denne skade under 1. skade.

Det kan således konkluderes at forsikringen skal dække denne skade.

Konklusion

Det kan konkluderes at forsikringen skal dække de anmeldte skader med relation til sætninger."

Selskabet indhentede herefter den ovenfor omtalte geologiske rapport af 6/10 2009 og anførte som følge heraf i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

"**Hvilke oplysninger har kommunens byggesagsarkiv om funderingen**
Vi har fået en kopi fra byggesagsarkivet af et bilag om blandt andet ejendommens fundering.

Her kan vi se, at der den 8. november 1957 kl. 10 har været et eftersyn af grundudgravningen, og at der er fast lerbund ved den del, der er udgravet til kælder. Ved den del, som ikke var udgravet til kælder, består bunden af fast aflejret leropfyld. Kommunens tekniker gav besked på, at siderne her skal afstikkes således, at fundamentsfoden bliver cirka 50 cm.

Den 8. november 1957 kl. 14 besigtiger kommunens tekniker igen. Han kan konstatere, at kanalerne er renset og fundamentsfoden er udgravet til 50 cm's bredde.

Den 11. november 1957 konstaterer kommunens tekniker, at kanalerne er renset på husets østside, og der er fast lerbund.

Den 20. november 1957 besigtiger kommunens tekniker endnu en gang og kan konstatere, at fundamenterne er støbt, og at det er et fint stykke arbejde.

Hvad konkluderer GEO i den geotekniske rapport
GEO kan konstatere, at der er sætninger på ejendommen. Det passer med den bygningssagkyndiges tidligere visuelle undersøgelse af bygningerne, hvor den bygningssagkyndige beskriver, at der er revner/sætninger flere steder på ejendommens bygninger.

Det stemmer også overens med det forbehold, som vi har taget på policen, fordi vi ikke har ønsket at afdække risikoen for sætningsskader, der opstår som følge af revnerne i bygningernes gavle/facader.

GEO konkluderer, at for et almindeligt parcelhus - som vores kundes hus - er *jorden beredygtig, og at alene ganske mindre og uvæsentlige sætninger må forventes fremover.*
…
Hvilke oplysninger fik vores kunde i tilstandsrapporten før handlen
Vores kunde overtog ejendommen den 1. januar 2009. Før vores kunde handlen:

- Der er en tidligere tilstandsrapport
- Forbehold i tilstandsrapporten fordi gulve ikke er tilgængelige på grund af belægninger/tæpper/møbler og bygningsdelene kan derfor ikke besigtiges
- En ejendom med nogle fejl og mangler, side 7

- Kældre/krybekældre/terrændæk, punkt 2.1 om Gulvkonstruktion, mindre revner i værksted, K1 for mindre, men dog alvorlige skader
- Facader/gavle, punkt 3.1, der er revner i murværkets fuger mod øst over kælderdør og i gavl mod syd-øst. Revner over kælderdør fortsætter til tag, K3 for en kritisk skade, der vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, dette svigt vil risikere at medføre skade på andre bygningsdele
- Læmure, punkt 3.3, sætningsrevner - løse og manglende fuger. Sokkelen har større revne-løs beton m.m., K2 for alvorlige skader
- Gulvkonstruktioner, punkt 6.1, gulve knirker i stue, K1 for mindre, men dog alvorlige skader
- Vægkonstruktion/-belægning, punkt 9.2, revner i vægfliser ved badekar, K2 for alvorlige skader
- Vægkonstruktion/-belægning, punkt 9.2, der er fliser i gæstetoilettet, der mangler vedhæftning til underlag
- Bygning B, Garage, sokkel, punkt 1.2, der er revner og afskallet puds, K1 for mindre, men dog alvorlige skader
- Bygning B, Garage, Kældre/krybekældre/terrændæk, punkt 2.1 om Gulvkonstruktion, der er større sætningsrevne i betongulvet, som burde udbedres, K2 for alvorlige skader
- Bygning B, Garage, Facader/gavle, punkt 3.1, der mangler fuger flere steder mod øst og vest samt revner i fuger over garageport, K2 for alvorlige skader.

…

Vi dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten

Det er vores opfattelse, at vores kunde via tilstandsrapporten har fået oplysning om et generelt revne/sætningsbillede for ejendommen, som har eller kunne have dannet grundlag for en forhandling med sælger om udbedring eller afslag i købesummen.

Forsikringen dækker ikke forhold 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. Jeg henviser til vilkårene 29-M, punkt 5 A.

Vi mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet, fordi den bygningssagkyndige gør sig umage for at oplyse om et generelt - og trods alt noget omfattende - revnebillede for ejendommen med gradueringer af karakterer, beskrivelser og noter.

…

Her kan I se, hvordan forbeholdet på policen ser ud

Forbeholdet på policen indeholder desværre en tastefejl, men er ikke til at misforstå af den grund.

Forbeholdet gælder for de bygninger, der er forsikret på policen. Det vil sige det nævnte hovedhus og garagen.

Vi har skrevet i policen, at 'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facader i gavl, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger'.

Vores tastefejl er under 'facader i gavl'. Her skulle stå 'facader/gavl'. Det er eller burde være indlysende for vores kunde, at vi har tastet forkert blandt andet fordi bemærkningen 'linker' til det punkt i tilstandsrapporten, der drejer sig om facader/gavle. Forsikringen er jo indtegnet på baggrund af tilstandsrapporten.

Et forbehold, der oplyser, at skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i facader/gavle, kan naturligvis ikke senere ændres til, at vi bør erstatte skade som følge af sætninger, der udbreder sig fra facader/gavle, medmindre vores kunde har fået udarbejdet en allonge fra den bygningssagkyndige, der bekræfter, at revner/sætninger i facader/gavle er udbedret.

Hvilke arbejder har vores kunde kalkuleret med i forvejen
En udbedring af sætningsskader kan ikke altid blot ske ved at udkradse og opmure revnerne og eventuelt forstærke med armeringsjern eller andre løsninger. For en sætningsramt ejendom bør ejeren regne med, at der skal en tilstrækkelig løsning til for en reparation, som er udarbejdet sammen med en rådgiver, der arbejder inden for området.

Det betyder derfor, at vores kunde - under alle omstændigheder - skulle have indhentet et tilbud på, at få udbedret de mange revner og sætninger, som er i bygningerne. Med udbedring mener vi både årsag og omfang, da vores kunde ikke med rette kan forvente at få udbedret oplyste kritiske og alvorlige sætningsskader og revner blot ved at fylde revnerne ud.

Det betyder også, at hvis vi - mod forventning - ikke får medhold i klagesagen, bør vi alene erstatte noget af udbedringen.

I så fald kan erstatningen fx fastsættes til differencen mellem den udbedring, som et anerkendt udbedringsfirma ville skønne var rimelig, nødvendig og relevant på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og den udbedring, som er rimelig, nødvendig og relevant ud fra skadekonsulentens vurdering sammen med et anerkendt udbedringsfirma.

På den måde bliver der taget højde for, hvilke arbejder, som vores kunde har måtte regne med skulle udføres og de arbejder, der rent faktisk skal udføres, ligesom FAL §§ 37, 39 og 52 samt vilkårenes punkt om erstatningsopgørelse er opfyldt.

Bemærk også i den forbindelse, at forsikringen er tegnet uden udvidet dækning.

Der bør naturligvis ske fradrag af slid og ælde, hvor det eventuelt er relevant, hvis der eventuelt sker egentlig udskiftning af bygningsdele/-konstruktioner og den policemæssige selvrisiko i det omfang, at den ikke allerede er opbrugt på opgørelsestidspunktet.

Om skadesagen herefter - i så fald - rent faktisk ville medføre en betaling af erstatning eller ikke, har vi ikke taget stilling til.

Vi må dog i det hele fastholde vores tidligere argumentation for, at vi har behandlet skadesagen om sætninger i overensstemmelse med de vilkår, der gælder for forsikringen, og at vi har indsat et fuldgyldigt forbehold på policen, og af disse grunde er forholdet med sætninger ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren anførte i skrivelse af 4/11 2009 til nævnet:

"**Her kan I se hvorfor TopDanmark bestilte den geotekniske rapport:**

Baggrunden for at TopDanmark har bestilt en geoteknisk rapport er at selskabet, jf. deres brev dateret 3. juli 2009, ikke har kunnet finde anledning til at afslå '1. skade' (Køkken/spisestue) og '6. skade' (Skævhed ved huset/huset hælder) eftersom:

(i) disse skader ikke er beskrevet i tilstandsrapporten;

(ii) forbeholdet ikke favner disse skader; og
(iii) TopDanmark ikke umiddelbart kunne udelukke at disse skader udgør et 'konstruktivt problem'

Såfremt den geotekniske rapport kan påvise 'konstruktive problemer' med 1. og 6. skade vil disse skader således være dækningsberettigede. Vi beskriver rapportens konklusioner i næste afsnit.

Her kan I se hvad konklusionen er i den geotekniske rapport:

Den geotekniske rapport konkluderer, jf. sammendraget, at hele huset har sat sig grundet fejlfundering på flere forskellige typer af sætningsgivende underlag samt at huset vil fortsætte med at sætte sig medmindre der tages hånd om årsagen til disse sætninger. Det fremgår i øvrigt af tidligere korrespondance samt af vedlagte brev dateret 3. september 2009 at TopDanmark har anerkendt at vandskaderne omtalt i ref. nr. 76669 er forårsaget af sætningsskader.

Det kan således konkluderes at ikke kun ovennævnte 1. og 6. skade, men alle skader med relation til sætninger (inkl. vandskader), udgør et 'konstruktivt problem' og at skadesbegrebet på enhver tænkelig måde er opfyldt. Skaderne er derfor dækningsberettigede.

Rapporten omfatter ikke garagen.

Det fremgår af tidligere korrespondance at tilstandsrapporten ikke omtaler disse skader og at de heller ikke er omfattet af forbeholdet, uanset at dette ikke er gyldigt. Det giver således ingen mening at bibeholde forbeholdet ang. beboelsen da et utilstrækkeligt funderet hus er en helt anden og langt mere alvorlig skade end revner der udspringer fra en gavlfacade. Uanset gyldigheden af forbeholdet må det derfor nu helt bortfalde.

Hvad er de økonomiske konsekvenser for os af den geotekniske rapport?

Tilvejebringelsen af den geotekniske rapport har den alvorlige konsekvens for vores privatøkonomi at huset vil være værdiløst i forbindelse med en salgssituation. Det er sådanne velfærdstruende situationer man som huskøber skal være beskyttet mod med en ejerskifteforsikring i hånden. TopDanmark skal således holde os økonomisk skadesløse i denne alvorlige situation.

Vi har også fundet markante sætningsrevner i garagens fundament

Efter fundet af markante revner i husets fundament (se brev dateret 26. august 2009) er vi blevet opfordret til at lede efter tilsvarende revner i fundamentet på garagen. For et par måneder siden fandt vi en markant revne i garagens vestvendte fundament. Revnen er skjult bag en tæt busk på naboens grund (TopDanmarks skadeskonsulent har set denne revne). Hvis man graver garagens fundament fri omkring garagedøren på østsiden vil man utvivlsomt finde en tilsvarende revne.

På baggrund af indholdet i den geotekniske rapport, den nye revne i garagens fundament samt de skader vi har anmeldt angående garagen, må det antages at garagen ligeledes har sat sig grundet fejlfundering (er brækket midt over) samt at sætningerne vil fortsætte med at arbejde medmindre der tages hånd om årsagen til disse.

I forbindelse med en salgssituation kan garagen således også betragtes som værdiløs. Denne situation kunne selvsagt ikke udledes af indholdet af tilstandsrapporten og er heller ikke favnet af forbeholdet. TopDanmark skal derfor holde os økonomisk skadesløse.

Det giver således ingen mening at bibeholde forbeholdet ang. garagen, da en utilstrækkeligt funderet garage er en helt anden og langt mere alvorlig skade end revner i en gulvkonstruktion. Uanset gyldigheden af forbeholdet må det derfor nu helt bortfalde.

TopDanmark er fremkommet med nye og overraskende påstande:

TopDanmark har fremført nye påstande i et brev dateret 29. oktober 2009. Vi har ikke til fulde forstået dette brev og vil derfor i det følgende kun kommentere et par af de mest opsigtsvækkende påstande.

Her kan I se hvordan TopDanmark bevidst forvrænger den geotekniske rapport:

Så vidt vi kan se læser TopDanmark den geotekniske rapport i lyset af et kommunalt notat fra 1957 og på dette grundlag bliver følgende konklusion lagt i munden på GEO: '***jorden er bæredygtig, og at alene ganske mindre og uvæsentlige sætninger må forventes fremover.'***

Denne konklusion kan imidlertid ikke udledes af den geotekniske rapport. Vi tillader os derfor at citere fra rapportens sammenfatning, første side, 5.-6. afsnit:

'Nivellementet viser skævheder på op på 71 mm. Vi vurderer at disse skævheder skyldes at huset er fejlfunderet - for den kælderløse del sandsynligvis på en moderat mægtighed af sætningsgivende fyld (lokalt mod den dybe brønd måske noget mere) - og for kælderdelen på en mod nordvest stigende mægtighed af sætningsgivende, postglaciale tørve- og gytjelag. Uden forstærkningstiltag vil der være risiko for en fortsat udvikling af sætningerne, specielt for kælderdelens vedkommende.'

TopDanmarks udlægning af den geotekniske rapport er således i åbenlys modstrid med rapportens indhold. Rapportens konklusioner er imidlertid ikke til at misforstå og det er derfor helt usandsynligt at TopDanmark ikke har forstået indholdet af den rapport de selv har bestilt.

Vi antager derfor at TopDanmark bevidst vælger at forvanske rapporten i et nemt gennemskueligt forsøg på at minimere selskabets udgifter til erstatning. Udover at det er på grænsen til at være bedragerisk er det også et forsøg på at trække sagsbehandlingen i langdrag og/eller en formodning om at medlemmerne af Ankenævnet for Forsikring ikke ulejliger sig med at læse vigtige dokumenter i de sager de skal afgøre. Dette uvederhæftige forsøg på vildledning af Ankenævnet tager sig om muligt endnu mere grotesk ud når det tages i betragtning at brevet er underskrevet af en sagsbehandler som tillige fungerer som medlem af Ankenævnet, jf. jeres hjemmeside. Forvanskning af vigtige dokumenter i alvorlige klagesager synes endvidere at være i modstrid med de værdier som TopDanmark hævder at være i besiddelse af, jf. selskabets hjemmeside.

TopDanmark mener nu at tilstandsrapporten er 'forkert' men ikke 'klart forkert':

Vi har endvidere noteret os at TopDanmark i deres brev har konkluderet at nok har den bygningssagkyndige beskrevet forholdet med sætninger forkert men forholdet var ikke *klart* forkert beskrevet. Vi har ikke forstået de redegørelser der ligger bag, men så vidt vi kan se

er konklusionen i mindre grad baseret på indholdet af tilstandsrapporten og i højere grad baseret på et antal andre dokumenter og omstændigheder.

Vi vil ikke gentage vores tidligere redegørelser og skal derfor blot henvise til at vi har vedlagt en uvildig syns- og skønserklæring udarbejdet på foranledning af Ankenævnet for Husefter-syn. Af denne erklæring fremgår det eksempelvis på side 9: '*BB* (beskikket bygningssag-kyndig) *har korrekt forholdt sig til risiko for frostskade i murværk og fugtskade i andre byg-ningsdele. Imidlertid savnes bedømmelse af sætningsproblematikken sammenholdt med husets øvrige tidligere og nyere revnedannelser.'* Det fremgår endvidere af skønserklæring-en at BB har overset adskillige tegn på aktive sætninger som alle burde have fået karakte-ren 'UN'. C.V. (BB) har i forsommeren meddelt vores byggesagkyndige rådgiver (J.M.) at der efter hans mening ikke er nogen sætningsskader på vores hus. Sætningsproblematikken var derfor ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet i sagens natur er *klart forkert* be-skrevet.

Konklusion

Den geotekniske rapport har dokumenteret at vores hus (og med al sandsynlighed også vo-res garage) er fejlfunderet og har aktive sætninger overalt. Denne situation kan ikke udledes af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af det uberettigede forbehold. TopDanmark skal derfor holde os økonomisk skadesløse.

Yderligere skriftveksling med TopDanmark vil resultere i unødig forlængelse af sagsbehand-lingstiden. Vi ser derfor frem til hurtigst muligt at få en afgørelse fra Ankenævnet for Forsik-ring i denne yderst alvorlige sag."

Af policen fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i faca-der i gavl, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i gulv-konstruktion, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendom-men, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved byg-ningerne. der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygnings-dele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, øde-læggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almin-delig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

…

5 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 klageren har underskrevet tilbuddet af 4/6 2008 med de omhandlende forbehold. Efter nævnets opfattelse er forbeholdene konkret begrundede i tilstandsrapportens oplysninger, og nævnet finder ikke anledning til at tilsidesætte forbeholdene som ugyldige. Det bemærkes i den forbindelse, at selskabet anerkender, at de forbehold, der fremgår af tilbuddet af 4/6 2008, er gældende for den tegnede forsikring og ikke forbeholdene i policen. Nævnet bemærker ligeledes, at forbeholdet skal læses som *sætninger i facader og gavle* for at give mening.

1. Køkken/spisestue:

Forholdet skønnes at være udbredt fra sætninger, hvorfor det ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

2. Vinduer i køkken:

Forholdet skønnes at være udbredt fra sætninger, hvorfor det ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

3. -4. og 5. Pulterrum (værksted), Viktualierum og toilet i kælder samt Revner i puds i indbyggede skabe:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, da der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.

6. Skævheder ved huset:

Nævnet finder, at klageren ud fra tilstandsrapporten havde mulighed for at tage dette forhold i betragtning inden købet af ejendommen, hvorfor der ikke er dækning heraf.

7. Diverse døre og vinduer binder:

De oplysninger, der er forelagt nævnet, giver ikke nævnet grundlag for at antage, at skævheden i et vindue i stuen, et vindue i kælderen samt en kælderdør er af en sådan karakter, at de er dækket af ejerskifteforsikringen.

8. Revne i kældergulv:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at gulvet stadig kan tjene som undergulv, og at revnen ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard.

9: Børneværelserne i kælder:

Forholdet findes at være af kosmetisk karakter og er således ikke omfattet af forsikringen.

10. Vandinstallation mellem WC og vaskerum i kælder:

Forholdet er anerkendt af selskabet, hvorfor det ikke behandles i nærværende sag.

11. Revner og sætninger i/på udvendigt murværk og fundament:

Forholdet skønnes at være udbredt fra sætninger, hvorfor det ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

12. Udvendig altan 1. sal:

Forholdet er anerkendt af selskabet, hvorfor det ikke behandles i nærværende sag.

13. Utæt gennemføring ved antenneledning:

Forholdet er anerkendt af selskabet, hvorfor det ikke behandles i nærværende sag.

14. WC-rum i kælder:

Henset til bemærkningen herom i tilstandsrapporten samt til, at forholdet ikke skønnes at nedsætte bygningens værdi, findes forholdet ikke at være omfattet af dækningen.

15. Vaskerum med badekarret i kælderen:
Forholdet findes at være beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at udbedre dette forhold.

16. Repos ved hovedindgang til huset:
Forholdet findes ikke at nedsætte bygningens værdi og brugbarhed og er således ikke omfattet af dækningen.

17. Råd i sternbræt mod vest ved hjørne:
Forholdet findes at være beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at udbedre dette forhold.

18. Garage, revnet og afskallet sokkel:
Forholdet findes at være beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at udbedre dette forhold.

19. Skifter over garageport og garagegulv samt råd i garage:
Selskabet har accepteret at dække forholdet vedrørende murskiftet.

Henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten samt til forbeholdet vedrørende sætninger i garagen, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde dækning for de øvrige anmeldte forhold.

20. Garage, råd i sternbræt mod vest ved hjørne:
Forholdet findes at være beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at udbedre dette forhold.

21., 22., 23
Disse forhold er ikke omfattet af nærværende klage.

24. Gulvet i sydvestlige hjørne af spisestue:

Forholdet findes at være beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at udbedre dette forhold.

25. Smeltet elspot i badeværelse:

Forholdet er anerkendt af selskabet, hvorfor det ikke behandles i nærværende sag.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann