859/11

Den 17. januar 2011 blev i sag nr. 77.905:

xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx xx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1763 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende bygningens fundament.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, dels at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dels at klageren havde kendskab til forholdet inden forsikringsaftalen blev accepteret, hvorfor forholdet er undtaget forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966, og at klageren overtog ejendommen den 1/2 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/5 2006.

I forbindelse med ejendomshandlen blev uarbejdet et skøde, hvori det bl.a. hedder:

> "Vedrørende ejendommens fysiske stand henvises i øvrigt til den udleverede tilstandsrapport.
>
> Køber er bekendt med de geotekniske undersøgelser og afhjælpninger der er sket i perioden fra 1991 til 1993. Sælger erklærer, at der sælger bekendt ikke i perioden efter 1995 (sælgers ejertid) er sket yderligere sætninger eller revnedannelser."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er mindre revner i sokkel. Sokkel er repareret mod vest.
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulv i stue er med træpropper ved terrassedør. Note: Gulv er hævet på grund af fald på gulv i forbindelse med sætning. Sælger har rapport om udbedring af skade.
…			
B	**Garage**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er afskalninger af sokkel mod syd og øst.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
1. Fundamenter/sokler			
1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor? **Se rapport vedr. Bygningens funderingsforhold og geoteknisk rapport af 4.8.92 og rapport fra 11.10.93.**	☒	☐	☐
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår? **Se punkt 1.1.**	☒	☐	☐
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **Se punkt 1.1.**"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte den 25/5 2009, at ydermuren var revnet inde og ude. Den 29/5 2009 oplyste klageren til selskabet, at hans væg faldt udad med 4 mm.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen og har i intern konsulentrapport af 9/7 2009 noteret:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Der er en skrå revne i tapet i stue som vender mod garage.
I samme væg blot 2 - 4 meter længere mod syd er der revne som kan ses både udvendig og indvendig i mureværk til garage.
Årsagen hertil er formentlig sætninger i sokkel.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Den indvendige revne i tapet nedsætter umiddelbart ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig.

I samme væg blot 2 - 4 meter længere mod syd er der revne som kan ses både udvendig og indvendig i murværk til garage. Denne revne kan nedsætte bygningens værdi da FT siger han udbedrede denne for et år siden og nu er der kommet en hårfin revne igen.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen? Ja."

Billedrapporten er forelagt nævnet:

Af de omtalte geotekniske rapporter fremgår bl.a.:

"Dato: 4. august 1992
…
Rapport vedr. bygningens funderingsforhold samt inspektion af fundamentsudgravning.

Situation.
Ved inspektionen af Deres hus den 26. september 1991 kan det konstateres, at husets syd-vestlige hjørne er sunket, og at gulvet indenfor er svagt hældende som et tegn på, at dette også har sat sig lidt.

I det hul De har gravet ved husets syd-vestlige hjørne, kan det konstateres, at husets fundamenter er ført ca. 90 cm under terræn.

I gravningen kan det videre konstateres, at fundamentet er placeret i fyld, bestående af sandet muld. Denne fyld er ikke gennemgravet i 2 m's dybde, hvorfor der blev foretaget en gravning med pælebor i et forsøg på at fastlægge dybden til faste bæredygtige aflejringer.
I ca. 3 m's dybde under terræn træffes under fyldlagene sand, lys gult, fint/mellemkomet af senglacial oprindelse.
Oversiden af bæredygtige lag er således truffet i 3 m's dybde under terræn i det undersøgte punkt.

Ved yderligere kontrolboringer/gravninger rundt om huset, er det konstateret, at hele sydgavlen næppe er funderet korrekt, idet der i østsiden af huset er ca. 1,5 m til sandlag som beskrevet ovenfor. Det bemærkes, at der ikke er foretaget gravninger ved fundamentet for kontrol af funderingsdybde; det er forudsat, at husets fundamenter næppe er ført dybere end 1 meter under terræn.

Tilsvarende gravninger er foretaget ved husets vest- og østfacade samt ved nordgavlen, og det er her konstateret, at på en strækning af ca. 5 m længst mod syd er vestfacaden formentlig heller ikke korrekt funderet, idet overside af bæredygtige lag her er truffet dybere end 1 meter under terræn, mens den øvrige del af vest- og østfacaden samt nordgavlen sandsynligvis er funderet korrekt, idet overside af bæredygtige lag her træffes 30-40 cm under terræn.

Konklusion vedr. funderingsforhold.
På basis af disse undersøgelser må vi konkludere, at husets sydgavl og de sydlige ca. 5 meter af vestfacaden er funderet over fyld, mens den øvrige del af huset vurderes at være funderet korrekt. Fyldlagene er sandsynligvis dannet ved opfyldning af en erosionskløft dannet i jordoverfladen ved den sidste istids afsmeltning eller - hvad der dog ikke var tegn på - ved opfyldning af menneskeskabt udgravning, måske fra krigens tid.

Denne fyldrende forløber under hele sydgavlen og sandsynligvis også under garagebygningen, men dette er ikke undersøgt, idet denne umiddelbart ikke ser ud til at være skadet.

Udbedring.
På baggrund af de udførte undersøgelser og iagttagelser vurderes det, at den mest hensigtsmæssige reparation vil være en sektionsvis understøbning af fundamenterne ned til de faste og bæredygtige sandaflejringer truffet i vore gravninger/boringer.

Inspektion, den 22. november 1991.
På inspektionstidspunktet pågik understøbningen af den sydligste sektion på vestgavlen.
Der var her udgravet til ca. 3 m's dybde under terræn og udstøbningen foregik på sand, gult, fint, ganske som forventet ifølge de udførte undersøgelser.
Det blev aftalt med entreprenøren, at udgravningerne for de øvrige understøbningssektioner overalt skulle føres til samme faste og intakte sandlag som truffet ved denne inspektion.

Konklusion vedr. udbedring.
Efter at bygningens fundamenter er understøbt i syd- og vestsiden som tidligere nævnt, er funderingsforholdene for den betragtede bygningsdel nu bragt i overensstemmelse med gældende normer, og bygningen er efter de udførte udbedringer og efter vore punktvise inspektioner mod nord, med en til vished grænsende sandsynlighed funderet på bæredygtige lag.

Undtaget herfra er dog garagen, der sandsynligvis er placeret midt over nævnte erosionskløft.

Ligeledes er gulvet i stuens sydvestlige hjørne sandsynligvis udlagt på samme fyld som truffet i fundamentsudgravningerne, hvilket gulvets skævhed også antyder.
Det vurderes imidlertid, at udgifterne til at hugge gulvet op og udføre funderingen herfor korrekt næppe står i et rimeligt forhold til generne ved skævhederne, hvorfor det kan overvejes ikke at gøre yderligere ved gulvet.
Eventuelt kan gulvet tages op i hjørnet og opklodsningen justeres med passende mellemrum, hvis der ønskes et vandret gulv.
…
Dato: 11. oktober 1993
…
Funderingsforhold.
Geoteknisk rapport nr. 1.
…
1. Situation.
Som anført i ref. er der i 1991 foretaget en punktvis understøbning af husets sydgavl og den sydligste del af vestfacaden som vist på situationsskitsen, bilag 1, modtaget fra entreprenøren. Efter understøbning er der opmuret en ny skalmur i sydgavl fra havedør og rundt om det sydvestlige hushjørne til det første stuevindue i vestfacaden ligesom soklen på samme strækning er pudset om. Vinteren 1993 blev der konstateret en revne i fundamentet under vestfacaden ca. 3 meter fra det sydvestlige hushjørne, og sommeren 1993 blev der konstateret en revne i fundamentet under gavlen ca. 1 meter fra det sydvestlige hushjørne. Ovenstående er oplyst på stedet.

2. Inspektion.
Den 9. september 1993 var der gravet ud til underside af fundamentsunderstøbning som vist på bilag 1. I udgravningen ved sydgavlen blev underside af fundamentsunderstøbning indmålt til ca. 2,6 meter under sokkeloverkant, og ved udgravningen i vestfacaden blev underside af fundaments- understøbning indmålt til ca. 2,2 meter under sokkeloverkant.

I udgravningen ved sydgavlen blev der konstateret en ca. 1 mm bred revne i det gamle fundament ca. 1 meter fra det sydvestlige hushjørne i sokkeloverkant og skråt ned til den østlige side af understøbningen.

I udgravningen ved vestfacaden blev der konstateret en ca. 1 mm bred revne i det gamle fundament ca. 3,2 meter og ca. 4,2 meter fra det sydvestlige hushjørne i sokkeloverkant og svagt hældende ned til understøbningen umiddelbart inden for denne.

I murværket blev der konstateret hårfine revner i fugerne i de 2 nederste murskifter umiddelbart omkring det sydvestlige hushjørne, og tilsvarende blev konstateret ved de 2 øverste murskifter.

I udgravningen ved sydgavlen blev der i udgravningssiderne konstateret muldfyld. **I** udgravnings- bunden blev der konstateret kalkmoræne, og en sonderingsboring til herfra og til ca. 4,4 meter under sokkeloverkant viste ligeledes kalkmoræne. Under understøbningen blev der fundet kalkmoræne og enkelte små muldlommer.

I udgravningen ved vestfacaden blev der i udgravningssiderne konstateret muldfyld. 1 udgravnings- bunden blev der konstateret ca. 5 cm organiskholdigt sand (fyld?) underlejret af kalkmoræne (overvejende siltfraktionen).

Ved en stikprøvekontrol i hver udgravning blev der ikke konstateret luft mellem det gamle fundament og understøbningen.

4. Supplerende understøbning.
Entreprenøren har oplyst, at der i uge 38 1993 er foretaget en understøbning af nabosektionerne til understøbningen af det sydvestlige hushjørne.
…
5. Konklusion.
På baggrund af ovenstående vurderes det, at de konstaterede revnedannelser efter den punktviseunderstøbning skyldes, at den udførte understøbning af det sydvestlige hushjørne, hvor den oprindelige belastning er blevet forøget som følge af den punktvise understøbning, har øget spændingerne i den løstlejrede kalkmoræne.

Den senest udførte understøbning af nabosektionerne til hjørneunderstøtningen vil bevirke en aflastning af de underliggende aflejringer, således at det vurderes, at yderligere væsentlige revnedannelser ikke vil opstå, med mindre der er tale om en usædvanlig stor horisontal udstrækning af ovennævnte 'skorsten'.

Ovennævnte organiskholdige sand (fyld?) og eventuel manglende oprensning inden udstøbning kan have bidraget til de konstaterede revnedannelser.

Nivellement f.eks. hvert halve år til faste punkter - f.eks. pr. meter - i gavl og vestfacade vil gøre det muligt, hvis der mod forventning opstår nye revner, at følge en eventuel udvikling og om nødvendigt tage passende forholdsregler."

Selskabet meddelte den 3/9 2009 klageren afslag på dækning.

Klageren er ikke enig i selskabets afgørelse og har ved sin advokat gjort indsigelse over for selskabet. Da indsigelserne ikke har givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse har klageren ved skrivelse af 28/2 2010 indbragt sagen for nævnet og heroverfor anført:

"I sommeren 2009 opdager vi pludselige en længere revne på tapetet i det sydøstlige hjørne af vores stue. Det fremgår tydeligt at der er tale om en sætnings skade som ikke tidligere har været synlig i de 2 år vi har boet i huset.
Vi kontakter efterfølgende Nykredit Forsikring hvor vi, efter tidligere ejers krav, har tegnet en udvidet ejerskifte forsikring. Huset er for øvrigt købt via nybolig.
Vi får besøg af en taksator og en bygge sagkyndig fra Nykredit som inspicerer skaden. Der er ligeledes tydelig sætnings skade på modsatte side af væggen som er indvendig garagevæg. Gulvet i garagen har også sluppet forbindelsen til soklen hvilket vi ikke selv havde bemærket endnu.
Den tilstødende vinkelvæg er ligeledes sunket som ses ved at hele muren indtil en terrassedør 'hælder'. Dette blev ligeledes opdaget af den byggesagkyndige.
Terrassedøren er begyndt at binde, hvilket højst sandsynligt skyldes denne hældning i væggen.

Nykredit får udleveret den udførte Kampsax rapporter hvor der tidligere i modsatte hjørne af huset (sydvest) er udført understøttelse og total ny-opmuring af hushjørnet i 1992. Stuegulvet i hjørnet hvor vi nu har skade, blev i 1992 løftet i niveau ved hjælp af træ 'skruer/løftere'. Udmærket lavet og iflg. ejer ingen efterfølgende problemer. Alt virker ok da der ikke siden udbedringen i 1992 er konstateret problemer. Ingen bemærkninger i nogen rapporter eller noget.

Efter henvendelsen og besøget af Nykredit får vi efter ca. 2 md. afslag fra Nykredit med begrundelsen at vi var vidende om at der kunne være problemer med underlaget???? Dette blev jo som nævnt udbedret i 1992 og desuden et andet sted i huset.

Vi henvender os derefter til vores tidligere advokat som skriver en indsigelse til Nykredit. Der går ca. 4 md. inden at vi rykker for svar hvortil at Nykredit svarer at man igen har afslået med samme begrundelse. Svar afgivet 2 md. tidligere, hvilket ingen havde modtaget.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At selskabet udbedre skaden samt sikre en ordentlig fundering for at undgå fremtidige skader."

Selskabet har i svarskrivelse af 27/4 2010 over for nævnet gjort gældende:

"***Vores vurdering***
Det er vores opfattelse, at det klart fremgår af Kampsax-rapporten af den 4. august 1992, at garagen sandsynligvis er placeret midt over denne erosionskløft, og at der ikke er foretaget understøbning af garagen.

Den efterfølgende Kampsax-rapport af den 11. oktober 1993 omhandler alene sydgavlen og den yderligere understøbning heraf.

Mere end 2 år efter forsikringstager overtager ejendommen konstateres det, at der er revner på den del af væggen mellem stue og garage. Endvidere konstateres det, at gulvet i garagen også har sluppet forbindelsen til soklen.

Der er ikke tale om sætningsrevner de steder, hvor der tidligere er foretaget understøbninger, og hvor forsikringstager ifølge Kampsax-rapporterne er blevet informeret om, at der efter deres vurdering ikke vil forekomme flere revnedannelser.

Der er tale om revner i væggen ind til garagen, og at garagegulvet sætter sig. Dette er en konsekvens af, at garagen er placeret midt over denne erosionskløft, hvilket forsikringstager er blevet oplyst og advaret om i Kampsax-rapporten.

Forsikringstagerne anfører videre i deres klage til Ankenævnet, at stuegulvet i hjørnet, hvor det i 1992 blev løftet i niveau ved hjælp af træskruer/løftere, igen har sat sig.

Vi skal hertil oplyse, at det i Kampsax-rapporten af 4. august 1992 er anført, at gulvet i det sydvestlige hjørne sandsynligvis også er udlagt på samme fyld som truffet i fundamentsudgravningerne, hvilket medfører en skævhed i gulvet.

Det vurderes i rapporten, at udgifterne til ophugning af gulvet og udføre korrekt fundering ikke står i rimeligt forhold til generne ved skævhederne, hvorfor gulvet i stedet regelmæssigt bør tages op i hjørnet og justere opklodsningen med passende mellemrum, hvis der ønskes et vandret gulv.

Forsikringstagerne er således også informeret om, at gulvet sandsynligvis ikke har den korrekte fundering, at der som følge af udgifterne ikke foretages udbedring heraf, men at gulvet med jævne mellemrum bør tages op i hjørnet og justeres med opklodsninger, hvis der ønskes et vandret gulv.

Ligeledes er forsikringstagerne igennem tilstandsrapporten pkt. 6 oplyst om, at gulvet er hævet på grund af fald på gulv i forbindelse med sætning, og der henvises igen til Kampsax-rapporten.
…
På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at forsikringstagerne ved at købe ejendommen og samtidig være i besiddelse af disse oplysninger uden at få dette nærmere klarlagt eller undersøgt, påtager sig risikoen for eventuelle sætningsskader som følge af, at garagen er placeret ovenpå en kløft og som følge heraf dennes mulige funderingsmangler.

Ligeledes har de ved købet af ejendommen haft kendskab til gulvets funderingsforhold og skævheder.

Forsikringstagerne har modtaget disse rapporter, før indflytningen i ejendommen og underskrivelse af forsikringsbegæringen, og de har i skødet således bekræftet at have haft kendskab til indholdet af disse rapporter, jf. skødet pkt. 5.

Vi henviser i den forbindelse til, at advokaten i sit brev af 5. oktober 2009 oplyser, at sælger i forbindelse med købet af ejendommen har oplyst forsikringstagerne om sætningsskaderne, årsag og udbedring, og at han endvidere har forevist forsikringstagerne disse 2 rapporter fra Kampsax. Vi har i øvrigt fået udleveret Kampsax- rapporterne fra forsikringstagerne selv.

At det i skødet er anført, at sælger erklærer, at der ham bekendt ikke i hans ejertid er sket yderligere sætninger eller revnedannelser ændrer ikke ved, at forsikringstagerne igennem disse dokumenter er advaret om garagens eller gulvets funderingsforhold.

Endelig skal vi nævne, at vi modtager en underskreven forsikringsbegæring den 27. april 2007, og at vi i forbindelse med en samtale med advokaten og ejendomsmægleren accepterer, at forsikringsbegæringen er underskrevet senere end overtagelsesdatoen (overtagelsesdatoen er den 1. februar 2007). Vi henviser til vedlagte udprint fra vores forsikringssystem.

Således har forsikringstageren har været bekendt med Kampsax-rapporterne, før forsikringsaftalen blev accepteret.

Afslutningsvist vil vi nævne, at vi har afvist forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelser i pkt. 17.

Som følge heraf har vi ikke vurderet om selve sætningsrevnerne udgør en dækningsberettigende skade i relation til skadesbegrebet (herunder den fremtidige udvikling af sætningerne) eller i relation til ejerskifteforsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14 og 15.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at disse undtagelser ikke finder anvendelse i den konkrete sag, vil vi genoptage sagen til vores sagsbehandling heraf til fastlæggelse af, om de pågældende sætningsrevner udgør en skade i relation til skadesbegrebet, eller om forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede ulovlighedsdækning."

Selskabets skrivelse har givet klageren anledning til i skrivelse af 11/5 2010 at fremkomme med følgende kommentarer:

"1. Nykredit henviser konstant til gamle forhold i sydvest hjørnet af huset. Denne nye skade er i SYDØST hjørnet, hvorved at det intet har at gøre med tidligere udbedret skade. Huset er fra 66' og der har aldrig været udbedret sætnings skader i denne del af huset. Så jeg forstår ikke hvordan at vi skal kunne forvente at dette ikke er ok og specielt efter alle de år efter undersøgelsen?
2. Som vores advokat sagde da vi købte huset, så må man antage at udbedringen har været korrekt udført eftersom at der i 14-15 år efter udbedringen ikke har været yderlig skade. Dette er er jo også stadigvæk tilfældet da der ikke er nogen tegn på skade i dette udbedret sydvest hjørne.
   Sådan som jeg nu tolker Nykredit's udmelding, så er det nærmest ikke muligt at få noget dækket hvis det tidligere har være repareret og man er vidende om dette. Uanset tid."

Herudover har klageren i skrivelse af 13/5 2010 anført:

"Vi har dd. konstateret at terrassedøren i det sydøstlige hjørne er monteret på et tidspunkt hvor nuværende sætningsskade har været påbegyndt. Denne terrasse dør er monteret ca 5 år før vores køb af huset.
Dette fremgår tydeligt af fugningen af denne dør, hvilket vi først er blevet opmærksom på i dag d. 13/5 2010. I højre side af døren hvor sætningsskaden er størst, ses det tydeligt af væggen er sunket, da fugen i højre side, foroven, er ca 5 mm bred og i bunden ca 20 mm bred.

Det vil sige at sælger allerede i omkring 2002 har været vidende om at muren var sunket og at sydøst hjørnet derfor allerede på daværende tidspunkt har sætnings skade.

At sælger derfor påstår at der ikke har været noget at bemærke under deres ejerskab er ikke korrekt.
...
At det i tilstandsrapporten heller ikke er bemærket må anses for værende grov forsømmelse."

På baggrund heraf har selskabet i skrivelse af 10/6 2010 til nævnet anført:

"Forsikringstageren anfører i sin skrivelse af 11. maj 2010, at den nye skade er i sydøst hjørnet, og ikke i sydvest hjørnet af huset, og at der aldrig har været udbedret sætningsskader i denne del af huset.

Vi er bekendt med, at forsikringstageren anmelder forhold i det sydøstlige hjørne (revner på begge sider af væggen ind til garagen, at gulvet i garagen har sluppet forbindelsen til soklen, og at den tilstødende vinkelvæg er sunket).

Vi har i vores skrivelse til Ankenævnet også foretaget en vurdering af forholdene vedrørende det sydøstlige hjørne.

Vi vil præcisere, at vores vurdering i henhold til vores skrivelse af 27. april 2010 omfatter alle de anmeldte forhold: revner på væggen ind til garagen, gulvet i garagen, som har sluppet forbindelsen til soklen, og at den tilstødende vinkelvæg er sunket.

Vi vil også understrege, at de omtalte forhold vedrørende revner på væggen ind til garagen, at gulvet i garagen har sluppet forbindelsen til soklen, og at den tilstødende vinkelvæg er sunket er en konsekvens af, at garagen er placeret midt over en erosionskløft.

Vi afviser dækning for disse forhold med henvisning til, at det af Kampsax- rapporten af 4. august 1992 fremgår, at garagen sandsynligvis er placeret midt over denne erosionskløft, og at der ikke er foretaget understøbning af garagen.

Forsikringstagere er således ved modtagelsen af Kampsax-rapporten blevet oplyst og advaret om mulige sætninger af garagen inden deres accept af forsikringsaftalen, jf. i det hele nærmere herom vores brev af 27. april 2010 til Ankenævnet.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at forsikringstagerne i deres klage til Ankenævnet har oplyst, at *'stuegulvet i hjørnet, hvor vi nu har skade, blev i 1992 løftet i niveau ved hjælp af træ 'skruer/løftere'.'*

Vi skal hertil bemærke, at Kampsax-rapporten af 4. august 1992 på side 2 anfører, at gulvet i stuens sydvestlige hjørne sandsynligvis er udlagt på fyld (som fundamenterne), hvilket gulvets skævhed også antyder. Kampsax foreslår af økonomiske årsager, at gulvet tages op i hjørnet, og at opklodsningen justeres med passende mellemrum, hvis der ønsket et vandret gulv.

I tilstandsrapporten er under pkt. 6.1 anført, at gulv i stue er med træpropper ved terrassedør, og at gulvet er hævet i forbindelse med sætning. Der henvises til rapport fra Kampsax.

Uanset hvor lang denne løftning af stuegulv er foretaget hen mod det sydøstlige hjørne, vil vi med ovennævnte begrundelse, jf. tillige vores brev af 27. april 2010 fastholde, at de anmeldte

forhold (revner på væggen ind til garagen, gulvet i garagen, som har sluppet forbindelsen til soklen, tilstødende væg, som er sunket) ikke udgør dækningsberettigende skader.

Vedrørende forsikringstagers brev af 13. maj 2010 skal vi blot bemærke følgende:

At sælger eventuelt har været vidende om, at muren var sunket og at sydøsthjørnet havde en sætningsskade ændrer ikke ved vores afgørelse, jf. i det hele vores skrivelse til Ankenævnet af 27. april 2010, side 5.

Både sælger og den byggesagkyndige henviser i tilstandsrapporten til den udleverede rapport fra Kampsax, jf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 6.1 og sælgers oplysninger på side 9 pkt. 1.1.

I øvrigt vil vi for god ordens skyld bemærke, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten under pkt. 4.1 har nævnt, at terrassedør binder/går på karm, og at døren bør justeres (K1).

Endelig vil vi i tilslutning til vores tidligere fremsendte skrivelse til Ankenævnet side 6 præcisere, at en eventuel genoptagelse af sagen til sagsbehandling af, om der foreligger dækningsberettigede skader jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14 og 15, naturligvis også omfatter gulvet i garagen, som har sluppet forbindelsen til soklen, og den tilstødende vinkelvæg, som er sunket, idet vi heller ikke for disse forhold har vurderet, om der er tale om dækningsberettigende skader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen, herunder de geotekniske rapporter hvortil der henvises i tilstandsrapporten, finder nævnet, at klageren i den geotekniske rapport af 4/8 1992 fik oplysning om, at en erosionskløft forløb under hele sydgavlen og formentlig også under garagen, og at understøbning kun er foretaget under sydgavlen og vestfacaden. Det er tillige anført, at sydgavlens og vestfacadens funderingsforhold - men ikke garagens - nu er bragt i overensstemmelse med gældende normer.

Efter nævnets opfattelse har klageren ved købet fået sådanne oplysninger om forholdet, at han ikke efterfølgende kan kræve erstatning for det anmeldte forhold over ejerskifte-forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17 a vedrørende forhold, der er nævnet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand