Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88726:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for revner i murværk og fundament. Han kræver desuden dækning for afholdte udgifter til geotekniske rapporter.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2005 var dækningsberettigende skader henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1922 med en tilbygning fra 1936. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/5 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/2 2005.

Tilstandsrapporten af 11/2 2005 indeholder følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger, især mod nord.
	K1	Sokkel er med revnedannelse mod nord og syd med videre forløb op i murværk. Note: Der er tale om en ældre sætningsrevne, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med revnedannelser i murværk mod nord og syd.
	K1	Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader samt overfladeafskalninger ved tagkviste mod tag."

Klageren har i forbindelse med sit salg af ejendommen indhentet en ny tilstandsrapport af 1/5 2014, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

…

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod syd og vest mellem tilbygning og det oprindelige hus. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.
	K2	Et muret stik mod syd er revnet, og der er revner omkring murstik. Note: Revner skyldes sætning i fundamentet.
	K2	Der er revner i gesimsbånd mod syd i den østlige ende. Note: Revner vurderes at skyldes sætninger efter den reparerede revne i gavlen mod øst.

…

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der er lidt pudsafskalninger mod syd. Note: Skaden er af mindre omfang.
	K3	Der er revner i sokkel mod syd og nord mellem tilbygning og oprindeligt hus. Revnerne går videre op i facaden mod nord og syd. Note: Det vurderes, at revnerne skyldes en sætningsskade, og at denne stadig er i bevægelse, da revnerne er tidligere repareret, men brudt op igen og årsagen vurderes at være en yderligere sætning."

Af skadeanmeldelse af 6/6 2014 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?
Maj 2014.

…

Hvordan blev skaden opdaget?
I forbindelse med påtænkt salg af ejendommen, er vi blevet gjort opmærksomme på flere skader, herunder en sætningsskade som nu er angivet med karakteren K3. Denne sætningsskade fandtes ved husets køb, men da med karakteren K1 og som værende uden betydning."

Klageren har i klageskemaet af 22/11 2015 anført:

"Sagsfremstilling
... Ejendommen blev købt … i April 2006. Der købtes i den forbindelse ejerskifteforsikring hos Dansk Boligformidling … på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet i 2015 [red; 2005]. ... Der er i tilstandsrapporten ikke sket anmærkning i relation til sætningsskader

mv. men alene anvist en K1 i relation til to (2) revner/mindre sætninger i fundament som specifikt anføres at være uden betydning.

… I sommeren 2014 sattes ejendommen til salg. I denne forbindelse udarbejdedes tilstandsrapport - af samme firma som udarbejdede tilsvarende i 2005. ... Der anføres nu betydelige bemærkninger i relation til diverse revner i fundament, under vinduer etc. med karakteren K3. Der er altså efter forsikredes opfattelse - med støtte i tilstandsrapporten - betydelige skader på fundament som ikke, eller i hvert fald åbenbart fejlagtigt, var noteret ved første tilstandsrapports udarbejdelse. Det bemærkes i øvrigt at selskabet samt … ved udarbejdelse af forsikringstilbud ved ejendommens senere salg specifikt tog forbehold for at dække skaderne som anført i den nye tilstandsrapport. Der henvises i den forbindelse til kendelserne 60.012, 59.787 samt 58.778 hvoraf fremgår at netop forhold må betyde at skaden har økonomisk betydning.

Karakteren K3 i den nye tilstandsrapport havde naturligvis betydeling indvirken på en salgssituation og flere potentielle købere spurgte ind til forholdet og ønskede dette udarbedret af forsikrede. Der skete derfor anmeldelse af forholdet til selskabet. ... Efter anmeldelse tog forsikrede selv - efter henvendelse til selskabet - initiativ til at indhente ikke mindre end to (2) forskellige undersøgelser af fundament mv. Der indhentedes to (2) undersøgelser da den første ikke anerkendtes af selskabet. Der nedlægges derfor påstand om selskabets betaling af begge undersøgelser.

Uagtet indhentelse af uvildige undersøgelser, har selskabet nægtet at anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade, da selskabet mener at den nye tilstandsrapport 'må stå for den bygningssagkyndiges egen regning'. Det er uklart for forsikrede hvad der menes hermed.

De indhentede undersøgelser konkluderer ganske rigtigt at der er problemer med fundamentet som ikke er tandet korrekt op i forbindelse med en tilbygning. Der anføres en pris på udbedring af forholdet - som vil have skadelig indvirkning på andre dele af ejendommen hvis det ikke udbedres.
…
På grund af selskabets manglende samarbejdsvilje og vilje til at indgå i dialog om forholdets udbedring sprang indtil flere købere fra. Da der endelig opnåedes aftale om salg, skete dette med specifikt aftale om afslag på kr. 50.000 til udbedring af manglerne ved fundamentet. Forsikredes tab udgør således et afslag på ejendommen, forsinket salg (som ikke kan opgøres til specifik værdi) samt omkostninger til indhentelse af de to selvstændige undersøgelser vedrørende ejendommen.

Forsikrede nedlægger påstand om betaling af ovenstående tab (som udspecificeres nedenfor). Til støtte for påstanden gøres det gældende at: (i) der er tale om en gyldigt indgået forsikringsaftale, (ii) skaden er dækningsberettiget, (iii) skaden ikke er korrekt anført i den første tilstandsrapport, (iv) skaden, selv hvis den var korrekt anført, er åbenbart urigtigt anført da det specifikt skrives at den er uden betydning, (v) forsikrede har lidt ikke ganske betydeligt tab, (vi) den økonomiske skadesvirkning anerkendes af selskabet og … som begge tog forbehold for dækning ved udarbejdelse af forsikringstilbud i forbindelse med det påtænkte salg af ejendommen (vii) at selskabets sagkyndige har besigtiget forholdet og anerkendt en skade som dog ikke anerkendes som dækningsberettiget.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Forsikredes ønske fremgår af mail af 9. oktober 2014 …

Der er konkret tale om følgende: Forsikrede ønsker betaling af udgifter til jordbundsundersøgelse, afslag i pris på ejendommen samt udgifter til forlænget salsperiode (som ankenævnet anmodes om at opgøre skønsmæssigt).

Omkostningerne til de to rapporter/undersøgelser beløber sig tilsammen til kr. 29.375 – se vedhæftede bilag … (9.375 incl. moms plus 20.000 incl. moms …). Hertil kommer udbedringsomkostninger på ikke under kr. 50.000 (kr. 35.000 plus moms som anført i rapport samt anslået beløb på 10.000 incl. moms for opgravning og udbedring af forsikredes have - nu givet i form af afslag til køber). Det anslåede beløb er rimeligt og til den lave side.

I alt beløber forsikredes omkostninger sig til kr. 79.375. Forsikrede forventer dette beløb erstattet under ejerskifteforsikringen, idet der klart er konstateret en skade, ligesom årsagen hertil er blotlagt ved egenhændigt indhentede undersøgelser.

Endelig ønsker forsikrede at selskabets manglende hjælp til konstatering af forholdets karakter påtales."

Selskabet har i brev af 16/12 2015 til nævnet anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling
Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 24. april 2005. Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning (gammel ordning).
…
Den 6. juni 2014 anmeldte vores kunde, at en sætningsrevne anmærket i tilstandsrapporten med K1, da han købte ejendommen, nu i forbindelse med salg af ejendommen var blevet anmærket med K3.
...
En besigtigelseskonsulent (murer) besigtigede forholdet d. 25. juni 2014 … Vi afviste at dække forholdet i brev af 4. juli 2014.
…
Afgørelsen blev påklaget, og den klageansvarlige fastholdt afgørelsen i mail af 10. juli 2014, men oplyste, at hvis en geoteknisk undersøgelse viste aktive sætninger, ville vi vurdere forholdet påny ... Vi modtog herefter et notat udarbejdet af …, som vores klageafdeling gennemgik, men dette førte ikke til ændring af afgørelsen (brev af 21. oktober 2014…).

Policen er i dag udløbet og sagen er indhentet fra vores fjernarkiv. Vi forstår fra klagen, at ejendommen i tiden mellem afgørelsen og indbringelsen for Ankenævnet er blevet solgt uden udbedring af revnen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Ejendommen er fra 1922. I 1936 er opført en tilbygning. Det er i sammenbygningen mellem det oprindelige hus og tilbygningen, at revnen er.

Det oprindelige hus er med kælder - det er tilbygningen ikke. Der er derfor forskel i fundamentsdybderne.

Det er helt sædvanligt at se revnedannelser mellem tilbygninger, der er opført på forskelligt tidspunkt. Kosolideringsforløbet (sammenpresningen af jordlagene) vil være forskelligt, hvorfor der ofte opstår revner mellem gammelt og nyt. Her spiller det også ind, at fundamantsdybderne er forskellige (kælder og ikke-kælder).

Ejendom og tilbygning er opført for henholdsvis 93 og 79 år siden. Fundamenterne er udført som det var almindeligt og lovligt på udførelsestidspunktet. Jordbundsforholdene er egnede til de udførte fundamentsdybder. Konsolideringen af jordlagene er sket, og der kan ikke forventes fremtidige sætninger som følge af jordens beskaffenhed (se notat fra …).

Revnen er opstået som følge af sammenbygningen mellem nyt og gammelt med 14 års mellemrum. Når først der er opstået en revne, vil den - uanset reparation - kunne åbne sig igen som følge af husets normale bevægelser, frost, vind og vejr. Revnen skal blot repareres som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse af et gammelt hus. Som anvist af vores konsulent kan man indfræse tentorstål for styrke og lave fugen blød, så den kan optage husets normale bevægelser.

Den udtanning mellem kælderfundament og tilbygningens fundament, som … anbefaler udført, er også en mulig udbedring. Der er imidlertid tale om en forbedring af ejendommens oprindelige konstruktion - det var ikke i 1936 sædvanligt at tande betonfundamenter sammen. Vi ved ikke om en tanding af fundamenterne helt ville have undgået at revnen opstod, da et forskelligt konsolideringsforløb af jordlagene under alle omstændigheder sker forskelligt. Da det imidlertid ikke er nogen fejl ikke at aftrappe fundamentet mellem kælder og ikke-kælder, er det ikke et forhold, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Det forhold at revnen - som var anmærket med en K1 i 2005 - 9 år efter anmærkes med en K3, er ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække. Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader tilstede på overtagelsestidspunktet og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skade. Klager har ikke godtgjort at revnen på overtagelsestidspunktet var klart forkert beskrevet.

Da der ikke er tale om skader som ejerskifteforsikringen skal dække, kan udgifterne til teknisk bistand ikke kræves erstattet. Værditab af ejendommen kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen, og tabet er i øvrigt ikke dokumenteret. Heller ikke 'forlænget salgsperiode' er et økonomisk tab, som har hjemmel i forsikringsbetingelserne eller dansk erstatningsret i øvrigt.

Klagen bør afvises."

Selskabets besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse den 25/6 2014. Af hans notat af 1/7 2014 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold

- Sætningsrevne har udviklet sig fra en K1 til en K3 i løbet af ni år.

Besigtigelsen:

Beskrivelse:
Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Det er på nordsiden, mod syd at der er en sætningsrevne mellem det oprindelige hus, og tilbygningen som blev opført i 1936
- Forholdet blev opdaget ved at der blev udfærdiget ny tilstandsrapport.

Konklusion:
Årsagen til det konstaterede forhold:

- Det er givetvis en ældre revne der er genopstået. Der ses ikke forskydning i revnen.
- Man har ikke da man har opført huset eller tilbygningen fået lavet geoteknisk undersøgelser, da det ikke blev brugt dengang. Man har bygget som man altid gjorde, efter erfaring. Efter 78 år vil bygningen have konsolideret sig, og revnerne genopstår typisk ikke pga. sætningerne, men derimod andre bevægelser (vind, frost, trafik m.m.)

Udbedring/økonomi:
Forslag til udbedring:

- Med den alder huset har, vil det normalt være tilstrækkeligt at reparere revnerne. Dvs. udtage revnede sten og i mure nye + rep. af vandskuring. Man kan vælge at lægge stål i fugerne, eller lave en dilatationsfuge, der kan optage bevægelserne.

Evt. en bemærkning om at udbedring er overflødig eller at det ikke er muligt at foreslå udbedring uden yderligere undersøgelser.
…
Relevante anmærkninger i tilstandsrapport - lb.: nr.: …
Vurdering af tilstandsrapporten fx:

- Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten som en K1, og spørgsmålet om den uden reparation for ni år siden, har kunne udvikle sig til en K2. Det er utroligt svært at svare på, da man ikke ved nok omkring forholdet for ni år siden. Men enhver skade der ikke bliver lavet, vil under alle omstændigheder have risiko for at udvikle sig med tiden, regn og frost er i det her tilfælde faktorer som man skal have nøje fokus på.
- Man bør også som køber af en ejendom hvor man kan se de anmærkninger der er i en tilstandsrapport, få dem undersøgt af fagmæssigt kompetente folk, for så at få udbedret de anmærkninger der er i en tilstandsrapport."

Klageren har i mail af 6/7 2014 til selskabet bl.a. oplyst:

"De to revner som er angivet I den oprindelige tilstandsrapport er loebende vedligeholdt, og moertel er kradset ud og der er pudset op. Det er derfor helt forkert at der ikke er foretaget vedligeholdelse!
…
Det kan I oevrigt oplyses at der ikke er foretaget gravearbejde omkring fundamentet siden husets overtagelse!"

Af geoteknisk rapport af 25/7 2014 indhentet af klageren fremgår:

"Orienterende geoteknisk jordbundsundersøgelse ved enfamiliebolig for vurdering af sætningsskade.
…
1. INDLEDNING - FORMAL.
I forbindelse med vurderingen af en eventuel efterfundering af ejendommen … er … af … blevet anmodet om at udføre en orienterende, geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Omfanget af undersøgelsen var forud fastlagt af …, og nærværende rapport skal, i henhold til aftale, alene give oplysninger om jordbundsforholdene.

Formålet med nærværende undersøgelser er at give en orientering om jordbunds-, grundvandsforholdene til brug for den videre planlægning af en eventuel efterfundering.

…

3. RESULTATER.
Jordbundsforhold.

Øverst er der gennemboret et 0,60 á 1,10 m tykt lag af muldfyld.

Herunder i boringerne B3 og B4 træffes der moderat fastlejret, siltet, sandet og let gruset ler.

I boring B3 fra 1,25 m's dybde træffes der let usorteret, fint til mellemkornet, let leret og gruset sand.

De lerede og sandede aflejringer i boringerne B3 og B4 er tolket som senglacialt flydejord og/eller glaciale moræneaflejringer der ikke, eller blot i beskedent omfang har været isbelastede (ablationsmoræne/flydemoræne - flow till) - såkaldte 'slappe' kalkudvaskede moræneaflejringer.

Boring B3 er afsluttet i det kalkudvaskede morænesand i 2,50 m's dybde under terræn.

Fyldlaget i boringerne B1 og B3 samt det kalkudvaskede moræneler i boring B3 underlejres fra 0,80 á 1,10 m's dybde af de egentlige istidsaflejringer. De aktuelle istidsaflejringer udgøres dels af usorteret, leret og gruset, glacialt morænesand samt af moderat fastlejret, siltet, sandet og gruset, glacialt moræneler.

Boringerne B1, B2 og B4 er afsluttede i de glaciale moræneaflejringer i 1,50 á 3,00 m's dybde under terræn.

Yderligere variationer i jordbundsforholdene indenfor bebyggelsesfeltet skal selvsagt ikke udelukkes.

Der henvises i øvrigt til boreprofilerne på bilag 1.02 – 1.05 der bedre end beskrivelsen giver et overblik over jordbundsforholdene og de målte styrker.

…

Grundvandsforhold
Ved pejling umiddelbart efter borearbejdets afslutning d. 2014.07.16. blev der intet stabilt vandspejl observeret i de indtil 3,00 m dybe boringer.

Et eventuelt vandspejl har dog næppe haft den fornødne tid til at stabilisere sig fuldt ud efter borearbejdets afslutning.

Med de aktuelle jordbundsforhold må det påregnes, at der kan stabilisere sig et sekundært og nedbørsfølsomt vandspejl i forskellige niveauer i og over det forholdsvist impermeable ler.

Fortsatte pejlinger i det installerede pejlerør anbefales."

I rapportens 4 boreprøveprofiler er OSBL angivet umiddelbart under muld/fyldlaget i henholdsvis 0,8 m, 1,1 m, 0,8 m og 0,6 m's dybde.

I geoteknisk rapport af 19/9 2014 indhentet af klageren hedder det:

"Vedr.: Udført kontrol af eksisterende fundament, ...

Resume
Den 17.09.14 har … udført kontrol af eksisterende fundament, på ovenstående adresse. Fundamentet er undersøgt, på baggrund af revnedannelser i ydervæggene (tegl, pudset), i området hvor den oprindelige del fra 1922 er bygget sammen med den nyere tilbygning. Revnedannelserne er klassificeret som K3 fejl i en tilstandsrapport, udarbejdet af ... . … har ikke set, eller yderligere kendskab til, tilstandsrapporten.

Efterfølgende er det oplyst, at der er udført geotekniske prøveboringer omkring huset, hvor det bekræftes at jordbundsforholdene er egnede til fundering i de forventede dybder, og at der ikke umiddelbart kan forventes fremtidige sætninger, som følge af manglende bæreevne eller ændringer i strukturen i underliggende geologi. Det er således oplyst, at geologien er 'frikendt' i rapporten, og det anbefales således at undersøge funderingsforholdene for huset. … har ikke set, eller yderligere kendskab til, det udførte geotekniske arbejde.

Feltarbejde
Fundamentet er kontrolleret ved frigravning umiddelbart under revnedannelserne på husets sydside. Det fremgår, at revnerne tidligere er blevet lukket med en fast fuge og pudset op, og fugen viser ikke umiddelbart tegn på fortsatte bevægelser. … har dog ikke kendskab til hvornår udbedringsarbejdet er foretaget, og såfremt det er foregået fornyeligt, kan der ske fremtidig udvikling. Fugens tilstand, indgår således ikke i vores vurdering af funderingsforholdene.

Der er, manuelt frigravet indtil underkant funderingsniveau, på husets sydside. Herefter er der foretaget visuel kontrol af funderingens beskaffenhed og indmåling af funderingsniveauer. Ligeledes er der fortaget billedregistrering af fundamentet.

Resultat
Undersøgelsen viser, at den oprindelige del af huset, med fuld kælder, er funderet ca. 2.00 meter under overkant sokkel – ca. 1.50 meter under færdigt terræn. Den tilbyggede del er funderet ca. 1.30 meter under sokkel – ca. 1.10 under færdigt terræn. Funderingen fremstår rimelig, og uden tegn på brud. Det kan desuden konstateres, at der ikke er udført korrekt aftrapning mellem funderingsniveauerne. På baggrund af revnernes forløb, og den manglende aftrapningsniveau mellem forskellige funderingsniveauer, vurderer …, at revnerne kan relateres til den manglende aftrapning.

Det kan ikke entydigt afgøres om bygningen er konsolideret, og bevægelserne dermed er i bero, men det anbefales at følge revnernes udvikling, og få udbedret problemet, hvis der forstsat sker bevægelser. Udbedringen skal udføres som understøbning af overgangen mellem bygningerne, således at der opstår en trappefunktion. Udbedring skønnes i omegnen af 35.000 + moms. Hertil må påregnes reetablering af de opgravede arealer, samt udbedring af de eksisterende revner."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvilke forhold er dækket**
> **3.1.** 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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold tit 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Undtagelser fra dækning**
> - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.
>
> …
> **9. Forsikringstiden**
> Forsikringen træder i kraft på datoen for tilstandsrapportens udarbejdelse samt når præmien er indbetalt. Forsikringen ophører uden varsel på den i policen nævnte ophørsdag eller ved ejerskifte forinden.
> …
> **15. Udvidet dækning**
> **15.1.**
> Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
>
> Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
> …
> **15.3.**
> Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1922 med en tilbygning fra 1936. Klageren har ca. 9 år efter overtagelsen af huset anmeldt, at han ved udarbejdelsen af en ny tilstandsrap-

port er blevet gjort opmærksom på flere skader. Den bygningssagkyndige har i den nye tilstandsrapport med karaktererne K2 og K3 bl.a. anmærket henholdsvis revner i murværk og revner i sokkel mellem tilbygning og det oprindelige hus. Han har anført, at revnerne vurderes at skyldes sætninger i fundamentet.

Klageren har fremlagt to geotekniske rapporter. Af rapport af 19/9 2014 fremgår, at de geotekniske prøveboringer bekræfter, at jordbundsforholdene er egnede til fundering i de forventede dybder, og at der ikke umiddelbart kan forventes fremtidige sætninger som følge af manglende bæreevne eller ændringer i strukturen i den underliggende geologi.

Af rapporten af 19/9 2014 fremgår videre, at der er udført undersøgelser af fundamentet. Under den oprindelige del af huset med fuld kælder er der funderet ca. 1,50 m under færdigt terræn, og under den tilbyggede del uden kælder er der funderet ca. 1,10 m under færdigt terræn. Funderingen fremstår rimelig og uden tegn på brud. Det vurderes, at de konstaterede revner kan henføres til, at der ikke er udført aftrapning mellem funderingsniveauerne. Det er anført, at det ikke entydigt kan afgøres, om bygningen er konsolideret, og bevægelserne er i bero, og det anbefales at følge revnernes udvikling og få foretaget en understøbning af overgangen, hvis der fortsat sker bevægelser.

I tilstandsrapporten af 11/2 2005, der ligger til grund for klagerens ejerskifteforsikring, har den bygningssagkyndige med karakteren K1 bl.a. anført, at sokkel er med revnedannelse mod nord og syd med videre forløb op i murværk. Han har i en note anført, at der er tale om en ældre sætningsrevne, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle bygningsskader i form af revner i murværk eller sokkel, som gik ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Efter en samlet vurdering af det i sagen oplyste finder nævnet, at klageren heller ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en sådan nærliggende risiko for skade,

at der uanset anmærkningerne i den daværende tilstandsrapport foreligger et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen. Nævnet har således ikke grundlag for at statuere, at K1 anmærkningerne og de dertil tilhørende tekstoplysninger i den daværende tilstandsrapport kan betegnes som misvisende eller klart ufyldestgørende.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de sagkyndige rapporter, hvorved nævnet ikke finder det bevist, at der kan forventes væsentlige, yderligere sætninger, og at en understøbning af fundamentet derfor må anses for påkrævet. Nævnet har endvidere lagt vægt på ejendommens alder og det oplyste om skadebilledet på anmeldelsestidspunktet 9 år efter overtagelsen – herunder de fremlagte fotos. Det er nævnets opfattelse, at en vis, løbende vedligeholdelse af bevægelsesrevner i murværk på en ejendom af den pågældende type og alder må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Idet de geotekniske rapporter ikke har påvist dækningsberettigende forhold, og de er indhentet af klageren på egen foranledning, kan nævnet ikke pålægge selskabet at erstatte klagerens udgifter hertil. Nævnet finder heller ikke i øvrigt anledning til at kritisere selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund