Ankenævnet for Forsikring

940/14

Den 19. maj 2014 blev i sag nr. 84.965:

xxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række revner ved det forsikrede hus' vinduer i stueetagen. Desuden er klagerne utilfredse med, at selskabet har afvist at erstatte alle udgifterne for udbedringen af revner ved et vindue, som selskabet har anerkendt er dækningsberettigende. Klagerne er endvidere utilfredse med, at selskabet har opkrævet 2 gange selvrisiko.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række af de anmeldte forhold med henvisning til forsikringens skadebegreb. Selskabet har opkrævet 2 gange selvrisiko med henvisning til, at de anerkendte forhold har forskellige skadeårsager. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække yderligere udgifter til maling og tapetsering ved et vindue.

Det fremgår af klagernes advokats brev af 4/6 2013 til selskabet, at klagerne kræver, at selskabet skal yde forsikringsdækning for revner ved vinduerne i østlig og vestlig facade, dvs. ved vinduerne i stueetagens facade ved stue, wc og køkken.

2. 84.965

Det forsikrede hus er fra 1927. Af klagernes købsaftale af 19/4 2004 fremgår bl.a., at køber har modtaget "Gl. +aktuel tilstandsrapport". Af tilstandsrapport af 4/12 2001 fremgår bl.a.:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	*Beboelse*			
A	*1.0 Fundamenter/Sokler*			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Der er enkelte revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og enkelte afskalninger.*
		K2		*Der er ældre sætningsrevner i sokkel, hvilket giver risiko for vandindtrængning.*
	1.3 Udvendige trapper	*K2*		*Der forekommer revner og afskalninger på trappetrin og vanger.*
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*			
	2.6 Ventilation	*K1*	*1*	*Luften i krybekælder er tung og stillestående grundet for få riste.*
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*2*	*Pudsede flader har stedvis overfladerevner og lokale områder med løst pudslag.*
		K2		*Enkelte steder er revner så store eller med løst puds, at der er risiko for fugtindtrængning. Hvor mursten er pudset, er der udfaldne fuger, med risiko for fugtindtrængning.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	*A*	*2.6 Ventilation*	*Det anbefales at genetablere/etablere (flere) ventilationsriste, så tværgående ventilation opnås.*
2	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Der må forventes behov for løbende udbedringer og fornyet overfladebehandling af pudsede facader.*

"

Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 6/6 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

3. 84.965

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	*1.0 Fundamenter/Sokler*			
	1.2 Sokkel	*K2*	*1*	*Der er afskalninger, revner, ujævnheder, 'skruk'/løs puds, tidligere ventil i sokkel er tilmuret under køkkenvindue.*
	1.3 Udvendige trapper	*K1*		*Bagtrappe har revner, defekt puds.*
		K3		*Fortrappe i dårlig stand, større revner, defekt puds.*
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*			
	2.1 Gulvkonstruktion	*K2*		*Defekt gulv ved rist i gulv, bærer præg af det er under renovering.*
	2.2 Vægge	*K1*		*Der er enkelte revner, defekt puds.*
	2.6 Ventilation	*K1*		*Der bør være mere ventilation til konstruktionen.*
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Der er revner, afskalninger, defekt overflade flere steder.*
		K2	*2*	*Der er revner, 'skruk'/løs puds flere steder, defekte fuger enkelte steder.*
	3.6 Indv. vægge	*K1*		*Plader på mur flere steder, revner og ujævnheder enkelte steder.*
	3.7 Vægbeklædninger	*K1*		*I køkken er der enkelte defekte fuger, revner, manglende fuger.*
	3.9 Andet: Diverse /Indvendig	*K1*		*Der er flere steder indvendig, som ikke er færdigrenoveret, mangler afslutninger.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

4. 84.965

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	*A*	*1.2 Sokkel*	*Der bør generelt sikres imod fugt- og vandindtrængen.*
2	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Murværk bør efterses, sikres mod fugt, og vandindtrængen.*

"

Af klagernes mail af 8/6 2011 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi er glade for at have fået repareret de 4 murede stik på 1. salen.

Du skriver at de øvrige vinduesoverliggere ikke er udført som murede stik, men som almindelige overliggere - dette ved jeg ikke meget om, da jeg jo ikke er murer. Men at der ved disse overliggere ikke er konstateret skader er ikke sandt. (se vedhæftede billedfiler) Der ved ALLE vindues- og døråbninger revner over og under hullet. Disse har været der siden vi flyttede ind. Ved døren i nordgavlen kan jeg med det blotte øje konstatere at overliggeren er sunket. Ved vinduet i sydgavlen kan jeg tydeligt se at muren over vinduet er sunket - helt op til tagets udhæng, ved et af vinduerne på østsiden kan jeg ligeledes følge revnerne helt om til tagets udhæng.

Jeg talte med ... Mureren ... om disse nedsænkninger og han var ikke i tvivl om at hvis/når man piller vinduerne ud, vil hele det overliggende stykke mur komme med ned. Dette mener jeg bestemt er en skade der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt! På et af billederne kan man se en revne der starter på nordsiden og løber op og rundt, om til vestsiden af huset - dette har vi af en murer fået beskrevet som en typisk sætningsskade.

Vores murer har altså vurderet at overliggerne er ødelagt i et sådan omfang, at de har medført skade på bygningen!

Jeg bad i min sidste mail til dig om en kopi af de billeder i vurderer sagen ud fra, så jeg kunne se om de er gode nok, eller om revnerne har udviklet sig. Disse har jeg endnu ikke modtaget. Den nærliggende risiko for skade må være lige så snart revnen er der?!?

Kan man påstå at overliggerne fortsat fungerer, hvis muren falder ned når vi skifter vinduerne??

Mht. at i ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten. Som jeg skrev i min sidste mail bliver dette punkt tilsidesat når tilstanden, der er beskrevet, er direkte forkert! Vi har af ... fået tilsendt en kopi af den tidligere tilstandsrapport, hvori der står at der er sætningsrevner i murværket. Hvis dette nu er afløst af 'revner og afskalninger af puds' må dette være en direkte fejl!"

På foranledning af klagerne blev ejendommen besigtiget af en ingeniør, der udarbejdede en rapport af 12/4 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**2. Beskrivelse af ejendommen**

5. 84.965

Ejendommen er et enfamiliehus i 3 etager - kælder under en del af arealet, stueplan og udnyttet tagetage. Huset er med omtrent rektangulær grundplan med gavle mod nord og syd, og i facaden mod vest er en mindre karnap/vinkel bygget ud (se bilag ..., fig. 1-3).

Taget er et sadeltag med ca. 50 cm udhæng.
Ydervægge er med teglmursten i formure, der er pudset og malet.

3. Modtagne oplysninger
Huset er opført i 1927, og nuværende ejere overtog ejendommen i 2005.

Revnerne i ydervægge synes at udvikle sig, og revnerne bliver mere og mere synlige. Ejerskifteforsikringen har ad flere omgange givet tilsagn til udbedring af revner og murede stik over vinduesåbninger.
...
Facaden mod vest:
Fine lodrette revner og mindre sætninger i murede stik kan observeres både over yderdør og over vinduerne i facaden.

Lodrette revner forekommer under vinduet i køkkenet, og revnerne ned mod soklen under terrassen (se fig. 7).

Lodret og/eller skrå revne forekommer i facadens sydlige hjørne. Revnen deler sig og løber dels ned i soklen og dels vandret i murværket ca. 1 meter over soklen (se fig. 8-10).

Flere fine revner kan observeres tilfældigt forekommende i såvel facadepuds som sokkelpuds.
...
Facade mod øst:
Revner i de murede stik kan registreres over alle vinduer i facaden, og under vinduerne forekommer der flere revner, der løber ned i soklen (se fig. 16 og 17).

Flere fine revner kan observeres tilfældigt forekommende i såvel facadepuds som sokkelpuds.

Indvendigt:
Ny tegloverligger er monteret over vinduet i gavlen mod syd, og murværket over tegloverliggeren er ommuret (se fig. 18).
Bagmuren er fjernet under vinduet i gavlen. Lodret revne kan ses i formurens bagside, og ca. 11 mm bred revne ses desuden i soklen (se fig. 19-21).

Krybekælder:
Etageadskillelsen over krybekælderen hviler på murede piller (se fig. 22).

I gavlen mod syd kan kraftig lodret revne observeres i soklen. Revnen er dog skjult bag en muret søjle, men revnen forekommer lodret under positionen, hvor bagmuren er fjernet under vinduet i værelset mod syd (se fig. 23).

Mindre lodret revne er registreret i soklen i facaden mod øst, og mindre revne forekommer i soklen under vinduet i gavlen mod nord.
Revner i øvrigt er ikke registreret i ejendommens sokkel. Krybekælderen var dog mørk, så det er ikke sikkert, at eventuelle andre revner er registreret med det lys, der var etableret i krybekælderen.

5. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes revnerne i ejendommens sokkel samt flere af revnerne i ydervægge at være fremkommet som følge af, at der er sket sætninger i såvel terræn som konstruktioner og/eller murede stik over muråbninger.

For nærmere at afdække om sætningerne i terrænet/undergrunden er bragt til ophør, herunder om der eventuelt fortsat er risiko for yderligere sætninger, anbefales det, at der iværksættes geotekniske undersøgelser."

Selskabet foranledigede herefter en geoteknisk undersøgelse af ejendommen. Af geoteknisk rapport af 16/7 2012 fremgår bl.a.:

"Nivellementet

For at vurdere/klarlægge eventuelle skævheder i huset er der på husets sydlige og østlige side udført et nivellement til overkanten af fundamentet. Resultaterne af dette nivellement er angivet på situationsplanen, bilag ...

Nivellementet viser en difference i forhold til det vandrette plan på op til ca. 15 mm. Denne difference må betegnes som beskeden, og store dele heraf kan skyldes unøjagtigheder under opførelsen af huset.
...
4. VURDERINGER.

Ud fra de udførte undersøgelser tolkes det at årsagen til de opståede revnedannelser er, at dele af ejendommen må betegnes som lettere fejlfunderet, idet fundamentet stedvist er placeret på sætningsgivende aflejringer. Ud fra de udførte undersøgelser og revnedannelserne vurderes det, at det specielt er den sydvestlige del af ejendommen der er funderet på sætningsgivende aflejringer.

De observerede revnedannelser kan være forstærket af eventuel tung trafik (rystelser) på de nærliggende veje. Herudover kan eventuel manglende komprimering omkring kloakledninger afhængig af disse dybder være en medvirkende årsag.

Det skal herudover bemærkes, at forholdene ikke generelt anses for at være fuldt ud stabile. Det vil sige, at det ikke kan udelukkes, at der også fremover vil opstå visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge.

En total sikring mod sætninger fremover vil kræve en efterfundering af den del af huset, som er funderet på sætningsgivende aflejringer. Denne efterfundering bør i givet fald som minimum omfatte de berørte facader.

Efterfunderingen kan f.eks. foregå ved sektionsvis understøbning af randfundamenterne til rene og intakte aflejringer.

Ved den sektionsvise understøbning må de enkelte sektioner ikke overstige 1,25 m og der skal være mindst 2 sektioner mellem de udgravede sektioner.

Efterfunderingen kan ligeledes foregå ved injicering hvorved jordlagene stabiliseres. Denne metode medfører blot særdeles beskedne destruktive indgreb i huset og omgivelserne.

Arbejdet med efterfunderingen skal i givet tilfælde udføres af specialfirmaer indenfor områderne.

I forbindelse med en eventuel efterfundering og udbedring af revner bør der over revnerne ilægges en stålarmering i hvert tredje skifte, idet murværket må betegnes som meget svagt omkring revnerne."

Parterne aftalte herefter, at der skulle opsættes kontrolforanstaltninger for at fastslå, om revnerne arbejdede videre. I brev af 8/7 2013 til klagernes advokat fra selskabet fremgår bl.a.:

"Vi skal afslutningsvis bemærke, at rådgivende ingeniør ... er tilknyttet sagen. Dette har været med henblik på, at få vurderet revnerne i bygningen - og derefter løbende at foretage målinger af bygningens bevægelser. Ingeniør ... har ikke p.t. konstateret fejlkonstruktioner eller nærliggende risici for bæreevne svigt. Hans gennemførte målinger af ejendommens bevægelser - som vil pågå over 12 måneder - viser indtil videre ligeledes, at der ikke ses større eller usædvanlige bevægelser.
...
Ad.D) Måleresultat ved tjek af måleskruer
Vi vedlægger måleskema med 4. måling af den 3. juli 2013 fra ingeniør ..., som viser at der ikke er større bevægelser i ejendommen. Differencerne tilskriver ... måleunøjagtigheder."

I brev af 22/8 2013 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"I perioden fra den 16. november 2011 til 8. juli 2013 har sagsforløbet ud over vedlagte korrespondance mellem mine klienter og Gjensidige Forsikring været som følger:

- Mine klienter fremskaffede sagkyndig vurdering af skaderne, jf. rapport fra rådgivende ingeniør ...
- Rapporten medførte en drøftelse mellem Gjensidige, taksator og ..., der videre resulterede i en geoteknisk undersøgelse og derefter endnu en drøftelse mellem ovennævnte parter.
- Idet den geotekniske rapport ikke entydigt kunne fastslå om risikoen for yderligere sætningsskader er elimineret eller om ekstrafundering er nødvendig, er der iværksat målinger, der skal hjælpe med opklaringen heraf. Målinger pågår stadig, men spørgsmålet om efterfundering er ikke omfattet af nærværende klage.
- På baggrund af drøftelsen efter fremkomsten af den geotekniske rapport, valgte Gjensidige Forsikring af dække yderligere revner og overliggere, men fortsat ikke alle.

Processen har for mine klienter været urimelig lang - hovedsageligt fordi sagen er blevet forhalet af Gjensidige Forsikring, hvilket illustreres af dateringen i samtlige de vedlagte dokumenter.

Begrundelsen for, at der fortsat ikke gives fuld dækning er, at de skader på overliggere og revner under vinduerne, der resterer, ikke markant og i negativ retning afviger fra, hvad mine klienter må forvente af et hus af den pågældende alder, og at skaderne således er omfattet

af almindelig vedligeholdelse. Begrundelsen forekommer uden mening, idet alle skader på overliggere og alle revner visuelt har været ens/af samme karakter. De enkelte revner og skaderne på de enkelte overliggere har ikke, mine klienter bekendt, været holdt op imod hinanden for en sammenligning af deres omfang, årsag og alvor, hvorfor Gjensidige Forsikrings begrundelse synes at være uholdbar. *I øvrigt skal jeg bemærke, at det er denne begrundelse mine klienter gentagne gange er blevet 'spist af med', hvorefter Gjensidige Forsikring alligevel har givet tilsagn om yderligere dækning, når mine klienter har klaget over den kun delvise dækning.*

Det er ikke korrekt, som anført af Gjensidige i brev af 8. juli 2013, også vedlagt i kopi, at mine klienter i forbindelse med købet fik udleveret tilstandsrapporten fra 2001 - denne fik de først kendskab til, da taksator, ..., i forbindelse med skadebehandlingen fandt den frem. Mine klienter har derfor kun været klar over, at der var enkelte revner mm. på ejendommen, hvilket de er enige i er forventeligt på en ældre ejendom, men de har ikke været klar over, at der var tale om sætningsskader. Jeg skal i den forbindelse påpege, at der ikke i forbindelse med mine klienters tegning af ejerskifteforsikringen ved købet af ejendommen blev taget forbehold for dækning af skader forårsaget af sætninger.

For så vidt angår selvrisiko fastholder Gjensidige Forsikring, at de berettiget kræver denne to gange, idet de mener, at skaderne på overliggerne og revner tilsyneladende har forskellige årsager - et argument, som der ikke umiddelbart ses belæg for i hverken rapporten fra ... eller den geotekniske rapport.

Mine klienter ønsker følgende udfald af nærværende klagesag:

1) At samtlige skader på overliggere og revner under vinduer dækkes af ejerskifteforsikringen, da der a) dels er tale om skader, der forringer bygningen nævneværdigt, og b) idet mine klienters forudsætning for at erhverve ejendommen, herunder kendskabet til revnernes alvor, er sket på baggrund af åbenlyst forkerte oplysninger i tilstandsrapporten.
2) At der alene skal betales 1 x selvrisiko, da årsagen til både revner under vinduer og skader på overliggere skyldes samme årsag, nemlig sætninger."

Efterfølgende har klagernes advokat ved brev af 13/9 2013 til nævnet fremsendt brev af 23/4 2012 fra en murermester, hvoraf bl.a. fremgår:

"Jeg er på foranledning af [klageren] blevet bedt om at vurdere om der er tale om sætningsskader eller almindelige forventelige revner på ejendommen.

Efter min håndværksmæssige vurdering er der tale om sætningsskader, hvilket kan ses i størrelsen og udbredelsen af revnerne. Specielt i gavlen mod syd.

Efter min vurdering bør der foretages en geoteknisk undersøgelse inden vi fortsætter med udbedringen i gavlen mod syd, for at sikre os det bedste og tilfredsstillende resultat."

Dertil har selskabet i brev af 15/10 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den 2. november 2009 ca. 4 ¾ år efter deres overtagelse af huset, anmeldte forsikringstagerne telefonisk, at deres murer havde anbefalet dem at anmelde revner i formuren til ejerskifteforsikringen. Mureren mente, at der var tale om relativt alvorlige sætningsrevner. Forsikringstager oplyste, at revnerne egentlig havde været der siden indflytningen, men var blevet tydeligere. Forsikringstagerne havde ikke renoveret facaderne i deres ejertid.

Vinduesoverliggerne i dette hus er opført som murede stik, dvs. med mursten 'på højkant'. Der er ingen armering i stikkene. I stuetagen er de murede stik pudset over. På 1. sal er der fremspring af mursten i murværket og omkring gavlvinduer. Disse fremspring og murstik over gavlvinduer er ikke pudsede.
…
Men henvisning til tilstandsrapportens oplysninger om indvendige vægges stand afviste vi som udgangspunkt at dække maling og tapetsering, fordi det var forventelige omkostninger. Vi åbnede dog mulighed for, at vi kunne dække delvist ved de to anerkendte vinduer og udbad os nærmere oplysninger om udgifterne til maling og tapetsering af indervægge, som var omfattet af reparationen. Vi har endnu ikke modtaget det ønskede.

Vi afviste at dække flere overliggere, idet der ikke var tegn på bæreevnesvigt.

Med henvisning til selvrisikofradrag oplyste vi, at der var tale om to skadesårsager: 1) sætningsrevner pga. jordsætninger i brystningsmur under vinduer og 2) bevægelsesrevner ved overliggere.

Der blev herefter indgivet klage til Ankenævnet for Forsikring, hvor klagepunkterne er dækning af samtlige skader på overliggere og revner under vinduer samt, at der alene skal betales 1 x selvrisiko. Spørgsmålet om efterfundering er ikke omfattet af nærværende klage.

Vi har dækket:

Gavlvinduer
Udskiftning af 4 murstik i formur.

Vindue i sydgavl
Udskiftning af murstik i bagmur og ommuring af ½ meter brystningsmur under vindue. Udskiftning af murstik i formur samt skæring af vandrette riller under vinduer og ved revner i sokkel, som ilægges 8 mm rustfrist stål.

Vindue mod øst
Udskiftning af murstik i bagmur. Udskiftning af murstik i formur samt skæring af vandrette riller under vinduer og ved revner i sokkel, som ilægges 8 mm rustfrit stål.

Med hensyn til vores dækning af revner i brystningsmur, blev dækningstilsagn givet på det tidspunkt, hvor det ikke var klarlagt, at der ikke længere er aktive sætninger af jordlagene. Dette har opsætning af måleskruer og løbende måling af revner dokumenteret.

Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger (betingelsernes pkt. 14).

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet (betingelsernes pkt. 17a).

Forsikringen dækker ikke forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret (betingelsernes pkt. 17d).

Ved ethvert dækket forhold er der en selvrisiko på 10.000 kr. Selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i aftaleperioden (betingelsernes pkt. 7).

Der er forskellige årsager til, at der opstår revner i husets mure.

Sætninger af jordlagene vil typisk give sig udslag i revner fra soklen, der fortsætter op i murværket. Sådanne revner kan være aktive, dvs. de udvikler sig, fordi jorden fortsat sætter sig. Revnerne kan også være ældre, inaktive revner. Sådanne revner kræver dog løbende vedligeholdelse, fordi de på grund af temperaturbevægelser mv. har en tendens til at springe op igen.

Revner omkring og over muråbninger ved døre og vinduer er meget almindelige og skyldes oftest ikke sætninger i jordlagene under huset, men bevægelser, hvor byggematerialer er sammenføjede (de murede stik), samt temperatursvingninger, vejrligets påvirkning, og alm. slid og ælde.

Opsætning af måleskruer har vist, at revnerne ikke udvikles. Det vil sige, at huset ikke længere sætter sig, og at sætningsrevnerne under vinduet er gamle inaktive revner. Alt byggeri vil sætte sig i tiden efter det er bygget, og i 1927 var der ikke samme krav til funderingen af et hus, som i dag. Det er derfor ikke usædvanligt, at der i ældre huse vil være ældre, inaktive sætningsrevner, som ikke har nogen betydning for husets stabilitet, men som løbende skal vedligeholdes.

Revnerne under vinduerne opfylder ikke skadesdefinitionen i ejerskifteforsikringen, idet de ikke afviger fra, hvad der er almindeligt for tilsvarende byggeri for perioden. Derfor har vi afvist at dække revner i brystningsmur under de andre vinduer, og vi skulle egentlig ikke have dækket udbedring under vindue mod syd og vindue mod øst.

Desuden er forsikringstagerne i aktuel tilstandsrapport gjort opmærksom på, at der er revner i facader og gavle, og at murværk bør efterses. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade. Forsikringstagerne er dermed advaret om, at der var alvorlige revner, som trængte til udbedring.

Vinduesoverliggerne er som nævnt udført som murede stik uden ilagt jern. Det er sædvanlig byggeskik i et hus fra 1920'erne. Det er ikke unormalt, at sådanne stik med tiden slår revner pga. bevægelser i byggemateriale, og fordi mørtlen med tiden forvitres. Det er derfor ikke usædvanligt, at der i ældre huse vil være revner ved og over murede stik, og at de kan 'hænge' lidt, uden at det har betydning for husets stabilitet.

Dette udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger fra, hvad der er almindeligt forekommende i tilsvarende ældre huse med murede stik.

Vi har dækket murede stik over gavlvinduer og muret stik over vindue i stueetage i sydfacade, fordi murstikkenes bæreevne her tydeligt var svækket (mursten i stikkene på 1. sal var gledet ned, og murværk over stik i sydgavl havde sat sig). Vi har set bort fra, at forholdet -

især ved gavlvinduerne på 1. sal - kan have udviklet sig i forsikringstagernes ejertid pga. manglende eftergåelse af revner. Vi skulle ikke have dækket murstik ved vindue mod øst, fordi der ikke var tegn på sætning af overliggende murværk. Vi har afvist at dække øvrige murstik i stueetage, fordi der ikke er tegn på bæreevnesvigt her.

Med hensyn til revnerne omkring murstik er forsikringstagerne desuden i aktuel tilstandsrapport gjort opmærksom på, at der er revner i facader og gavle, og at murværk bør efterses. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade. Forsikringstagerne er dermed advaret om, at der var alvorlige revner, som trængte til udbedring.

Forsikringstagerne har ikke foretaget vedligeholdelse af murværk i deres ejertid, selv om de var advaret om alvorlige skade både i aktuel og tidligere tilstandsrapport. De har skrevet under på, at de også har modtaget den tidligere tilstandsrapport sammen med handlens dokumenter, og de er dermed blevet advaret om, at facaderne længe har trængt til vedligeholdelse.

Revnerne under vinduerne skyldes sætninger i sokkel, dvs. sætninger i terræn. Revnerne over vinduerne skyldes svind- og bevægelsesrevner ved murstik. Der er to forskellige årsager til revnerne, og det er korrekt, at der fratrækkes to gange selvrisiko, fordi der er tale om forskellige forhold / skadesårsager."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i mail af 3/11 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"På s.2 skriver de; af købsaftalens pkt. 25 fremgår, at forsikringstagerne har fået udleveret bl.a. 'gl.+ aktuel tilstandsrapport'
Vi kan ikke benægte at vi har skrevet under på dette, selvom det ikke er sandt. Vi modtog ved overtagelsen kun den aktuelle tilstandsrapport, og som forsikringen selv skriver på s. 4 var det seniorkonsulent ... selv, der fremskaffede rapporten, med henblik på at få afklaret om der skulle være en fejl i den nye rapport. Det var også ham der udleverede rapporten til os i en mail d. 28/4/11 (vedhæftet bilag) Dette burde ... kunne bekræfte.
På s. 6 skriver gjensidige at de ikke har modtaget information om hvad omkostningerne for tapetsering og maling af indervæggen udgør. Dette er ikke sandt, da informationerne er sendt til dem på mail, sammen med prisen for nedtagning og opsætning af loft d. 22/3/13 (mail vedhæftet som bilag)
På s. 8 gør gjensidig forsikring opmærksom på at vi ikke, i vores ejertid, har foretaget vedligeholdelse af murværk. Dette er korrekt, da der i vores forsikringsbetingelser står, at vi ikke må gøre dette, førend sagen er afsluttet. (fællesbetingelser stk. 2.2)"

Af den ovenfor omtalte mail af 22/3 2013 fremgår bl.a. følgende: "Tapetsering og maling af væg: 5 timer a 350 kr, +moms + materialer".

Hertil har selskabet i brev af 11/11 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"<u>Tapetsering og maling af indervæg ved vindue i østfacade.</u>
For at reparere vinduesoverligger og revne under vindue i bagmur skulle en halv meter af listeloftet nedtages og en radiator fjernes. Vores bygningskonsulent accepterede at dække denne udgift, men afviste at betale for efterfølgende maling og tapetsering af væggen, fordi væggen var beklædt med cellotexplade, som forsikringstager var advaret mod i tilstandsrapporten.

12. 84.965

Efter en revurdering vil vi betale for istandsættelse af væggen med følgende beløb: 5 timer á 350 kr. + materialer 500 kr., i alt 2.250 kr. + moms = 2.812,50 kr. Erstatningen og udbetaling forudsætter, at vi modtager malerregning som dokumentation for arbejdets udførelse. Hvis forsikringstager har udført arbejdet selv, bliver det en helt anden timepris for eget arbejde.

Manglende vedligeholdelse af murværk
Når vi skriver, at forsikringstagerne i deres ejertid ikke har vedligeholdt murværket, mener vi i de 4 ¾ år, der er gået fra overtagelse af ejendommen den 1. februar 2005, og indtil forhold ved muroverliggere anmeldes første gang den 2. november 2009. Forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2 om ikke at fjerne beviser omhandler tiden fra konstatering af skade og frem."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne
...
17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker 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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
b. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
c. skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret.
e. bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i punkt 15, stk. 1 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 14.
f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen.
g. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
h. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Revner ved vinduerne i stueetagen

Det er nævnets opfattelse, at både tilstandsrapporten af 4/12 2001 og tilstandsrapporten af 6/6 2004 indgår i vurderingen af, om de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Det fremgår af klagernes advokats brev af 22/8 2013 til nævnet, at spørgsmålet om efterfundering ikke er en del af nærværende klage.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de konstaterede revner ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at revnerne har fået bemærkningen K2 og K1, at det fremgår af tilstandsrapporten af 6/6 2004, at der på indvendige vægge er plader på mur flere steder og revner og ujævnheder enkelte steder, og at enkelte af revnerne i tilstandsrapporten af 4/12 2011 er omtalt som ældre sætningsrevner i sokkel, hvilket har fået karakteren K2. Nævnet finder, at klagerne på grundlag af tilstandsrapporterne har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Herefter finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

14. 84.965

Udgifter til tapetsering og maling

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til udbedring af de anmeldte skader, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Selvrisiko

Det fremgår af den geotekniske rapport af 16/7 2012, at årsagen til de opståede revnedannelser bl.a. er, at dele af ejendommen må betegnes som lettere fejlfunderet. Efter det oplyste – herunder oplysningerne i ingeniørrapporterne af 12/4 2012 og selskabets undersøgelser – finder nævnet at måtte lægge til grund, at i alt fald en del af revnerne tillige skyldes bevægelser, hvor byggematerialer er sammenføjede bl.a. ved murstikkene over vinduesåbningerne. Det kan derfor ikke kritiseres, at selskabet med henvisning til, at der er to selvstændigt virkende skadeårsager, har opkrævet 2 gange selvrisiko.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen