Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 77.209:

xxxxxxxxx xxxxxxx
xx xxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at anerkende radonforekomst i den forsikrede ejendom som en dækningsberettigende skade.

Selskabet henviser til, at forekomsten af radon ikke er omfattet af huseftersynsordningen, at den omhandlede bygningskonstruktion ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at forekomsten af radon følgelig ikke udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1969, blev købt af klagerne med overtagelse i maj 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 16/2 2005, som ikke indeholder oplysninger om det påklagede forhold.

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 5/11 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerne ønsker … at Ankenævnet træffer afgørelse om følgende:
1) At radonforekomster i bygninger er et forhold, der principielt kan være omfattet af ejerskifteforsikringsordningen.

2) At radonforekomsten i ovennævnte ejendom udgør en skade, der er dækket af klagernes ejerskifteforsikring.

SAGSFREMSTILLING:
…
Klagernes søn, G. får i august 2008 konstateret akut lymfatisk leukæmi. På det tidspunkt er G. netop fyldt 2 år.

G. har siden været i kemo-behandling. Klagerne har på skift sygeorlov og G. går i perioder, når han ikke er hospitalsindlagt, i en specialbørnehave for særligt immunsvage op til 8 timer om ugen.

Kræftens bekæmpelse har i 2008 offentliggjort en undersøgelse, der viser en sammenhæng mellem akut lymfatisk leukæmi hos børn og radonforekomster i børnenes hjem.

Denne undersøgelse bliver klagerne bekendte med, og tager derefter kontakt til rådgivende ingeniør, L.P.U., der sammen med Niras iværksætter flere undersøgelser for at konstatere om der er forekomster af radon i ejendommen. Rapporten fra L.P.U. med bilag, herunder rapporten fra Niras fremlægges som **(bilag …).** Rapporternes konklusioner er, at der er markant forhøjede radonforekomster i ejendommen.

Af Niras's rapport, side 11 fremgår det blandt andet at:
'Radonindholdet i indeklimaet overstiger hermed i væsentlig grad kriterierne for Erhvervs- og Byggestyrelsen, der anbefaler, at der iværksættes moderate tiltag mod radon, når koncentrationen af denne er over 200 Bq/m3, og mere effektive forbedringer, når koncentrationen er over 400 Bq/m3.'

Det anbefales på samme side, at familien genhuses.

Af L.P.U.s rapport fremgår det blandt andet at:

'Undersøgelsen har vist, at radonkoncentrationen ligger langt over gennemsnittet i enfamilieshuse...'

og

'Det er vores vurdering, at radonkoncentrationen i ejendommen udgør en sundhedsfare med risiko for lungekræft.'

'Med baggrund i undersøgelsen, analysesvarene, måleresultaterne og vores bygge- og indeklimamæssige erfaring er det vores vurdering, at radonkoncentrationen i ejendommen er uacceptabel og usædvanlig høj.'

'Radonkoncentrationen i ejendommen har en sådan koncentration, at der er tale om egentligt sundhedsfare forbundet med at bo i ejendommen - også for raske mennesker. For så vidt angår personer med stærkt svækket immunforsvar kan vi kun fraråde, at G. fortsat bor i ejendommen - og vi anbefaler derfor omgående genhusning af hele familien.'

Ifølge Sundhedsstyrelsens undersøgelse fra 2001, bilag … og **(bilag …)** hvor bl.a. Risø har undersøgt et repræsentativt udsnit af den danske bygningsmasse. Af undersøgelsen fremgår det, at gennemnittet for det indendørs radonniveau i et enfamilieshus i Danmark er 77 Bq/m3. Det skønnes at 4,6% af alle enfamilieshusene har radonværdier over 200 Bq/m3,

som er grænsen for, hvornår bygningsmyndighederne anbefaler, at man foretager enkle og billige forbedringer af boligen. Dette svarer til 65.000 huse. Kun i 15 af de 3019 undersøgte huse var værdierne over 400 Bq/m3. Det svarer til under 0.5 % af det samlede antal enfamilieshuse i Danmark.

Undersøgelsen viser også, at der ikke er grund til at tro at en væsentlig del af nyere huse har en lufttæt konstruktion ned mod jorden. Dette fremgår af sundhedsstyrelsens hovedkonklusioner, der er fremlagt som **(bilag …)**

Ledende overlæge L.B. udtaler den 2. juli 2009, **(bilag …),** at der er sammenhæng mellem G.s diagnose og radonforekomsterne i ejendommen. Derudover vurderer han, at det er forbundet med sundhedsfare for ham at opholde sig i ejendommen.

Da familien samtidig har fået besked om, at udbedringsomkostningerne til at reducere radonforekomsterne i ejendommen er markante, tager klagerne kontakt til undertegnede med henblik på at vurdere mulighederne for at få dækket forholdet som en skade under deres ejerskifteforsikring.

Efter bl.a. at have undersøgt nævnspraksis, der består af den føromtalte 1 kendelse [AK 66.707] kontaktes indklagede med henblik på at drøfte sagen.

Efter en indledende korrespondance afholdes et møde, hvor parterne gør rede for deres respektive synspunkter. Indklagede afviser, at radon er dækket af huseftersynsordningen, da radon ikke gør skade på bygningen. Denne argumentation er klagerne ikke er enige med henvisning til at skimmelsvampeskader, som heller ikke gør skade på bygningen, er omfattet af ejerskifteforsikringsordningen. Uagtet, at der ikke er enighed om forsikringsdækning i denne sag, er parterne enige om at få prøvet spørgsmålet principielt og konkret ved Ankenævnet.

Indklagedes afvisning fremgår af e-mail af 22. juli 2009 (**bilag …**).

Klagerne er nu genhuset.

ANBRINGENDER:

AD forhold 1
Til støtte for synspunktet om at radonforekomster principielt kan være dækket af ejerskifteforsikringsordningen gøres følgende gældende:

En ejerskifteforsikring dækker skader på ejendomme, der var til stede på overtagelsestidspunktet. En skade er bl.a. et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.10 (bilag …).

Det er almindeligt anerkendt blandt eksperter, at radonforekomster i huse indebærer en helbredsrisiko ved ophold i boligen, særligt for små børn, se bl.a. bilag ... Der er således nærliggende risiko for at forhøjede radonforekomster i ejendomme nedsætter brugbarheden for en køber. Når et forhold nedsætter brugbarheden ved at folk kan blive alvorligt syge af at opholde sig i ejendommen, må det alt andet lige også føre til at værdien af ejendommen kan blive påvirket negativt.

Det er ikke et krav for at opnå forsikring under ejerskifteforsikringsordningen, at forholdet skal gøre egentlig skade i klassisk forstand på bygningen, som det er tilfældet eksempelvis ved sætningsskader. At dette er tilfældet fremgår af Ankenævnets praksis i skimmelsvampesager, hvor der er flere gange siden 2005 er givet forsikringstager medhold i at skimmelsvamp er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringsordningen. Skimmelsvampeangreb gør ikke skade på bygningen, men det kan nedsætte brugbarheden eller værdien af bygningen.

Radonforekomster er efter klagernes opfattelse dækket af ejerskifteforsikringen på samme måde som skimmelsvampeskader, når forholdet efter en konkret vurdering nedsætter brugbarheden eller værdien af en ejendom set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Det er således tilstrækkeligt, at blot en af betingelserne er opfyldt.

Der vil derfor i argumentationen drages paralleller til skimmelsvampeskader.

Skimmelsvamp kommer af fugt, ofte opstigende grundfugt eller indtrængende fra grunden under ejendommen som følge af forkert udført eller ingen fugtsikring af gulve og vægge. Skimmelsvamp påfører som nævnt ikke nogen fysisk skade på bygningen, men udgør derimod en helbredsrisiko for de personer, der bor i ejendommen.

Radon er radioaktiv stråling, der på samme måde som skimmelsvampeangreb ikke gør nogen egentlig fysisk skade på bygningen, men udgør en helbredsrisiko for personer, der bor i ejendommen.

Radon i større koncentrationer øger risikoen for at få lungekræft. Det vurderes, at der i Danmark er ca. 300 dødsfald om året på grund af radon i indeklimaet. Radon kommer ind i bygningen gennem utætte konstruktioner, rørgennemføringen og/eller diffust gennem terrændækket fra undergrunden, når der ikke er udlagt en radonspærre i gulvkonstruktionen. Radon kan måles, men ikke lugtes.

Grundlæggende set skal Ankenævnet for at tage stilling til sagen alene vurdere om radonforekomster i bygninger kan have en negativ indflydelsen på brugbarheden af ejendommen for en køber eller ej, eller om forholdet kan have en negativ indflydelse på værdien af ejendommen.

Hvis Ankenævnet vurderer, at dette er tilfældet for et eller begge parametre, må det alt andet lige føre til radonforekomster i bygninger er et forhold, der principielt kan være omfattet af ejerskifteforsikringsordningen.

Ad forhold 2
Hvis Ankenævnet bestemmer, at radonforekomst i bygninger principielt er omfattet af ejerskifteforsikringsordningen, gøres det gældende at klagerne skal have dækket skaden i deres ejendom.

Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Og skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Der er således tale om en skjult skade som klagerne ikke har haft mulighed for at tage i betragtning ved køb af ejendommen.

På baggrund af de radonundersøgelser, der nu er foretaget i ejendommen, G.s diagnose og ledende overlæge L.B.s udtalelse er det dokumenteret, at radonforekomsterne i bygningen udgør en helbredsfare ved ophold i boligen.

Ligeledes udgør skaden en værdiforringelse af ejendommen, der minimum svarer til udbedringsomkostningerne, hvilket antageligt bliver af et ganske betydeligt omfang. Det er sådanne uforudsete værdiforringende skader en ejerskifteforsikring skal dække. Hvis man forestiller sig at familien i dag ville sælge huset, kan dette ikke ske uden at oplyse om skaden. Det vil uden tvivl betyde, at salgsprisen skulle reduceres ganske betydeligt. Og formentligt kan huset slet ikke sælges uden forudgående udbedring af skaden, hvor det efterfølgende dokumenteret, at der ikke længere er forhøjet forekomster af radon i indeklimaet.

I skimmelsvampesager sondres der sædvanligvis mellem om skimmelsvampeskaden er en følge af en konstruktionsfejl på opførelsestidspunktet, eller om skaden sker som følge af en sædvanlig konstruktionsmæssig opbygning. Er der konstruktionsfejl på opførelsestidspunktet, er der typisk ikke de store diskussioner om at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, (hvis eller der er påvist et skimmelsvampeangreb af en vis betydning for indeklimaet). Er der derimod tale om en sædvanlig konstruktionsmæssig opbygning på opførelsestidspunktet, er forsikringsselskaberne mere tilbageholdende med at give forsikringsdækning, i hvert fald i første omgang. Her bliver omfanget af skimmesvampeangrebene særlig afgørende for vurderingen. Men også i disse situationer dækker forsikringsselskaberne i nogle tilfælde skaderne, når skimmelangrebets intensitet tilsiger det.

Det er ubestridt, at ejendommen er opført efter gængs byggeskik, og derfor uden egentlig radonsikring. Men igen med henvisning til skimmelsvampesager gøres det gældende, at dette ikke udelukker forsikringsdækning.

Det afgørende for forsikringsdækning i denne sag er således om intensiteten af radonforekomsten i ejendommen er forventelig set i forhold til tilsvarende bygninger med samme konstruktionsforhold. Til støtte herfor henvises der til kendelse nr. 70.828, hvor Ankenævnet slår fast, at intensiteten af skimmelsvampeangrebet medfører at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen. I denne kendelse er der tale om en ejendom fra 1928, hvor kældervæggen er opført uden fugtsikring, altså efter gængs byggeskik.

Af kendelsen kan det udledes at skader i gamle ejendomme, opført efter gængs byggeskik ligeledes kan være dækket af ejerskifteforsikringen. Der skal naturligvis blot være tale om mere alvorlige skader end for sammenlignelige bygninger.

Dermed ligger det ligeledes fast, at man ikke kan afvise en skade alene med den henvisning at ejendommen er opført efter gængs byggeskik. I alle tilfælde skal forholdet vurderes konkret efter hvad klagerne kan forvente, når de køber en ejendom fra 1969.

I nærværende sag ligger de målte radonværdier langt over gennemsnittet og langt over de 200 Bq/m3 som er sundhedsmyndighederne grænseværdi. Med undtagelse af en prøve, som ligger mellem 180-240, ligger målingerne på mellem 310 Bq/m3 som det laveste og 630 Bq/m3 som det højeste.

Ifølge Niras's rapport ligger radonkoncentrationen op til 700% højere end gennemsnittet for den samlede boligmasse. Men selv hvis sammenligningsgrundlaget alene er enfamilieshuse, er under 0,5% af de danske boliger, der har en så høj radonkoncentration som klagernes ejendom. Det er således en helt usædvanlig sag. Og da det som vist i undersøgelsen ikke er væsentlig forskel på om ejendommen er ny eller af ældre dato, har den konstruktionsmæssige opbygning ikke stor betydning, bilag 16. Radonniveauet er således langt højere end hvad man almindeligvis må forvente, selv ved køb af en ejendom fra 1969 med den eksisterende gulvopbygning.

For at dokumentere radons farlighed i boligens indeklima, har de Erhvervs- og Byggestyrelsen netop indskærpet kravene vedrørende radonforekomster i boliger, på baggrund af WHO's anbefalinger, **(bilag …).** Grænseværdierne for hvornår der bør foretaget tiltag for at sænke radonindholdet sænket til 100 Bq/m3.

Der er således ikke tale om en mulig teoretisk risiko for nedsat brugbarhed af bygningen, som Ankenævnet skal forholde sig til, men derimod om en helt reel sundhedsfare ved ophold i ejendommen, særligt for G. men også for familiens øvrige medlemmer.

Af de grunde, der er nævnt ovenfor bør Ankenævnet således træffe omgørelse om at der er tale om et dækningsberettiget forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 21/12 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Radon:
Radon er et nedbrydningsprodukt fra uran, som er et af jordens radioaktive grundstoffer. Uran findes overalt i jorden i forskellige mængder og stammer fra jordens opståen. Forekomsten af radon er naturlig og forefindes overalt i forskellige koncentrationer.

Indholdet af radon i luften måles typisk over en periode på 1-3 måneder ved hjælp af et dosimeter. Radonkoncentrationen angives i enheden Bq/m3 (becquerel pr. kubikmeter).

Intensiteten af radonforekomsten veksler både over døgnet og i forhold til årstiderne. Variationer i forekomsten kan bl.a. skyldes de aktuelle vejrforhold såsom temperatur, fugt og vind. Radonkoncentrationen vil typisk være højere om vinteren end om sommeren.

Radon kan ikke smages, lugtes eller ses. Radonforekomsten kan alene konstateres ved gennemførelse af specifik undersøgelse herfor.

Nyere forskning indikerer, at radonpåvirkning kan have helbredsmæssig indvirkning på ejendommens beboere, hvorfor det kan være nødvendigt at foretage foranstaltninger, som kan nedbringe forekomsten i ejendommen. Bygningsmyndighederne anbefaler, at der iværksættes enkle og billige foranstaltninger (ex. alm. udluftning eller etablering af udluftningsventiler), når radonindholdet er mellem 200 og 400 Bq/m3, og at der iværksættes mere effektive forbedringer, når radonindholdet overstiger 400 Bq/m3.
…
Bemærkninger vedrørende sammenhængen med huseftersynet:
Det fremgår af forsikringsvilkårene punkt 2.20, litra 1, at forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet heller ikke er omfattet af forsikringen.

Tilstandsrapportens punkt 'Huseftersyn' (bilag …) angiver, at: 'Et huseftersyn er en professionel vurdering af, om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder'.

Dette er i overensstemmelse med § 9 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen **(bilag …)** hvor det fremgår, at:

'Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang **den gennemgåede bygnings fysiske tilstand** er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på

skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'.

Videre fremgår det af bekendtgørelsens § 10: '... Medmindre andet aftales, skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb'.

Tekniske hjælpemidler og orienterende målinger skal forstås i overensstemmelse med vejledningen til de bygningssagkyndige i 'Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige' punkt 4.03 **(bilag …).** Det bemærkes, at dosimeter ikke er nævnt.

På baggrund af nævnte må det konstateres, at huseftersynet er en visuel gennemgang af de på ejendommen værende bygninger. Huseftersynet indebærer således ikke en gennemgang eller på anden måde en vurdering af jord- og undergrundsforhold for den pågældende ejendom, og dermed heller ikke undersøgelse af forekomsten af radon.

Synspunktet understøttes at det forhold, at radon alene kan konstateres ved luftmålinger. Da bygningssagkyndige ved husgennemgangen hverken er i besiddelse af det påkrævede måleudstyr eller har den nødvendige tidshorisont til rådighed, er den bygningssagkyndige afskåret fra at foretage vurdering af forholdet.

Klagers advokat anfører tillige, at forholdet ikke var omtalt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige skal ikke vurdere radonforekomst fra jorden under og omkring ejendommen. Tilstandsrapporten er af den grund heller ikke affattet på en sådan måde.

Det er derfor vores opfattelse, at huseftersynet ikke omfatter forekomsten af radon omkring den pågældende ejendom og radonforbyggende foranstaltninger er allerede af den grund ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

<u>Bemærkninger vedrørende 'ikke en dækningsberettigende skade':</u>
Vi gør gældende, at radon ikke udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen og til støtte herfor skal vi anføre følgende:

> *at,* radonforekomst i luft ikke kan defineres som en skade jf. vilkårenes punkt 3.10, da der ikke er tale om brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse
>
> *at,* radonforekomsten i luften ikke kan defineres som '**andre fysiske forhold i bygningen,** der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed' idet der ikke er tale om **fysiske forhold ved bygningerne,** der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, da radon forekommer i luften **og ikke påvirker selve bygningen.**

De nævnte forhold understreger det faktum, at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, og forsikringsdækning forudsætter, at der er skade på bygningen. Udbedring af dækningsberettigende skader vil bestå i reetablering mv. af den beskadigede bygningsdel.

Det er således ikke tilstrækkeligt blot at vurdere om radonforekomsten i bygninger kan have en negativ indflydelse på brugbarheden eller værdien af ejendommen, som klagers advokat anfører. Forholdet skal derimod i sig selv udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Klagers advokat anfører, at der kan paralleliseres mellem skimmelsvampe og radonforekomst. En sådan parallelisering er efter vores opfattelse ikke korrekt. Som klagers advokat anfører, er skimmelsvamp forårsaget af fugt, som under de rette vækstbetingelser kan udvikle sig til skimmelsvamp.

Skimmelsvampeforekomster, som kan udgøre en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen er netop udtryk for et 'fysisk forhold i bygningen', som defineret i forsikringsvilkårene, da svampen inficerer selve bygningen/bygningsdelen. Det samme er ikke gældende for radon, som alene forekommer i luften.

Udbedring af skimmelsvampeangreb sker i øvrigt ved afrensning eller bortskaffelse af de inficerede bygningsdele, hvorimod radon i bygningen - som udgangspunkt - kan imødegås ved almindelig udluftning/ventilation.

Det forhold, at radon er luftbåren på sammen måde som skimmelsvampens spore kan ikke gøre, at der i relation til ejerskifteforsikringens dækningsomfang kan drages paralleller mellem radon og skimmelsvamp.
Henvisning til AK 70.828 synes derfor ikke relevant. For god ordens skyld skal vi bemærke, at nævnets kendelse skal ses i lyset af, at det fugtforhold, som forårsagede skimmelsvampen var nævnt i tilstandsrapporten med en K2.

Umiddelbart er det vores opfattelse, at der kan paralleliseres mellem radon og støjgener, som på samme vis som radon kan have betydning for de personer, som bebor den pågældende ejendom, men ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke udgør 'et fysisk forhold i bygningen', som defineret i forsikringsvilkårene.

Bemærkninger om 'at denne bygnings konstruktion ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand':

Huset er for så vidt angår dette forhold opført i overensstemmelse med de gældende byggetekniske retningslinjer.

Den pågældende ejendom er opført i 1969, og på dette tidspunkt var der ikke krav om sikring mod radon.

Konklusion:
På det foreliggende grundlag er det således fortsat vores opfattelse, det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, da

- forekomsten af radon ikke er omfattet af huseftersynsordningen,
- forekomsten af radon ikke udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, og

- denne bygnings konstruktion ikke afviger nævneværdigt fra 'tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'."

Herefter har klagernes advokat i skrivelse af 15/4 2010 til nævnet anført:

"Erhvervs- og Byggestyrelsen har den 10. marts 2010 skærpet bygningsreglementet, således at radonsikringen skal reducere radonbelastning i bygningerne til højest 100 Bq/m3. Tidligere var grænseværdien 200 Bq/m3.

Uddrag fra skærpelsen:

WHO og de nordiske strålemyndigheder har i september 2009 offentliggjort nye anbefalinger om, at bygninger bør have et radonindhold på under 100 Bq/m. Erhvervs- og Byggestyrelsen har på baggrund af de nye anbefalinger, skærpet bygningsreglementets anbefalinger, så de følger WHO og de nordiske strålemyndigheder.,
…
I forhold til den konkrete sag kan det oplyses, at samtlige radonmålinger i ejendommen overstiger 100 Bq/m3. Dette gælder såvel øjebliksmålingerne foretaget af Niras som langtidsmålingerne med dosimetre."

Hertil har selskabet i skrivelse af 6/5 2010 til nævnet bemærket, at de nye grænseværdier alene er gældende for nybyggeri. De er således uden betydning for allerede opførte ejendomme. Ifølge selskabet har indlægget fra klagernes advokat derfor ikke betydning for den verserende klagesag, da den omhandlede ejendom er opført i 1969.

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.00 Hvad omfatter forsikringen**
2.10 Forsikringen omfatter
1. Alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen.

…
2.20 Forsikringen omfatter ikke
1. Forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

…
3.00 Hvad dækker forsikringen
3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet som ubestridt at kunne lægge til grund, at det omhandlede hus er opført i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1969. Da der - uanset forekomsten af radon - ikke er noget galt med husets fysiske tilstand, er det herefter nævnets opfattelse, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

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

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen