Den 11. oktober 2017 blev i sag nr. 90757:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for efterfundering af huset/stabilisering af fundament.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten, og at klageren før købet af ejendommen var bekendt med, at sælger havde indhentet et tilbud på efterfundering, og dermed bekendt med det anmeldte skadesforhold. Selskabet har også anført, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade henset til bygningens alder.

Den forsikrede ejendom er opført i 1921. Klageren overtog ejendommen den 30/10 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/8 2009.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"**Registrering af bygningens tilstand**

…

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K1	Sokkel/kældermur er repareret efter bevægelsesrevner. Se også pkt. 6.1.

…

3. Yder- og Indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Overligger over altandøren har revnedannelser.

Over vindue mod gaden er der en mindre bevægelsesrevne samt løse fuger.
Vestfacaden har nogle bevægelsesrevner.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulve er ude af vandret, muligvis pga. at huset har en generel sætning.
Note: Der er i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende rapport ikke foretaget undersøgelser eller vurderinger af, om sætningerne er standset eller i fortsat udvikling.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Fundamenter/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

"

Af et til tilstandsrapporten vedlagt bilag fra den bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Relevante reparationsforslag, kommentarer og skønnede udbedringspriser

Bygning	Positionsnummer	Reparationsforslag	Skønnet pris excl. moms
A	1.3 Udvendige trapper	Reparation af udvendig trappe.	Kr. 5.000,-
	3.1 Facader/gavle	Reparation af overligger over altandøren samt revne over vindue mod gaden.	Kr. 5.000,-
	7.1 Funktion	Montering af håndliste ved indvendig kælder-trappe.	Kr. 1.000,-

"

Af købsaftalen vedr. den forsikrede ejendom fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
Købsaftalen er betinget af købers advokats godkendelse af hele købsaftalens indhold. Har ejendomsmgl. fra … ikke modtaget skriftlig indsigelse inden 5 hverdage fra købers underskrift på købsaftalen, betragtes købsaftalen som værende godkendt.

…

27. Handlens dokumenter

…

Købsaftalen består af 9 sider. Herudover har køber modtaget 'Oplysning om fortrydelsesret'. 'Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie'.
BBR-ejermeddelelse, telefonisk tingbogsoplyning, ejendomsskatteoplysning 2009, vurderingsmeddelelse 2008, forsikringspolice, tilstandsrapport og energimærke/-plan, forbrugsoplysninger, tilbud vedr. fundering af marts 2009 og forsikringstilbud."

Klageren har i klageskemaet af 18/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Kort fortalt købte vi et hus i 2009, hvor vi ud i fra tilstandsrapporten gik ud i fra at alt var i orden. Efter nogle år i huset, begynder vi at se at det kommer flere og flere sprækker både indvendig og udvendigt. Vi anmelder det første gang til forsikringen 27. aug 2013, hvor vi får vide at det er helt normale forhold for et hus i vores alder.

Vi slår os til ro med dette en tid, men når vi begynder at bemærke at sprækkerne i huset bliver større, begynder vi at undersøge sagen selv. Vi har fået lavet kloakinspektion, vi har haft en bygningsingeniør ude og kigge på huset og vi har fået lavet en geoteknisk undersøgelse ved ... De geotekniske undersøgelser viser at grunden ikke er stabil, og det er derfor vores hjørne synker og vi får sprækker i huset. At få understøttet huset vil koste omkring 170.000, og vi mener bestemt dette er noget ejerskifteforsikringen burde hjælpe os med.

Da vi købte huset, var vi klar over at huset havde sat sig lidt, men ikke at det fortsat var i bevægelse. Et hus får tit flest sætningsskader i de første årene efter det er bygget. Efter næsten 100 år, så burde der ikke opstå sætningsskader af det omfanget vi oplever.

Vi mener at tilstandsrapporten vores ikke gav et reelt billede af husets tilstand den gangen vi købte det, derfor er vi ikke enige i afslaget fra ejerskifteforsikringen.

Dette var en meget kort forklaring på de problemer vi oplever ved huset. Jeg vedlægger begge breve jeg har skrevet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil gerne have hjælp til at dække udgifter til at understøtte huset."

I brev af 16/5 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde vores kunde dækning til en efterfundering af ejendommen over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 30. oktober 2009 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 og Ekstrasikring hos os.

Forsikringen er tegnet for en tiårig periode og på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24. august 2009.

På forsikringen er der en selvrisiko på 10.000 kr. af enhver skade.

Sagsfremstilling
Den 27. august 2013 anmeldte vores kunde, at der var sætninger i det ene hjørne af ejendommen - den sætter sig og revner murværk. Vi sendte samme dag vores startmail til kunden, og i denne mail anmodede vi om yderligere oplysninger.

Disse oplysninger modtog vi ved mail af 30. august 2013. Af disse oplysninger, sammen med fotografierne kan det konstateres, at der er revnedannelse specielt i den vestvendte mur, samt at der tidligere har været foretaget reparation af revnedannelser det pågældende sted.

Vores eksterne taksator besigtigede ejendommen den 3. oktober 2013, og den 3. oktober sendte vores taksator et brev til kunden.

I dette brev meddelte vi, at vi ikke kunne anerkende forholdet som dækningsberettiget, dels fordi forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, og dels fordi kunden via tilstandsrapporten var blevet oplyst om, at der var bevægelsesrevner flere steder i ejendommen, samt at det ikke var undersøgt eller vurderet om sætningerne fortsat var i bevægelse eller i ro.

Den 13. marts 2016 modtog vi en mail fra vores kunde, og af denne mail fremgik det blandt andet, at vores kunde ikke var enig i den vurdering, som vores taksator havde meddelt. Endvidere fremgik det, at der skulle være kommet yderligere revner, samt at disse var centreret i et hjørne af ejendommen. En bygningssagkyndig skulle overfor vores kunde have oplyst, at det formentligt skyldtes, at hjørnet synker.

Vi genbesigtigede ejendommen den 1. april 2016, og den 7. april 2016 modtog vi kopi af vores taksators rapport, samt fotos fra besigtigelsen.

På baggrund af denne rapport sendte vi den 13. april 2016 et brev til vores kunde, hvori vi oplyste, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring, dels fordi det ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade og dels fordi revnedannelserne ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 7. februar 2017 modtog vores Kvalitetsafdeling en klage fra kunden, og i denne klage meddeler kunden, at de fortsat ikke er enig i vores vurdering af sagen. Kunden oplyste endvidere, at de havde haft en medarbejder fra [geoteknisk firma] til at se på forholdene, og at denne med det blotte øje kunne se, at ejendommen var mere forfalden end da han så det 7-8 år tidligere.

På baggrund af denne henvendelse skrev vi den 14. februar 2017, og anmodede om en eventuel skriftlig udtalelse fra kundens rådgivere, samt kopi af det tilbud fra [geoteknisk firma], som var nævnt i købsaftalen. Endvidere udbad vi os dokumentation for, at det arbejde, der var nævnt i rapporten var udført.

Den 27. marts 2017 modtog vi materialet fra vores kunde, hvorefter vi den 5. april 2017 skrev til kunden.

I dette brev meddelte vi indledningsvis, at en ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som forsikringstageren var advaret om inden købet af ejendommen, og at det var vores opfattelse, at kunden via [geoteknisk firmas rapport], der var udleveret i forbindelse med købet af ejendommen var advaret om, at ejendommen fortsat satte sig, samt at det kunne skyldes dårlige jordbundsforhold.

Herudover fastholdt vi, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at kunden også i tilstandsrapporten var advaret om, at der var risiko for fortsatte sætninger af ejendommen.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om en DSB villa opført i 1921.
…

Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde forud for handlens indgåelse havde modtaget kopi af … rapport af 18. marts 2009. Tilbuddet var stilet til sælger af ejendommen.

Idet sælger i tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke er foretaget efterfundering i hans ejertid, er det åbenlyst, at tilbuddet om efterfundering ikke var blevet anvendt af sælger.

Det er herefter vores opfattelse, at vores kunde, forud for handlens indgåelse har haft kendskab til, at der forelå et tilbud på efterfundering, samt at dette ikke var blevet udført.

At vores kunde oplyser, at de ikke har læst det, ligesom vores kundes advokat oplyser, at han ikke har set rapporten kan efter vores opfattelse ikke medføre at vores kunde ikke havde kendskab til, at der forelå et tilbud på efterfundering fra …, samt kendskab til, at arbejdet med efterfundering ikke var udført.

Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at der er konstateret diverse sætninger i ejendommen, og det fremgår af en note til punkt 6, at der ikke i forbindelse med udfærdigelsen af rapporten er foretaget undersøgelse eller vurdering af, om sætningerne er standset eller i fortsat udvikling.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at forholdet vedrørende pågående sætninger af ejendommen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det klart af rapporten fremgår, at der ikke er taget stilling til, om de fortsat er i udvikling.

Endvidere er det vores opfattelse, at vores kunde havde kendskab til, at kunne være pågående sætninger af ejendommen forud for handlens indgåelse.

Det er således vores opfattelse, at hvis forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade, ville vi ikke kunne tilbyde dækning under henvisning til betingelsernes pkt. 4.1 og pkt. 4.4.

For god ordens skyld skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at den bygningssagkyndiges skønnede udgifter til udbedringen af noterede forhold, ikke er en del af den officielle tilstandsrapport, og derfor ikke vil kunne tillægges betydning i forbindelse med vurderingen af sagen.

Udgør forholdet en skade i ejerskifteforsikringens forstand
…
Henset til, at vores kunde har ejet ejendommen i mere end fire år, inden forholdet første gang blev anmeldt til os, samt at der ikke er nævneværdige udvikling af revnerne da forholdet blev anmeldt syv år efter kunden havde overtaget ejendommen, finder vi det ikke dokumenteret, at revnedannelserne nedsætter bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1921.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at der vil være fremtidige sætninger i et sådant omfang, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Til grund for denne vurdering har vi blandt andet lagt vægt på de fotos, der er optaget både ved førte anmeldelse og ved den anden anmeldelse af forholdet. Der synes ikke på disse billeder, at være en nævneværdig udvikling af revnerne.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at efter de almindelige bevisbyrderegler er det vores kunde, der skal dokumentere, at der er tale om en dækningsberettigende skade, Jfr. Forsikringsaftalelovens § 22.

Da vi ikke finder, at det er dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 3/7 2017 bl.a. bemærket:

"Tryg lægger meget vægt på at vi har været bekendt med tilbuddet fra … inden vi købte huset. Jeg kan desværre ikke modbevise dette. Men jeg kan gøre nogle ting klare for jer.
…
Havde jeg haft nogen anelse om at der var reparationer til næsten 100.000 på dette huset, ville jeg bestemt ikke have købt huset. (For snart 8 år siden var regningen fra … på omkring 70.000, men dette var et vejledende tilbud som var lavet uden at der var taget prøver af jordbunden, nu har vi lavet prøverne og har et konkret tilbud på omkring 170.000). Jeg ved i alle fald med mig selv at jeg IKKE ville have købt huset, dersom jeg vidste at vi ville få så store udgifter for at reparere det.

Når man sætter et hus med store fejl/problemer til salgs, så plejer man ofte at gå lidt ned i pris. Vi købte vores hus til 1,495 mill, en pris der var repræsentativ for boligerne på samme størrelse i samme område. Havde vi været klar over udgifterne med fundamenteringen, ville vi som sagt IKKE have købt huset, med mindre sælgere ville gå kraftig ned i pris. Men da vi ikke var klar over problemerne med fundamentet, så betalte vi 'fuld pris'.

Under 'forslag til forbedringer af huset' er der heller ikke nævnt at vi skal regne med en udgift til understøttelse af fundamentet. De udgifterne som er nævnt under forslag til forbedringer af huset, har vi taget højde for da vi købte huset. Tryg kommenterer så at 'forslag til forbedringer af huset' ikke er en del af tilstandsrapporten. Men det vil vel også sige at den rapport fra … ikke er en del af tilstandsrapporten? Ser man kun på tilstandsrapporten, vil jeg mene at den er mangelfuld i forhold til at der var problemer med fundamentet. Som førstegangskøbere kunde vi ikke ud i fra tilstandsrapporten forudse at vi skulle regne med udgifter af den størrelse vi sidder med nu. Heller ikke vores advokat, eller andre der læste gennem papirerne for os, havde noget at bemærke. Det hele så fint ud...."

Selskabet har i mail af 13/7 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fastholdes således, at tilbuddet fra … er en del af det aftalegrundlag, som ejendommens handlen byggede på, og at tilbuddet sammen med oplysningerne om, at sælger ikke har udført efterfundering, medfører, at vores kunde havde kendskab til, at der kunne være funderingsproblemer på ejendommen.

Det fastholdes endvidere, at tillægget om forslag til udbedring, ikke er en del af tegningsgrundlaget for ejerskifteforsikringen, og vi kan i den forbindelse blandt andet henlede nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 79.148."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af tilbud på stabilisering af fundament af 18/3 2009 stilet til tidligere ejer af ejendommen fremgår bl.a.:

"**Tilbudsgrundlag**

- Besigtigelse den 18. marts 2009
- Dine oplysninger om fundament og undergrund
- Aftale om tilbud på stabilisering af fundament til en forudsat dybde af 2,0 m under terræn
- Det forudsættes i tilbuddet, at overside bæredygtige lag findes i en dybde af maks. 2,0 m under eksisterende fundament

Skader
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret enkelte revner og betydelige sætninger i fundament og murværk.

Revnerne og sætningerne er koncentreret om det sydvestlig hjørne. Revnerne havde tydeligt været repareret på et tidligere tidspunkt. Det er endvidere oplyst af ejer, at der er lagt ny kloak i umiddelbart nærhed samt at der har været defekt tagnedløb. Se vedlagte skitse.

Sætningsårsag
Årsagen til sætningerne i fundamentet kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes dårlige jordbundsforhold, og at der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette. Det er dog sandsynligt, at defekt kloak og tagnedløb har forårsaget skaderne, og tilbuddet er udarbejdet ud fra denne forudsætning.

Hvis en nøjagtig viden om undergrunden er påkrævet/ønsket, skal der foretages en geoteknisk undersøgelse/boreprøve.
…
Tilbuddet omfatter
Stabilisering af et aftalt afgrænset område på 9,7 meter fundament til 2,0 meter under terræn. Da dette er en delstabilisering, vil der kunne forekomme differenssætninger. Vi formoder, at nuværende fundament er ca. 1,0-1,4 meter under terræn, hvilket skal bekræftes inden udførelse af arbejdet.

Etableringsomkostninger	**kr.**	**6.000,-**
Stabilisering af 9,7 m fundament til 2,0 m under terræn	**kr.**	**49.000,-**
I alt	**kr.**	**55.000,-**

Priserne er ekskl. moms."

I selskabets taksatorrapport af 3/10 2013 hedder det bl.a.:

"**Skadesanmeldelse:**
Der er anmeldt følgende forhold, over den tegnede ejerskifteforsikring:
Der er sætningsrevner i udvendig murværk, især i sydvest hjørne.
…
Beskrivelsen af bygningen.
Huset er bygget i 1921 med muret kælder og fuldmurede facader.
…
Foto af sætninger på hushjørnet mod sydvest.

Skadesårsag.
Skadesårsagen skønnes at være at funderinger under kældervægge kun er udført som det var normal byggeskik i 1921, med fuldmurede vægge ned i ca. 20 cm under kældergulv, og selve funderingen bestå af 1 skifte mursten, som er vendt på tværs af muren, for at få lidt større bærerflade.

Ejerskifteforsikringen.
Da sætningsrevner er helt normalt i huse fra 1921, lige som vi også kunne se på jeres naboers huse, adskiller huset på … sig ikke fra tilsvarende huse fra samme alder og med samme byggeskik.

Du er også blevet oplyst i tilstandsrapporten om at der er bevægelsesrevner flere steder på huset, samt at der ikke er undersøgt eller vurderet om sætningerne forsat er i bevægelses eller er i ro.

Derfor vurderes det, **at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 13/3 2016 til selskabet bl.a. anført:

"For nogle år siden blev vi så opmærksomme på at huset faktisk ikke 'har sat sig', men stadig synker i det ene hjørne. Vi meldte det til ejerskifteforsikringen (Tryg) hvor I så sendte en fagmand ud for at vurdere huset og skaderne. Han konkluderede bare, at det var et gammelt hus som 'havde sat sig', og det skal man regne med når det er et ældre hus. Vi godtog dette, og tænkte at det måske ikke var så alvorligt alligevel.

Men efter som tiden går, kommer det flere og flere sprækker i huset. Og nogle fuger i murværket bliver bredere og bredere. Det hele peger i mod at huset falder i det ene hjørne. Vi begyndte derfor at blive meget bange, og kontaktet selv en kloak tv-inspektør, som kontrollerede kloakken og vandrør under det udsatte hjørne. Han fandt en mindre fejl, men mente ikke at denne kunne få hjørnet til at synke så meget. Han anbefalede os at tage kontakt til en bygningsingeniør for en vurdering.

Det gjorde vi så, og han gav et bud på at grunden under huset ikke er stabil nok. Han anbefalede videre at tage kontakt til en geotekniker som kunne tjekke jordforholdene under det aktuelle hjørnet. Dette har vi desværre ikke fået gjort endnu, da det koster nærmere 10.000 kr., og vinteren var ved at skride frem. Det skal vi så have gjort nu her til foråret.

Bygningsingeniøren der var her, mener bestemt at dette er noget vi skal have styr på, da tiden bare vil få hjørnet til at synke yderligere. Vi mener dette problemet eksisterede da vi overtog huset, da man kan se at murværket allerede er blevet lappet flere gange før vores tid. Vi mener også at vi ikke blev informeret om hvor alvorlige disse problemer var, samt omkostningerne som ville medfølge at få rettet op på disse problemer.

Vi er nu i den situation at gøres det ikke noget med dette bestemte hjørnet, vil problemerne bare vokse i takt med at tiden går."

Af selskabets taksatorrapport af 7/4 2016 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**
Vægge indvendigt:
Ved besigtigelsen, kan der registreres revner indvendig i inder- og ydervægge, primært i området omkring syd-vest hjørnet, hvor den store sætning ses.

- Der ses en fin lodret revne ved lejlighedsskellet til nabohuset i ydervæggen mod vest (billede 8125)
- Naboen fortæller, at der i deres side af kælderen kan registreres en tilsvarende revne. I FT's kælder er der beklædt med plader, så der kan ikke registreres revner her.
- Der ses en revne i buen mellem stue og køkken (se billederne 8133 og 8134).
- Der ses en revne i skabet i køkkenet og i fugen ved fliserne på ydervæggen mod vest (se billederne 8130 og 8131)

Jeg tolker revnerne indvendigt som, at bevægelserne/sætningerne ikke er helt i ro, hvilket også omtales i TR pkt. 6.1.

Ydervægge:
Udenfor ses der primært revner i området omkring syd-vest hjørnet, men der ses også revner ved fordøren i østfacaden.

- FT har en teori om, at der i forbindelse med opgravning af regnvandsledning langs gavlen mod syd, er sket sætninger (se billede 8156)
- Over fordøren i syd-øst hjørnet ses der revner i buen/overliggeren, hvilket kan indikere sætning mod syd/syd-vest (se billederne 8140-8143)
- Ved at flugte langs gavlen mod syd, fra østsiden, ses det tydeligt, at gavlvæggen er skredet ud lokalt i sydlig retning på syd-vest hjørnet (se billede 8155)
- Der ses tydelige tegn på tidligere reparerede revner, i forbindelse med sætninger på vestfacaden og der ses også tegn på revner der er opstået efter reparationerne (se billederne 8144-8150) og i samme position i udhuset under terrassen (se billederne 8151-8154)
- Overliggeren over vinduet i vestfacaden til køkkenet, samt studsfugerne ovenover, viser tydeligt den sætning der er sket på hjørnet (se billede 8147). Der ses samme sted, en lille forskydning foroven mod vest, af syd-vest hjørnet (se billede 8148)

Vurdering:
Det er min vurdering, at syd-vest hjørnet, har haft funderingsmæssige problemer fra opførelsen af huset i 1921. Det er min vurdering, at de store sætninger er sket i husets første leveår og herefter har der kun været små sætninger frem til i dag. Det vurderes, at der fortsat sker mindre bevægelser/sætninger ud fra de revner der kan registreres i de indvendige vægge.

Det er min vurdering, at opgravningen til regnvandet i sælgers ejerperiode langs sydgavlen, ingen indflydelse har på de revner der ses, da de som skrevet ovenfor vurderes, at være sket kort tid efter husets opførelse.

Tilstandsrapporten beskriver revner i ydervæggene huset rundt og har også en note der fortæller, at der ikke er foretaget undersøgelser eller vurderinger af, om sætningerne er standset eller i fortsat udvikling.

Hvis eventuelle fremtidige sætninger skal bremses, skal der ekstrafunderes på syd-vest hjørnet og en entreprenør vil formentligt anbefale, at hele gavlen mod syd understøbes,

samt et stykke hen af vestfacaden. Anslået pris: 110-130.000 kr. + moms. Her er der et forbehold for, hvordan vestfacaden understøbes under terrassen!"

Klageren har indhentet tilbud af 15/8 2016 på stabilisering af fundament. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"**Tilbudsgrundlag**

- Besigtigelse den 27. juni 2016
- Dine oplysninger om fundament og undergrund
- Bygningstegninger (kilde: …)
- Geoteknisk rapport og boreprøver fra … af 25. juli 2016
- Aftale om tilbud på stabilisering af fundament til en forudsat dybde af 1,45 a 3,5 m under terræn

Eksisterende forhold
Ejendommen er opført i 1921 som enfamiliebolig i 1½ plan med kælder.

Kælderen formodes funderet i en dybde af ca. 0,8-1,0 m under terræn.

Ifølge den geotekniske rapport er der ved boring 1 truffet sætningsgivende aflejringer af fyld og muld til 1,45 m under terræn. Herunder er de egentlige bæredygtige aflejringer truffet.

Ved boring 2 er truffet sætningsgivende aflejringer af muld og sand til min. 2,8 m under terræn. Sandet stamme fra kloakarbejde. Under sandet er truffet fyldpræget ler. Det har ikke været mulig at føre boring 2 i gennem til de egentlige bæredygtige aflejringer pga. sten i en dybde af 2,8 m under terræn.

Ved begge boringer er konstateret organisk indhold i fyldet.

Skader
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige skævheder, der indikerer sætninger.

Der er konstateret revnedannelser og skævheder i murværk, sokkel samt indvendige skillevægge i den sydlige halvdel af ejendommen.

Største revner og skævheder ses ved det sydvestlige hjørne.

Sætningsårsag
I henhold til den geotekniske rapport og den formodede funderingsdybde skyldes revner og skævheder sætninger i ejendommen.

På det sydøstlige hjørne er fundamentet opført på ca. 0,45-0,65 m sætningsgivende fyld og på det sydvestlige hjørne er fundamentet opført på min. 1,8-2,0 m sætningsgivende fyld.

De største sætninger må forventes at være fremkommet på nuværende tidspunkt. Der vil dog kunne forekomme mindre fremtidige sætninger pga. det organiske indhold i fyldet. De fremtidige sætninger vil kunne medføre forøgede eller nye revnedannelser.

Tilbuddet omfatter
Området for stabilisering er delt i to etaper pga. de relative store forskelle i jordbundsforholdene ved de to boringer.

Etape 1 omfatter den sydvestlige del af ejendom og et aftalt afgrænset område på i alt 14,5 m fundament. På den vedlagte skitse er etape 1 markeret med grønt.

Etape 2 omfatter den sydøstlige del af ejendommen og et aftalt afgrænset område på 12,0 m fundament. På den vedlagte skitse er etape 2 markeret med rødt.
…
Den endelige pris for stabiliseringen vil afhænge af de faktiske jordbundsforhold.
…
Pris

Anstillingsomkostninger	6.000,00
1 stk. supplerende boreprøve til maks. 5,0 m under terræn	3.600,00
Etape 1: Stabilisering af 14,5 m fundament til 3,5 m under terræn	91.000,00
Etape 2: Stabilisering af 12,0 m fundament til 1,45 m under terræn	43.800,00
	144.400,00
Rabat på supplerende boreprøve	-3.600,00
	140.800,00
Moms (25 %)	35.200,00
I alt inkl. moms (DKK)	176.000,00"

Klageren har i mail af 7/2 2017 til selskabet bl.a. bemærket:

"I afslaget lægger I også rigtig stor vægt på at sætningsskaderne er 'normale' for et hus i samme alder og vedligeholdsstand. Det er vi bestemt ikke enige i. Vi har selv betalt en bygningsingeniør som kom og kiggede på huset. Han sagde at de fleste sætningsskader kommer i husets tidlige år. For et hus som er næsten 100 år gammelt, burde det IKKE bevæge sig, og stadig lave revner af den størrelsen vi har. Han mente at det helt klart skulle gøres noget ved fundamentet, ellers ville huset gradvis forfalde mere og mere. En tid senere havde vi en mand fra … ude for at vurdere hvad der kan gøres for at stabilisere vores fundament. Det var tilfældigvis den samme person som også vurderede huset for den tidligere ejer. Han kommenterede at han godt kunde se med det blotte øjet at huset har forfaldet siden sidste gang han så det for omkring 7-8 år siden. Så for os er det meget tydelig at det netop ikke er tale om 'normale' forhold for et ældre hus."

Af brev af 20/2 2017 fra klagerens boligadvokat fremgår bl.a.:

"**Til hvem det måtte vedkomme**
…
Jeg bistod køberne af denne ejendom, …, med handlen tilbage i 2009.
…
Køberne har nu rettet henvendelse til mig i anledning af et tilbud fra en entreprenør som sælgerne angiveligt skulle have fået udarbejdet for købet, og som omhandler tilbudsgivning vedr. understøbning af fundament, som følge af, at fundamentet tilsyneladende allerede den gang sank i det ene hjørne af ejendommen.

Jeg kan overfor hvem dette måtte være relevant indestå for og garantere, at jeg ikke var vidende om dette dokument, som ikke blev udleveret som en del af dokumentsættet fra mægleren."

Af brev af 22/3 2017 fra en ingeniør til klageren fremgår bl.a.:

> "**Vedr. Vurdering af revner i murværk på …**
> … har i oktober 2015 besigtiget ejendommen … med henblik på at vurdere omfanget af revner i murværk. Ved besigtigelsen kunne konstateres omfattende revnedannelse på facaden mod havesiden mod S/V, samt omkring hjørnet ved gavlen mod S/Ø.
>
> Facaden mod [vej] er tilsyneladende ikke berørt af revner.
>
> Der er indvendigt i bygningen tydelige tegn på, at bygningen gennem mange år har sat sig, og der er udvendigt tydelige tegn på løbende udbedring af de omfattende revner der er kommet.
>
> Der er efter vores opfattelse klare tegn på fortsatte sætninger af bygningen.
>
> Der er ved bygningens hjørne placeret en afløbsbrønd, som bør undersøges nærmere for tæthed, men det vurderes ikke sandsynligt at eventuel utæthed heraf er årsag til alle sætningsrevner.
>
> Det er desuden vores klare opfattelse, at et hus i den pågældende alder ikke længere bør sætte sig under normale omstændigheder og normale funderingsforhold. Vi mener derfor at der bør undersøges nærmere hvordan sådanne væsentlige sætninger opstår.
>
> Vores anbefaling er, at der foretages geotekniske undersøgelser langs de berørte facader, og specielt omkring det syd-vestlige bygningshjørne. Ved at foretage disse undersøgelser kan det afklares hvorvidt bygningen er funderet på sætningsgivende jordlag, eller om sætninger skyldes anden årsag."

Klageren har i mail af 27/3 2017 til selskabet bl.a. oplyst:

> "1. (… tilbud marts 2009) Dette dokumentet er tilbuddet fra … som den tidligere ejer fik lavet 6 måneder inden huset blev solgt. Dette dokumentet har hele tiden været i vores mappe fra huskøbet, men vi har ikke været opmærksomme på at det fandtes, før vi begyndte at få problemer med huset. For os beviser dette dokument at problemerne med fundamentet var der inden vi købte huset, og de burde ha været nævnt både i tilstandsrapporten, - og under 'forslag til forbedringer' af huset. Vi mener derfor at tilstandsrapporten ikke gav os et rigtig billede af husets tilstand. Det er vigtig for os at påpege at hverken vi eller vores advokat havde set dette dokument inden vi skrev under på køb af huset."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> "**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> 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.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1 Forhold, som 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
4.4 Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1921 og er en villa i 1½ plan.

Klageren overtog ejendommen den 30/10 2009. Hun har i august 2013 anmeldt til selskabet, at der skete revnedannelser omkring hjørnet mod sydvest, og at dette skyldes, at ejendommens hjørne sætter sig. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke var opfyldt, og at klageren i øvrigt var advaret mod sætninger i tilstandsrapporten.

I marts 2016 vendte klageren tilbage til selskabet blandt andet med oplysning om, at det anmeldte forhold var blevet værre. Hun har fået foretaget geotekniske undersøgelser, der blandt andet har vist, at fundamentet på det sydvestlige hjørne er opført på mindst 1,8-2,0 m sætningsgivende fyld. Hun har fremlagt et tilbud af 15/8 2016 på 176.000 kr. inklusiv moms for stabilisering af fundamentet langs den sydvendte gavl mod carport. Af tilbuddet fremgår det, at de største sætninger må forventes at være fremkommet på nuværende tidspunkt, men at der vil kunne forekomme mindre fremtidige sætninger på grund af det organiske indhold i fyldet, og dette vil kunne medføre forøgede eller nye revnedannelser.

Af punkt 27 i købsaftale af 2009 vedrørende den forsikrede ejendom fremgår det, at køber ud over købsaftalens 9 sider har modtaget en række dokumenter, herunder "tilbud vedr. fundering af marts 2009". Klageren har oplyst, at dokumentet hele tiden har været i hendes mappe fra huskøbet, men at hun ikke har været opmærksom på, at det

fandtes, før de begyndte at få problemer med huset. Hun har anført, at hverken dem som købere eller deres advokat har set dette dokument, inden de skrev under på købsaftalen. Hun har fremlagt en udtalelse fra advokaten, der bistod ved købet af ejendommen. Advokaten anfører, at han ikke var vidende om dette dokument, og at dokumentet ikke blev udleveret som en del af dokumentsættet fra mægleren.

Af dette tilbud på stabilisering af fundament af 18/3 2009, stilet til tidligere ejer af ejendommen, fremgår det, at der ved besigtigelsen blev konstateret enkelte revner og betydelige sætninger i fundament og murværk, koncentreret om det sydvestlige hjørne. Det anføres, at årsagen ikke kendes med sikkerhed, men formodes at være dårlige jordbundsforhold, samt at der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette. Tilbuddet på stabilisering af et afgrænset område af fundamentet lyder på 55.000 kr. eksklusiv moms.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.4 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Nævnet finder, at det må lægges til grund, at klageren må have haft kendskab til tilbuddet på stabilisering af fundamentet af marts 2009 senest på det tidspunkt, hvor hun overtog ejendommen. Nævnet har lagt vægt på, at tilbuddet er anført blandt ejendomshandlens dokumenter i købsaftalen, og at klageren har oplyst, at hun har haft det i sin mappe fra huskøbet.

Nævnet finder, at tilbuddet af marts 2009 indeholder sådanne oplysninger om sætningsproblemer ved navnlig det sydvestlige hjørne, at klageren ved at have kendskab til tilbuddet også må siges at have kendskab til det skadesforhold, som hun nu kræver forsikringsdækning for. Den omstændighed, at klageren har anført, at hun ikke var opmærksom på dokumentet, før de begyndte at få problemer med nye revnedannelser, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en efterfundering med henvisning til, at klageren havde kendskab til det anmeldte forhold forud for overtagelsen af ejendommen, jf. punkt 4.4 i forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand