

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102683:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 27/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af ejendom har en revne på badeværelset vist sig at være hurtigere og voldsommere udviklende end beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten fremgår det at der er 'Revnedannelser', og at 'Revnerne vil forsat udvikle sig og kan med tiden give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner.' Anmærkningen er markeret som en 'Gul vurdering', og jævnfør vejledningen bør vi kunne antage at skaden ikke udvikler sig af betydning før efter 2 år. Vi er klar over at skader kan udvikle sig hurtigere eller langsommere end angivet - men denne skade har udviklet sig både hurtigere og markant anderledes og voldsomt end tilstandsrapporten giver udtryk for. I realiteten skulle vi have udbedret skaden og dens årsag øjeblikkeligt ved overtagelse, men det er ikke det tilstandsrapporten giver indtryk af.

Vi har i forbindelse med undersøgelser til udbedring, fået undersøgt både jordbundsforhold og sokkeldybde, og det viser sig at soklen ikke når ned til fastgrund, og derfor står på opfyld og muldjord - der er derfor ikke blot tale om en revne, men en sætningskade der er foresaget af manglende fundament.

På baggrund af skadens hastige udvikling og voldsomme omfang, stiller vi os uforstående overfor vores ejerskifteforsikrings afgørelse. Den bygningsagkyndige der har lavet tilstandsrapporten har genvurderet rapporten og mener ikke de kunne have forudset skadens udvikling, hvis ikke en professionel bygningsagkyndig kan forudse udviklingen, så kan vi som private huskøbere heller ikke. Desuden har vi forhørt os hos den advokat vi brugte i forbindelse med huskøbet, der vurderer at skaden falder udenfor alm. forståelse af hurtigere eller langsommere udvikling, og stiller sig uforstående overfor forsikringselskabet afvisning af skaden.

I vejledningen til tilstandsrapporten står yderligere at den bygningsagkyndige kigger efter eksempelvis sætningskader. Den bygningsagkyndige har her valgt at beskrive det som en revne, dette underbygger vores påstand om at skaden ikke er korrekt beskrevet, og derfor bør dækkes. Som forsikringstager har jeg en berettiget forventning om, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der udvikler sig væsentligt og anderledes end belyst i tilstandsrapporten, dette mener vi ikke vores ejerskifteforsikring lever op til i denne sag.

Vi mener heller ikke at en enkelt revne kan være årsagen til alle de revner der er kommet alle mulige andre steder. Samt sætningskader på huset der gør at vinduer og døre ikke længere kan lukke.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at opnå anerkendelse af skaden og godtgørelse i forbindelse med de udgifter vi får til at udbedre skaden. Skaden omfang og hastige udvikling har medført at vi allerede har måtte starte udbedring af fundamentet for at sikre skaden ikke udvikler sig yderligere. Vi har derfor allerede udgifter for over 150.000,- kr. blot for at stoppe murens yderligere bevægelse. Hertil kommer generel udbedring følgeskaderne, herunder fuger og revner ind- og udvendigt, opretning af gulve og døre der har vredet sig så de ikke kan lukke."

Selskabet har den 9/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi anerkender modtagelsen af ankenævnsklagen i ovennævnte sag.

Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende revner i husets murværk og sokkel.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klager er omfattet af en ejerskifteforsikring gældende fra den 8. februar 2024 med en basis dækning. Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1954.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Klager anmeldte den 3. juli 2024 skriftligt til selskabet, at der var en ude for at måle vandtryk, hvor der blev konstateret at være revner i det vestlige hjørne af huset og at revnerne var værre end hvordan de var beskrevet i tilstandsrapporten.

Skadesanmeldelse er fremlagt som **bilag B**.

Selskabet modtog i forbindelse med anmeldelsen både billeder af skaderne samt salgsoptstilling og tilstandsrapport fra klager.

Billederne er fremlagt som **bilag C** og salgsoptstilling er fremlagt som **bilag D**. Der henvises til bilag '102683_Tilstandsrapport_g_lidende _ NY' fremlagt af klager.

Selskabet foretog besigtigelse hos klager den 19. juli 2024. Besigtigelsesrapport er fremlagt som **bilag E**.

Ved besigtigelsen blev der konstateret at være revner indvendigt i skillevæggen ind til badeværelset mod sydvest og en mindre revne i gangen. Derudover var der en gennemgående revne mod nord og en revne mod vest omkring spejlet. På den udvendige side af husets facade var der en revne under det nordlige vindue og to revner i gavlen mod vest, hvoraf den ene gik ned i soklen.

På baggrund af besigtigelsen, afviste selskabet den 25. juli 2024 at dække den anmeldte skade med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten, som ikke blev vurderet at være klart forkert beskrevet.

Afvisningsbrevet er fremlagt som **bilag F**.

Klager var uenig i vurderingen og skrev den 5. september 2024 følgende:
'Hej ...,

Jeg har været i kontakt med vores advokat og han synes jeres afgørelse er helt forkert.

Han siger at gule anmærkninger ikke skal være aktuelle før efter 2 år ellers så skulle de have været anvist med rød.

Vi vil gerne have jer til at kigge på sagen igen. Vi har haft fat i en kloakmetser som har tjekket at der ikke er huler i kloaken, så det er en sætnignsskade, som kloakmesteren også sagde ikke var beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi har haft fat i [firma 1] som godt vil kunne læse opgaven og de tror de kan lave det for 50.000-100.00 afhængig af en jordbundsundersøgelse.

*Ring endelig hvis der er noget jeg skal uddybe
De bedste hilsner
...'*

Selskabets fagkonsulent modtog supplerende billeder samt beskrivelser af skadens omfang til genvurdering af sagen.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag G** og skadesoversigten er fremlagt som **bilag H**.

Den 17. september 2024 fastholdt selskabets fagkonsulent, at det anmeldte forhold ikke var dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen. Fagkonsulenten lagde vægt på definitionen af en gul anmærkning i tilstandsrapporten samt at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Derudover var der i risikobeskrivelsen samt sælgeroplysningerne også oplyst om revner og risiko for yderligere udvikling, hvorfor forholdet ikke gik udover hvad klager måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Fagkonsulentens afvisning er fremlagt som **bilag I**.

Klager var fortsat uenig i selskabets vurdering og klagede den 3. oktober 2024 til selskabets klageafdeling.

Klagen er fremlagt som **bilag J**.

Den 22. oktober 2024 meddelte selskabets klageansvarlige, at selskabet fastholdt sin vurdering om afvisning af forholdet, idet der med udgangspunkt i fagkonsulentens svar og uddrag fra Sikkerhedsstyrelsens beskrivelse af en gul anmærkning ikke var grundlag for at vurdere, at forholdene var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagesvaret er fremlagt som **bilag K**.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, jf. bilag A, pkt. 2.2.1 på s. 11:

'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, deformation, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Derudover fremgår det af forsikringsbetingelserne, jf. bilag A, pkt. 2.3.1 på s. 12, at følgende ikke er dækket af forsikringen:

'Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal overfor Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for at dokumentere, at anmærkningerne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

Denne bevisbyrde er ikke løftet.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102683

Klager har overordnet gjort gældende, at de gule anmærkninger i tilstandsrapporten for de konstaterede revner ikke burde udvikle sig før efter 2 år og at skaderne er værre end beskrevet i tilstandsrapporten.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 13. december 2023 er følgende forhold anmærket:

BEOELSE/GARAGE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er revnedannelser i murværk i gavlen mod vest og i murværket under badeværelsesvinduet mod nordvest. Der er nedbøjning i badeværelsesvinduet, hvilket tyder på at vinduet delvist bærer tagkonstruktionen.	Revnerne vil fortsat udvikle sig og kan med tiden give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner.	Revnen går igen indvendigt ved spejl i badeværelset.

BEOELSE/GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er revner i sokkel i gavlen mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervægge.	Der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.	-

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
71	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Ja
Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg		Er repareret løbende

Selskabet bemærker, at revnerne i murværket i gavlen mod vest og under badeværelsesvinduet har en gul anmærkning, hvor den byggesagkyndige har noteret, at revnerne fortsat vil udvikle sig og med tiden kan give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner. Derudover er det noteret, at revnen går igen indvendigt ved spejl i badeværelset.

Derudover bemærker selskabet, at revnerne i soklen som fortsætter op i ydervægge, også har en gul anmærkning, hvor den byggesagkyndige har noteret, at der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.

Der ses ingen skader ud over, hvad klager allerede er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten i forhold til anmeldelsen til selskabet, og forholdet kan derfor ikke siges at være klart forkert beskrevet.

Klager er i øvrigt i tilstandsrapportens sælgeroplysninger blevet oplyst, at der har været revner i fundamenter/sokler og at disse er blevet repareret løbende af tidligere ejer.

Som det fremgår af tilstandsrapporten og Sikkerhedsstyrelsens vejledning om vurderingssystemet og den praktiske gennemførelse af et bygningseftersyn, er det meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig, og at udviklingen kan vise sig at ske hurtigere end 2 år.

Selskabet er af den opfattelse, at klager er blevet tilstrækkeligt advaret om revnerne og risikoen ved revnerne de forskellige steder i huset, og at klager dermed måtte påregne en reparation af revnerne i forhold til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Klager har fremlagt et bilag med en oversigt over de konstaterede revner i huset sammenholdt med anmærkningerne i tilstandsrapporten. Der henvises til bilag '... - Billede oversigt' fremlagt af klager.

For så vidt angår revnen i gangen og revnen på værelset som først er konstateret i henholdsvis september 2024 og oktober 2024 bemærker selskabet, at disse revner er en direkte følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten, hvor det konkret er beskrevet, at revnerne vil udvikle sig yderligere. Selskabet mener derfor heller ikke, at disse revner er dækningsberettiget, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.3.1.

Klager har endvidere gjort gældende, at de har fået undersøgt både jordbundsforhold og sokkeldybde og at soklen ikke når ned til fastgrund, hvorfor soklen står på opfyld og muldjord, hvilket har medført sætningskader, idet der er manglende fundament.

Selskabet bemærker, at ovenstående ikke er dokumenteret af klager, men at skadesårsagen i øvrigt ikke har relevans for vurdering af sagen, idet klager er blevet tilstrækkeligt oplyst om de alvorlige revner på sokkel og murværk mv. forinden overtagelsestidspunktet. Klager har derfor haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden købet af huset.

Klager har således ikke påvist, at der er forhold ved revnerne og en reparation heraf, som går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, og at beskrivelsen således skulle være misvisende eller klart ufyldestgørende.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om revner, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten."

Klageren har i mail af 21/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Svar på Alm. Brands 1. klagesvar uploadet som .pdf navgivet (svar på 1 klagesvar.pdf) desuden er vedlagt yderligere to dokumenter som dokumentation for geoteknisk rapport og efterfundering.

Vi stiller os stadig uforstående over Alm. Brands afvisning af vores krav, og har beskrevet hvordan vi ser vores krav påvist og dokumenteret i vedlagte dokument."

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102683

Klageren har i mail af 21/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svar på ankenævnsklagen. Vi stiller os stadig uforstående overfor jeres afvisning af kravet. Vi ser hovedsageligt 2 punkter hvor vi er enige.

Pkt. 1 - Korrekt beskrivelse af skaden i tilstandsrapporten.

Skaden er i tilstandsrapporten beskrevet som værende revner. Der er ikke nævnt noget om sætningsskade, manglende fundament, el. lign.

...

Fra s. 12 i tilstandsrapport

Alm. Brand vurderer at skaden er korrekt beskrevet - dette stiller vi os uforstående overfor. Skaden er ikke en revne som beskrevet, men en sætningskade. Derfor er den forkert beskrevet.

I tilstandsrapporten på s. 2 nævnes sætningskader sågar specifikt, som eksempel på noget den bygningsagkyndige kigger efter. Hvorfor vi også må antage at han angiver hvis det gør sig gældende. Det er ikke angivet som værende tilfældet her. Desuden beskrives det på s. 5 i tilstandsrapporten at 'Sokler uden revner er sjældne.' Alm. Brand må derfor tolke at det er helt almindeligt at man skal forvente efterfundering af huse med 4 mtr. lange skruefundamenter.

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningsagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningskader.

Fra s. 2 i tilstandsrapport



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.

Fra s. 5 i tilstandsrapport

Pkt. 2 - Rød vs. Gul markering, hvor hurtigt en skade kan forventes at udvikle sig.

Skaden er i tilstandsrapporten angivet med en gul markering, som er angivet som alvorlig, og at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.

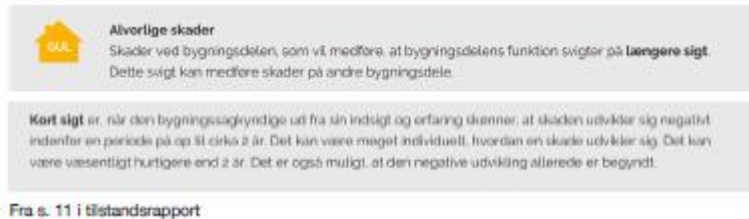
Alm. Brand angiver at det er meget individuelt hvordan en skade udvikler sig, og at udviklingen kan vise sig at ske hurtigere end 2 år.

På side. 11 i tilstandsrapporten angives at denne tolkning gør sig gældende for 'Kort sigt'/Rød markering - og ikke som vores skade angivet med en Gul markering/'Længere sigt'. Derfor må vi som forbruger kunne forvente at tage tilstandsrapportens tidsangivelser for gode varer.

Skaden udvikler sig og der opstår nye skader efter indenfor 6 måneder. Altså langt under de 24 måneder som er angivet i tilstandsrapporten. Her snakker vi ikke om få måneders afvigelse, men hele år, indenfor en forholdsvis kort angivet tidsramme.

Dette er yderligere dokumentation for at skaden er forkert beskrevet.

Hvis det gør sig gældende at afvigelserne kan være så store, så er hele tidsangivelses systemet værdiløst og burde derfor ikke være en del af tilstandsrapporten.



Alm. Brand nævner desuden at der ikke ses skader ud over det hvad der er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Vi har i fremsendte billeder oversigt (af Alm. Brand angivet som bilag H) netop dokumenteret at der er flere skader, og hvilke skader der er, som ikke er angivet i tilstandsrapporten. Så dette stiller vi os uforståendeoveror.

Hertil mener Alm. Brand at det er følgeskader fra de oprindelige 2 revner. Revner i værelset er en indervæg der er muret til ydervæggen over 1 mtr. fra den oprindelige revne, og et sted hvor murværket ellers ingen skader har. Der er ca. 3 mtr. fra den oprindelige revne, til den nye, samt et 90 graders knæk. Herimellem er der ingen andre revner eller skader.

Revnen i gangen er i en væg 2 90 graders knæk fra den oprindelige beskrevne revner i tilstandsrapporten. At beskrive det som en direkte følgeskade er i vores øjne det tyndest mulige hårstrå at gribe. Hvor langt væk ville følgeskaderne i så fald kunne bruges som argument?

Skulle vi undtagelsesvis vælge at antage at det er følgeskade, så ville det jo i det tilfælde blot bekræfte, at det er en sætningsskade i fundamentet, og ikke bare en revne som det er beskrevet.

Tidligere ejer har i øvrigt i tilstandsrapportens sælgeroplysninger oplyst flere ting. Som Alm. Brand angiver så har sælger oplyst at de løbende har repareret revner i soklen. Det er et ældre hus, og der står nævnt i vejledningen at det er alm. med revner. derfor tolker vi de revner som er nævnt i tilstandsrapporten som nogle der løbende skal repareres, ikke at sælger løbende har lappet en sætningsskade. De har desuden oplyst at de ikke har været bekendt med revner i murværk, hverken indvendigt eller udvendigt. De nye skader vi ser må vi derfor antage ikke tidligere har gjort sig gældende og vi har derfor ikke her nogle indikationer på at det er en sætningsskade.

Vi har desuden vedlagt dokumentation for både jordbundsforhold og udført efterfundering af det berørte område, for at give et overblik over hvor stort problemet er og det ikke bare er revner i en væg, men en helt underliggende udfordring, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Vi fastholder derfor vores krav og klage mod Alm. Brands afgørelse i sagen. Alm. Brand forholder sig ikke til at skaden ikke er omtalt som værende en sætningsskade, selvom både vejledningen angiver at dette ville være et pkt. der ville være nævnt i tilstandsrapporten og at det efterfølgende har vist sig at være tilfældet. Altså klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi har netop påvist at forholdene ved skaderne går ud over hvad vi måtte forvente, idet Tilstandstandrapportens beskrivelse af tidsangivelser underbygger vores argument om at skaden ikke måtte forvente at udvikle sig før efter 24 måneder - Alm. Brand tolker simpelthen denne beskrivelse forkert. Hvilket vi desuden har fået bekræftet af vores advokat."

Selskabet har i brev af 7/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af klagerens indlæg, skal selskabet hermed fremkomme med yderligere bemærkninger til sagen.

Selskabet bemærker indledningsvist, at klager har gengivet de samme oplysninger omkring de gule anmærkninger i tilstandsrapporten som tidligere, hvilket selskabet allerede har besvaret i første høringsvar og har derfor ikke yderligere kommentarer hertil.

Klager har gjort gældende, at skaden ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, idet skaden ikke er beskrevet som værende en sætningsskade, men blot en revne.

Selskabet bemærker, at det ikke kan forventes, at den byggesagkyndige noterer den konkrete skadesårsag i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapporten giver et indtryk af boligens synlige skader samt oplyser risikoen for skader således, at køber er bekendt med forhold, der har betydning forinden købet af huset. Ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten og de konstaterede skader, vurderer selskabet ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Klager har fremlagt to rapporter, som dokumentation for undersøgelse af jordbundsforhold samt dokumentation for udført efterfundering af det berørte område af [firma 1].

Af den geotekniske rapport fra [geoteknisk firma] af 6. november 2024 fremgår det, at der er foretaget to boreprøver for at undersøge jordbundsforholdene. Begge boreprøver viser, at under side terræn er minimum 1 meter under terræn og at grundvandsspejl ikke er konstateret 4 meter nede.

Selskabet bemærker, at den ene af boreprøverne ikke med sikkerhed har kunnet bestemme funderingsdybden samt at de ikke har kunnet vurdere en evt. restsætning i området, såfremt man ikke foretog en udbedring.

Selskabet er af den opfattelse, at man som køber med anmærkningerne i tilstandsrapporten omkring revnerne måtte forvente, at der ville være en bagvedliggende årsag, som skulle undersøges nærmere og udbedres, hvilket klager nu har foretaget.

Selskabet bemærker, at ejendommen er fra 1954 og det er derfor meget usandsynligt, at huset efter 70 år ikke skulle have konsolideret sig. Dette understøttes blandt andet også på baggrund af, at der ikke har kunnet vurderes restsætninger og selskabet er derfor af den opfattelse, at eventuelle sætninger, som følge af bevægelser i fundamenterne, vil være minimale uden konstruktiv betydning. Revnerne ses også at være stort set uden forskydning, hvorfor der mest sandsynligt er tale om tidligere reparerede revner, der er genopstået som følge af naturlige bevægelser i bygningen.

Selskabet fastholder således, at klager ikke har sandsynliggjort, at der fremtidigt skulle være nærliggende risiko for skader på bygningen, som går ud over, hvad klager er blevet advaret om gennem oplysningerne i tilstandsrapporten.

Der er derfor fortsat ikke at grundlag for at tilbyde erstatning for det anmeldte forhold."

Klageren har i mail af 20/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svar på ankenævnsklagen. Vi stiller os fortsat uforstående overfor jeres afvisning af kravet, og undrer os over i ikke tager stilling til de ting vi bl.a. dokumenterer i vores seneste svar.

Alm Brand oplyser at det ikke kan forventes, 'at den bygningssagkyndige noterer den konkrete skadesårsag i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapporten giver et indtryk af boligens synlige skader sam oplyser risikoen for skader således, at køber er bekendt med forhold, der har betydning forinden købet af huset. Ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten og de konstaterede skader, vurderer selskabet ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet. '

Vi må igen påpege at på side. 2 i tilstandsrapporten under 'Hvad kigger den bygningssagkyndige efter.' står netop sætningsskader specifikt nævnt som et eksempel det den bygningssagkyndige kigger efter.

Som forbruger kan jeg derfor ikke andet end antage at hvis den bygningssagkyndige ser tegn på en sætningskade så ville han beskrive dette. Dette har ikke været tilfældet her, skaden har vist sig at være netop en sætningsskade. Dette må derfor åbenlyst være en klar forkert beskrivelse af skaden.

Desuden begrundes Alm Brand i første svar (side 5, afsnit 3) at: 'For så vidt angår revnen i gangen og revnen på værelset som først er konstateret i henholdsvis september 2024 og oktober 2024 bemærker selskabet, at disse revner er en direkte følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten, hvor det konkret er beskrevet, at revnerne vil udvikle sig yderligere. '

Som vi også påpegede i vores første svar så stiller vi os uforstående overfor at Alm Brand på den ene side mener at skaden er korrekt beskrevet som en revne og at den ville kunne udvikle sig på længere sigt. Men samtidig mener at revner i parallelle eller vinkelrette vægge flere meter fra den første beskrevne revne blot er at revnen har udviklet sig. Der er tale om revner som ikke er i forlængelse, eller er udløbere af den oprindeligt beskrevne revne. Disse nye revner kan forklares med en strukturel fejl i fundamentet, dokumenteret ved fremsendte geotekniske rapport.

Alm Brand godtgør ikke hvordan de på den ene side mener det blot er en revne der udvikler sig, men på den anden side mener at følgeskader på helt andre vægge som skyldes sætningsskaden - får dem til den konklusion at skaden ikke oprindeligt har været forkert beskrevet.

Alm Brand bemærker desuden at huset ejendommen er fra 1954, dette er korrekt, men tilbygningen hvor skaden er opstået er bygget i 1964. Skaden er udelukkende opstået i tilbygningen, og den ene boreprøve hvor fundament dybden ikke kunne fastsættes, er foretaget ved den originale del af ejendommen.

Ejendommens alder får Alm Brand til at konkludere at det er 'meget usansynligt' at bygningen ikke har konsolideret sig. Det er meget muligt men vi kan nu konkludere at noget i bygningen har svigtet da væggen har forskudt sig med flere mm.

Alm Brand konkluderer at eventuelle sætninger, som følge af bevægelser i fundamenterne, vil være minimale og uden konstruktiv betydning. Her anerkende Alm Brand altså at der er tale om en sætningsskade, hvilket igen får os til at stille os uforstående

overfor at man ikke anerkender at skaden oprindeligt har været klart forkert beskrevet.

I samme afsnit vurderer Alm Brand også at revnerne ses også at være stort set uden forskydning. Vi har på nedenstående billeder (også vedlagt som bilag, billede 1 og billede 2) målt forskydninger på over 5 mm. på den nyopståede revne ved hjørnet imellem spejl og vindue.

...

Samtidig har vi herunder et billede af bademøblet som hænger på væggen (vedlagt som bilag, billede 3 og billede 4), hvor maling og fuge tydeligt angiver hvor møblet oprindeligt hang, og hvor det har forskudt sig hen nu.

...

På nedenstående billede, (bilag, billede 5) ses det desuden hvordan gulvet er sunket i forhold til væggen. Hvilket i dag medfører et forkert fald fra brusenichen.

...

På nedenstående billeder, bilag, billede 6, og 7, ses desuden tydelige forskydninger i ydermuren.

...

Disse forskydning er sket på under 10 måneder - jeg ved ikke hvorlænge Alm Brand ville foretrække vi lod skaden udvikle sig for at kunne dokumentere yderligere at det ville kunne have konstruktiv betydning.

Sidst så fastholder Alm Brand at vi ikke har sansynliggjort at at der fremtidigt ville være nærliggende risiko for skader på bygningen, som går ud over, hvad vi er blevet advaret om i tilstandsrapporten. Med de ovenstående billeder mener vi tydeligt at vi dokumenter forskydninger i en størrelsesorden der både kan udgøre en risiko for skader på bygningen, vandrør, kloak og andre installationer.

Eksemplerne vi herover har dokumenteret fremgår desuden af forsikringens police, s. 24 (Bilag A) som skader der i almindelighed ville være dækningsberettigede.

Skaden er ikke i tilstandsrapporten beskrevet tilnærmelsesvis lig det Alm Brand i deres police reelt 1:1 beskriver den skade vi står med.

Bygningsdel/ installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigede	Yder- og indervægge	
Fundamenter /sokler	- fundament opført på tørv eller muld, der har medført revner og skævheder af aktuel betydning for bygningens konstruktion - skade på fundament og/eller sokkel som følge af opfugtning af kapillarbrydende lag gjort af slagger		- større revner og sætningsskader, der skyldes forkert fundering af bygningskonstruktionen - større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader - større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse

Desuden påpeger vi i vores tidligere svar at Alm Brand begrunder berigtigelsen af den gule markering med at skader kan udvikle sig meget individuelt. Dette påpegede vi, at det kun gjorde sig gældende for den røde markering i følge tilstandsrapporten s. 11. Men ikke for den gule markering. Siden Alm Brand ikke har dokumenteret hvor i tilstandsrapporten det fremgår at deres påstand

om at dette også gør sig gældende for den gule markering, må vi antage at Alm Brand anerkender at de har taget fejl, og den gule markering i dette tilfælde skulle have været en rød markering, da skaden klart udvikler markant under de 2-10 år som eller er angivet ved den gule markering.

Med alt ovenstående ser vi vores påstande om en klart forkert beskrevet skade, både ift. beskrivelse samt alvorlighedsgrad/tidsestimat, dokumenteret og velbegrundet. Vi fastholder derfor vores krav og klage over Alm Brands afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 13/12 2023 fremgår bl.a.:

"Beboelse/garage – ydervægge

Nr. 2

Vurdering Gult hus

Skade Der er revnedannelser i murværk i gavlen mod vest og i murværket under badeværelsesvinduet mod nordvest. Der er nedbøjning i badeværelsesvinduet, hvilket tyder på at vinduet delvist bærer tagkonstruktionen.

Risiko

Revnerne vil forsat udvikle sig og kan med tiden give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner.

Bemærkning

Revnen går igen indvendigt ved spejl i badeværelset.

...

Beboelse/garage – fundament/sokkel

Nr. 5

Vurdering Gult hus

Skade Der er revner i sokkel i gavlen mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervægge.

Risiko Der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.

...

Sælgeroplysninger

...

Fundamenter/sokler

7.1

Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?

JA

Vi vil gerne vide:

- Hvor er eller har der været revner
- Er skaden udbedret
- Hvornår det er udbedret
- Er det udbedret som selvbyg
- Er repareret løbende"

Af skadesanmeldelse af 3/7 2024 fremgår bl.a.:

"Oplysninger om skaden:

Hvor skete skaden?

Der er nogle revner ved den vestlige hjørne af huset, som vi har fået at vide af en 'trykmåler' er meget mere alvorlige end hvad der står i tilstandsrapporten. Man kan se at fejlen er blevet udbedret før, flere steder, men han siger også at fugerne bliver større og større og der er hul helt ind til hulmuren.

Beskrivelse af uheldet?

Han vurderer at der på sigt kan give store vandskader på huset hvis det ikke bliver rettet op på, som det allerede er startet på inde i huset på det ene værelse.

Hvilke(n) bygning/bygningsdele/genstande... Det er hovedet huset i det vestlige hjørne

Hvad tror du er årsagen til skaden? Sætningsskade (tid?)

Hvornår blev skaden konstateret først... I dag

I hvilken forbindelse blev skaden konstateret... Vi havde en ude at måle vores vandtryk

Hvad er alderen på bygningsdelen? Den er fra 1957

Er skaden helt eller delvist nævnt i ...

Ja delvist, men ikke i det omfang der i virkeligheden er

Er der tegnet bygningsforsikring i Al... Nej

Hvor er forsikringen tegnet? [Andet selskab]

Yderligere oplysninger:

Revner i huset er blevet markant større efter vi overtog i februar"

Af selskabets skadebrev af 25/7 2024 udfærdiget af selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Din anmeldelse

Sætningsrevner i gavl mod vest og skillevægge, er større end dem som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Min besigtigelse

Boligen er et længehus øst/vest med kælder og derpå en stueplan, dog i den vestlige ende er kun stueplan med et badeværelse og værelse.

Det vil sige at **underside sokkel** i den vestlige ende med badeværelse og værelse, **ikke** har samme underside i hele husets længderetning, da det ikke er ført ned til samme dybde som øvrig del med kælder.

Indvendig ses revne (sydvest) i skillevæggen i værelse ind til badeværelse + mindre revne i gangen.

I badeværelse ses revne under vindue mod nord, som er gennemgående + revne mod vest omkring spejlet.

Udvendig ses revne under det nordlige vindue også + to i gavlen mod vest, hvoraf den ene går ned i sokkel.

...

Min afgørelse

Der er ikke tale om en dækket ejerskifteskade, som udløser erstatning.

Der er således at skader beskrevet i tilstandsrapporten er direkte undtaget, medmindre de er klart forkert beskrevet, **jævnfør betingelser punkt 2.3.1**

Jeg vurderer punkt 2,5 + 10,11,12 i tilstandsrapporten, **ikke** var klart forkert beskrevet, da disse skader er karakteriseret, netop som **alvorlige skader**.

Der står endda at "**Revnerne vil forsat udvikle sig og kan med tiden give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner**"

Derudover er det således at alle skader, såsom revner mv udvikler sig hen over tid og kun bliver værre.

Med andre ord, advarer tilstandsrapporten om **alvorlige skader som fortsat vil udvikle sig** og derfor kan man **ikke få dette udbedret/erstattet af den**

tegnet ejerskifteforsikring jævnfør betingelser punkt 2.3.1"

Af geoteknisk rapport af 6/11 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"1. INDLEDNING.

I forbindelse med vurderingen af en eventuel efterfundering af ejendommen er [geoteknisk firma] af [firma 1] blevet anmodet om at udføre en orienterende, geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Omfanget af undersøgelsen var forud fastlagt af [firma 1], 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.

2. UNDERSØGELSER.

2.1. Boringer - Markarbejder

For at give en orientering om jordbunds-, - grundvands- og funderingsforholdene er der udført to geotekniske boringer. Boring B2 udført som en 6" snegleboring med et hydraulisk boreværk. Den planlagte boring B1 er som følge af begrænsede adgangsforhold udført med let håndboregrej. Boringen er stoppet i ca. 1,00 m's dybde under terræn pga. borehindringer som ikke var muligt at forcere med det aktuelle boregrej. Herudover er der op mod fundamentet udført to håndgravninger (HG1-HG2) for at vurdere funderingsforholdene nærmere.

Under borearbejdet er påtrufne laggrænser indmålt og prøver er udtaget pr. min. 0,50 m. Der er herudover udført en række styrkeforsøg (vingeforsøg) og en grundvandspejling. Borearbejdet er i øvrigt udført efter retningslinjerne jf. DGFbulletin 14.

Koterne til de undersøgte punkter er anført i DVR90.

2.2. Laboratoriearbejder

Samtlige optagne prøver er på vort laboratorium blevet geologisk/geoteknisk bedømt og klassificeret i henhold til DGF-bulletin 1.

Endvidere er der på en række prøver udført forsøg til bestemmelse af det naturlige vandindhold (w, %), og på enkelte prøver glødetabsbestemmelse (gl%) for at vurdere indholdet af organisk materiale.

Resultaterne af ovenstående mark- og laboratoriearbejder er sammenstillet på boreprofilerne på bilag 1.02.-1.03.

På boreprofilerne er der angivet laggrænser, optagne prøvers lejringsdybder, geologisk/geoteknisk jordartsbetegnelse med vurdering af aflejningsform og alder for de påtrufne jordlag og samtlige direkte forsøgs- og måleresultater, herunder de indmålte vandspejl.

Signaturforklaring til boreprofilerne samt definitioner fremgår af bilag A.

3. RESULTAT.

3.1 Jordbundsforhold

Under 0,60 á 2,30 m fyld af muld og sand, træffes der senglacialt/glacialt flydejord og/eller kalkudvasket moræneler, hvori borerne er afsluttet i 1,00 á 4,00 m's dybde under terræn.

Der henvises i øvrigt til boreprofilerne på bilag 1.02. - 1.03.

På boreprofilerne er der endvidere angivet oversiden af de bæredygtige aflejringer, mærket O.S.B.L.

3.2 Styrke- og deformationsparametre

For de intakte jordlag er der generelt målt/vurderet følgende parametre:

Tabel 1: styrke- og deformationsparametre

Jordart	Kohæsion	Friktion	Rumvægt	Effektiv kohæsion	Konsoliderings-Modul
	c_v	φ_{μ}	γ/γ'	c' [kN/m ²]	K [kN/m ²]
Ler (Sg/Gc)	50-140	28	20/10	5-14	$4000 \cdot c_v/w$

Prøvegravning (for placering se bilag 1.01)

Den udførte prøvegravning HG1 har vist følgende forhold:

Den udførte prøvegravning HG1 kunne ikke med sikkerhed bestemme funderingsdybden, da det ikke var muligt at grave dybere end ca.1,00 m under terræn.

Naturligt vandindhold, w_{gns} , nat = 17,6%

...

Den udførte prøvegravning HG2 har vist følgende forhold:

Funderingsdybde, $d = 0,90$ m.u.t.

Jordart under fundament:

Fra 0,95 m.u.t., MULD, sand, gruset, enkelte små tegl

Naturligt vandindhold, w_{gns} , nat = 15,3%

...

3.3 Vandspejlsforhold

Ved pejling umiddelbart efter borearbejdets afslutning blev der intet stabilt vandspejl observeret i de indtil 4,00 m dybe borer.

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 forholdsvis impermeable ler.

3.4 Vurdering af restsætning

Med de aktuelle jordbundsforhold må der forventes sætninger hidrørende fra det inhomogene fyldlag. Grundet uvished om fyldlagenes lejringstæthed og konsolidering ved opførelsestidspunktet samt problematikken ved at foretage sætningsberegninger i inhomogene lag, er det særdeles vanskeligt at udtale sig om fyldlagenes totale sætninger og hermed restsætninger.

På foreliggende grundlag er det derfor ikke muligt at foretage en vurdering af restsætninger.

4. DIVERSE.

Sagkyndig inspektion og kontrol i forbindelse med efterfunderingen anses for påkrævet til sikring af, at de gjorte forudsætninger overalt er tilstede.

Skulle der, med hensyn til foranstående vurderinger og bedømmelser, være punkter De måtte ønske yderligere belyst, er vi selvsagt til Deres rådighed."

Af "dokumentation for arbejde udført med ScrewFast Skruepæle" fra firma 1 af 9/1 2025 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af projektet

Der er foretaget efterfundering af eksisterende yderfundament med ScrewFast Skruepæle®. Efterfunderingen er foretaget med 7 stk. pæle ned i 3,0 a 4,0 meters dybde under terræn.

Pælene er designet til den aktuelle last på bygningen og har en garanteret levetid på minimum 60 år. Befæstigelsen til randfundament er udført med specialkonsol mekanisk fastgjort til fundamentet med betonskruer og klæbeankre. Der er derefter bukket armeringsjern rundt om konsollerne, som slutteligt er omstøbt med beton.

Geoteknik

Geoteknisk rapport fra [geoteknisk firma] af 06.11.2024

Specifikationer

Antal pæle 7 stk.

Konsoller 7 stk.

Pælelængder 3 x 3,0 m og 4 x 4,0 meter

Dimension $\varnothing 88,9 \times 8,0$ mm stålør

Helixplader 2 x $\varnothing 350$ mm

Bæreevne Min. 75 kN pr. pæl

Afgrænsning

I henhold til AB 18 giver vi 10 års reklamationsret, såfremt der ikke ændres på de laster, der ligger til grund for efterfunderingen. Reklamationsretten er gældende for det område på bygningen, hvor efterfunderingen er udført."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, deformation, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 8/2 2024. Klageren har anført, at ejendommen ifølge tilstandsrapporten er fra 1954, men, at skaden er opstået i en tilbygning, der er opført i 1964. Klageren anmeldte den 3/7 2024, at "der er nogle revner ved det vestlige hjørne af huset, som vi har fået at vide af en 'trykmåler' er meget mere alvorlige end hvad der står i tilstandsrapporten. Man kan se at fejlen er blevet udbedret før, flere steder, men han siger også at fugerne bliver større og større og der er hul helt ind til hulmuren", og at "revner i huset er blevet markant større efter vi overtog i februar". Klageren ønsker, at selskabet dækker "godtgørelse i forbindelse med de udgifter vi får til at udbedre skaden". Klageren har oplyst, at "skaden omfang og hastige udvikling har medført at vi allerede har måtte starte udbedring af fundamentet for at sikre skaden ikke udvikler sig yderligere. Vi har derfor allerede udgifter for over 150.000,- kr. blot for at stoppe murens yderligere bevægelse". Klageren ønsker herudover, at selskabet dækker en udbedring af følgeskaderne – "herunder fuger og revner ind- og udvendigt, opretning af gulve og døre der har vredet sig så de ikke kan lukke".

Klageren har anført, at anmærkningen omkring revnedannelser i tilstandsrapporten har fået en gul vurdering, der i henhold til vejledningen ikke bør udvikle sig af betydning før efter 2 år.

Skaden har udviklet sig både hurtigere og markant anderledes og voldsomt end tilstandsrapporten giver udtryk for. Hvis det gør sig gældende, at afvigelserne kan være så store, så er hele tidsangivelsessystemet værdiløst og burde ikke være en del af tilstandsrapporten. Klageren har påpeget, at skaden – og skadesårsagen – skulle i realiteten være blevet udbedret øjeblikkeligt ved overtagelsen, men at det ikke er det, som tilstandsrapporten giver indtryk af. Klageren har oplyst, at han har fået undersøgt både jordbundsforhold og sokkeldybde, og at det har vist sig, at soklen ikke når ned til fastgrund, og derfor står på opfyld og muldjord. Klageren har anført, at der derfor ikke kun er tale om en revne, men om en sætningsskade, der er forårsaget af manglende fundament. Klageren har anført, at der står i vejledningen til tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige kigger efter eksempelvis sætningsskader. Den bygningssagkyndige har beskrevet det som en revne, hvilket underbygger, at skaden ikke er korrekt beskrevet. Klageren har anført, at en enkelt revne heller ikke kan være årsagen til alle de revner, der er kommet alle mulige andre steder. Klageren er uforstående over for, at selskabet vurderer, at skaden er korrekt beskrevet, når skaden ikke er en revne, men en sætningsskade. Klageren har påpeget, at det fremgår af tilstandsrapporten, at sokler uden revner er sjældne. Hvad angår de skader, der ikke er angivet i tilstandsrapporten, hvor selskabet mener, der er tale om følgeskader til de oprindelige to revner, at klageren anført, at "Revner i værelset er en indervæg der er muret til ydervæggen over 1 mtr. fra den oprindelige revne, og et sted hvor murværket ellers ingen skader har. Der er ca. 3 mtr. fra den oprindelige revne, til den nye, samt et 90 graders knæk. Herimellem er der ingen andre revner eller skader. Revnen i gangen er i en væg 2 90 graders knæk fra den oprindelige beskrevne revner i tilstandsrapporten. At beskrive det som en direkte følgeskade er i vores øjne det tyndest mulige hårstrå at gribe". Selskabet godtgør ikke, hvordan de på den ene side mener, at det blot er en revne der udvikler sig, men på den anden side mener, at følgeskader på helt andre vægge som skyldes sætningsskaden – får dem til den konklusion, at skaden ikke oprindeligt har været forkert beskrevet. Klageren har anført, at der er fremlagt "dokumentation for både jordbundsforhold og udført efterfundering af det berørte område, for at give et overblik over hvor stort problemet er og det ikke bare er revner i en væg, men en helt underliggende udfordring, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om revner, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Klageren har ikke bevist, at der er forhold ved revnerne og en reparation heraf, som går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, og at beskrivelsen således er misvisende eller klart ufyldestgørende. Selskabet har anført, at det ikke kan forventes, at den byggesagkyndige noterer den konkrete skadeårsag i tilstandsrapporten. Selskabet har påpeget, at det fremgår af tilstandsrapporten, Sikkerhedsstyrelsens vejledning om vurderingssystemet og den praktiske gennemførelse af et bygningsefter-syn, at det er meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig, og at udviklingen kan vise sig at ske hurtigere end 2 år. Hvad angår de to rapporter, som klageren har fremlagt, har selskabet anført, at "Af den geotekniske rapport fra [geoteknisk firma] af 6. november 2024 fremgår det, at der er foretaget to boreprøver for at undersøge jordbundsforholdene. Begge boreprøver viser, at underside terræn er minimum 1 meter under terræn og at grundvandsspejl ikke er konstateret 4 meter nede. Selskabet bemærker, at den ene af boreprøverne ikke med sikkerhed har kunnet bestemme funderingsdybden, samt at de ikke har kunnet vurdere en evt. restsætning i området, såfremt man ikke foretog en udbedring". Selskabet har anført, at man som køber med anmærkningerne i tilstandsrapporten omkring revnerne måtte forvente, at der er en bagvedliggende årsag, som skal undersøges nærmere, hvilket klageren nu har gjort. Selskabet har anført, at ejendommen er fra 1954, og "det er derfor meget usandsynligt, at huset efter 70 år ikke skulle have konsolideret sig. Dette understøttes blandt andet også på baggrund af, at der ikke har kunnet vurderes restsætninger og selskabet er derfor af den opfattelse, at eventuelle sætninger, som følge af bevægelser i fundamenterne, vil være minimale uden konstruktiv betydning. Revnerne ses også at være stort set uden forskydning, hvorfor der mest sandsynligt er tale om tidligere reparerede revner, der er genopstået som følge af naturlige bevægelser i bygningen".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage revnedannelserne i murværk og sokkel - og forholdene omkring funderingens reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdene. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 "skade", at "Der er revnedannelser i murværk i gavlen mod vest og i murværket under badeværelsesvinduet mod nordvest. Der er nedbøjning i badeværelsesvinduet, hvilket tyder på at vinduet delvist bærer tagkonstruktionen" og "risiko", at "revnerne vil forsat udvikle sig og kan med tiden give risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner", og under "bemærkning", at "revnen går igen indvendigt ved spejl i badeværelset". Af nr. 5 "skade", at "der er revner i sokkel i gavlen mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervægge", og "risiko", at "der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt". Begge forhold har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skade på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger punkt 7.1, at sælger har svaret "ja" til spørgsmålet "har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?", og at disse "er repareret løbende".

Nævnet finder, at den omstændighed, at der efter overtagelsen løbende har været udvikling i revnedannelsen ikke bevirker, at tilstandsrapportens oplysninger om revnedannelserne, kan anses for klart forkert beskrevet. Nævnet bemærker, at det fremgår af forklaringen til vurde-

Ankenævnet for Forsikring

22.

102683

ringssystemet hvad angår brugen af betegnelsen "kort sigt", at "det kan være meget individuelt. hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt. at den negative udvikling allerede er begyndt".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings