Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. november 2019 blev i sag nr. 93729:

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 basis ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han overtog huset den 1/12 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/7 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Typehus 1977-1984*

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1980*	*1*	*155*	*0*	*0*	*131*	*0*
2	**B**	*Garage*	*1980*	*1*	*34*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	**C**	*Overdækning*	*-*	*1*	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*
4	**D**	*Drivhus*	*-*	*1*	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Registrering af bygningens tilstand

...

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer	K2	Vinduer og terrassedør i udestuen binder lidt nogle steder, og har mindre skævheder.

...

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

...
7. Gulvkonstruktion og gulve
7. Ingen bemærkninger

I klageskema af 7/5 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
...
Udestue hænger (mest i højre side) og det er nødvendigt at få hævet udestuen, og der laves nye punktstøbninger. Der skal formentlig professionelle folk til at udbedre det. Det var ikke muligt at undersøge nærmere i august måned 2018, hvor købsaftalen blev indgået, da udestuen var overfyldt med møbler m.v., men nu er det virkelig synligt at udestuen er meget skæv, og en del vinduer og dør binder.
...
I tilstandsrapport (side 8) er markeret 'Vinduer og terrassedør i udestuen binder lidt nogle steder, og har mindre skævheder' angivet som K2.
...
Der er intet anført om, at udestuen skulle være skæv eller at der skulle være nogen risiko med udestuens fundering. Undtagelsesbestemmelsen er således ikke relevant i sagen.
...
Det forhold, at bygningen er punktfunderet i et underlag af moræneler eller for den sags skyld sætter sig af anden årsag er netop udtryk for en mangel ved ejendommen og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Forsikringsselskabet Tryg skal anerkende, at undtagelsesbestemmelsen ikke er relevant i sagen.

Forsikringsselskabet Tryg skal anerkende, at der er tale om en mangel ved den faste ejendom, og at denne mangel er dækket af forsikringen."

Selskabet har i brev af 28/6 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 Indledning**
Der klages over, at vi ikke kan anerkende, at skævhed ved udestue skulle være dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. december 2018 (bilag A. købsaftale), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 (bilag B) uden Ekstrasikring.

Forsikringen er tegnet for en femårig periode med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 9. juli 2019 (bilag C Energirapport og Tilstandsrapport)

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 14. februar 2019 anmeldte klager telefonisk, at udestuen havde sat sig (bilag D anlæggelsesbillede).

Selskabet besigtigede ejendommen den 22. februar 2018, og den 27. februar 2019 udarbejdede taksatoren sin rapport (bilag E).

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 3. april 2019 en mail til klager (bilag F). I denne mail meddelte selskabet, at forholdet ikke var dækket af den tegnede forsikring.

Den 7. maj 2019 modtog selskabet en mail fra klagers advokat (bilag G) og i denne mail gjorde advokaten indsigelser mod den trufne afgørelse.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 17. juni 2019 (bilag H). I dette brev fastholdt selskabet den trufne afgørelse, samt henviste til selskabets klageansvarlige afdeling.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Som bilag I fremlægges kopi af byggesagsmappe vedrørende tilbygningen af udestuen.

4.0 Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført typehus, opført i 1980, hvor udestue på 24 Kvadratmeter er opført i 1998, jfr. bilag J.
…
8.0 Vores vurdering
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager modtog ejendommen den 1, december 2018, og den 14. februar 2019 anmeldte, at udestuen skulle synke.

Udestuen, der er opført i 1998, er en uopvarmet udestue, der ikke er godkendt til beboelse. Som det fremgår af tilstandsrapporten er inkluderet den inkluderet under beboelsen.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator udestuen er opbygget som vindues elementer fra gulv til tag, elementerne er udført i PVC.

Taksatoren kunne ved en nærmere undersøgelser konstatere, at udestuens gavlside mod vest falder med 4-5 cm. Gavlsiden er vinduespartier fra gulv til loft.

Dette fald har ikke medført skade på bygningen, bortset fra, at vinduerne binder.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at skævheden nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til, at udestuen er fra 1998, og derfor mere end 20 år gammel, finder vi det endvidere ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for, at skævheden udgør en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Eller med andre ord finder vi det ikke dokumenteret, at skævheden i sig selv opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ud fra det foreliggende har klager ikke dokumenteret, hvad årsagen til skævheden skulle være. Det fremgår imidlertid af oplysninger i Dingeo.dk (bilag J udklip fra dingeo.dk), at ejendommen er opført på moræneler.

Denne lertype er særdeles følsom overfor vejret, idet den udvider sig når den bliver opfugtet, og krymper, når den tørre ud.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der i sommeren 2018 var voldsom tørke i hele landet, og det kan ikke afvises, at denne tørke har været medvirkende til at udtørre lerjorden.

Det kan derfor ikke afvises, at årsagen til forholdet skal findes i de naturlige bevægelser i lerjorden, der har været ekstraordinære voldsomme i sommeren 2018.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen omfatter bygningerne på ejendommen, og omfatter derfor ikke de jordlag, der ligger under bygningen.

Vi kan i den forbindelse henvise til nævnets kendelser 90517 og 86935.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten pkt. 3.2 er det oplyst, at vinduer og døre i udestuen binder nogle steder og har mindre skævheder.

Det er vores opfattelse, at denne beskrivelse stemmer overens med det vores taksator konstaterede ved besigtigelsen, nemlig at vinduespartiet, svarende til udestuens gavlside mod vest, er skævt.

I henhold til betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Idet forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over forsikringen.

Afslutningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at efter nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger i forbindelse med sagens behandling for nævnet, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra klagers advokat."

Klagerens advokat har i brev af 16/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad besigtigelsesrapport:
[Taksator] har besigtiget ejendommen. Ved undersøgelserne konstateres et fald i udestuens gulv på 4-5 cm. Der henvises i rapporten til tilstandsrapportens punkt 3.2, hvor vores klient 'inden overtagelse har fået oplyst, at vinduer i udestuen binder, men ikke at udestuen er voldsomt ude af vatter.'

Hvis sagen vurderes ud fra et objektivt grundlag, foreligger der nu en mangel ved ejendommen, som skyldes en væsentlig niveauforskel i udestuen, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Ad tilstandsrapport:
Vi er enige i, at en ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, der er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Forsikringen yder imidlertid dækning i det tilfælde, hvor forholdet er beskrevet misvisende eller ufyldestgørende. Udestuens fundament indgår ikke i beskrivelsen, der alene vedrører vinduer og terrassedøren, og det fremgår af tilstandsrapporten, at disse binder lidt og har mindre skævheder. Der fremgår således intet om, at selve udestuen skulle være skæv i hverken fundament eller som helhed. Forholdet er klart beskrevet ufyldestgørende.

Tryg har ved sin behandling af sagen ikke været berettiget til at lade forholdet vedrørende skævhed i gulvet omfatte af de andre beskrivelser i tilstandsrapporten vedrørende K2 beskrivelsen af vinduer og døre. I den forbindelse henviser vi til Ankenævnet For forsikrings afgørelse ANF2014.83.938 af den 23. april 2014.

Hensynet bag reglerne om ejerskifteforsikring er at give forbrugeren bedst mulighed for at beskytte sig selv mod forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, ligesom udarbejdelsen af denne tillige har beskyttelseshensyn.

Vores klient ikke har modtaget information omkring udestuens skævhed eller risiko mod funderingen og har herved ikke haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang eller betydning med i sine overvejelser.

Foruden skævheden, der ikke er benævnt i tilstandsrapporten, er der nu opstået en revne i et af vinduerne. Dette er en forværring af K2 forholdet vedrørende vinduerne, som alene anførte, at vinduerne 'binder lidt nogle steder, og har mindre skævheder', og hidrører utvivlsomt fra niveauforskellen i udestuens gulv. At et vindue har en mindre skævhed medfører ikke nødvendigvis, at der opstår revner i vinduet. Vi beder derfor nævnet inddrage det forværrede forhold i sine overvejelser, idet forværringen og selve revnen bør være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad skævhed:
Af brevet dateret den 28. juni 2019 fremgår det af punkt 8, at Forsikringsselskabet Tryg ikke finder, at skævheden i udestuen i sig selv opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.

Tryg påstår endvidere, at udestuen på grund af sin alder ikke kan opfylde skadesbetingelserne.

Ifølge retspraksis er disse påstande forkert. Ankenævnet for Forsikring har i flere tilfælde afgjort, at niveauforskelle i gulv i sig selv kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I FED 2002.2035 fandt Forsikringsankenævnet, at skævhederne i gulvene var af en sådan størrelse, at den måtte karakteriseres som en dækningsberettiget skade i forsikringsbetingelsernes forstand og fandt derfor, at udgiften til genopretning af gulvene var erstatningsberettigende.

Ved Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag nr. 72.990 af 8. september 2008 blev det afgjort, at skævheder i en tilbygning på op til 4,8 cm havde et sådant omfang, at de måtte anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

6. 93729

Ved Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag nr. 73.175 af 22. september 2008 blev det afgjort, at en skævhed på 3-3,5 cm i et ældre gulv fra 1991 var en skade i ejerforsikringens forstand.

I forbindelse med sagen udtaler nævnet: 'Om et forhold udgør en skade, må efter nævnets opfattelse afgøres på et objektivt grundlag. Hvis et forhold udgør en skade, og det er godtgjort, at skaden var til stede ved overtagelsen, har forsikringstageren ret til erstatning, uanset om han først sent bliver opmærksom på forholdet.'

Trygs påstand om afvisning af dækningsberettigelse under hensyn til alder bør derfor ikke tages til følge.

Ad fundament:
Ejendommen er opført på moræneler. Tryg fremsætter påstand om, at tørke i 2018 ikke kan afvises at have været medvirkende faktor til at udtørre lerjorden.

Det er vores opfattelse, at påstanden hverken har fundering i praksis, har karakter af force majeure eller lignende, samt at påstanden bærer præg af, at Tryg unødigt søger at udvide sagens omfang. Anbringende om, at det ikke kan afvises, at udtørring af lerjorden kan ikke tages til følge.

Det fremgår endvidere af sagens oplysninger, at vores klient overtager ejendommen et stykke tid efter sommeren 2018.

På denne baggrund finder vi det godtgjort, at skævheden i udestuen opfylder betingelser for en skade i ejerskifteforsikringens stand.

Forsikringsselskabet Tryg påstås derfor at skulle anerkende, at forholdet i udestuen er en mangel, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Såfremt der skal ske en yderligere udbedring af forholdet påstås Tryg at skulle afholde alle omkostninger vedrørende yderligere undersøgelser af udestuens fundament og en eventuel udbedring af manglen."

Selskabet har i brev af 30/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Advokaten oplyser indledningsvis, at der objektivt set er konstateret en mangel ved udestuen.

Mangelsbegrebet i forbindelse med handel af fast ejendomme, blev reelt afskaffet i forbindelse med indførelsen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. I stedet er indført skadesbegrebet, som senest er defineret i bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012.

Dette skadebegreb svarer til det skadebegreb, der er gengivet i betingelserne for den tegnede forsikring.

Som det fremgår af tilstandsrapporten er udestuen ikke en del af beboelsesarealet, hvorfor der ikke kan stilles samme krav til udestuen, som der er til selve beboelsen. Udestuen er opført i 1998, og er derfor omkring 20 år gammel, da forholdet blev anmeldt til os.

> Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at skævheden opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, eller at den er fejlfunderet i forhold til, hvorledes man funderede udestuer i 1998.
>
> Bevisbyrden herfor påhviler forsikringstager, eller dennes advokat.
>
> Advokaten har i sit indlæg henvist til en række kendelser fra Ankenævnet, men disse kendelser vedrørte skævheder i gulve, der var en del af beboelsen, hvorfor de ikke er retvisende i forhold til nærværende sag, hvor udestuen ikke er en del af beboelsen.
> …
> At advokaten, uden dokumentation herfor, oplyser, at der nu skulle være revnet en rude, kan ikke medføre en anden opfattelse af sagen."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 13/8 2019, hvori det bl.a. er anført:

> "Vi er enige i, at der er forskel på det juridiske mangelsbegreb og det forsikringsretlige skadesbegreb, men forbeholder os retten til at understrege, at vi på intet tidspunkt har anført, at der alene er tale om en juridisk mangel ved udestuen.
>
> Ifølge tilstandsrapporten er forholdende vedrørende skævhed ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor disse må være omfattet af ejerskifteforsikringen.
> …
> Vi mener ikke, at udhusets alder på 20 år kan retfærdiggøre, at der overhovedet ikke ydes dækning for sætningsskader, ødelagte vinduer eller lignende.
>
> Ydermere er det fortsat vores opfattelse, at forholdet vedrørende skævhed både nedsætter udestuens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Revnedannelse er et fysisk forhold og er dermed en skade omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Vi mener ikke, at det er retvisende blankt at afvise praksis under hensyn til, at der ikke er tale om beboelse. Særligt ikke under hensyntagen til, at der er tale om en betydelig skævhed i nærværende bygning.
>
> Derfor må vi fastholde, at udestuens skævhed og deraf følgende skader er omfattet af ejerskifteforsikringen og er en dækningsberettiget skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget den bygningssagkyndiges fotos, kommunens byggesag vedrørende udestuen, hvoraf det fremgår, at "der udføres punktfundamenter for limtræsstolper og fodrem", og udskrift fra Dingeo om geologi for ejendommen, hvoraf det fremgår, at "Det geologiske underlag … er Moræneler". Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

8. 93729

Af taksators besigtigelsesrapport af 27/2 2019 fremgår det bl.a.:

"Besigtigelsesdato 22.02.2019
…
Historik
I forbindelse med overtagelsen opdager FT …, at den er helt gal med stabiliseringen af deres vinduer/døre i udestuen (del af huset)

FT oplyser at vindeselementer 'falder' ca. 3-4 fra facaden og ud. Dette skyldes at der ikke er et ordentligt fundament.

Årsag til skaden
Ved besigtigelsen ses en lukket udestue, som er besigtiget som en del af huset og derfor under pkt. 3 i TR gældende.

Udestuen er opbygget som vindueselementer fra gulv til tag og udført i PVC. Umiddelbart er det min vurdering at udestuen er opbygget på betonsøjler støbt i jorden og rundt en nedgravet eternitplade for at undgå mus og rotter kommer i udestuen.

Ved nærmere undersøgelser af selve elementerne ses at gavlsiden i udestuen mod vest falder ca. 4-5 cm målt med vaterpas. Hvilke underbygger min vurdering, at der er tale om pælefundering.

Set ud fra sagen er der dog min vurdering, at funderingen af en eller anden årsag 'synker' over tid. Det er svært at vurdere om sætningen er stabileret eller om den forsætter.

Set ud fra TR pkt. 3.2 – K2 har FT inden overtagelse fået oplyst, at vinduer i udestuen binder, dog ikke at udestuen er voldsomt ude af vatter.

Set ud fra de faktisk oplysninger i sagen og de oplysninger i TR er det min vurdering, at FT har haft mulighed for at vurdere forholdet inden overtagelse.

Vinduernes skævhed er en følgeskade af at udestuen er skæv, dette har FT haft mulighed for at undersøge inden købet.

Udbedring:
Såfremt der skal ske en udbedring af forholdet, skal fundamentet undersøge yderligt og evt. støbes på ny. Elementerne skal udtages og isættes på ny.

Umiddelbart som jeg ser vil udbedringsudgifterne løbe op i ca. 60.000,-"

Af forsikringsbetingelserne 1601 fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
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.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installations-rapporten, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/12 2018. Ejendommen er opført i 1980 og udestuen, der er 24 kvm stor, er opført i 1998. Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K2, at vinduer og terrassedør i udestuen binder lidt nogle steder og har mindre skævheder.

Klageren anmeldte den 14/2 2019, at udestuen havde sat sig, hvorefter selskabet den 22/2 2018 besigtigede ejendommen og konstaterede, at gavlsiden i udestuen mod vest falder ca. 4-5 cm målt med vaterpas.

Klageren kræver, at selskabet afholder omkostningerne til opretning og ekstrafundering af udhuset, dækning af udgiften til reparation af et vindue, der efter sagens indbringelse for nævnet er revnet, og eventuelle undersøgelsesudgifter.

Klageren har blandt andet anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at udestuen har et fald, eller at funderingen er utilstrækkelig.

10. 93729

Selskabet har blandt andet anført, at det konstaterede fald på 4-5 cm ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet har også anført, at da udestuen er fra 1998, er det ikke dokumenteret, at udestuen vil sætte sig yderligere. Selskabet har bemærket, at tørken i sommeren 2018 muligvis har medvirket til at udtørre lerjorden under udestuen, og at ejerskifteforsikringen omfatter bygningerne på ejendommen og ikke de jordlag, der ligger under udestuen. Selskabet har endvidere anført, at oplysningerne i tilstandsrapporten om vinduer og døre i udestuen ikke er en klart forkert beskrivelse af det anmeldte forhold.

Af taksators besigtigelsesrapport af 27/2 2019 fremgår det blandt andet, at "Ved besigtigelsen ses en lukket udestue, som er besigtiget som en del af huset og derfor under pkt. 3 i TR gældende. Udestuen er opbygget som vindueselementer fra gulv til tag og udført i PVC. Umiddelbart er det min vurdering at udestuen er opbygget på betonsøjler støbt i jorden og rundt en nedgravet eternitplade for at undgå mus og rotter kommer i udestuen. Ved nærmere undersøgelser af selve elementerne ses at gavlsiden i udestuen mod vest falder ca. 4-5 cm målt med vaterpas. Hvilke underbygger min vurdering, at der er tale om pælefundering. Set ud fra sagen er der dog min vurdering, at funderingen af en eller anden årsag 'synker' over tid. Det er svært at vurdere om sætningen er stabiliseret eller om den forsætter. Set ud fra TR pkt. 3.2 – K2 har FT inden overtagelse fået oplyst, at vinduer i udestuen binder, dog ikke at udestuen er voldsomt ude af vatter. Set ud fra de faktisk oplysninger i sagen og de oplysninger i TR er det min vurdering, at FT har haft mulighed for at vurdere forholdet inden overtagelse. Vinduernes skævhed er en følgeskade af at udestuen er skæv, dette har FT haft mulighed for at undersøge inden købet. **Udbedring:** Såfremt der skal ske en udbedring af forholdet, skal fundamentet undersøge yderligt og evt. støbes på ny. Elementerne skal udtages og isættes på ny. Umiddelbart som jeg ser vil udbedringsudgifterne løbe op i ca. 60.000".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der

var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved udestuen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte den rude i udestuen, der skulle være revnet efter sagens indbringelse for nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at den målte skævhed er af et omfang, der nedsætter udestuens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet har også lagt vægt på, at udestuen ikke er godkendt til beboelse, og at den er konstrueret forholdsvis simpelt med en mindre stabil fundering end den oprindelige ejendom.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at eventuelle fremtidige sætninger vil være af en sådan størrelsesorden, at de på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings