Ankenævnet for Forsikring

Den 17. februar 2016 blev i sag nr. 87055:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet afviser at dække udgifterne til arbejdet med reparation af revner, der findes i det pudsede murværk. Klageren kræver i den forbindelse, at selskabet skal dække afrensningen af pudset på bygningen, således at eventuelle revner kan blotlægges. Klageren har endvidere gjort gældende, at bygningen har utilstrækkelig fundering, og at gavle er ude af lod.

Selskabet har anerkendt at visse revner i murværket udgør dækningsberettigende skader. Selskabet afviser at dække udgiften til afrensning af pudsen. Selskabet afviser endvidere, at der er forhold ved fundamentet, der udgør en dækningsberettigende skade. Efter sagens indbringelse for nævnet, har selskabet anerkendt, at visse revner i vestside/gavl udgør dækningsberettigende skader. Derudover har selskabet anerkendt, at en revne ved en indvendig døroverligger, udgør en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede bygning er opført i 1920. Forsikringen trådte i kraft den 15/2 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/12 2006 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**
Bygn.: **Karakter: Registrering og note:**
A Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel — K1 Sokkeloverflade præget af mindre revner, ujævn puds med hulhed enkelte steder.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle — K1 Facaderne står nypudsede, enkelte murfalse er dog ujævne og afskallede. Partielt ses svindrevner i pudsoverfladen.

…

B Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel — K1 Enkelte steder er der skader i pudsoverfladen, i østsiden er pudsen ikke ført under terræn.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle — K2 I vestsiden ses revner og afskalninger i pudsoverfladen - fortrinsvis omkring dør til bryggers.
Note: Revnerne har ikke umiddelbart konsekvenser for murens funktion men vil på sigt kunne forårsage løs og afskallet facadepuds.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1. Fundamenter/sokler

1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? — Ja – **Nej** - Ved Ikke
Hvis ja, hvor?

1.2 Er huset efterfunderet? — Ja – **Nej** - Ved Ikke
Hvis ja, hvornår?

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? — **Ja** – Nej - Ved Ikke
Hvis ja, hvor?
mod vejen - i gavl mod syd.

1.4 Er der udført reparationer på udvendige trapper? — Ja – **Nej** - Ved Ikke
Hvis ja, hvor?"

Klageren foranledigede, at et arkitektfirma undersøgte bygningen. Arkitektfirmaet har i rapport af 15/5 2012 bl.a. anført:

"Renovering af facade og facadepuds i 2010, og facadebehandling, maling 2011.

…

Registreringer:

Hovedhuset:

På vestfacaden forekommer revner fra vindueslysning skråt op og gennem gesims, samt revner ved murstik over vinduet.

…

Under vinduet er der revne fra sålbænk og skråt ned til soklen. Der er ikke synlig revne i soklen.

…

Over sidebygningens tilslutning til hovedhuset forekommer revne fra inddækningen og gennem gesims. Umiddelbart er der maling på kanter af dette brud, hvilket indikerer at revnen har været der længere tid.

…

Nordgavlen har såvel i gavlgesimsen og væk fra vinduer ved overligger og sålbænk revner.

…

Østfacaden til venstre for vindue er der en gennemgående revne lodret som svinder og følger skiftegang umiddelbart over sokkel. Ved sokkel fortsætter mindre revne i pudsen som har været der tidligere idet der er maling i revnen.

…

I spejlet og murstikket over vinduer er flere revner der følger fuger og ender i gesimsen.

…

Ved næste vindue en lodret revne midt for brystning som følger op og vandret til sålbænk i siden.
Mindre revner i murstik ved sidste vindue.

…

Vandret gennemgående revne i højde med alle murpiller delvist maling i revnen.

…

Større revner i murstikket over hoveddøren og til venstre for døren, der begge går op i gesimsen.

…

Sydgavlen har skrå fortandede revner fra stik over gavlvindue og ud til gavlgesimsen hvor de går vandret og følger skiftegangen, og lodrette revner flere steder, som er repareret efterfølgende. Stedvist er der flere revner af nyere dato fri af de tidligere revner.

…

Mod det vestlige hjørne en kraftig fortandet revne, der slutter i et bueforløb mod soklen.

…

Ved stuens vestfacade forekommer flere revner såvel ved brystningerne og ned til gulvniveau og midt i stikkene over vinduerne, nyere brud der til dels følger de udvendige tilsvarende revnet.

…

Over den ene indvendige dør er der foretaget reparationer,- udskiftning af planke til stålteg l, og over den anden dør i stuen ligeledes revne direkte gennem stenene midt for dørhullet.

…

Sydsiden er præget af markante revner langs tagfladen, såvel fortandede revner der går ca 0,5 m ned i murværket og flere revner vandret langs tagfladen med rene brudflader.

…

Vestgavlen, som delvis ligger op mod overdækket areal, er der markante kraftige gennemgående revnet i hele væghøjden, mindst ved soklen.

…

Nordsiden har flere revner langs tagfladen, såvel fortandede revner der førler murstensforbandet ned i murværket og flere revner vandret langs tagfladen med rene nyere brudflader.

Sammenfatning af registreringen.

Ved at sammenholde den nuværende tilstand og de tilgængelige fakta fra overtagelsestidspunktet, tegner der sig et mønster, at bygningens revner udvikler eller viser sig løbende.

…

Der er på overtagelsestidspunktet foretaget tydelige reparationer i forbindelse med filtsningen, hvilke tegner sig markant på facaderne.

I forbindelse med maling af facaderne i 2010 har der været revner yderligere i en vis udstrækning, hvilket viser sig ved at maling forekommer i revnedannelserne. Der er nu revner i et større omfang igen.

Årsager.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser endnu, men på baggrund af erfaringer fra lignende sager, kan det på hovedhuset skyldes at murværket i forbindelse med oprindelig afrensning af facaderne og delvist indvendigt, har svækkede lejefuger og stedvist frilagt større revnedannelser i murværket, som ikke partielt er renhugget /repareret, men fyldt ud med filtsmørtlen i processen.
Filtsmørtelen er ikke beregnet til påføring i tykkere lag eller udfyldning, og svinder uden vedhæftning, og ved bygningens bevægelser fra vejrpåvirkninger øges påvirkningen og genopstår disse og yderligere revner fremkommer.

Langs udhusets tag formodes der at være lagt en mørtelpølse/ forskelling op til udhængsbrædderne, hvilket bevirker disse revner da taget bevæger sig i forhold til væggene. Ved gavlen på udhuset med de store revner flere steder er der tegn på utilstrækkelig fundering ved bygningens hjørner som får revnerne til at være størst for oven.
Det kan også skyldes at taget ikke er tilstrækkeligt fastgjort til murværket, således taget og bygningen som følge af skiftende vejrlig bevæger sig i forhold til hinanden.

Udbedringer:

I revneområderne rengøres fladerne og fuger, såvel leje som studsfuger udkradses i 3-5 cm dybde, og disse udfuges med hydraulisk mørtel, der er elastisk i forhold til bastardmørtler, og sædvaneligt kan optage mindre bevægelser. Hvor revnen bryder stenene udskiftes disse til sten i tilsvarende stenklasse og struktur og kan ligeledes indmures i hydraulisk mørtel.

Ved murstikkene over vinduerne udvendigt hvor revnerne også forekommer indvendigt kan det være nødvendigt at understøtte stikket , fastkile og udskifte fugen i hele væggens tykkelse.

Hydraulisk mørtel er kalkmørtel uden cementtilslag eks KK 50/50/500, og skal anvendes i skygge og ved temperaturer over 5 gr.

Ved de gennemgående revner i vestvæggen i udhuset bør hele væggen ommures, og funderingsforholdene skal undersøges, før der genopmures, så fundamentet eventuelt kan forstærkes eller suppleres.
Indvendig side af væggen støder op mod indervæg, hvortil der skal sikres forbindelse med murbindere.
Ved revnerne langs taget på udhuset bør mørtelen og de øverste sten genimures, og det kan være nødvendigt at nedtage udhængslisterne for at foretage dette. I den forbindelse kan det formodentlig også konstateres i hvilket omfang taget er fastgjort til væggene, eller der skal udføres foranstaltninger til sikring af dette.

Når reparationerne er udført filtses reparationsstederne og det tilstræbes at opnå samme struktur som på den oprindelige filts.

Derefter når de indmurede sten og filtsen er tør foretages facadebehandling, og på reparationsstederne primes og stryges forinden behandling af den samlede facade, hvorved der opnås et ensartet resultat.

Over indvendig dør udføres understøtning af overliggende murværk, nedtagning og indmuring af ståltegl samt udfyldning af feltet, filtsning og overfladebehandling.

Omkostninger:

Jeg skønner at ovenstående arbejde kan udføres for:

Stillads	18.000,-
Reparationsarbejder fuger revner	19.000,-
Ny blokstensvæg i udhuset	8.000,-
Filtsreparationer incl grunding med facadebehand-	11.000,-
Maling af alle facader	33.000,-
Geoteknikervurdering af udhusfundament	8.000,-
Eventuel udførelse af fundamentsarbejder	12.000,-
Reetablering af terræn i overdækningen	5.000,-
Tilsyn med ovennævnte arbejder	10.000,-
Nærværende gennemgang af bygningen	6.000,-
Udgifter i alt incl moms	130.000,-

Afrunding.
På baggrund af den øjeblikkelige tilstand og den relative korte tid siden istandsættelse af boligen med tilhørende facadebehandling, må forestående reparationer udføres for ikke at forringe bygningen yderligere.
De af ejeren foretagne reparationer af revner i sydgavlen bærer præg af midlertidig udbedring, idet revner igen er opstået sammesteds, og må medtages i det samlede arbejde."

I taksatorrapport af 21/6 2012 hedder det bl.a.:

"Der omtales sætningsrevner.
Sætningsrevner er indledningsvis ikke sædvanlige for en ejendom der er 90 år gammel.
Ved besigtigelsen spurgte jeg til eventuelle arbejder der hidrører grundvandssænkning m.v. som kunne have forårsaget nogle af de opståede revner. Du oplyste, at dette dig bekendt ikke var foregået.
Uagtet den fremlagte rapport er der ikke stillet et konkret bevis for årsagen til de anmeldte forhold."

Senere henvendte klageren sig til et ingeniørfirma, der også undersøgte bygningen. Ingeniørfirmaet har i brev af 7/2 2013 til selskabet bl.a. anført:

"Undersøgelsen blev udført på ejendommens sydfacade, hvor vi huggede facadepudsen væk på et område omkring en lodret revne. Vi registrerede, at der er udført en reparation af en revne i murværket. I øvrigt registrerede vi

- at revnen i murværket er blevet hugget dybere og bredere. Efterfølgende er den udstøbt med mørtel tilsat fragmenter af mursten.
- der er ingen forbandt i murværket, og udstøbningen af revnen er udført med mørtel, der har meget større styrke end det omgivende gamle murværk.
- bygningen har i det meste af sin levetid været kalket direkte på mursten. Der var tydelige spor af penselstrøg i den hvide kalk og senere i den gule kalk/maling.
- på et senere tidspunkt, for ca. 4-5 år siden, er ejendommen blevet pudset og efterfølgende filtset.
- der er ikke spor af kalk/maling på revnereparation, så den er formodentligt udført i forbindelse med at ejendommen blev pudset.
- det er ejendommens nuværende ejer, der har malet den.

Når man reparerer revner i murværk, skal man hugge de gamle sten ud og erstatte dem med nye hele sten, og man bruge den samme mørteltype som det gamle murværk. Den fremgangsmåde har man ikke fulgt ved reparationerne af murværket. Det er et byggeteknisk svigt, og det er årsagen til revnerne i den pudsede facade.

Det er min vurdering, at revnerne i det gamle murværk oprindeligt er opstået som følge af en svag fundering. Da bygningen er ca. 100 år gammel har initiale og tidsafhængige sætninger udviklet sig fuldt ud. Ejeren har oplyst, at der er naturlige aflejringer i ca. 60cm dybde.

Konklusion
Det er min konklusion, at revnerne i ejendommens ydervægge er opstået som følge af forkert udført reparation af nogle gamle revner i ejendommens vægge.
Det er endvidere min vurdering, at de gamle revner har været i bygningen i lang tid og er opstået som følge af en svag fundering. Denne vurdering skal som et led i udbedringen verificeres ved en forundersøgelse."

I brev af 22/3 2013 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"Vi har modtaget rapport fra din statiker [ingeniørfirmaet].

I henhold til [ingeniørfirmaets] konklusion, er der 2 forhold der gør sig gældende - det er spørgsmålet om hvorvidt der er fejl eller mangler ved ejendommens fundering - og forholdet med tidligere udbedringer af revner i murværket.

Hvad angår fejl og/eller mangler ved funderingen, må jeg fastholde vores tidligere afgørelse. - Det er ikke dokumenteret, at der er fejl eller mangler der udgør en skade der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende de konstaterede revner i murværket, hvor man kan konstatere, at der er udført en tidligere reparation, der ikke er udført korrekt, kan erstatningspligten anerkendes. Du bedes derfor indhente tilbud på arbejdet med reparation, og fremsende det hertil til vores vurdering.

Vi forbeholder os ret til, at indhente alternativt tilbud.

Jeg gør opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på kr. 10.000, som vil blive fratrukket ved udbetaling af erstatning."

Ingeniørfirmaet fik udarbejdet en "orienterende geoteknisk undersøgelse" fra et geoteknikfirma 1, der i rapport af 2/5 2013 bl.a. har anført:

> "1 **Indledning**
> 1.1 **Baggrund og formål**
>
> [Geotekniks firma 1] har efter aftale med [ingeniørfirmaet], besigtiget 3 stk. prøvegravninger, G1 - G3, som var ført til fundamentsunderkant samt udført 1 stk. geoteknisk boring.
>
> Ejendommen er opført i 11/2 plan uden kælder.
>
> Formålet med den geotekniske undersøgelse har været at opklare om sætninger af jordbunden under fundamenter og eventuelt under gulve kunne være skyld i de observerede revnedannelser og skævheder.
>
> 1.2 **Sammenfatning**
>
> Ved vores tilstedekomst var der udført 3 stk. prøvegravninger, G1- G3, til underside fundament (FUK). Ved G1 blev FUK indmålt ca. 0,6 m under terræn (m u.t.), ved G2 0,4 m u.t. og ved G3 0,5 m u.t. Fundamenterne var opbygget som kombination af syld-/kampesten samt teglsten.
>
> For samtlige prøvegravninger gælder, at FUK disse 3 steder ikke er ført til frostfri funderingsdybde, som normalt andrager 0,9 m u.t.
>
> Alle 3 steder blev der således konstateret muldfyld i niveau med FUK, hvorfor vi foretog korte håndboringer til overside bæredygtige jordlag under prøvegravningernes bund. Derudover udførte vi 1 stk. prøveboring, Bl, ud for prøvegravning, G1.
>
> Undersøgelsen viser, at huset generelt er funderet på sætningsfølsomme muldblandede fyldlag. Størstedelen af husets fundamenter og muligvis gulve er således fejlfunderet. På grund af forekomsten af et relativ stort muldindhold i fylden er der risiko for, at sætningerne udvikler sig yderligere i fremtiden.
>
> Afhjælpning af problemerne ved fundamenterne, både yderfundamenter samt muligvis indvendige bærende skillevægsfundamenter, foreslås løst ved partiel efterfundering af disse ved en sektionsvis understøbning. Bæredygtige lag træffes i boring Bl i 1,3 m u.t., og i gravningerne G1, G2 og G3 i hhv. 1,1 m u.t., 1,7 m u.t. og 1,3 m u.t.
>
> Vi anbefaler, at der - inden efterfunderingsarbejderne igangsættes - udarbejdes et egentligt efterfunderingsprojekt.
>
> Der skal iflg. Eurocode 7, DS/EN 1997-1, udføres geotekniske kontrolundersøgelser under funderingsarbejdet for en eventuelt efterfundering."

I brev af 20/6 2013 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Det er vores vurdering, at huset er funderet som sædvanligt for huse opført i 1920, og at det er forventeligt med mindre revner i murværk. Mure har sat sig lidt i tidens løb siden opførelsen, men der er ikke risiko for fremtidige skadelige differenssætninger.

Som ovenfor nævnt, må det forventes, at der i et hus fra 1920 (se evt. omtale om hustyper på huseftersyn) fremkommer små revner i murværk, og udbedring anses for normal vedligeholdelse for huse fra 1920. Som din rådgiver anfører i sit brev af 7.2.2013, har initiale sætninger udviklet sig fuldt ud. Dette vi er enige i.
Som det fremgår af ovennævnte, må jeg derfor fastholde, at der ikke er konstateret skader ud over hvad der er forventeligt i et hus fra 1920, og som følge deraf, er der ej heller skader der er omfattet af forsikringens dækning.

Dækningstilsagn for det arbejde der er udført forkert i tidligere reparation står naturligvis ved magt, og vi afventer tilbud på arbejdet i henhold til brev af 22.03.2013."

Selskabet indhentede efterfølgende en rapport fra et geoteknisk firma 2, hvoraf bl.a. fremgår:

"**3 Spørgsmål fra Codan**

1) Er fundament opbygget af syld-/kampesten og teglsten gængs byggemetode i 1920, eller er der tale om fejlfundering?

Svar: Fundering på syld-/kampesten iblandet teglsten var stadigvæk almindeligt forekommende (på landet) på det tidspunkt. Eftersom der ikke forelå bygningsreglement, normer eller andre udførelsesmæssige forskrifter for fundering af bygninger på landet på opførelsestidspunktet for huset, er det som sådan ikke formålstjenligt at tale om fejlfundering eller ej på opførelsestidspunktet. (I købstæder kan der lokalt have været krav om fundering på 'fast bund'). Iht. nugældende normer er huset dog fejlfunderet.

2) Er det usædvanligt at tidligere reparerede sætningsrevner åbner sig igen over tid? Svar: Nej, det er almindeligt forekommende.

Desuden er fundamenterne ikke ført ned i frostsikker dybde, svarende til 0,9 m u.t., og perioder med hård frost vil kunne medføre bevægelse af fundamenterne, idet vandet i jorden under fundamenterne fryser og tør. Bevægelserne vurderes ikke at have nogen konstruktionsmæssig betydning, men der må forventes tilbagevendende afsprængning af pudslag på soklerne samt revnedannelser i ydervæggene.

3) Vil fremtidige revner i ydervægge være sædvanlige og forventelige for et hus med samme alder og med den pågældende konstruktion?

Svar: Som følge af ovennævnte bevægelser samt fremtidige sætninger, jf. 5), kan det ikke udelukkes, at nye, mindre revner vil kunne opstå i ydervæggene.

4) Kan der forventes skadelige differenssætninger, som medfører svigt i fundamentets bæreevne eller stabilitet?

Svar: Husets alder taget i betragtning er den primære konsolidering af jorden under FUK overstået for den nuværende belastning, og kun omsætning af organisk materiale samt krybning (sekundær konsolidering) udestår. Det vil kunne medføre differenssætninger, men ikke i en størrelsesorden, som vil medføre svigt i fundamentets bæreevne eller stabilitet. Denne vurdering er dog under forudsætning af, at husets nuværende differenssætninger, som ikke er opmålt, ikke er af et sådant omfang, at selv små tillægssætningerne vil have betydning for stabiliteten.

5) Kan de fremtidige restsætninger (30 år) skønnes ud fra de foreliggende oplysninger?

Svar: Ja, men nøjagtigheden afhænger af de foreliggende oplysninger. På baggrund af de foreliggende oplysninger skønner vi, at de fremtidige restsætninger (30 år) overslagsmæssigt vil kunne andrage 5-10 mm."

I klageskema af 4/12 2014 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling…
…
Efter indledende korrespondance mellem parterne indhentede klager rapport fra arkitektfirmaet … som beskrev de konstaterede revner og konkluderede, på baggrund af erfaring fra tidligere sager, at revner på hovedhuset skyldes, at murværket i forbindelse med oprindelig afrensning af facaderne og delvist indvendigt, har svækket lejefuger og stedvist frilagt større revnedannelser i murværket, som ikke partielt er renhugget/ repareret men fyldt ud med filsmørtelen i processen.
Filsmørtelen er ikke beregnet til påføring i tykkere lag eller udfyldning, og svinder uden vedhæftning, og ved bygningens bevægelser fra vejrpåvirkninger øges påvirkningen og genopstår disse og yderligere revner fremkommer.
Langs udhusets tag formodes der at være lagt en mørtelpølse/ forskelling op til udhængsbrædderne, hvilket bevirker disse revner, da taget bevæger sig i forhold til væggene. Ved gavlen på udhuset med de store revner flere steder er der tegn på utilstrækkelig fundering ved bygningens hjørner som får revnerne til at være størst for oven. Det kan også skyldes, at taget ikke er tilstrækkeligt fastgjort til murværket, således taget og bygningen som følge af skiftende vejrlig bevæger sig i forhold til hinanden.
Udbedring bliver af … beregnet til kr. 130.000 ekskl. moms.
…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Selskabet tilpligtes at anerkende, at konstaterede revner på [klagerens adresse] er dækningsberettigede skader og udbedre revnerne samt årsagen til revnernes opståen."

Dertil har selskabet i brev af 31/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"[Geoteknisk firma 2] anfører bla. følgende:

- Fundering på syld-/kampesten iblandet teglsten var stadig almindeligt forekommende på opførelsestidspunktet - i hvert fald på landet
- På dette tidspunkt forefandtes ikke bygningsreglement, normer eller andre forskrifter
- Det er derfor ikke formålstjenligt at tale om fejlfundering
- At det er almindeligt forekommende, at tidligere reparerede sætningsrevner åbner sig igen over tid
- At fundamenterne ikke er ført til frostfri dybde, hvorfor perioder med hård frost kan medføre bevægelse af fundamenterne
- At disse bevægelser ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning, men at der må forventes tilbagevendende afsprængning af pudslag på sokkel samt revnedannelser i ydervægge
- At det ikke kan udelukkes at der på grund af de nævnte bevægelser kan opstå nye, mindre revner i ydervægge
- At den primære konsolidering har fundet sted, men at der som følge af omsætning af organisk materiale og krybning kan medføre differenssætninger, men ikke i en størrelsesorden, som vil medføre svigt i fundamentets bæreevne eller stabilitet. Denne vurdering

er dog under forudsætning af, at husets nuværende differenssætninger ikke er af et sådan omfang, at selv små tillægsrevner vil have betydning for stabiliteten.
- At de forventede restsætninger (30 år) skønnes at kunne andrage 5-10 mm.

Vi henviser i øvrigt til den som bilag medsendte rapport.

*****

Vi har forelagt [geoteknisk firma 2's] rapport for vores bygningskonsulent, der har geoteknisk baggrund. Han er - desværre først nu - blevet opmærksom på, at det i tilstandsrapporten er anført under Bygningsbeskrivelse, at der er tale om en ejendom med et bebygget areal på 85 m2 i bygning A og 32 m2 i bygning B - for begges vedkommende uden udnyttet tagetage.

I afsnittet ovenover anføres, at *'Tagetagen står rå og ufærdig - er ikke udnyttet. Arbejdet påbegyndt.'*

Ejendommen fremtræder nu som en ejendom i 1 $^{1}/_{2}$ plan. Det skal bemærkes, at der på side 7 i købsaftalen er anført følgende: '... - *at der i handlen medfølger diverse bygningsmaterialer, herunder isoleringsmateriale, rekler og gulvspånplader, som besigtiget på fremvisning af 9. december 2006.'*
Udnyttelse af tagetagen kan medføre øgede belastninger på mure og fundamenter efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten og dermed forårsage nye revnedannelser trods ejendommens alder samt medføre, at gamle revner åbner sig igen.

Bygningskonsulenten anfører i relation til punkt 4 i rapporten fra [geoteknisk firma 2], at der ikke i det foreliggende materiale er påpeget sådanne store differenssætninger, at der er nærliggende risiko for svigt af bæreevne eller stabilitet.

Vi må således fastholde, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skade, og at forsikringstageren således ikke har et berettiget krav udover den udbedring af forkert udført reparation af revner, vi tidligere har anerkendt."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 11/5 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg bemærker endvidere, at man ikke i forbindelse med vurdering af sagen forholder sig, at gavlene er 40-50 mm ude af lod, ligesom man ikke forholder sig til, at mange af revnerne i fundamentet synes at være fremkommet ved brug af værktøj af tidligere ejer.

Det havde været hensigtsmæssigt om forsikringstager havde haft mulighed for at fremkomme med sine spørgsmål til [geoteknisk firma 2] i forbindelse med deres vurdering af sagen, ligesom det havde været hensigtsmæssigt om man havde afholdt en egentlig besigtigelse af ejendommen.

Klager skal på den baggrund foreslå, at der afholdes en besigtigelse med indklagede, ligesom at indklagede indrømmer klager er i sin ret til at fremkomme med spørgsmål til [geoteknisk firma 2] til besvarelse for indklagedes regning. Dette med henblik på at få en objektiv vurdering af sagen."

Parterne mødtes herefter den 10/7 2015.

I brev af 29/9 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

> "I fortsættelse af tidligere korrespondance i sagen skal vi hermed vende tilbage med vores kommentarer til den besigtigelse, der har fundet sted d. 10.07.2015.
>
> Indledningsvis skal vi bemærke, at der ved besigtigelsen var enighed om, at facader og gavle var nypudsede ved overtagelsen i 2007. Forsikringstageren oplyste, at han malede ejendommens facader og gavle i 2009, og at han omkring samme tidspunkt foretog færdiggørelse af 1. salen. Endvidere har han for 2 år siden udført ny sokkel ved afrensning/borthugning af den gamle sokkel og oppudsning af en ny fra hovedhusets sydvestlige hjørne og hele vejen rundt om sidebygningen.
>
> Som redegjort for i vores brev af 31.03.2015, har vi anerkendt dækning af de revner, hvor tidligere udført reparation var udført forkert. Det drejer sig om revner over og under vindue i hovedhusets østfacade ved husets nordøstlige hjørne.
>
> På baggrund af besigtigelsen er vi endvidere indforstået med at dække revnedannelse i sidebygningens vestside/vestgavl. Det er en sædvanlig vurdering, at revner i pudsede vægge normalt vil fremkomme igen samme sted som tidligere. Denne revne har dog et omfang, der overstiger det normale, også for ejendomme af tilsvarende alder og med syldstensfundament. Derfor vurderer vi, at der enten ikke tidligere er udført en reparation af revnen, eller at udført reparation har været fejlagtig. Det skal dog bemærkes, at der ikke var sket nogen udvikling i denne revne fra besigtigelsen i 2012.
>
> Indvendigt kunne der ved besigtigelsen konstateres, at der var en revne gennem stenene over dør mellem toilet og brygges. Endvidere kunne observeres en revne i udvendig mur ud for dørens placering lige under gesims. Vores bygningskonsulent vurderer, at årsagen til revnedannelsen er, at døroverliggeren i forbindelse med den tidligere ejers ombygning i 2006 er forkert udført. Vi kan anerkende dette forhold som dækningsberettigende. Som bilag V vedlægges fotos af dette forhold.
>
> Vi vedlægger som bilag X plantegning af ejendommen med markering af de steder, hvor vi har anerkendt at dække udbedring af revner.
>
> For så vidt angår øvrige revnedannelser i ejendommen, finder vi fortsat, at der er tale om sædvanlige svindrevner, som må forventes ved ejendomme af tilsvarende alder og med tilsvarende fundering og byggemåde. Udbedring heraf må henføres til almindelig vedligeholdelse.
>
> For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt vægge er ude af lod, kunne det ved besigtigelsen konstateres, at der ved ejendommens sydøstlige hjørne kunne observeres en hældning af gavlmuren på ca. 2 cm, hvilket er indenfor normale tolerancer.
>
> Ved det sydvestlige hjørne kunne måles en hældning af gavlen på 4-5 cm, hvorimod facademuren var i lod. Revnedannelserne i gavlen har ingen sammenhæng med gavlmurens hældning. Hældningen kan have været til stede siden ejendommens opførelse, eller være blevet forøget som følge af udnyttelsen af første salen. I den forbindelse skal vi bemærke, at forsikringstageren ikke anmeldte revner i forbindelse med malingen af ejendommen i 2009.

Ved ejendommens nordøstlige hjørne kunne observeres en hældning af gavlen på 4-5 cm, hvorimod østfacaden var i lod. Hældningen kan dels have været til stede, helt eller delvist, siden ejendommens opførelse, dels være blevet forværret af færdiggørelsen af første salen. Endelig kan en medvirkende årsag være et stort valnøddetræ (med en diameter på 50 cm), der stod tæt på hjørnet. Træet er fældet nu.

For så vidt angår de målte hældninger finder vi det ikke godtgjort, at de udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet kan have været til stede siden ejendommens opførelse. En eventuel forværring som følge af udnyttelsen af første salen, er ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet den alene dækker forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

De konstaterede revner har ikke udviklet sig signifikant siden besigtigelsen i februar 2012, og i pudsede mure med konstruktioner, som er sædvanlige for et hus fra 1920, må revner forventes at fremkomme, hvor der tidligere har været revner. Udbedring af disse må som anført anses for at høre under almindelig vedligeholdelse.

Der er ikke risiko for fremtidige skadelige differenssætninger, der vil medføre svigt af konstruktionernes bæreevne eller stabilitet."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 2/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg forstår Privatsikrings skrivelse således, at man nu udvider dækningstilsagnet henset til, at man har vurderet, at revnen har et omfang der overstiger det normale også for ejendomme med tilsvarende alder og med sylstensfundament og vurderer endvidere, at der enten er tale om en revne, som ikke tidligere er repareret eller at reparationen har været udført fejlagtigt. Jeg bemærker for god ordens skyld, at der synes at være tale om en indskrænkning af tidligere meddelt dækningstilsagn, for så vidt angår indvendige skader, og hører gerne Privatsikrings stillingtagen hertil.

Jeg finder, at skaderne efterhånden har et så stort omfang, at jeg på vegne min klient skal foreslå sagen løst mindeligt ved, at man får renset pudsen af hele ejendommen med henblik på en visuel besigtigelse af hele ejendommens tilstand. Såfremt der dukket yderligere revner frem som følge af fjernelsen af pudset, er det Privatsikring, som afholder udgiften til nedrensning, reparation af revner samt ompudsning. Såfremt der ikke er yderligere revner, afholder klager udgiften hertil.
…
Endvidere skal jeg anmode om Privatsikrings stillingtagen til tidligere anmeldt dækningstilsagn om dør i stue, som endnu ikke er færdiggjort."

Selskabet har dertil i brev af 10/11 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"I kommentar til 2. afsnit af advokatens brev skal vi bemærke, at der ikke i vores brev af 29.09.2015 ligger nogen indskrænkning i forhold til tidligere dækningstilsagn vedrørende indvendige revner.

For så vidt angår advokatens forslag om en 'mindelig løsning', må vi afvise denne. Forsikringen dækker skader som beskrevet i forsikringsbetingelsernes punkt 5. Allerede fordi en hvilken som helst revne i en ejendom opført i 1920 ikke kan anses for at opfylde skadebegrebet, savner forslaget støtte i forsikringsbetingelserne.

Endvidere skal vi i relation til 5. afsnit bemærke, at vi ikke kan se, at der tidligere er anmeldt noget forhold vedrørende dør i stue. Vi skal opfordre advokaten til at uddybe dette.

Afslutningsvis finder vi anledning til at bemærke, at forsikringen er ophørt pr. 15.02.2012, og at dækning er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og at den konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb, jf. punkt 4 i betingelserne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af:**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

5 Hvad dækker forsikringen?

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

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. 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.

…

Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...
- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

14. 87055

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvist, at det følger af almindelige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, der udgør dækningsberettigende skader.

Murværket

Selskabet har anerkendt, at visse revner i bygningen udgør dækningsberettigende skader.

Klageren kræver dækning for udgiften til udbedringen af konstaterede revner samt udgiften til udbedringen af årsagen til revnerne. Klageren kræver derudover, at selskabet skal dække udgiften til afrensning af pudsen på bygningen, således at yderligere revner kan blotlægges.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er andre forhold ved bygningens murværk, end det som selskabet har anerkendt, der udgør dækningsberettigende skader. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere forhold.

Med hensyn til klagerens krav om iværksættelsen af yderligere undersøgelser af bygningen bemærker nævnet, at hvis en forsikringstager til en vis grad gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, kan forsikringsselskabet efter omstændighederne blive pålagt at dække udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Nævnet finder, at det ikke er antageliggjort af klageren i en sådan grad, at der er andre dækningsberettigende forhold ved murværket, end det som selskabet har anerkendt. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til en afrensning af pudsen, for at kunne af- eller bekræftes, om der var tale om andre dækningsberettigende forhold ved murværket.

15. 87055

Nævnet bemærker, at forsikringen ifølge det oplyste forsikringen er ophørt pr. 15/2 2012, og at dækning er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og at den konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Funderingen

Det geotekniske firma 1 har i sin rapport anført, at huset er funderet på sætningsfølsomme muldblandede fyldlag, og at størstedelen af husets fundamenter og muligvis gulve er fejlfunderede. Det geotekniske firma 1 har endvidere anført, at der er risiko for, at sætningerne udvikler sig yderligere i fremtiden.

Klagerens advokat har oplyst, at gavlene er 40-50 mm ude af lod.

Det fremgår af brevet fra det geotekniske firma 2, at der må forventes tilbagevendende afsprængning af pudslag på soklerne samt revnedannelser i ydervæggene. Det fremgår endvidere af brevet, at den primære konsolidering af jorden under "FUK" er overstået for den nuværende belastning, og at kun omsætning af organisk materiale samt krybning udestår. Dette vil ifølge det geotekniske firma 2 medføre differenssætninger, men ikke i en størrelsesorden, som vil medføre svigt i fundamentets bæreevne eller stabilitet. De fremtidige restsætninger skønnes af det geotekniske firma 2 til at være 5-10 mm over 30 år.

Selskabet har i sit brev af 20/6 2013 til klageren bl.a. anført, at det må forventes, at der i et hus fra 1920 fremkommer små revner i murværk. Selskabet har overfor nævnet anført, der ved det sydvestlige hjørne kunne måles en hældning på 4-5 cm, hvorimod facademuren var i lod. Selskabet har endvidere oplyst, at klageren efter overtagelsen af bygningen har indrettet førstesalen. Selskabet bemærker, at udnyttelsen af tagetagen kan medføre øgede belastninger på mure og fundamenter, og dermed forårsage nye revnedannelser, samt medføre at gamle revner åbner sig igen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningens fundering, der på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens

værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der er forhold ved funderingen, der udgør en nærliggende risiko for, at bygningens værdi eller brugbarhed vil blive nævneværdigt nedsat, såfremt der ikke sættes ind med særligt omfattende foranstaltninger eller vedligeholdelsesarbejder – eksempelvis i form af efterfundering.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysninger om bygningens alder, det oplyste om restsætningerne, og om følgerne heraf, og at klageren – efter overtagelsen af bygningen - angiveligt har indrettet førstesalen.

Nævnet bemærker, at det er sædvanligt for pudsede bygninger fra 1920, at der kan forekomme et vist omfang af revner i murværket, og at udbedringen af disse henhører til en ejers almindelige vedligeholdelsesarbejde.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der er forhold ved bygningens fundament eller grunden, der udgør dækningsberettigende skader i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Peter Thønnings