

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 102840:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 31/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

En sætningsskade, som bliver ved at udvikle sig.

Den blev afsløret med en kraftig revne på indvendig side bag en radiator under et vindue - da denne (radiatoren) skulle skiftes ved indflytning.

Efterfølgende er fortsat sætning opdaget.

Nyopsatte malede lofter sprækker i overgang mellem væg og loft - i hele huset - og udvikler sig fortsat...

Nyisat vindue binder - det gjorde det ikke lige da det var isat.

Tagkonstruktion knager under storm, pga manglende understøttelse i NØ hjørne.

Sætninge udvikler sig fortsat.

Nabo har fortalt, at soklen blev støbt over 2 dage under opførsel af huset 'fordi arbejderne skulle hjem' hvorfor der er opstået støbeskel. - så dét har været en kendt problematik på ejendommen - hvilket IKKE fremgår af Tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have en understøttelse af hushjørne, da det fortsat sætter sig (er dokumenteret med opmålinger af [bygningsingeniør]).

Dette er en bekostelige affære - hvorfor forsikringsselskabet gør hvad de kan for at undgå erstatningsansvar."

Ankenævnet for Forsikring

2.

102840

Selskabet har den 19/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Ifølge det oplyste overtog klager med overtagelsesdag den 15. april 2019 den faste ejendom beliggende ...

Klager **opfordres (A)** til at fremlægge købsaftale med vilkår, herunder korrespondance i relation til købsaftalens indgåelse.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport dateret 25. marts 2019, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag A**.

Af tilstandsrapporten fremgår at ejendommens hus er opført i 1977.

Tilstandsrapporten indeholdt blandt andet følgende K2-anmærkninger vedrørende facader, gavle samt fundamenter/sokler:

2.	Ydervægge		
2.1	Facader/gavle	K2	Revne over og under midterste kældervindue mod øst. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.
		K2	Revnede fuger over begge vinduer i gavl mod nord. Afskallede teglsten over det ene vindue. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.
		K2	Revne under stuevinduet mod vest. Revnet fuge forneden på facaden mod sydøst. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.
4.	Fundament /sokler		
4.2	Sokkel	K2	Revne under fordøren
		K1	Der mangler sokkelpuds på murvingen mod sydøst.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 5. maj 2020 anmeldte klager de af sagen omhandlede forhold til Domus Forsikring.

Anmeldelsen af 5. maj 2020 med bilag fremlægges som **bilag C**.

Domus Forsikring lod taksator ... foretage besigtigelse og fremkom herefter den 20. juli 2020 (sagens **bilag D**) med afgørelse, hvorefter dækning blev afvist.

Af sagens bilag D fremgår blandt andet følgende:

'Vi har besigtiget det anmeldte forhold. Efterfølgende besigtigelse har taksator ... noteret, at der ses – ved indgang til hus, facade mod vest, revne ved hoveddør i sokkel og over dør.

På facade mod øst, dobbelt høj facade, ses 2 revner fra sokkel og op i facaden.

Ud fra nivillement udført af [bygningsingeniør], falder facaden ca. midtvejs på facaden mod øst med 57 mm i retning mod nord.

Det er oplyst, at der er flere vinduer som binder kraftigt.

Indvendig ses kraftig revne under radiator i stueplan mod øst.

...

Tilstandsrapporten nævner, at der renoveret med kvist tilbage i 2006 (14 år siden). Hvorvidt denne kvist har bevirket, at der er opstået revnedannelser i murværk, er ikke vurderet – men, såfremt det anmeldte forhold stammer fra denne renovering, er der ikke tale om en nærliggende risiko for skade, da forholdet har været tilstede gennem en årrække.

...

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente jf. oplysninger i tilstandsrapporten. Vi afviser derfor det anmeldte forhold.'

Den 12. april 2022 vendte klager tilbage til sagen, i hvilken forbindelse Domus Forsikring ved mail af 29. april 2022 meddelte, at den tidligere afgørelse fastholdtes.

Mailen af 29. april 2022 fremlægges som **bilag E**.

I 2024 vendte klager tilbage til sagen, men Domus Forsikring fastholdt på ny tidligere afgørelse.

Mail af 13. august 2024 fremlægges som **bilag F**.

ii. Forældelse

På baggrund af sagens bilag må det efter Domus Forsikrings opfattelse konstateres, at klager konstaterede de af sagen omhandlede forhold umiddelbart efter overtagelsesdagen, og at forældelsesfristen senest må regnes fra primo februar måned 2020, hvor klager modtog vurderingen fra [bygningsingeniør], se herved mailen af 3. februar 2020, der er en del af sagens bilag C, hvori [bygningsingeniør] blandt andet anfører:

'Jeg konstaterede sætninger og revner i facader og det tyder på, at der er sætningsgivende lag under hele huset.

Se vedhæftede nivillement, som viser tendensen til sætningerne og som er årsagen til revner i facader og sokkel.'

Klager foretog skadesanmeldelse den 5. maj 2020, og Domus Forsikring afviste dækning den 20. juli 2020.

Den treårige forældelsesfrist udløb senest primo februar 2023 og allersenest den 5. maj 2023.

På tidspunktet for indlevering af klage til Ankenævnet for Forsikring var der således indtrådt forældelse, hvorfor det gøres gældende, at klager allerede som følge heraf ikke har krav på dækning under den hos Domus Forsikring indtegnede ejerskifteforsikring.

iii. Sagen i øvrigt

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1977. I tilstandsrapporten som klager modtog i forbindelse med købet af ejendommen, var der alvorlige skadesanmærkninger med hensyn til ejendommens facader og gavle, henholdsvis fundamenter/sokkel, idet tilstandsrapporten på side 8 og 9 indeholdt blandt andet følgende bemærkninger:

2.	Ydervægge		
2.1	Facader/gavle	K2	Revne over og under midterste kældervindue mod øst. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.
		K2	Revne fuger over begge vinduer i gavl mod nord. Afskallede teglsten over det ene vindue. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.
		K2	Revne under stuevinduet mod vest. Revnet fuge foruden på facaden mod sydøst. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.
4.	Fundament /sokler		
4.2	Sokkel	K2	Revne under fordøren
		K1	Der mangler sokkelpuds på muringen mod sydøst.

I anledning af skadesanmeldelsen af 5. maj 2020 lod Domus Forsikring taksator ... foretage besigtigelse. Dennes besigtigelse gav ikke anledning til vurdering af, at det i tilstandsrapporten beskrevne var klart misvisende beskrevet. Der henvises til sagens bilag D, hvori blandt andet anføres:

'Vi har besigtiget det anmeldte forhold. Efterfølgende besigtigelse har taksator ... noteret, at der ses – ved indgang til hus, facade mod vest, revne ved hoveddør i sokkel og over dør.

På facade mod øst, dobbelt høj facade, ses 2 revner fra sokkel og op i facaden.

Ud fra nivillement udført af [bygningsingeniør], falder facaden ca. midtvejs på facaden mod øst med 57 mm i retning mod nord.

Det er oplyst, at der er flere vinduer som binder kraftigt.

Indvendig ses kraftig revne under radiator i stueplan mod øst.

...

Tilstandsrapporten nævner, at der renoveret med kvist tilbage i 2006 (14 år siden). Hvorvidt denne kvist har bevirket, at der er opstået revnedannelser i murværk, er ikke vurderet – men, såfremt det anmeldte forhold stammer fra denne renovering, er der ikke tale om en nærliggende risiko for skade, da forholdet har været tilstede gennem en årrække.

...

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente jf. oplysninger i tilstandsrapporten. Vi afviser derfor det anmeldte forhold.'

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede skader, herunder at de konstaterede revnedannelser/sætninger i forhold til det i tilstandsrapporten beskrevne er klart misvisende beskrevet.

Sådant bevis er efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført.

Ligeledes med henvisning hertil gøres det gældende, at klager ikke har krav på dækning."

Klageren har i brev af 4/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen fra sin begyndelse:

Kort tid efter indflytning vælger jeg at udskifte radiator i stue (under vinduet mod øst) - her bag viser der sig en revne i væggen (se vedlagte fotos) Revnen i væggen var tapetseret over over og under radiator – og derfor ikke synlig – og fremgik ikke af Tilstandsrapport.

Ved anmeldelse til Ejerskifteforsikringen, blev det påstået at skyldes isætning af kanap på 1'ste sal.

Og dermed afvist.

Sætningsrevnen er synlig udefra på østvendt facade OG vestvendt facade.

Før indflytning blev lofter i entré og stue erstattet med fuldspartlet gipslofter (Gipsen blev skruet på eksisterende bræddeloft) – og fuld-fuget kanter mellem væg og loft. Disse fuger er nu sprækket. (Disse sprækker fortsætter med at udvide sig.) Hvorfor jeg henvendte mig til [bygningsingeniør] – et firma der har specialiseret sig i understøtning af sætningsskader.

De har foretaget 2 af hinanden uafhængige opmålinger i hhv. '20 og '22 – der tydeligt tilkendgiver, at huset tilstadighed sætter sig – mod N/Ø – og var i '22 oppe på 6,1cm's sætning. Som det fremgår af vedlagte foto, er tagkonstruktionen/remmen i N/Ø-hjørne fritsvævende over murværk. Dette medfører, at hele tagkonstruktionen knager og giver sig ved vinde over 15 m/s

Intet af dette fremgår af Tilstandsrapporten.

Det er tydeligt at huset er ved at brække midt over – og at forsikringsselskaberne forsøger at dække sig ind bag lange breve udformet af jurister, og bare generelle afvisninger af ethvert krav – velvidende at den enkelte skadesramte borger ikke har EN chance for at hamle op mod en økonomisk VÆSENTLIG stærker modpart, som kan trække sagen i langdrag, og finansielt underminere forsikringstagernes økonomi.

Hvis man som boligkøber IKKE kan regne med en Tilstandsrapport, og IKKE kan regne med at ejerskifteforsikringen vil dække ved uopdagede **væsentlige** skader, er hele 'forsikrings'systemet ikke andet end et stort svindelnummer, med dét for øje at trække penge ud af borgernes lommer – helt lovligt.

Ankenævnet for Forsikring

6.

102840

Ejerskifteforsikringsselskabet er fuldt ud klar over, at denne skade er omfangsrig, at de er erstatningsforpligtiget og at skaden er bekostelig.

Derfor afviser de.

Derfor påstår de, at sagen er forældet - hvilket den ikke er, da skaderne er påpeget og indberettet

rettidigt."

Klageren har i kommentar af 14/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedlagt er fotodokumentation for yderligere bevægelser i konstruktionen....

Alle billeder er af ydervægge hhv. vest/øst - og dermed på tværs af skaden i soklen. Efter samtale med nabo er det blevet mig oplyst, at underopførelsen af ejendommen (...), at sokkelarbejdet blev stoppet midt i udførelsen pga. fyraften, og påbegyndt efterfølgende morgen - hvilket har medført et såkaldt 'støbeskel' - hvorfor ejendommen gradvist synker i den nordlige ende.

Dette fremgår IKKE af tilstandsrapporten.

Denne oplysning kommer som nævnt fra nabo, som overværede opførelsen af ... (han har boet i nr. siden '72 - som han selv byggede - og har haft livslang ansættelse i Entreprenørbranchen.)"

Selskabet har i kommentar af 13/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring må konstatere, at klager ikke har efterkommet processuel opfordring A, som er indeholdt i indlæg af 19. februar 2025, hvor klager blev opfordret til at fremlægge købsaftale med vilkår, herunder korrespondancen med relation til købsaftalens indgåelse.

Dette bør efter Domus Forsikrings opfattelse komme klager processuelt til skade, således at Ankenævnet for Forsikring ved sin afgørelse lægger til grund, at klager som hævdet af Domus Forsikring netop ved købsaftalens indgåelse på behørig vis har kunnet tage højde for, at ejendommen var med sætninger.

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i indlægget af 19. februar 2025 anførte."

Selskabet har i brev af 12/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt en del af købsaftalen, hvortil indklagede ikke har yderligere bemærkninger.

Det bemærkes dog fortsat, at klager ikke har fremlagt den til købsaftalen vedlagte salgsopstilling eller korrespondance i forbindelse med handlen, som der i indklagedes indlæg af 30. februar 2025 er opfordret til.

Indklagede skal en sidste gang opfordre klager hertil.

Såfremt materialet ikke modtages, må sagen endeligt indledes for Ankenævnet for Forsikring, hvor det må tillægges betydning til skade for klager, at klager tilbageholder information, der kan have betydning for sagen.

Domus Forsikring A/S kan i øvrigt i det hele henholde sig til det i indlægget af 30. februar 2025 med bilag anførte."

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102840

Ankenævnet for Forsikring

8.

102840

Klageren har i kommentar af 21/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"En gennemgang af div. afslag på erstatningsansvar har vist 'bred fægtning' i 'argumentation'.

D. 30-01-2020 blev huset opmålt første gang.

D. 20-06-2020 er afslaget på en flækket sokkel/fundament grundet i en kvist i tagfladen på 100cm x 120 cm i 3-sals højde.

Ligeledes er en flækket mur gemt bag en radiator - og dét forhold fremgår IKKE af tilstandsrapporten - kategoriseret som 'forventelig - husets alder taget i betragtning'. (der er tidligere fremsendt fotodokumentation desangående)

D. 30-03-2022 blev huset opmålt 2'nd gang - fortsat udvikling i revnedannelse/sænkning af husende mod Nord.

D. 29-04-2022 er skade kategoriseret som 'forventelig'.

D. 30-04-2024 er indrapporteret fortsat revnedannelse mellem nyopsat loft, end ikke kommenteret - kun afvist.

D. 12-08-2025 henviser [advokat] til en skrivelse dateret d. 30-02-2025 - en måned der kun har 28 dage - (besynderligt)."

Selskabet har i brev af 8/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fremkommer ikke i indlægget af 21. august 2025 med nye oplysninger.

Dog skal bemærkes, at det er en beklagelig fejl, at Domus Forsikring i indlægget af 12. august 2025 henviser til indlæg af 30. februar 2025. Retteligt skulle der være henvist til Domus Forsikrings indlæg af 19. februar 2025 med bilag.

Domus Forsikring kan således henholde sig til det i indlægget af 19. februar 2025 med bilag anførte.

Sagen kan i øvrigt for Domus Forsikrings vedkommende afgøres af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 2/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har d. 17. september 2025 uploadet skrivelse vedrørende en observation fra 1972 fra klagers nabo. Domus Forsikring A/S bemærker, at denne udtalelse naturligvis ikke kan tillægges bevismæssig værdi og udgør ej heller bevis for dækningsberettiget skader.

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte, og anmoder om at sagen forelægges for ankenævnet igen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 25/3 2019 fremgår bl.a.:

"Alvorlige skader K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102840

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Revne over og under midterste kældervindue mod øst.

Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.

K2

Revneede fuger over begge vinduer i gavl mod nord.

Afskallede teglstene over det ene vindue.

Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.

K2

Revne under stuevinduet mod vest.

Revnet fuge forneden på facaden mod sydøst.

Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2

Revne under fordøren.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Ja

Kvist i 2006

...

4. Fundamenter/sokler

...

4.3

Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?

Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?

Ja

Sætningsrevne fra ca. 1977"

Ankenævnet for Forsikring

11.

102840

Af "Nivellement" af 30/1 2020 fra bygningsingeniør fremgår bl.a.:

"



"

Af mail af 3/2 2020 fra bygningsingeniør til klageren fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af vores samtaler og min efterfølgende skadesundersøgelse den 30. januar, sender jeg hermed min vurdering og information om det videre forløb.

Jeg konstaterede sætninger og revner i facader og det tyder på, at der er sætningsgivende lag under hele huset.

Se vedhæftede nivellement, som viser tendensen til sætningerne og som er årsagen til revner i facader og sokkel.

Jeg vil anbefale, at der bliver lavet en geoteknisk undersøgelse og derefter vil jeg udarbejde et løsningsforslag til efterfundering."

Af skadeanmeldelse af 5/5 2020 fremgår bl.a.:

"Min klient købte ovennævnte ejendom til overtagelse den 1. juni 2019. Efterfølgende har min klient i forbindelse med renoveringsarbejde konstateret voldsomme sætningsskader fra sokkel til kvist på ejendommen. Forholdet er efter min vurdering dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen, idet årsagen til nye sætningsskader samt selve eksisterende sætningsskader var til stede inden min klient overtog ejendommen.

Årsagen:

Min klient konstaterede efter overtagelsesdagen, at tagkonstruktionen knagede voldsomt ved blæst på 15/20 m/sek. fra nordvestlig retning. Ligeledes opdagede min klient, at et vindue mod øst ikke kunne åbnes. Da min klient skiftede radiatoren under vinduet, konstaterede min klient en voldsom revne i væggen. Se vedhæftet foto heraf.

Min klient frygtede på baggrund af ovenstående, at tagkonstruktionen var i spænd eller ikke understøttet korrekt, og derved kunne kollapse ved tilstrækkelig hård vind. Af den grund fik min klient den 30. januar 2020 foretaget en skadesundersøgelse ved [bygningsingeniør].

Den 3. februar 2020 modtog min klient en vurdering fra [bygningsingeniør] via e-mail med vedhæftet geometrisk nivellement, som ses vedhæftet dette brev. Ifølge vurderingen fra [bygningsingeniør], er der konstateret sætningsgivende lag under hele ejendommen, hvilket har medført sætningsskader i ejendommens sokkel/facade på op til -57 mm i forhold til vandret plan, jf. geometrisk nivellement.

Det kan dermed på baggrund af vurderingen fra [bygningsingeniør] konstateres, at sætningsskaderne er årsagen til, at tagkonstruktionen har taget skade, at vinduet ikke kan åbnes, samt årsagen til den voldsomme revne bag den gamle radiator.

I forbindelse med købet modtog min klient vedhæftede tilstandsrapport. Ifølge rapportens punkt 1 vedrørende tagkonstruktion, er der ikke beskrevet nævneværdige skader, der indikerer at tagkonstruktionen skulle efterses nærmere. Det er oplagt, at tagkonstruktionen har været i dårlig stand i flere år. Dog har dette ikke fremgået tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, hvilket oplagt er forkert, og derfor karakteriseres det som en 'skjult skade'.

De ovennævnte sætningsskader, som er konstateret af [bygningsingeniør], er ifølge tilstandsrapportens punkt 2 og 4 konstateret som 'revner' i ydervægge samt fundament/sokkel. Disse 'revner' er dog klart misvisende og forkerte i forhold til det reelle skadesomfang. Revnerne var på tidspunktet for rapportens udfærdigelse mere omstændige end beskrevet.

[bygningsingeniør] har også vurderet revnernes omfang. Ifølge [bygningsingeniør] er skaderne voldsomme og mildt bedømt i rapporten. Som dokumentation herfor se vedhæftede e-mail af 3. februar 2020 fra [bygningsingeniør].

Skaderne pågår stadig og de forbedringer, som min klient allerede har foretaget i form af nye lofter

i stue/entre samt tapet på 1. sal, viser sig at være nytteløse, idet der opstår nye sprækker og revner på de renoverede overflader.

Tilstandsrapportens indhold har således ikke givet min klient nogen forudsætning for at påregne skadens omfang. Havde denne været kendt for min klient, havde min klient ikke haft nogen interesse i at købe ejendommen."

Af selskabets mail af 20/7 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har besigtiget det anmeldte forhold. Efterfølgende besigtigelse har taksator ... noteret, at der ses - ved indgang til hus, facade mod vest, revne ved hoveddør i sokkel og over dør. På facade mod øst, dobbelt høj facade, ses 2 revner fra sokkel og op i facaden. Ud fra nivillement udført af [bygningsingeniør], falder facaden ca. midtvejs på facaden mod øst med 57 mm i retning mod nord.

Det er oplyst, at der er flere vinduer som binder kraftigt. Indvendig ses kraftig revne under radiator i stueplan mod øst.

Basisdækning

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i jeres forsikringsbetingelser (skadebegrebet). Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningssdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det vurderes, at det anmeldte forhold skyldes sætnings-givende jordlag under bygningen.

Følgende er noteret i tilstandsrapporten:

...

Tilstandsrapporten nævner, at der renoveret med kvist tilbage i 2006 (14 år siden). Hvorvidt denne kvist har bevirket, at der er opstået revnedannelser i murværk, er ikke vurderet – men, såfremt det anmeldte forhold stammer fra denne renovering, er der ikke tale om en nærliggende risiko for skade, da forholdet har været tilstede gennem en årrække.

...

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente jf. oplysninger i tilstandsrapporten.

Vi afviser derfor det anmeldte forhold.

Udvidet dækning

Ikke aktuel, da der ikke er tale om nogen ulovlighed.

Sagens status

Det anmeldte forhold er afvist."

At revner udvikler sig, er i overensstemmelse med tilstandsrapportens beskrivelse af revnerne, samt beskrivelsen af en K2 anmærkning.

Da forholdet ikke er udbedret, mener vi fortsat at der er tale om et forhold som er anmærket i tilstandsrapporten. Det er ikke påvist, at der er yderligere forhold som var tilstede ved overtagelsestidspunktet, som skader bygningen.

Såfremt du får lavet en jordbundsundersøgelse, så tager vi gerne denne med i vores vurdering af skaden, men på nuværende tidspunkt kan vi ikke være behjælpelig med de anmærkede forhold i tilstandsrapporten."

Af selskabets mail af 13/8 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail med indsigelse til vores afgørelse i forbindelse med revner i din bygning.

Du anfører i indsigelsen, at:

- 1) Påklagede revne i væggen var IKKE synlig ved overtagelsen af ejendommen - hvorfor dette er at betegne som en skjult skade. Revnen blev først synlig ved udskiftning af foranstående radiator.
- 2) Revner i murværk og fortsatte sætningsskader, skyldes IKKE påtalte kvist på 2 sal, men fejl i fundament. Tidl. fremsendte opmålinger fra [bygningsingeniør] viser en fortsat bevægelse i konstruktionen. Disse bevægelser har fortsat siden indgivelsen af klagen - og opmålingerne, således at nyopsatte lofter og nymalede vægge revner.

Som det fremgår at vores tidligere afgørelse, dækker forsikringen ikke forhold eller udvikling af forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Af en revne i en væg således har været skjult af tapet, bag en radiator eller lignende gør ikke, at et forhold bliver dækningsberettiget. En af forudsætnin-
gerne for dækning på ejerskifteforsikringen er, at forholdet skal have været til stede ved overtagelsen og at det dengang gav skade eller nærliggende risiko for skade og så må det ikke være nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår det netop, at der flere steder på bygningen er konstateret revner og at disse må forventes at udvikle sig. Udvikling kan både være i de eksisterende revner, men også at der kommer flere revner til, da årsagen jo ikke fjernes blot fordi det noteres i tilstandsrapporten, at de er der.

...

Du har således allerede ved handel af ejendommen været bekendt med, at der var forhold ved bygningen som gjorde at den slog revner og at forholdet måtte forventes at udvikle sig, idet anmærkningerne i tilstandsrapporten er angivet som K2 skader. K2 angiver, som også anført i tilstandsrapporten alvorlige skader på bygningen.

...

Det er derfor forventeligt, at der vil være en fortsat udvikling af skaderne på ejendommen, da det må forventes, at forholdet udvikler sig og dermed bliver værre med tiden, når en det ikke udbedres.

Derudover er det vigtigt, at man som husejer løbende gennemgår og vedligeholder sin ejendom, herunder fuger, revner og træværk og får udskiftet/repareret disse, når de er slidte og begynder at slippe. Denne vedligeholdelsespligt er noget man selv har som husejer, og det hører derfor ikke under ejerskifteforsikringen.

Der er umiddelbart ikke fremkommet nye oplysninger til sagen, hvorfor vi fastholder den tidligere fremsendte afgørelse. Hvis der er nye oplysninger i sagen, af væsentlig betydning for sagens vurdering, bedes du fremsende disse, hvorefter vi vil gennemgå sagen på ny i vores skadeafdeling."

Af erklæring (udateret) fra klagerens nabo fremgår bl.a.:

"Jeg, ..., som nabo til ... overværet opførelsen af nr. ... under hele forløbet - herunder også støbning af sokkel/fundament.

Jeg har boet på ... siden 1972.

På det tidspunkt nr ... blev opført, skulle al cement køres i trillebør frem på grunden til renderne, der udgjorde støbeforme for sokkel/fundament.

Denne process skal forløbe uafbrudt, for at opnå størst mulig styrke i støbningen.

Men grundet forsinkelser i levering af cement, blev processen afbrudt ved fyraftens tid, og genoptage efterfølgende morgen.

Pga. denne afbrydelse, var det allerede nedlagte cement påbegyndt sin hærdelsesproces.

Den efterfølgende opfyldning blandes/hærder dermed ikke op med den forrige, og der opstår en forringelse af styrken i fundamentet.

Dette var min observation af forløbet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 15/4 2019. Klageren anmeldte den 5/5 2020 voldsomme sætningsskader fra sokkel til kvist. Selskabet afviste den 20/7 2020 dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke afveg nævneværdigt fra, hvad klageren måtte forvente henset til oplysningerne i tilstandsrapporten. Klageren anmeldte den 12/4 2022, at sætningsskaden fortsat udviklede sig. Selskabet afviste den 29/4 2022 og igen den 13/8 2024 dækning med henvisning til indholdet i tilstandsrapporten. Klageren indbragte den 31/12 2024 sagen for nævnet. Klageren ønsker en "understøttelse af hushjørne [NØ], da det fortsat sætter sig".

Klageren har anført, at sætningsskaden blev afsløret med en kraftig revne bag en radiator under et vindue i stue mod øst, da radiatoren skulle skiftes ved indflytning. Revnen i væggen var tapetseret over og derfor ikke synlig. Efterfølgende er fortsat sætning opdaget. Sætningsrevnen er synlig udefra på østvendt facade og vestvendt facade. Før indflytning blev lofter i entré og stue erstattet med fuldspartlede gipslofter. Gipsen blev skruet på eksisterende bræddeloft og fuld-fuget kanter mellem væg og loft. Disse fuger er nu sprækket. Ny opsatte malede lofter sprækker i overgang mellem væg og loft i hele huset og udvikler sig fortsat. Nyindsat vindue binder, hvilket det ikke gjorde, lige da det var isat. Tagkonstruktion knager under storm på grund af manglende understøttelse i NØ-hjørne. Klageren har anført, at nabo har fortalt, at soklen blev støbt over 2 dage under opførsel af huset, "fordi arbejderne skulle hjem", hvorfor der

er opstået støbeskel, så det har været en kendt problematik på ejendommen, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at et firma, der har specialiseret sig i understøtning af sætningsskader, har foretaget to af hinanden uafhængige opmålinger i henholdsvis 2020 og 2022, der tydeligt tilkendegiver, at huset til stadighed sætter sig mod N/Ø og var i 2022 oppe på 6,1 cm's sætning. Tagkonstruktionen/remmen i NØ-hjørne er fritsvævende over murværk, hvilket medfører, at hele tagkonstruktionen knager og giver sig ved vinde over 15 m/s. Det er tydeligt, at huset er ved at brække midt over.

Selskabet har anført, at klagerens krav er forældet. Klageren konstaterede det omhandlede forhold umiddelbart efter overtagelsesdagen, og forældelsesfristen må derfor senest regnes fra primo februar måned 2020, hvor klageren modtog vurderingen fra bygningsingeniør. Klageren foretog skadesanmeldelse den 5/5 2020, og selskabet afviste dækning den 20/7 2020. Den tre-årige forældelsesfrist udløb senest primo februar 2023 og allersenest den 5/5 2023. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten var alvorlige skadesanmærkninger med hensyn til ejendommens facader og gavle, henholdsvis fundamenter/sokkel. Selskabet har anført, at selskabets taksator i forbindelse med skadeanmeldelse af 5/5 2020 foretog besigtigelse, der ikke gav anledning til en vurdering af, at det i tilstandsrapporten beskrevne var klart misvisende beskrevet.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 5/5 2020, at "min klient [har] i forbindelse med renoveringsarbejde konstateret voldsomme sætningsskader fra sokkel til kvist på ejendommen. Forholdet er efter min vurdering dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen, idet årsagen til nye sætningsskader samt selve eksisterende sætningsskader var til stede inden min klient overtog ejendommen. Årsagen: Min klient konstaterede efter overtagelsesdagen, at tagkonstruktionen knagede voldsomt ved blæst på 15/20 m/sek. fra nordvestlig retning. Ligeledes opdagede min klient, at et vindue mod øst ikke kunne åbnes. Da min klient skiftede radiatoren under vinduet, konstaterede min klient en voldsom revne i væggen. Se vedhæftet foto heraf. Min klient frygtede på baggrund af ovenstående, at tagkonstruktionen var i spænd eller ikke understøttet korrekt, og derved kunne kollapse ved tilstrækkelig hård vind. Af den grund fik min klient den 30.

januar 2020 foretaget en skadesundersøgelse ved [bygningsingeniør]. Den 3. februar 2020 modtog min klient en vurdering fra [bygningsingeniør] via e-mail med vedhæftet geometrisk nivellement, som ses vedhæftet dette brev. Ifølge vurderingen fra [bygningsingeniør], er der konstateret sætningsgivende lag under hele ejendommen, hvilket har medført sætningsskader i ejendommens sokkel/facade på op til -57 mm i forhold til vandret plan, jf. geometrisk nivellement. Det kan dermed på baggrund af vurderingen fra [bygningsingeniør] konstateres, at sætningsskaderne er årsagen til, at tagkonstruktionen har taget skade, at vinduet ikke kan åbnes, samt årsagen til den voldsomme revne bag den gamle radiator. I forbindelse med købet modtog min klient vedhæftede tilstandsrapport. Ifølge rapportens punkt 1 vedrørende tagkonstruktion, er der ikke beskrevet nævneværdige skader, der indikerer at tagkonstruktionen skulle efterses nærmere. Det er oplagt, at tagkonstruktionen har været i dårlig stand i flere år. Dog har dette ikke fremgået tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, hvilket oplagt er forkert, og derfor karakteriseres det som en 'skjult skade'. De ovennævnte sætningsskader, som er konstateret af [bygningsingeniør], er ifølge tilstandsrapportens punkt 2 og 4 konstateret som 'revner' i ydervægge samt fundament/sokkel. Disse 'revner' er dog klart misvisende og forkerte i forhold til det reelle skadesomfang. Revnerne var på tidspunktet for rapportens udfærdigelse mere omstændige end beskrevet. [bygningsingeniør] har også vurderet revnernes omfang. Ifølge [bygningsingeniør] er skaderne voldsomme og mildt bedømt i rapporten. Som dokumentation herfor se vedhæftede e-mail af 3. februar 2020 fra [bygningsingeniør]. Skaderne pågår stadig og de forbedringer, som min klient allerede har foretaget i form af nye lofter i stue/entre samt tapet på 1. sal, viser sig at være nytteløse, idet der opstår nye sprækker og revner på de renoverede overflader. Tilstandsrapportens indhold har således ikke givet min klient nogen forudsætning for at påregne skadens omfang. Havde denne været kendt for min klient, havde min klient ikke haft nogen interesse i at købe ejendommen".

Det fremgår af selskabets mail af 20/7 2020, at "Vi har besigtiget det anmeldte forhold. Efterfølgende besigtigelse har taksator ... noteret, at der ses - ved indgang til hus, facade mod vest, revne ved hoveddør i sokkel og over dør. På facade mod øst, dobbelt høj facade, ses 2 revner fra sokkel og op i facaden. Ud fra nivellement udført af [bygningsingeniør], falder facaden ca.

midtvejs på facaden mod øst med 57 mm i retning mod nord. Det er oplyst, at der er flere vinduer som binder kraftigt. Indvendig ses kraftig revne under radiator i stueplan mod øst ... Det vurderes, at det anmeldte forhold skyldes sætnings-givende jordlag under bygningen ... Tilstandsrapporten nævner, at der renoveret med kvist tilbage i 2006 (14 år siden). Hvorvidt denne kvist har bevirket, at der er opstået revnedannelser i murværk, er ikke vurderet – men, såfremt det anmeldte forhold stammer fra denne renovering, er der ikke tale om en nærliggende risiko for skade, da forholdet har været tilstede gennem en årrække ... Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente jf. oplysninger i tilstandsrapporten."

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, og forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Nævnet bemærker at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt. løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Nævnet finder, at den almindelige 3-årsfrist for klagerens eventuelle krav ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end tidspunktet for hans anmeldelse af skaden den 5/5 2020. Nævnet finder desuden, at den 1-årige frist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 (efter afvisning), senest løber fra selskabets afvisning den 20/7 2020. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens eventuelle krav var forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

21.

102840

bestemmes:

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen