

Den 16. maj 2011 blev i sag nr. 78.699:

XXXXXXX XXXX XXX  
 XXXXXXXXXXX XX XXXXXX  
 XXXX XXXXXXXXXXX

mod

Danske Forsikring  
 Borupvang 4  
 2750 Ballerup

afsagt

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for revner i murværket i stuehus og carport.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er taget forbehold for sætnings-skader i policen. Selskabet har endvidere henvist til, at de anmeldte forhold fremgår af tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1800. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/6 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/9 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K0	Note: Kampesten i soklen er frilagt og ikke pudsede.
1.3 Udvendige trapper	K1	Trappesten ved bagdøren revner fra soklen.
...		
3. Yder- og indervægge		

2.

78.699

3.1	Facader/gavle	K1	Ved bygningshjørner og omkring vinduer ses der mindre revner i murværk bag tyndpuds.
...			
B	Udhus/skur		
1.	Fundamenter/sokler		
1.2	Sokkel	K2	Sætningsrevne i sokkel under nordfacaden.
3.	Yder- og indervægge		
3.1	Facader/gavle	K2	Revne over og under vinduet i nordfacaden.
		K1	Mindre revner i vestgavlen."

Klageren anmeldte den 22/4 2009 revner i udvendige vægge. Selskabets taksator besigtigede ejendommen og anførte i skadekonsulentrapport af 5/5 2009 bl.a.:

**"Anmeldte skader**

1. Revner i murværk ved hushjørne mod have.
2. Revner i murværk over og under vindue i facade på garage.

**Min besigtigelse**

1. Ved min besigtigelse ses revner i gasbeton ydervæggen ved hushjørne og ved vindue på stuehuset. Revnerne løber i fugerne mellem gasbeton blokkene. Da huset er fra 1800 tallet vil sætning af huset typisk være sket tidligere. Der er dog et tagnedløb ved hushjørnet. Hvis dette har været eller tilstoppet eller utæt over eller under jorden kan dette bevirke at jorden bliver blødere og huset kan sætte sig.
2. Der ses revner i ydervæggen i gasbetonen over og under vinduet i facaden. Dette kan evt. skyldes manglende overligger ved vindue. Murværket er typisk ikke så stærkt ved vinduer og kan derfor slå revner."

Selskabet afviste ved brev af 20/5 2009 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de to anmeldte forhold var nævnt i tilstandsrapporten.

Ejendommen blev den 1/5 2010 besigtiget af rådgivende ingeniør, der i rapport af 3/5 2010 bl.a. anførte:

**"Forhold 1.**

På bygningens syd-østlige hjørne ses lodret revne ca. 15 cm fra hjørne, og revne er synlig i sokkel på bygningens øst facade.

På bygningens sydgavl ses mange revner imellem opmurede gasbeton blokke, revner fortsætter på bygnings sydvestlige del af facaden. Revne viser sig i sokkel på bygningens syd facade.

I tilstandsrapporten er revner i murværk beskrevet som mindre revner i murværk bag tyndpuds, med karakter K1.

Der er ikke i tilstandsrapport omtalt skader med revner i sokkel, hvorfor det må lægges til grund, at revner i sokkel ikke var til stede ved udførsel af tilstandsrapporten.

Det er derfor en opstået skade, formodentlig på grund af sætninger og / eller stabilitets svigt i gavl mod syd og de dertil bygnings hjørner.

...

Det er min opfattelse, at skader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet revner af nævnte omfang mindst skal beskrives med karakter UN, idet køber burde have været anbefalet en nærmere undersøgelse, og skader er dermed omfattet af forsikring pkt. 7A.

Ses der på efterfølgende definition af skader med karakter K3, kunne denne beskrivelse og karaktergivning også have været anvendt, såfremt den Bygningssagkyndige vurderede at skader var under udvikling.

Revner i sokkel der også var til stede 04.05.2010, men ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, støtter det synspunkt, at der er sket skade på bygning efterfølgende tilstandsrapporten er udført.

...

#### **Forhold 2.**

Revne i sokkel er beskrevet i tilstandsrapport med beskrivelse og karakter K2, og revner i murværk er beskrevet i tilstandsrapport med beskrivelse og karakter K2.

Det er min bedømmelse at revne i sokkel skal være beskrevet med karakter K3, idet denne revne har været årsag til at overliggende murværk revner, og dermed har revne i sokkel medført skade på andre bygningsdele.

...

Samlet vurderet er begrundelsen for afvisning af dækning på Ejerskifteforsikringen ikke korrekt og mangelfuld og jeg skal anbefale, at sagen fortsættes."

Selskabet fastholdt ved brev af 11/5 2010 sin afgørelse og anførte som begrundelse herfor:

"Du har anmeldt, at der er revner i en udvendig væg.

Skadekonsulenten har ved sin besigtigelse konstateret, at der var revner i gasbeton ydervæggen ved hushjørne og ved vindue på stuehuset. Han har også set revner i ydervæggen i gasbetonen over og under et vindue i facaden på garagen.

I tilstandsrapporten er du flere steder blevet informeret om, at der er revner i ejendommens vægge og sokkel.

På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om revner, har vi taget et forbehold på din ejerskifteforsikringspolice for sætningsrevner. På policen står der, at forsikringen ikke dækker skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i sokkel, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger. Policeforbeholdet var taget, inden du besluttede dig for at tegne forsikringen.

Alene af denne grund, kan vi desværre ikke tilbyde dækning for de anmeldte forhold om revner.

... har ved forhold 2 netop vurderet, at den konstaterede sokkelrevne har været årsag til, at det overliggende murværk er revnet, ligesom han under forhold 1 har vurderet, at der er opstået skade formodentlig på grund af sætninger og stabilitetssvigt.

Hvorvidt tilstandsrapportens karakterer er klart forkert beskrevet eller ej er, i denne sag, ejerskifteforsikringen uvedkommende, da der er taget forbehold på policen."

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 16/7 2010, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Efter køb af ejendommen ..., opstod der revner i sokkel, hvilket viste sig som sætningsrevner.

Revner er ikke nævnt i tilstandsrapport nr. ..., hvilket indikerer at revner er kommet efter besigtigelse har fundet sted.

Selskabet begrundet i sin afvisning af erstatning at der i ejerskifteforsikringen er taget forbehold vedrørende revner i sokkel som følge af omtale i tilstandsrapport.

Det er ikke nævnt i den for sagen gældende tilstandsrapport og et forbehold kan derfor ikke accepteres. Skader på sokkel i bygning A beboelse og i bygning B udhus/carport er ikke nævnt i tilstandsrapport og er tilkommet efter overtagelse af ejendommen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At selskabet yder erstatning til undersøgelse af sætninger og afhjælpning af samme."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 9/8 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde klager over, at forholdet afvises, da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Vores kunde er af den opfattelse, at skader på sokkel er opstået efter overtagelsen af ejendommen, ligesom han ikke anerkender forbeholdet.

Som forklaret i brevet fra den 11. maj 2010, dækker forsikringen ikke skader, der konstateres på eller udbedrer sig fra sætninger i sokkelen, da der er taget forbehold i policen. Allerede af denne grund er forholdene ikke dækket af forsikringen.

Derudover har vi vurderet, at forholdene er omtalt i tilstandsrapporten, og af denne grund er forholdene heller ikke dækket af forsikringen. At der er opstået yderligere sætninger i vores kundes ejerskabsperiode er ikke dækket grundet forbeholdet i policen. Vores taksator er enig i, at der er sket en udvikling i forholdene, hvorfor de skulle have andre karakterer, hvis der skulle udarbejdes en tilstandsrapport i dag, men det ændrer ikke ved, at der er taget et gældende forbehold.

Vi vil fortsat opfordre vores kunde til at klage til Ankenævnet for Huseftersyn, såfremt han er utilfreds med oplysninger er i tilstandsrapporten.

Den tegnede forsikring dækker ikke sætningsskader i det hele taget, da der er taget forbehold. Forbeholdet går videre end tilstandsrapporten, og sætninger der ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller sætningsskader, der har været nærliggende risiko for ved overtagelsen, er derfor heller ikke dækket, hvorfor vi må afvise at dække de anmeldte sætninger.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket, medmindre de er klart forkert beskrevet, hvilket fremgår af vilkårene pkt. 7 A.

...

Vi må derfor fastholde, at de anmeldte sætninger ikke er dækket grundet såvel forbehold i policen, ligesom de er nævnt i tilstandsrapporten.

#### **Der er tale om et gyldigt forbehold**

Vi har ved indtegningen af forsikringen taget forbehold for skade, der konstateres på eller udbedrer sig fra sætninger i sokkelen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger.

Vores kunde har accepteret at tegne ejerskifteforsikringen med forbeholdet. Der er tale om et konkret begrundet forbehold på baggrund af flere oplysninger i tilstandsrapporten, hvorfor vi mener, at det er gyldigt taget."

I policen hedder det bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i sokkelen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### **"6 Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

#### **7 Hvilke skader dækkes 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 ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Forsikringen er tegnet med det forbehold, at forsikringen ikke dækker skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i sokkelen, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger. Efter nævnets opfattelse er forbeholdet konkret begrundet i

6.

78.699

tilstandsrapportens oplysninger, og nævnet finder ikke anledning til at tilsidesætte forbeholdet som ugyldigt.

For så vidt angår de revner, der viser sig i eller udbreder sig fra bygningernes sokler, er disse omfattet af ovennævnte forbehold. Nævnet kan derfor allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

For så vidt angår øvrige revner i murværket, der ikke konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i sokkelen, finder nævnet, at disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og at de ikke er klart forkert beskrevet. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere selskabets afgørelse i så henseende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen  
formand