Ankenævnet for Forsikring

Den 17. august 2016 blev i sag nr. 88424:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade.

Det anmeldte forhold består i revner i huset, stabilitetssvigt og en ifølge klageren utilstrækkelig fundering.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at revnerne er korrekt omtalt i tilstandsrapporten, og at klageren herudover ikke har bevist, at der er forhold, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at hovedbygningen på den forsikrede ejendom er opført i 1895. Der foreligger ikke sikre oplysninger om, hvornår tilbygningen er opført. Forsikringen trådte i kraft den 15/11 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/9 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn omkring bygningen ligger meget højt. Note: Der er mulighed for opfugtning af ydervægge og indvendige bygningsdele. Terræn bør være 15 - 20 cm under gulvniveau.

…

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Facadepuds mangler stedvis vedhæftning (hultlydende) især for neden på vestfacaden, hvor der også er mindre område med afskallet puds.
	K1	Der er enkelte revner i facader og gavlfacader, bl.a. mod nord og syd i østfacaden, mod nord i vestfacaden samt svindrevner i noget af det ikke udskiftede facadepuds i gavlfacaden mod syd. Der er foretaget reparation af revner i gavlfacaden mod nord samt i et større område i gavlfacaden mod syd er puds udskiftet.
3.6 Indvendig vægge	K1	Revne i vinduesniche ved terrassedøren samt ved vindue mod nord.
	K1	Revne i bagmur under vindue mod nord i stue samt mindre revner i mur ved bjælke under loft mellem stue og køkken.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **7 år.**			
...				
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **År 1999.**	☒	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
...				
1.	**Fundamenter/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☐	☒
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **I gavlfacaden mod nord og syd er der udbedret sætningsrevner.**	☒	☐	☐

Af klagerens entreprenørs notat af 1/10 2014 fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af ejendommens facader udvendig og indvendig er det undertegnedes vurdering at revnerne skyldes følgende:

Gavl mod nord / tilbygning:
Udvendig kunne der konstateres revner i facaden mod vest og ved sammenbygningen mod øst
Der kunne konstateres revner over og under vinduer.
Det vurderes at der er tale om sætningsrevner på grund af dårlig fundering.
Indvendig vurderes det at revner over vinduer skyldes både den dårlige fundering samt dårlig overmuring over vinduerne.
…
Gavl mod syd ved terrassedør:
Der er noget som tyder på at der tidligere er udført en indvendig skalmur af ydervægge som er filtset/vandskuret og malet.

Revner over terrassedør og vindue skyldes formentlig dårlig vederlag på overmuringen, og manglende stabilitet i overliggeren.
…
De indvendige lodrette revner i dørfalsen skyldes manglende fastgørelse mellem for og bagmur, som foreslås løst ved indboring af 6 mm rustfri limankre og herefter reparation af revner mv.

Udbedrings pris for ovenstående:
Inkl. moms ca. 80.000,00 kr.

Der er ikke i forbindelse med besigtigelsen foretaget destruktive indgreb for nærmere undersøgelser."

Selskabets taksator afviste ved mail af 23/10 2014 den anmeldte skade med henvisning til, at de anmeldte forhold var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Herefter fulgte en del korrespondance mellem klageren og selskabet i efteråret 2014.

Klageren indsendte den 7/2 2015 en rapport udarbejdet af hans ingeniør til selskabet. Af rapporten fremgår:

"Vi har den 7. januar 2015 besigtiget ovenstående ejendom.

Undersøgelsen vedrørende bevægelser i ejendommen er stærkt medvirkende til revnedannelser og årsag kan oplistes således:

1. Boligen har været total afmonteret inden istandsættelse hvilket betyder at gulve, lofter og beklædninger har været fjernet.

   Der er vitterlighedsvidne til dette.

   Huset er bygget på syldstensfundament. I forbindelse med renovering er der opbygget indvendig bagmur i tegl. Hulrummet mellem ny bagmur og oprindelig massiv formur er udfyldt med isoleringsmateriale.

   Det ses ikke hvorvidt der er udført kontrol af om der er udført en understøbning af det oprindelige syldstensfundament (fundament af kampesten), men dette skønnes at være tilfældet.
   I så fald kan det være aktuelt at undersøge hvorvidt der er udført en sådan understøbning af det oprindelige syldstensfundament. Syn og skøn har postuleret, at den gamle syldsten er uden understøbning og årsag til facadeskaderne, uden at foretage en egentlig kontrol af hvorvidt der er udført nyt fundament under oprindelig syldstensfundament. Dette er ikke at opfatte som faglig omhu.

2. a) Det kan konstateres, at der under ombygningen er fjernet stabiliserende skillevægge.

   b) Hanebånd er flyttet op på den forkerte side af 1/3 dels punktet.

c) Efter ombygningen er hanebåndsspærene ført til understøtning på bagmur. Dette punkt er ikke forudsat i spærenes statik.

d) Det skønnes at stabiliserende stålprofiler i husets hulmur i begge facader mangler.

Revner i gavl er typiske for denne mangelfulde statik."

Selskabets ingeniør besigtigede den 24/2 2015 ejendommen. Af rapport af 24/3 2015 udarbejdet på baggrund af besigtigelsen fremgår bl.a.:

"**2. Beskrivelse af ejendommen**
Ejendommen er et enfamiliehus i 2 plan – stueplan og udnyttet tagetage. Huset er med omtrent rektangulært med gavle mod nord og syd. Mod nord er der dog opført en mindre tilbygning i et plan. Tilbygningen er udført i forlængelse af den oprindelige bygning (se bilag 1, fig. 1-3).

Taget over hovedbygningen er sadeltag med ca. 40 cm udhæng, og taget over tilbygningen mod nord er med ensidig taghældning. Tagbelægningen er bølgeeternit.

Ydervægge er pudsede og malet
…
4. Besigtigelse

Indvendig:

Stueplan:
Ydervæggen mod øst er i lysningen ved indgangsdøren målt at være ca. 510 mm i dimension (se fig. 4).
Stuen er i åben forbindelse med køkkenet. Stuen udgør ca. halvdelen af husets grundplan, forstået således at stuen udgør ca. halvdelen af husets bredde i hele husets længderetning, og hele tilbygningen mod nord er ligeledes indrettet som stue (se fig. 5-7).

Drager i loft (sandsynligvis mellemunderstøtning af spær/bjælkelag mellem stueetagen og 1. sal) er monteret i åbningen mellem køkken og stue. Drageren spænder fra gavlen mod nord til skillevæggen mellem køkken og entre (se fig. 6 og 7).

Der er ingen tværskillevægge i ydervæggen mod vest, men tværskillevægge (i køkken, entre og badeværelse) forekommer i ydervæggen mod øst.

I gavlen mod syd ses revnedannelser i lysningen ved dør- og vinduespartiet. Lodret revne ses i falsen ved terrassedøren og vandret revne ses i/mellem overliggerne over dør- og vinduesparti (se fig. 8 og 9).
Revnedannelsen forekommer i en afstand svarende til ca. 230 mm, målt fra gavlmurens udvendige side (se fig. 10). Revnedannelsen tyder på en sammenmuring (uden kuldebroafbrydelse eller lignende) mellem oprindelig massiv formur og ny indvendig bagmur. Ejeren af ejendommen [klageren] ønskede ikke at forholdet blev nærmere undersøgt i form af udførelse af destruktivt indgreb i falsen.

I gavlen mod nord ses en trappeformet revne ved vederlaget for tegloverliggeren i det østligste vindues. Revnen løber skråt op til den gennemgående drager under loftet (se fig. 6

og 11). Trappeformet revne ses desuden i bagmuren under vinduet. Revnen forekommer ca. midt under vinduet og revnen løber ned bag radiatoren under vinduet (se fig. 12).

Revner i øvrigt ses ikke i væggene indvendigt.

1. sal:
Rummene på 1. sal er beklædt med profilbrædder i skråvægge, loft, skunkvægge m.v. (se fig. 13).
Højde fra gulv til underside loft under hanebåndene er målt til ca. 235 cm, og skunkvægge er ca. 80 cm høje.

Omtrent 2/3 oppe ad trappen til 1. sal kan eneste skunklem registreres i hele tagetagen. Skunklemmen mod øst blev åbnet, og skunkrummet kan visuelt besigtiges fra nord til syd i hele husets længde (se fig. 14 og 15).
Isolering er monteret vandret i loftskonstruktionen over stuetagen. Isoleringen er monteret fra tagfod til skunk, og skunkvæggen er isoleret lodret. Plastfolie og tynde træplader er udlagt vandret indenfor skunklemmen (formentlig til at henstille opbevarede genstande på).

Spær er visuelt bedømt af 5x5", bumkantede tømmer og brædder er monteret ovenpå spærene. Kraftig tømmer ses desuden som rem under spærene, smedede, drejede fladjern ses som forankringer mellem spær og rem (se fig. 16).
Underside bræddebeklædning er beklædt med tapet lige indenfor skunklemmen.

Spær og rem vurderes at være de oprindelige konstruktioner fra ejendommens opførelse.

Med en tomstok blev afstanden mellem trappeåbningen i loftskonstruktionen til den ny bagmur ved indgangsdøren i stueetagen målt. Tilsvarende blev samme afstand afsat på 1. sal fra trappeåbningen i loftskonstruktionen til loftsisoleringen vandret i skunken.
Herved kan det konstateres, at den ny bagvæg i stueetagen er opført et stykke indenfor remmen under spærene (se fig. 17 og 18). Den ny bagmur i stueetagen er ikke i kontakt med remmen under spærene og/eller understøtter ikke remmen under spærene, og dermed vurderes den bærende konstruktion af spær/tagkonstruktion ikke at være blevet ændret i forbindelse med den/de tidligere ombygninger og moderniseringer, der er foretaget af huset.
…
Facade mod vest:
Mørke aftegninger i den nederste del af den malede facade, og i zonen umiddelbart over terræn ses flere afskalninger i facadepudsen. Facadepudsen vurderes at være relativ cementrig og nogle steder synes pudsen at være påført ovenpå tidligere malet/kalket underlag. Løst og/eller hult lydende puds kan også registreres flere steder i facaden, navnlig i facadens nederste del (se fig. 19-23).

I overgangen mellem oprindelig bygning og tilbygning kan lodret revne registreres i murværket/mørtelpudsen mod vest (se fig. 24).

Få revnedannelser i øvrigt kan registreres i facaden, især under vinduet forekommer der en revne med forløb 'ned i terræn' (se fig. 25).

Gavle mod nord:
Revne kan registreres for enden af tegloverliggeren og/eller i vederlaget for tegloverliggeren ved det vestligste vindue. Revne med forløb 'ned i terræn' ses desuden under vinduet, og revner forekommer i tegloverliggeren over det andet vindue (muligvis fordi overliggeren

er et muret stik, men forholdet er dog ikke undersøgt nærmere). Endeligt kan revne med forløb 'ned i terræn' også registreres under det østligste vindue (se fig. 26-29).

I niveau med elmåleren ses en fin, vandret revne i tilbygningens hushjørne (se fig. 30).

Soklen under den oprindelige gavl er udført med et lille fremspring. I afskalningerne ses det, at sokkelfremspringet er af beton med iblandet teglstensstumper (se fig. 31).

Løs maling og puds samt afskalninger i mindre omfang ses i gavlen på den oprindelige del af huset. Facadepudsen vurderes at være relativ cementrig og i hushjørnet synes pudsen at være påført ovenpå tidligere malet/kalket underlag (se fig. 32).

Facade mod øst:
Fine lodrette revner kan observeres under begge vinduer i facaden (se fig. 33 og 34). Fine revner kan også registreres over vinduerne og/eller for enden af tegloverliggerne over vinduerne.

Syd for indgangsdøren ses desuden en fin lodret revne bag lampen i facaden. Revnen løber i en lige linje fra sokkel til tag (se fig. 35).

Få afskalninger i puds og maling ses i facadens sydlige ende (se fig. 36).

Gavl mod syd:
Vandret revne ses i facadepudsen. Revnen forekommer omtrent midt i gavlen, og i niveauet over revnen ses afskalninger i maling og puds, ligesom 'krakeleringsrevner', hvilket vil sige revner i tilfældigt mønster ses i pudsen (se fig. 37 og 38).

Mindre hul blev hugget i gavlen omkring den vandrette revne, hvorved det kan konstateres, at gavlen er af beton (se fig. 39). Ejeren af ejendommen [klageren] ønskede ikke at større hul blev hugget i gavlen, og på det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig om, hvorvidt der er et vandret støbeskel i betonen.

Revnedannelser ses i overliggeren over dør, og vinduespartierne (se fig. 40 og 41).

Et stykke hjembragt malingsflage blev forsøgt antændt med en flamme fra en lighter. Malingen brændte ikke (se fig. 42), hvilket indikerer, at facaderne ikke er malet med en plast- eller akrylbaseret malingstype.

Forhold i øvrigt:
Terrænet langs facaden mod vest kan måles at ligge i niveau svarende til knap 20 cm over gulvniveauet i huset, og det hævede flisearеal i ca. halvdelen af gavlen mod syd er ligeledes over niveauet af gulvet i badeværelset. Terrænet langs de øvrige facader vurderes at være omtrent i niveau med gulvenes niveauer i huset.

5. Fugtmåling

…
Usædvanligt højt fugtindhold er overalt registreret udvendigt i den nederste del af facaderne, og højere oppe i facaderne er der også flere steder registreret højt fugtindhold.

Indvendigt er der ligeledes målt fugtindhold over forventeligt i niveau med gulvene, ligesom der enkelte steder højere oppe i vægfladerne også er målt fugtindhold over forventeligt.

Fugtindhold over 1 á 1,2 vægt% må betegnes som værende over forventeligt i indvendigt murværk i ældre ejendomme.

…

7. Vurdering

På baggrund af de modtagne oplysninger og foretagne observationer vurderes følgende:

Det er ikke muligt at udtale sig om, hvorvidt de forekommende revnedannelser i facaderne er af nyere dato eller om revnerne har forekommet i en længere årrække, herunder også før nuværende ejere overtog ejendommen i 2006.

Henset til at ejendommen er opført i 1895 må det betegnes som værende sandsynligt at fundamenterne er af syltsten og funderingsdybden er relativ beskeden.
Med en sådan funderingsform vil det være helt normalt, at revnedannelser i større eller mindre omfang forekommer i facaderne.

Det er undertegnedes opfattelse, at det aldrig er blevet undersøgt, om understøbning af eksisterende fundamenter eventuelt har fundet sted i forbindelse med de ombygninger og/eller moderniseringer, der er udført i ejendommen, ligesom det er undertegnedes opfattelse, at der heller ikke er lavet undersøgelser af, om reparation af revnedannelser (nuværende og/eller oprindelige revnedannelser) er foretaget, herunder hvorledes en reparation eventuelt er udført.

Disse manglende undersøgelser sammenholdt med usikkerheden om der eventuelt er udført understøbning af eksisterende fundamenter, er årsagen til at det er ikke muligt at udtale sig om, hvorvidt de forekommende revnedannelser i facaderne er af nyere dato eller om revnerne har forekommet i en længere årrække, herunder eventuelt også før nuværende ejere overtog ejendommen i 2006.

I gavlen mod nord er der indvendigt registreret en trappeformet revne under det ene vindue, ligesom trappeformet revne er registreret i vederlaget for den ene tegloverligger over vinduet. Revnedannelserne kan indikere små sætninger i sokkel eller jorden under soklen i gavlen (også henset til at revnedannelser kan registreres udvendigt i gavlen), men revnedannelserne kan muligvis også skyldes tryk fra den langsgående bjælke/mellemunderstøtning, der er monteret under loftet i stuen.
Nærmere undersøgelse af forholdet har ikke fundet sted.

Revnedannelserne i lysningen/falsen i gavlen mod syd kan som anført tidligere formentlig henføres til at ny bagmur er direkte sammenmuret (uden kuldebroafbrydelse eller lignende) med den oprindelig massiv formur.

Tagkonstruktionen hviler af på de oprindelige ydervægge, og 'omfordeling' af lasterne fra tagkonstruktionen er ikke foretaget i forbindelse med de ombygninger og moderniseringer, der tidligere er udført i ejendommen.

Det må formodes at nye bagmure er udført med trådbindere, der er fastgjorte til de oprindelige ydervægge (forholdet er dog ikke undersøgt nærmere), og taget i betragtning at revnedannelser i ingen tilfælde kan registreres i vægfladerne indvendigt (bortset fra de nævnte revner i lysningen/falsen mod syd samt de trappeformede revner i gavlen mod nord), er der ikke belæg for at udtale sig om, at revnerne i facademurværket kan henføres til tidligere ombygninger, der er udført i ejendommen.

Last fra tagkonstruktionen overføres til murværket i de oprindelige langfacader og eventuel vindpåvirkning af tagfladerne vil ligeledes overføres til langfacaderne, ligesom nye bagmure i facaderne i en vis udstrækning vil påvirkes af vindtryk og/eller 'rystelser' i forbindelse med vindpåvirkning.

Forankring i form af smedede, snoede vinkeljern er registreret mellem spær og rem ved tagfoden, men det kan være tvivlsom, om der er etableret lodret forankring af tagkonstruktionen i øvrigt (det ville ikke være normal kutyme i 1895, da ejendommen blev opført).

Det usædvanlige høje fugtindhold, der er registreret udvendigt i facademurværket, er årsagen til at løst puds og/eller afskalninger i maling og facadepuds forekommer i perioder med frostvejr.

Nogle revnedannelser i facaderne, fx den lige, lodrette revne bag lampen i facaden mod øst kan skyldes at en døråbning eller lignende tidligere er blevet flyttet, og fornøden forbandt ikke er etableret i murværket. Revnen kan muligvis også skyldes, at elrør eller lignende er fræset ind i væggen."

Selskabet har fastholdt sin afvisning.

Klagerens ingeniør har i tillægsrapport på baggrund af en besigtigelse den 1/9 2015 anført:

"Nuværende ejer har boet i huset i 9 år. Han har fået oplyst, af en murer/entreprenør, som har besigtiget huset i den tilstand, hvor hele huset var afmonteret indvendigt, inden totalrenovering blev foretaget for ca. 10 år siden (af tidligere ejer). Det vil sige, at gulve, lofter og beklædninger har været fjernet i såvel stueplan som 1. sals plan.

Der blev etableret nyt terrændæk som skønnes isoleret, ny indvendig bagmur opmuret som 1/2 teglstens væg og opført på det nye terrændæk. Hulmur skønnes isoleret.

Se vedlagte skitse bilag nr. 1.

Følgende er konstateret/skønnet:

1. Husets facader er bygget på et markstensfundament med sparsomt bindemiddel, og er ført ca. 300 mm under terræn. Dette er konstateret ved opgravning.

   Uden opgravning er der ingen synlige tegn på hvor sokkel slutter, og hvor udvendig murværk starter.

2. Tilbygningen mod nord er opført på et betonfundament, som er ført ca. 700 mm under terræn, hvor de nederste 40 cm er udført med sparsomt bindemiddel.
   Tagrummet på tilbygningen er utilgængelig.

3. Det skønnes at nye indvendige bagmure er opført på nyt terrændæk i forbindelse med totalrenoveringen.

   Se vedlagte skitse bilag nr. 1.

4. Hulrummet mellem oprindelig ydervæg og ny bagmur skønnes fyldt med mineraluld. Det skønnes at denne isolering periodevis er opfugtet.

5. Under istandsættelsen/ombygningen er der fjernet stabiliserende skillevægge mod vest facade, og hanebånd på spær er flyttet op over 1/3 punktet. Hanebånd bør ikke placeres højere end 2/3 over bjælkelag i forhold til spærets højde.

   Desuden er del af gavl i det oprindelige hus fjernet mod tilbygning, og der ses revne ved tilbygning i udvendig mur ved bjælke.

   Se vedlagte billede nr. 4830 bilag nr. 5.

   Der ses ingen erstatning i væg eller tag for denne svækkelse, og derfor mener [klagerens ingeniør], at der bør foretages en statisk beregning for at konstatere om forholdet er i orden.

6. Der er oplagt bjælke under spær i stueplan, på langs af huset ud i tilbygningen. Bjælken er 150 x 150 x 5250 mm. Bjælken har en nedbøjning på 30 mm.

   Se vedlagte skitse bilag nr. 2 og billede nr. 4829 bilag nr. 6.

7. Ydervæg mod vest (parallelt med den bærende bjælke) er vandret kontrolleret, og der er udvendigt målt en ujævnhed på midten på 3-5 cm, og lodret er der målt en lunke på 2-5 cm., hvilket tyder på at der er sket en udskridning af facaden. Denne væg mangler den afstivende skillevæg som skønnes fjernet under totalrenoveringen.

8. Ydermur mod vest har indvendig i vindueslysning en mindre lodret revne, som ejer ikke tidligere har bemærket. Det skønnes, at der tidligere var skillevæg ca. midt på denne ydervæg. Gulvet ligger ca. 10 cm lavere end det udlagte drænlag på terræn (ca. 10 cm søsten).

9. Der er konstateret voldsomme rystelser i boligen ved passerende tung trafik ca. 25 meter fra boligen.
   Ligeledes forekommer rystelser ved blæst/stormvejr som ifølge ejer er søvnforstyrrende."

Klageren har i klageskemaet af 7/9 2015 og tillæg hertil anført:

"**Sagsfremstilling**
Huset ryster og slår revner, hvilket medfører en unormal stor vedligeholdelse af facaderne. Se rapport fra [klagerens ingeniør]

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil kræve renovering af boligen jf. overslag fra [entreprenør] som lydende på 373.625,00 kr. eller at boligen renoveres af Gjensidige forsikring i det omfang som fremgår af [entreprenørens] overslag.
Overslag fra [entreprenør] er tillagt 60.000 kr. for udvendig reparation inkl. malerarbejde.
Uden for overslaget er der en udgift for eventuel genhusning under reparationernes udførelse samt mine udgifter til rådgivere.
…

Ved indflytningen i nov. 2006 kunne ved nordvendt gavl konstateres en ubetydelig revne i muren under det ene vindue. I muren ved lysningen ved den sydvendte terrassedør kunne der ikke konstateres revner.

Vi har i foråret 2009 fået lagt ny tagbelægning af bølgeeternit, gavlbeklædning med Ivarplank/eternit samt efterisolering med 100mm rockwool i gavlene. Derudover er tagrender, nedløbsrør og underbeklædning skiftet. Dette har vi selv udført, efter at vi har overtaget huset.

Derud over er huset alm. vedligeholdt løbende med efterpudsning og maling af mur.

I 2011 begynder der en revnedannelse i lysningen ved den sydvendte terrassedør og det bliver værre og værre år for år. Det sidste halve år og frem til i dag er revnen omfang eksploderet fra måned til måned.

Samtidig konstateres, at der andre steder på huset er begyndende revne dannelser. Bl.a. i lysning ved vestvendt vindue.

Siden indflytning har vi konstateret, at huset ryster ekstremt meget når der passerer tung trafik forbi på hovedvejen 25m væk og når det blæser kraftigt.

Der blev ved køb/overtagelse af huset ikke givet noget afslag i prisen. Da huset virkede sundt og godt vedligeholdt.

Den af … udarbejdede tilstandsrapport af 20.09.2006 ved byggesagkyndig … nævner ikke på noget tidspunkt noget om, at der er store fejl i husets statik. **Det skal der i mod bemærkes**, at der allerede i 2006 ***inden køb*** blev konstateret revner i husets Nord og Syd gavl. Disse revner blev karakteriseret som K1 skader/ alm. sætningsskader.

Der var altså allerede i 2006 problemer med husets statik uden vi på noget tidspunkt er blevet oplyst om dette. Var vi blevet oplyst om dette, havde vi ikke købt huset.

Vedvarende genopståede revner og afskalninger på facaderne er afvist af Forsikringsselskabet Gjensidiges taksator, idet der henvises til at muren hviler på en syldstenssokkel.
Der er ikke ført bevis for, hvorvidt taget nu hviler på den oprindelige facademur eller på den nye teglstensmur.

Vedvarende genopståede revner og afskalninger i gavlene som betyder at der er en uventet stor tilbagevendende vedligeholdelses udgift på facaderne.

Større nedbøjning af bærebjælke i stuen. Nedbøjningen er målt til ca. 30 mm.

Den unormale nedbøjning kan være et signal om, at de påståede svækkede konstruktioner ikke er stabile og bæredygtige.

Huset har store rystelser når det blæser/stormer, og når tung gennemgående trafik passerer på hovedvejen.

Renoveringen af boligen umiddelbart inden køb er foretaget i et omfang, som den bygningssagkyndige ikke skønnes at kunne have været vidende om under besigtigelsen.

Jeg klager over at Gjensidige afviser, at det er relevant at få foretaget en statisk beregning, når boligens konstruktioner er ændret inden køb og dermed har betydning for at huset ryster unormalt under blæsevejr."

Selskabets ingeniør har i notat af 15/11 2015 anført:

"Indledningsvis er det undertegnedes vurdering, at konklusionerne i rapporten fra [klagerens ingeniør] bygger på skøn og antagelser, der i vid udstrækning ikke er dokumenteret, men de enkelte punkter gennemgås/kommenteres efter bedste overbevisning i det følgende:

Rapportens indledning, side 4:
Ud fra en udtalelse fra en murer/entreprenør, der har besigtiget huset, antages det, at der er foretaget en totalrenovering, hvor gulve, lofter og beklædninger har været fjernet i såvel stueplan som på 1. sal. Med henvisning til skitse, bilag 1 beskrives desuden etablering af nyt terrændæk og nye indvendige bagmure, der er opført på dette terrændæk.

Omfanget af den beskrevne totalrenovering er efter undertegnedes opfattelse ikke dokumenteret, og den beskrevne skitse, bilag 1 er skitser af ejendommens facader, hvor formodet opbygning af terrændæk mv. ikke kan bedømmes.

I forbindelse med undertegnedes besigtigelse af ejendommen i februar måned 2015 blev visuel besigtigelse udført gennem skunklemmen mod øst. Spær samt rem vurderedes at være de oprindelige konstruktioner fra ejendommens opførelse og kraftig tømmer blev desuden registreret som rem under spærene, herunder smedede, drejede fladjern ses som forankringer mellem spær og rem. Underside bræddebeklædning i taget var beklædt med tapet lige indenfor skunklemmen.
Alt i alt forhold, hvor der kan stilles spørgsmålstegn ved omfanget af den formodede totalrenovering, hvor gulve, lofter og beklædninger menes at være fjernet. Nærmere undersøgelser heraf har dog ikke fundet sted.

2. De enkelte punkter i rapporten fra [klagerens ingeniør]:

Ad 1, Husets facader …...
Fundament af syltsten (markstensfundament) er helt sædvanligt for et hus, der er opført omkring 1895, ligesom det er helt sædvanligt, at et sådant fundament 'kun' er ført ca. 300 mm under terræn.

Henset til denne funderingsform vil det som anført i undertegnedes rapport af 24. marts 2015 være helt normalt med revnedannelser i større eller mindre omfang i facaderne, og efter undertegnedes opfattelse forekommer der ikke skader i ejendommens facader og/eller ydervægge, der med sikkerhed kan henføres funderingsforholdene – revner forekommer som nævnt i et vist omfang udvendigt i facaderne (hvor nogle af de lige, lodrette revner nærmest tyder på, at døre og vinduer i facaderne er tilmuret og/eller flyttet), men inde i huset forekommer der ingen revner i væggene, bortset fra trappeformet revne i vederlaget for den ene tegloverligger over vinduet i gavlen mod nord samt revnedannelse i lysningen/falsen i gavlen mod syd.

Ad 2, Tilbygning mod nord .....
Opførelsestidspunkt for tilbygningen er ukendt, men tilbygningen vurderes at være fra et tidspunkt, hvor funderingen burde være ført til frostfri dybde (900 mm undr terræn). Sagt på anden vis må det selvfølgelig betegnes som værende en fejl, at funderingsdybden kun

er ca. 700 mm under terræn, men skader/sætninger i tilbygningens facader er ikke registreret på grund af den manglende funderingsdybde.

Hvad der menes med sparsomt bindemiddel i de nederste 40 cm fundament er uvist (forholdet kan efter undertegnedes opfattelse ikke sidestilles med mangelfuld styrke i fundamentet).

Ad 3, Indvendige bagmure .....
Det er ikke dokumenteret, hvorvidt indvendige bagmure er opført på nyt terrændæk, og i fald dette er tilfældet, er der intet galt i denne udførelsesmetode. Der ses ikke skader eller svigt i konstruktionerne, i form af revnedannelser eller lignende i hverken bagmure eller skillevægge, der indikerer, at væggene er forkert udførte, herunder at understøtningen (fundamentet) under væggene skulle være mangelfuld.

Ad 4, Hulrum mellem .....
Det er ikke dokumenteret, hvorvidt det er korrekt, at mineraluld/isolering evt. periodevis er opfugtet. Med et dugpunkt nær udvendig side af isoleringen i hulmuren vil det være naturligt, at der periodevis kan registreres kondensvand i isolerede facadekonstruktioner, ligesom en vis form for opfugtning i den nederste del af facaden mod fx vest vil være forventeligt, idet gulvniveauet i huset er ca. 20 cm under terrænets niveau i denne facade.

Ad 5, Stabiliserende vægge fjernet og hanebånd flyttet …...
Undertegnede har tidligere målt huset at være ca. 11,2 meter langt, og mod vest er facaden korrekt udført uden tværstivende/stabiliserende skillevægge. Rent statisk vil et sådant vægfelt ikke kunne holde, medmindre afstivende foranstaltninger iværksættes, som fx afstivende søjler i facaden.
Hvorvidt der rent faktisk er monteret afstivende søjler i facaden, er efter undertegnedes opfattelse ikke undersøgt, og det er undertegnedes vurdering, at der ikke kan registreres skader i facaden, der sandsynliggør, at der er stabilitetssvigt.

Ujævnhederne mod vest, der udvendigt af [klagerens ingeniør] vandret er målt til 3-5 cm og lunke lodret er målt til 2–5 cm (jf. pkt. 7) vurderes ikke at være usædvanligt for en ydervæg fra omkring år 1895 og på baggrund af målingerne kan det efter undertegnedes vurdering ikke konkluderes afstivende skillevæg mangler og som skønsmæssigt er fjernet i forbindelse med en totalrenovering.

Lodret revne i facaden mod vest i overgangen mellem den oprindelige del af huset og tilbygningen er efter undertegnedes vurdering en naturlig svindrevne i sammenbygningen mellem 'nyt og gammel' på grund af, at der ikke er etableret en lodret dilatationsfuge det pågældende sted.

Afstanden fra gulv til vandret loft på 1. sal har undertegnede tidligere målt til ca. 235 cm.

Det er korrekt, at hanebånd ikke bør placeres i et niveau, der er højere end ca. 2/3 af spærets højde målt fra bjælkelag til kip.
…
Sagt på anden vis er det undertegnedes vurdering, at hanebåndene er monteret omtrent i spæret 1/3-dels punkt, målt fra kippen, og efter undertegnedes vurdering kan der ikke registreres tegn på skader i form af spær, der er skredet ud ('skræver' mere end forventeligt, husets alder taget i betragtning).

ad 6, Oplagt bjælke .....
Nedbøjning svarende til de anførte 30 mm må betegnes som værende forventeligt for en træbjælke med mere end 5 metres spændvidde.
Det må betegnes som værende en fejl, at en bjælke med så stor spændvidde er monteret – bjælken vurderes som minimum at skulle være mellemunderstøttet ca. midt på. Belastningen på bjælken og nedbøjningen af bjælken vurderes ydermere at være den væsentligste årsag til at trappeformet revne forekommer over vinduet i gavlen mod nord, hvor vederlag for tegloverliggeren over vinduet er udført i tilslutning til træbjælken under loftet i etageadskillelsen.

Ad 7, Ujævnheder i ydervæg mod vest …...
Se kommentarer under pkt. 5.

Ad 8, Revne i vindueslysning mod vest .....
Undertegnede har ikke registreret eller fået fremvist den pågældende revne, men efter undertegnedes opfattelse kan det på baggrund af en revne i en vindueslysning ikke konkluderes, at der tidligere har været en skillevæg midt i ydervæggen.

Som anført under pkt. 4 har undertegnede tidligere målt, at der er en niveauforskel på ca. 20 cm mellem gulvet i stuen og terrænet udvendigt. Granitskærverne udvendigt på terrænet langs facaden mod vest kan efter undertegnedes opfattelse ikke betegnes som værende et drænlag.

Ad 9, Rystelser i boligen .....
Det befæstede areal udvendigt i terrænet mod nord og øst er relativt 'snævert' og taget i betragtning af funderingen er med syltsten til beskeden dybde i jorden må det efter undertegnedes opfattelse betegnes som værende forventeligt med rystelser i boligen, hvis tung trafik passerer tæt forbi huset.
Hvorvidt der forekommer forstyrrende rystelser ved blæst/stormvejr skal være usagt.

Afsluttende bemærkninger vedr. indhentet overslagspris:
…"

Selskabet har i brev af 25/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Huset er opført i 1895 og er på et tidspunkt udvidet med en mindre tilbygning mod nord.

Endvidere har huset også på et tidspunkt gennemgået en renovering indvendigt. Det nævnes i rapport af 01.09.2015 fra [klagerens ingeniør], at totalrenovering blev foretaget for ca. 10 år siden af den tidligere ejer. Men det stemmer ikke med sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, hvor der på side 9 er svaret nej til, at der er foretaget tilbygninger eller ombygninger i sælgers ejertid. Sælger har ejet huset i 7 år, hvorfor en totalrenovering må have fundet sted før 1999.

Vi har ikke kunnet fremskaffe den tidligere tilstandsrapport fra 1998, og der findes intet materiale på ejendommen hos Teknisk Forvaltning, … Kommune, jf. rapport af 24.03.2015 udarbejdet af [selskabets ingeniør]. Det vides dermed ikke, hvornår tilbygning henholdsvis ombygning har fundet sted.

Den 13.06.2014, dvs. ca. 8½ år efter overtagelsen, anmeldte forsikringstager revner og sætninger til ejerskifteforsikringen. (Det er forkert, når [selskabets ingeniør] skriver i sin rapport af 24.03.2015, at revner første gang blev anmeldt kort tid efter overtagelsen.)

…
Forsikringstager klagede herefter til Ankenævnet for Forsikring og fremsendte en ny besigtigelsesrapport af 01.09.2015 fra [klagerens ingeniør]. Denne rapport har vi bedt ingeniør [selskabets ingeniør] kommentere og har modtaget hans kommentarer den 13.11.2015.

Forsikringstagers krav er nu udbedring af de forhold, der er nævnt i overslag af 06.07.2015 fra [entreprenør] på 313.625 kr. inkl. moms tillagt 60.000 kr. for udvendig reparation inkl. malerarbejde samt udgift til genhusning og udgift til rådgivere.

Vi vil kommentere på kravene hver for sig i følgende.

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

Forsikringen er udvidet til at dække 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 (betingelsernes pkt. 15.a).

1. Udgravning og understøbning af eksisterende fundament til frostfri dybde (90 cm)

Ifølge rapport af 01.09.2015 fra [klagerens ingeniør] er der ved opgravning konstateret, at det oprindelige hus fra 1895 er bygget på et markstensfundament med sparsomt bindemiddel ført ca. 30 cm under terræn. Tilbygningen mod nord er opført på et betonfundament, som er ført ca. 70 cm under terræn, hvor de nederste 40 cm er udført med sparsomt bindemiddel.
…
I forhold til ejerskifteforsikringen er det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at det oprindelige hus fra 1895 er udført med markstensfundament i 30 cms dybde. Huset adskiller sig ikke fra andre tilsvarende huse fra perioden, og der er ikke dækning for understøbning af markstensfundamentet.

Der er ikke konstateret skader på tilbygningen som følge af fundamentsdybde på 70 cm her. (Revnerne er registeret i [selskabets ingeniørs] rapport af 24.03.2015 side 4). Da forholdet ikke har medført skader og dermed heller ikke nærliggende risiko for skade, er der ikke dækning for understøbning af betonfundamentet efter skadebegrebet.

Vi har bemærket, at [selskabets ingeniør] vurderer, at fundamentet burde være ført til 90 cm. Men der er ikke tilvejebragt dokumentation for, hvornår tilbygningen er opført. Frostfri dybde har ændret sig gennem tiden, og mange ældre huse har fundament på 70 cm. Ifølge Håndbogen 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik', afsnit 4 'Fundamenter og Sokler', underafsnit 'Udviklingen i bygningsdelen med tiden' på www.huseftersyninfo.dk blev frostsikker dybde i SBI-anvisning 7, Fugt og boliger, fra 1951 anført som 90 cm, hvilket blev lovfæstet i bygningsreglementet fra 1961.

Vi finder ikke, at der er ført bevis for, at fundamentet er ulovligt udført, således at der kan opnås dækning under ulovlighedsdækningen. Desuden forudsætter ulovlighedsdækningen, at forsikringstager søger dispensation og får afslag.

2. Montering af stabiliserende stålprofiler i hulmur og montering af regler som hanebånd
…
I tilstandsrapporten udarbejdet ved huseftersyn den 13.09.2006 er der i facader konstateret enkelte revner i facader og gavlfacader, bl.a. mod nord og syd i østfacade, mod nord i vestfacaden samt svindrevner i noget af det ikke udskiftede facadepuds i gavlfacaden mod syd. I indvendige vægge er beskrevet 1) en revne i vinduesniche ved terrassedøren (mod syd), 2) en revne ved vindue mod nord, 3) en revne i bagmur under vindue mod nord i stue og 4) mindre revner ved bjælke under loft mellem stue og køkken. (Tilstandsrapportens pkt. 3.1 og 3.6.)

Ved [selskabets ingeniørs] besigtigelse i februar 2015 ca. 8½ år senere ses der ikke et graverende revnemønster i facaderne, og der ses nøjagtig de samme revner i indvendige vægge, dvs. at der ikke er kommet nye til. Vi henviser til rapporten af 24.03.2015 side 2-5.

Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende forhold, og det finder vi ikke er sket på det foreliggende grundlag.

Med henvisning til ovenstående er der ingen tegn i huset på stabilitetssvigt, og huset har stået i årevis/årtier efter ombygningen, hvorfor der heller ikke er belæg for, at der er nærliggende risiko for stabilitets svigt.

Statiske beregninger har efter vores opfattelse ingen betydning for dækningen under skadebegrebet, når huset – uanset hvordan det måtte være bygget – ikke viser tegn på ustabilitet.

Ejerskifteforsikringen indeholder en ulovlighedsdækning, jf. betingelsernes pkt. 15a, men vi gør opmærksom på, at der skal være tale om ulovligheder i forhold til opførelses-/udførelsestidspunktet. Statiske beregninger baseret på nutidens norm kan derfor ikke bruges, hvis normen har ændret sig efter ombygningen. Ulovligheden skal ses i forhold til den norm, der gjaldt, da ombygningsarbejdet blev udført, og det tidspunkt kendes ikke. Vi finder derfor ikke, at det tjener noget formål i forhold til forsikringsdækningen at få udført statiske beregninger.

3. Levering af limtræsrem 150x150 incl. montering
…
I tilstandsrapporten udarbejdet ved huseftersyn 13.09.2006 er der i pkt. 3.6 beskrevet 'mindre revner i mur ved bjælke under loft mellem stue og køkken'. Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Nøjagtig samme revne er beskrevet i [selskabets ingeniørs] rapport af 24.03.2005.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke byggefejl som sådan. Forholdet skal have medført skader eller nærliggende risiko for skader.

Forholdet er efter vores vurdering ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Revnen i muren ved bjælken er beskrevet i tilstandsrapporten, og vi finder ikke, at en nedbøjning på 3 cm udgør et sådant kosmetisk forhold, at det i sig selv opfylder skadebegrebet, især når der er tale om et ældre hus, som har andre skævheder pga. byggemåde eller alder.

Det er heller ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for husets overtagelse var nærliggende risiko for skade. Træbjælken stammer fra den ikke nærmere tidsfæstede ombygning og har ligget uden understøtning i årevis/årtier, uden at det har givet sig andet udslag end en 3 cms nedbøjning på midten og revner i muren mod nord over vindue. Denne revne var der også i 2006, og det er ikke dokumenteret, at forholdet udvikler sig.

4. Reparation af lysning ved terrassedør

Revne i lysning ved terrassedør er beskrevet i tilstandsrapporten:

3.6 Indvendig vægge K1 Revne i vinduesniche ved terrassedøren .....

K1 beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Vi mener, at karakteren er korrekt, fordi der ikke er forhold, der tyder på stabilitetssvigt i bygningen, jf. ovenfor under afsnit 2.

Revnen skyldes formentlig uens bevægelser i formur og bagmur og vil forekomme i alle huse, hvor byggematerialer er sammenføjet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 17a.

5. Syning af revner i facaden

Af [selskabets ingeniørs] rapport af 24.03.2015 fremgår på side 9:

'Henset til, at ejendommen er opført i 1895 må det beregnes som værende sandsynligt at fundamenterne er af syltsten og funderingsdybden relativ beskeden.
Med en sådan funderingsform vil det være helt normalt, at revnedannelser i større eller mindre omfang forekommer i facaderne.'

Rapport af 01.09.2015 fra [klagerens ingeniør] bekræfter, at det ved udgravning er konstateret, at hovedparten af huset er bygget på et markstensfundament, der er ført ca. 300 mm under terræn.

[Selskabets ingeniør] skriver i notat af 13.11.2015:

'Afsluttende bemærkninger vedr. indhentet overslagspris:
……
'Syning' af revner i facaderne, hvilket vil sige montering af armeringsjern på tværs af revnedannelserne vil efter undertegnedes opfattelse ikke være tilrådeligt i en ejendom, der er funderet på syltsten. Mindre bevægelser og dermed revnedannelser i et vist omfang i facademurværket er forventligt i ejendomme, der er funderet på en sådan måde, og derfor vil armeringsjern i facaderne forværre forholdet (medmindre efterfundering/understøbning iværksættes i hele husets omkreds).'

Revner i facaderne er beskrevet i tilstandsrapporten:

3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte revner i facader og gavlfacader, bl.a. mod nord og syd i østfacaden, mod nord i vestfacaden samt svindrevner i noget af det ikke udskiftede facadepuds i gavlfacaden mod syd. Der er foretaget reparation af revner i gavlfacaden mod nord samt i et større område i gavlfacaden mod syd er puds udskiftet.

K1 beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Vi mener, at karakteren er korrekt, fordi der ikke er forhold, der tyder på stabilitetssvigt i bygningen, jf. ovenfor under afsnit 2, og bevægelsesrevner vil opstå i facader pga. den ringe funderingsdybde, som var almindelig byggeskik på husets opførelsestidspunkt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udbedring af revner i facaderne, fordi revnerne er forventelige og ikke opfylder skadebegrebet, og fordi revnerne desuden er beskrevet i tilstandsrapporten.

6. Udvendig reparation og malerarbejder

Da vi ikke mener, at ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af revnerne, dækkes heller ikke den efterfølgende pudsreparation og maling.

I sin klage skriver forsikringstager, at der er vedvarende genopståede revner og afskalninger i gavlene som betyder at der er en uventet stor tilbagevendende vedligeholdelsesudgift på facaderne.

Dette udgør imidlertid ikke en skade på ejerskifteforsikringen.

Revnerne er forventelig i ældre ejendomme bygget på markstensfundament, og forsikringstager er advaret mod opfugtning af ydervægge og indvendige bygningsdele i tilstandsrapporten, hvor der står:

1.1. Udvendigt terrænfald	K1	Terræn omkring bygningen ligger meget højt. Note: Der er mulighed for opfugtning af ydervægge og indvendige bygningsdele. Terræn bør være 15 – 20 cm under gulvniveau.

En køber kan heller ikke forvente, at vedligeholdelse af facaderne på ældre huse er foretaget optimalt gennem årene, og desuden er der en øget vedligeholdelsesbyrde ved pudsede facader, selv hvor behandlingen er foretaget korrekt.

7. Genhusning og udgift til rådgivere

Da vi ikke finder, at der er sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, dækker ejerskifteforsikringen ikke genhusning ved de af forsikringstager ønskede arbejder.

Forsikringstagers rådgivere har ikke påvist dækningsberettigende forhold, og derfor dækkes forsikringstagers udgifter til rådgivere ikke.

8. Opfugtet isolering

Dette punkt synes ikke at være medtaget i forsikringstagers krav. Da [klagerens ingeniør] nævner det i rapport af 01.09.2015 skal vi for god ordens skyld knytte en kommentar hertil.
…
Forsikringstager er som nævnt under afsnit 6 i tilstandsrapport advaret om det høje terræn, og at det kan medføre opfugtning af ydervægge og indvendige bygningsdele.

Periodevis opfugtet isolering udgør ikke en skade, fordi det er naturligt forekommende, og desuden er forsikringstager advaret mod en øget risiko for opfugtning af ydervægge og indvendige bygningsdele i tilstandsrapporten."

Klageren har som svar på selskabets brev indsendt en kommentar fra sin ingeniør dateret den 10/12 2015:

"**2. Historik**

[Tidligere ejer 1] har været ejer af ejendommen i perioden fra 1989 til 1999.
[Tidligere ejer 1] udfører ombygning i 1989 – 1990. Murerarbejdet blev ifølge det oplyste udført af [tidligere ejer 1's] fader murermester … Et andet af os kendt murerfirma afgav tilbud på murerarbejdet før ombygningstidspunktet.
Det er ikke oplyst, hvilket firma, der har udført tømrerarbejde i forbindelse med ombygningen.
[Tidligere ejer 1] solgte ejendommen i 1999 til [tidligere ejer 2]. Hun solgte i 2006 ejendommen til nuværende ejer [klageren].

3. Forudsætninger angående konstruktioner

I den udstrækninger der udføres konstruktionsændringer i forbindelse med ombygning, skal de berørte konstruktioner opfylde krav i bygningsreglement og konstruktionsnormer på ombygningstidspunktet.

Bygningen er ombygget i 1989 – 1990.

Det vil sige, at følgende bygningsreglement og konstruktionsnormer var gældende på ombygningstidspunktet.
…
Bygningsmyndigheden i … Kommune har ikke sagsakter angående ombygningen. Der er således ikke søgt byggetilladelse.

4. Konstruktioner

4.1 Fundering
I forbindelse med ombygning i 1989 blev ydervæggenes tykkelse ændret, idet der blev udført hulmur med isolering og nye bagmure.

I denne situation skal fundamenterne opfylde krav i den gældende norm for fundering. Det vil bl.a. sige, at fundamenterne skal understøtte ydervæggene i deres helhed, og fundamenterne skal føres til frostfri dybde.
Fundamenterne understøtter ikke bagmurene, og de er ikke ført til frostfri dybde.

Den utilstrækkelige fundering er medvirkende årsag tit, at der er opstået revner i vægge.

4.2 Ydervægge
I forbindelse med ombygning i 1989 blev der fjernet indervægge. Disse indervægge har afstivet ydervægge. Det vil medføre, at der skal udføres en anden form for afstivning af de berørte ydervægge, hvilket ikke er sket.
Væggenes utilstrækkelige styrke er medvirkende årsag til, at der er opstået revner i disse.

4.3 Etageadskillelse
I forbindelse med ombygning i 1989 blev der fjernet en indervæg, som har understøttet etageadskillelsen. Der er udført en ny trædrager under etageadskillelsen, hvor væggen var placeret. Denne trædrager har utilstrækkelig styrke og for stor nedbøjning.

4.4 Træspær
I forbindelse med ombygning i 1989 blev spærene på det meste af bygningen ændret, idet hanebåndene blev hævet for at forøge rumhøjden i tagetagen.
Denne ændring af spærene medføre, at de skal opfylde belastningskrav og styrkekrav, som var gældende på udførelsestidspunktet. Spærene opfylder ikke disse krav.
…
Af skrivelse af 25. november 2015 fra Gjensidige Forsikring til Ankenævnet for Forsikring fremgår bl.a. følgende på side 2.

> Vores bygningskonsulent besigtigede den 05.10.2010 og afviste dækning den 23.10.2014 med den begrundelse, at revnerne var beskrevet i tilstandsrapporten, og at det var forventeligt, at der ville opstå revner i facader på et hus opført i 1896, da det sandsynligvis ikke var funderet til frostfri dybde.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, 'at det er forventeligt, at der ville opstå revner i facader på et hus opført i 1896, da det sandsynligvis ikke var funderet til frostfri dybde.'
…
7. Konklusion

Bygningens fundering, ydervægge, drager under etageadskillelse og spær overholder ikke krav i bygningsreglement og konstruktionsnormer på ombygningstidspunktet i 1989 - 1990.

Dette er årsag til revner i vægge. Desuden er konstruktionerne ikke lovlige."

Selskabet har i mail af 22/1 2016 til nævnet anført:

> "Vi har modtaget Ankenævnets breve samt gennemgået [klagerens ingeniørs] rapport af 10.12.2015. Rapporten var desværre ikke vedlagt de undersøgelser og beregninger vedrørende fundament, ydervægge, etageadskillelse og tagspær, som må ligge til grund for rapportens konklusioner."

Klageren har i mail af 5/2 2016 til nævnet hertil anført, at hans ingeniør har oplyst ham, at det fremsendte materiale er fuld dokumentation for rapportens konklusion.

20. 88424

Selskabet har i brev af 21/3 2016 til nævnet anført:

"Det er i den mellemliggende tid lykkedes for os at opnå telefonisk kontakt med både [tidligere ejer 1] og med hans kone … Vi kan bekræfte forsikringstagers oplysning om, at de ikke ønsker at udtale sig til sagen.

Det fremgår af den seneste rapport af 10.12.2015 fra [klagerens ingeniør], at oplysningerne om omfanget af en ombygning beror på udtalelser fra et murerfirma, som gav tilbud på murerarbejde. Endvidere fremgår det, at man ikke ved, hvilket firma udførte tømrerarbejdet.

Murerfirmaet fik ikke arbejdet og kan derfor reelt ikke udtale sig om, hvilke arbejder omfattet af tilbuddet, der blev udført, ligesom murerfirmaet ikke kan udtale sig om eventuelle tømrerarbejder.

Da huset er fra 1895 kan det gennem tiden have gennemgået flere ombygninger/renoveringer, og det er fortsat ikke med sikkerhed bevist, hvilke ændringer der er foretaget på ejendommen hvornår og dermed under hvilket bygningsreglement.

Vi bemærker, at murerfirmaet heller ikke kan have været helt skarpe på tidspunktet for tilbud, idet det i rapport af 01.09.2015 nævnes, at en ombygning fandt sted for 10 år siden under tidligere ejer, mens det i den seneste rapport af 10.12.2015 er ændret til for 25 år siden under en endnu tidligere ejer.

Hertil kommer, at forsikringstagers rådgiver ikke har foretaget beregninger eller undersøgelser, bortset fra, at det i rapport af 01.09.2015 nævnes, at det ved opgravning er konstateret, at huset på nær tilbygning mod nord er bygget på et markstensfundament ført ca. 300 mm under terræn.

Der foreligger dermed intet belæg for konklusionerne i den seneste rapport af 10.12.2015.

Vi har ladet ejendommen gennemgå af en ingeniør, som ikke fandt tegn på stabilitetssvigt i ejendommen, og vi henviser til vores svar af 25.11.2015 til Ankenævnet."

Klageren har i klageskemaet af 19/4 2016 til nævnet heroverfor bemærket:

"Jeg må kraftigt protestere over, at Gjensidige mener, at der ikke forelægger belæg for konklusionerne i den omtalte rapport fra [klagerens ingeniør] af 10.12.2015.

Jeg har siden sidste korrespondance indhentet følgende: (som medsendes i kopi)

- Luftfoto af min matrikel fra den 14.04.1988
- Luftfoto af min matrikel fra den 25.04.1993
- Udtræk fra tingbog
- Udtræk fra Folkeregister

På luftfoto fra 1988 kan det konstateres, at den i [klagerens ingeniørs] omtalte renovering/tilbygning ikke er foretaget. På luftfoto fra 1993 kan det konstateres, at tilbygningen ER OPFØRT!

[Tidligere ejer 1] køber [ejendommen] af [tidligere ejer 3] den 10.04.1990. På dette tidspunkt er [tidligere ejer 3] [over 80] år gammel og allerede fraflyttet. (fraflyttet 26.01.1990)

Jeg finder det meget usandsynligt, at en gammel [person] på [over 80] år påbegynder en så omfattende renovering af [ejendommen] som tilfældet var.

Det er der i mod meget sandsynligt, at [tidligere ejer 1] kort efter overtagelsen i 1990 påbegynder tilbygning og renovering af [ejendommen]. Sammenholdt med tingbog og folkeregister kan jeg konstatere, at det må være [tidligere ejer 1], der har renoveret og tilbygget!

Jeg har nu med stor sandsynlighed bevist, at det er [tidligere ejer 1], der har været bygherre på dette projekt.

Jeg vil derfor, med henvisning til rapport fra [klagerens ingeniør] af 10.12.2015, gøre gældende, at denne renovering og tilbygning er udført/opført ulovligt uden hensyntagen til gældende bygningsreglement på byggetidspunktet.
…



[Sort/hvid luftfoto fra den 14/4 1988]



[Farve luftfoto fra den 25/4 1993]

Selskabet har i mail af 26/5 2016 hertil bemærket:

"Vi synes ikke, at luftfotos med tydelighed viser, at tilbygning er tilkommet i perioden fra 1988 til 1993, idet der på det sorte/hvide foto fra 1988 ses en grålig aftegning på husets nordside.

Luftfotos dokumenterer ikke, hvilke ombygninger, der måtte være foretaget inde i huset og hvornår.

Vi finder fortsat ikke, at forsikringer har sandsynliggjort dækningsberettigende skader eller konkrete ulovligheder.

Dækning for ulovligheder forudsætter desuden, at der søges om og ikke kan opnås dispensation hos byggemyndigheden, jf. betingelsernes pkt. 15 a."

Af forsikringsbetingelserne (2533003) fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende 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."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog i november 2006 den forsikrede ejendom, der består af en hovedbygning opført i år 1895 og tilbygning tilføjet på et ukendt tidspunkt. Han anmeldte i juni 2014, at der var revner og sætninger i bygningens mure.

Klageren har krævet dækning i henhold til entreprisetilbud af 6/7 2015 på 313.625,00 kr. med tillæg af 60.000 kr. for udvendig reparation inklusiv malerarbejde. Tilbuddet omfatter bl.a. punktunderstøbning af fundament, montering af limtræsrem, montering af regler som hanebånd, reparation af lysning ved terrassedør og syning af revner i facaden.

Klageren har krævet, at selskabet bekoster en statisk beregning af bygningen. Klageren har begrundet sit krav med, at bygningens konstruktion blev ændret inden køb, og at bygningen ryster under blæsevejr, og når tung trafik passerer.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3.1 og 3.6, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at facadepudsen stedvist manglede vedhæftning og nogle steder var faldet helt af. Forholdet gav han karakteren K1 (mindre alvorlige skader). Samme karakter gav han enkelte revner i facader og gavlfacader, blandt andet mod nord og syd i østfacaden, mod nord i vestfacaden samt svindrevner i noget af det ikke-udskiftede facadepuds mod syd, en revne i en vinduesniche ved terrassedøren samt ved et vindue mod nord og revner i bagmuren under et vindue mod nord i stuen samt mindre revner i muren ved en bjælke under loftet mellem stuen og køkkenet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at de anmeldte revnedannelser og sætninger har et omfang eller medfører et påkrævet udbedringsbehov, der går ud over, hvad han på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente inden købet af ejendommen. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 17.a finder nævnet herefter, at det anmeldte forhold er undtaget forsikringsdækning.

Efter en vurdering af de oplysninger, klageren og selskabet har fremlagt, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er sådanne forhold ved bygningens stabilitet, at der på overtagelsestidspunktet – for 9½ år siden – var nærliggende risiko for stabilitetssvigt, herunder sammenstyrtning. Nævnet finder endvidere, at der ikke er anledning til at pålægge selskabet at bekoste udgifterne til en beregning af bygningens stabilitet.

For så vidt angår spørgsmålet om tilbygningen er funderet i overensstemmelse med de krav, byggelovgivningen stillede på opførelsestidspunktet, finder nævnet – uanset om det må lægges til grund, at tilbygningen er opført efter år 1988 – at klageren ikke har bevist, at der er forhold, der er dækningsberettigende i henhold til forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger. Nævnet bemærker, at det er en forudsætning for at opnå dækning, at der ikke kan opnås dispensation for ulovligheden hos bygningsmyndighederne.

24. 88424

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagerens udgifter til sagkyndig rådgivning. Nævnet har ud over sagens udfald lagt vægt på, at selskabet har søgt sagen oplyst ved relevante undersøgelser, og at klageren bærer bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels