Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 88781:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for udgifterne til efterfundering af det forsikrede hus, og udbedring af revner i facader og indervægge.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Den forsikrede bygning er opført i 1959, og forsikringen trådte i kraft den 17/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/11 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
...		
1.9 Vindafstivning	K3	Manglende skrålægte eller anden afstivning i tagkonstruktionen. Note: Skaden kan medføre spændinger og sætninger mv. i tagkonstruktionen, med risiko for skader på murede gavle mv.
...		
2. Ydervægge		

2. 88781

2.1 Facader/gavle	K2	Revner i murværk under stuevindue mod syd. Note: Der kan være risiko for indtrængende fugt mv. og derved risiko for yderligere skade.
	K2	Vandret revne i murværk på læmur ved overdækning ved tilbygning mod sydvest.
	K1	Skævhed i gavl spids mod vest, falder let ind foroven. Mindre revner og skævhed i murværk over vindue i vestgavl, der ses spor efter tidligere reparationer ved gavl spids og vinduesoverligger mod vest. Note: Skævheder i gavl kan have sammenhæng med manglende skrålægte e. lign. i tagrum.
	K2	Revne i murværk fra sokkel til tagudhæng i gavl ved hushjørne mod sydøst. Note: Skaden kan have sammenhæng med mindre revne I bagmur I værelse mod sydøst.

...

4. Fundament/sokler		
4.3 Udvendige trapper	K2	Der forekommer stedvis defekte fuger samt partielt hult lydende områder i flisebelægning på fortrappe. Note: Hult lydende belægninger indikerer manglende vedhæftning på underlaget. Hult lydende fliser samt defekte og utætte fuger mv. i fliser kan medføre indtrængende fugt samt risiko for fugtophobning og frostskader.

...

8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Mindre revner I bagmur ved gavl mod sydøst. Note: Revnen kan have sammenhæng med revne i udv. facade I gavl mod sydøst
8.2 Vægbeklædninger	K1	Bløde plader (cellutex-plader) på vægge i kælderværelser med øst og sydøst. Note: Cellutexplader må pga. risiko ved brand Ikke forefindes som beklædning på lofter eller vægge i boliger. Ved brand udvikler pladerne giftig/kvælende røg.

9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Mindre revner og hult lydende puds på lofter med rørpuds bla. i midterste værelse mod øst. Note: De fleste lofter er beklædt med rustikbrædder eller panelplader."

Ved skadeanmeldelse af 30/7 2015 anmeldte klageren følgende:

"

Hvordan blev skaden opdaget	Revne i indvendig bagmur ved værelse mod sydøst, er blevet kraftigt fremtrædende og vandrer videre til hjørne og fremkommer nu også på indvendig væg mod syd. Skaden er opdaget ved at revnen på ny er synlig og blevet forværret og følger udvendige revner, der på trods af udbedring i henhold til tilstandsrapporten efter overtagelse igen bliver synlige.
Hvori består skaden (hvad er skaderamt)	Skaden består i at den nu udvikler sig og kommer til syne, selvom at den er udbedret af [Murerfirma1] i henhold til tilstandsrapportens K2, K2 og K1. Udvendig revne i murværk fra sokkel til tagudhæng i gavl ved hushjørne mod sydøst er på ny blevet fremtrædende og synlig, og kommer nu til syne i både indvendig bagmur i værelse mod sydøst, samt i hjørne og indvendig mur mod syd, samt udvendigt i revne i sokkel og murværk under stuevindue mod syd.
	[Murerfirma2] har undersøgt og besigtiget ovennævnte forhold d. 29-07-2015 og konkluderet at skaden er en sætningsskade, og at tilstandsrapportens K2, K2 og K1 ikke er retvisende, da det er tydelige K3 forhold, da de har sammenhæng med hinanden, og at skaden kan medføre skade på andre bygningsdele.

"

Selskabets taksator besigtigede herefter bygningen, og har herom i notat af 11/8 2015 anført:

"**Anmeldt forhold:**
Revner i murværk ved gavl mod indkørslen.

Beskrivelse:
FT kunne ved besigtigelsen vise mig revner ved hjørnet ved gavlen samt på facaden mod vejen ved hoveddøren. Billeder 1-2-3-4-5-6

FT kunne desuden vise mig tilsvarende revner på gavlvæggen indvendig i hjørne værelset. Billeder 16-17-18-19-20
Der er mindre revner i fundamenter, som dog ikke umiddelbart forsætter op i muren.
FT havde ved indflytning repareret revnerne i væggen og de har nu udviklet sig så de er op til 11,5mm.
Der går tilsyneladende kloak under huset, som muligvis kan være årsagen til denne sætning af konstruktionerne.
Indkørslen har tydelig kørespor, hvilket også kan skyldes skader på afløbsinstallationer. Billede 7
FT oplyste at de havde problemer med deres hoveddør, som op til flere gange skulle justeres for at den kunne gå. Billeder 21-22

Besigtigelsesnotat

Konklusion:

Har det konstruktiv betydning:	Ja
Alderen på det skadet:	Oprindeligt
Er det en lovlig konstruktion:	Ja
Er der følgeskader:	Ja
Alderen på det skadet:	Oprindeligt
Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet	Ja

Hvad er årsagen — husk begrundelse:

Det er ikke muligt at komme med en præcis årsag til revnerne, mit forslag er at man får undersøgt, om der kan være et problem med kloakkerne."

I brev af 25/8 2015 til klageren fra en entreprenør hedder det:

"Besigtigelse foretaget den 10. august 2015, sammen med [Klager].

Efter at have gennemgået ejendommen [Adresse], blev der konstateret at der var revner på den sydlige facade og den gavl der vender mod øst, disse revner kunne også konstateres ved soklen. Der kunne også konstateres revner i de indvendige vægge i kælderen og i stueplan ved de pågældende områder.

Det ser ud til at det er hele facaden og gavlen, der er i bevægelse og har sat sig/knækker fra den øvrige del at huset. Dette skyldes mangelfuld fundering i disse områder. Jeg vil vurdere at de beskrivende 2 stk. K2 og K 1, i tilstandsrapporten er opstået på grund af manglende fundering.

Det vil være en fordel at stoppe denne sætningsskade og rette gulvene op i denne del af huset, og umiddelbart vil denne sætningsskade kunne bremses ved at sikre hele facaden og gavlen, således at man ved at nedpresse i alt 7 stk. stålpæle ved facaden og gavlen.
Forventet dybde på stålpælene vil være 4,0 meter fra terræn."

I mail af 28/8 2015 til klageren fra en murermester, Murerfirma 2 hedder det:

"Vedr. revner der er på side mod vejen og på gavlen, er de spændinger det giver ved overgangen mellem alm. sokkel og kælder ikke mulig af lave disse uden nye revner hvis soklen stadig arbejder.

Hvis der ikke understøbes gives der ikke garanti for nye revner."

På klagerens foranledning blev grunden ved bygningen undersøgt af et geoteknisk firma, der i rapport af 28/9 2015 bl.a. har anført:

"**Emne**
Formålet med undersøgelsen er, at vurderer, hvorvidt årsagen til revnedannelserne skyldes jordbundsforholdene.

Byggeriet er opført i 1½ plan og er en villa fra 1950'er.

Der er oplyst, at der stadig er bevægelser som giver nye revner.

Huset har i nyere tid fået nyt tag, det er dog oplyst, at det er et tag med samme egenvægt, som det forrige.

Med udgangspunkt heri har [Geoteknisk firma] til orientering om bund- og grundvandsforholdene udført en undersøgelse omfattende 2 geotekniske boringer.

Konklusion
I boringerne er der under ca. 0,9 - 1,3 m muldholdigt fyld, truffet bæredygtige senglaciale aflejringer smeltevandssand og -ler, underlejret af glacialt morænesand og -ler.

Boringerne fremstår endvidere med en slap zone beliggende ca. 2,2 - 3 m under terræn, med forholdsvis lave styrker.

Boring 1 fremstår endvidere med mindre lag glimmer ler.

Til vores vurdering hører, at det er vores forventning at kældervægs-fundamenter er ført dybere end 1,3 m under terræn ved boring 1. Det vil være relativ simpelt, at undersøge, ved prøvegravning, ved og ned til fundamentets-underkant.

Med de trufne jordbundsforhold finder vi det usandsynligt, at de nye revne skyldes sætninger i jorden, idet der ikke er truffet sætningsgivende aflejringer ud over det normale.
Forslag til videre undersøgelser.

2 - 3 stk. prøvegravninger til fundaments underkant. Der er vigtigt i den forbindelse at måle fundaments geometri, herunder funderingsdybde, fundaments bredde, tilstanden generelt, samt at finde afstanden fra overkant gulv til fundaments underkant. I forbindelse med prøvegravningerne vil det ligeledes være relevant at registrer ledninger der evt. ligger tæt på fundamenterne samt tilstanden af disse.

Ydermere kan revnerne skyldes andet en fundering som f.eks. manglende forankring eller forkert forankring af vindbånd fra taget etc."

Et af bilagene til den ovenfor gengivne rapport er en situationsplan med et oversigtsfoto af ejendommen, hvorpå de 2 boringer er angivet. Såfremt fotoet er indsat i rapporten, så

det er orienteret mod nord, er boringerne foretaget ved henholdsvis det sydvestlige (boring 2) og sydøstlige (boring 1) hjørne af bygningen.

I klageskemaet af 1/12 2015 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Sagen er den, at vi har købt et hus maj 2013, hvoraf det i tilstandsrapporten. (jf. bilag) fremgår, at der er to K2 angivelser på udvendig mur, samt en K1 angivelse indvendig. Alle tre får vi efterfølgende udbedret af murerfirma. (jf. bilag)
>
> Efterfølgende opdager vi i slutningen af juli 2015, at forholdene i de to K2 angivelser samt i K1 angivelsen igen bliver synlige og i større og værre grad end hvad de er karakteriseret til. Der registreres udvikling både indvendigt som udvendigt. (jf. bilag). Ligeledes kommer der flere og nye revner i sokkel og murværk. (jf. bilag).
>
> Alle forholdene skadeanmeldes til vores ejerskifteforsikring - (Den udvidede udgave Dansk Boligforsikring), og de sender efterfølgende [Besigtigelseskonsulent].
>
> På baggrund heraf modtager vi brev fra Dansk Boligforsikring, der skriver, at de har vurderet, at de ikke kan dække den anmeldte skade, da de mener, at forholdene stemmer overens med tilstandsrapportens karakterer. (jf. bilag)
>
> Vi er ikke enige i denne afgørelse, da de i deres vurdering ikke på noget tidspunkt tager stilling til eller højde for, at der er kommet flere og nye revner, og at forholdene samt K-karakterne, der er angivet i tilstandsrapporten ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold.
> Ydermere skriver de i deres afslag:
> citat:
>
> 'Den præcise årsag til at revnerne nu er genopstået kendes ikke, men konsulenten kan ikke afvise, at det kan skyldes brud på kloakledningen ved det sydøst vendte hjørne'.
>
> Vi får på den baggrund foretaget en TV-inspektion, der viser, at der ikke er noget på ledningsnettet, der indikerer årsagen til, at det sydøst vendte hjørne er i bevægelse. På trods af denne dokumentation, samt vurderinger fra henholdsvis [Murerfirma2] og [Enterprisefirma], der alle vurderer at forholdet skyldes mangelfuld fundering, afviser Dansk Boligforsikring på ny at dække skaderne efter vores tilbagevendende henvendelse, hvor vi ønsker, at de genoptager sagen.
>
> Dansk Boligforsikring forholder sig på intet tidspunkt til de nye dokumenterede revner, og derfor har vi fået [Advokatfirma] ved [Advokat] til at vurdere sagen, og han har udarbejdet en klageskrivelse med kronologisk sagsfremstilling som skal underbygge og forestå som supplerende redegørelse til denne sagsfremstilling.
> (jf. bilag)
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> Dækning af omkostninger til udbedring af alle anmeldte forhold både indvendigt og udvendigt, jf. murværk, revner, fuger, sokler samt fundering/understøbning m.v."

Af det ovenfor omtale brev af 20/11 2015 fra advokaten hedder det bl.a.:

> "Efter [Klagers] overtagelse af ejendommen konstateredes i juli 2015 yderligere revner og skader i de udvendige facader og i de indvendige vægge, og således skader der ikke var omtalt i tilstandsrapporten
> …
> [Klageren] har siden ejendommens overtagelse og frem til dato løbende konstateret yderligere skader og revner i huset. Som bilag 13 fremlægges fotoserie, der nærmere dokumenterer revnernes fremtræden og udbredelse på ejendommen.
>
> Det gøres gældende, at antallet af revner i henholdsvis vægge, murværk og sokkel langt overstiger de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten, og der kan i den forbindelse nærmere henvises til bilag 13.
>
> Herudover gøres det gældende, at karakteren K2 for de pågældende revner, der er angivet i tilstandsrapporten giver et klart forkert billede af skadernes karakter og omfang, idet der er tale om revner, der går fra murværket og igennem soklen, hvilket dokumenteres af de fotos, der er fremlagt, bilag 13, bl.a. side 7-9, og faktura af 23. september 2013 [Murerfirma1] med tilhørende e-mail af 4. november 2015 indehaveren ..., der fremlægges som bilag 14.
>
> Skader af denne karakter burde være beskrevet som K3 eller med karakteren UN, jf. tilstandsrapportens side 8 af 20 (bilag 2), og denne fejlagtige K-betegnelse har således ikke givet [Klager] en reel mulighed for tage skaderne i betragtning i forbindelse med handlen og skaderne bør derfor ikke undtages fra forsikringsdækning.
>
> Der henvises i den forbindelse blandt andet til Højesterets afgørelse af 10. september 2010, der er optrykt i UfR 2010.3165H, der fremlægges som bilag 15, ligesom der endvidere kan henvises til Ankenævnets kendelse af 12. marts 2012 (ANF2012.80.035), der fremlægges som bilag 16.
>
> På denne baggrund fastholdes det, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at give tilsagn om forsikringsdækning under den tegnede ejerskifteforsikring og i den forbindelse erstattet samtlige omkostninger til en forsvarlig udbedring af de pågældende skader på ejendommen."

Efterfølgende har klageren i mail af 29/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "D. 20. december 2015 fjerner jeg efeuplanten, der er hen langs med husets sokkel, og i den forbindelse (se billederne), er det tydeligt, at revnerne forsætter ned i sokkel og videre ned. Plantevæksten var der også på det tidspunkt, hvor vi købte huset.
> Begge billeder underbygger vores klagesynspunkter, da de viser, at revner i murværk jf. tilstandsrapporten, går videre ned i sokkel og ned i fundament, og dermed kan kategoriseres som sætningsrevner."

Dertil har selskabet i brev af 8/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "**2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.**
>
> Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, idet det er selskabets opfattelse, at de anmeldte revner er tilstrækkeligt klart anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har dog ikke med sikkerhed kunnet fastslå årsagen til revnerne.

Med udgangspunkt i den nu udarbejdede geotekniske rapport (bilag 12), må det lægges til grund, at det er usandsynligt, at revnerne skyldes sætninger i jorden, da huset er funderet på bæredygtige aflejringer.

Da der heller ikke er konstateret problemer med kloakledningerne, og der i øvrigt ikke ses forskydningerne i fundaments revner, forekommer det overvejende sandsynligt, at revnerne skyldes bevægelser i tagkonstruktionen.

I tilstandsrapporten under pkt. 1.9 Vindafstivning findes følgende anmærkning:

K3 *Manglende skrålægte eller anden afstivning i tagkonstruktionen. Note: Skaden kan medføre spændinger og sætninger mv. i tagkonstruktionen, med risiko for skader pa murede gavle mv.*

Skader som følge af manglende eller forkert forankrede vindbånd nævnes også i den geotekniske rapport, som en mulig årsag til revnerne.

Det er selskabet opfattelse, at klager gennem tilstandsrapporten har modtaget oplysninger vedrørende såvel revnerne i murværket, som risikoen for revnedannelser i murede gavle mv. som følge af manglende vindafstivning.

Det fastholdes derfor, at klager som følge af tilstandsrapportens anmærkninger har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købet, hvorfor revnedannelserne ikke dækkes, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

3. Konklusion

Da de anmeldte revner er anmærket i tilstandsrapporten, og mest sandsynligt er opstået som følge af manglende vindafstivning, hvilket også ses korrekt anmærket i tilstandsrapporten, er det påklagede forhold udtaget fra ejerskifteforsikringens dækning. Klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 22/2 2016 til nævnet anført:

"Der er stadigvæk ingen begrundelse fra selskabet, hvori de forholder sig til de nye revner i sokkel, der er opstået, heller ikke fra konsulenten.

Der er ikke belæg for at bruge begrundelsen om at huset er opført uden skrålægte eller anden afstivning, da det er i selve soklen problemet er.

Alle fagprofessionelle Jf. [Murerfirma1] og [Entreprisefirma], der har set på anmeldte skade, afviser blankt at det skulle have noget som helst med manglende afstivning at gøre.

Foruden kan det oplyses, at der sidste år blev lavet nyt tag. Det nye tag er lavet af tagpap, og netop denne tagkonstruktion forankrer hele taget bedst muligt.

Arbejdet er udført af [Tømrerfirma].
Derfor er forholdet om manglende skrålægte eller anden afstivning jf. Punkt 1.9 i tilstandsrapporten ikke validt, da de nye revner i soklen er kommet, selvom at der er nyt tag på.

Endvidere har Dansk Boligforsikring heller ikke på noget tidspunkt forholdt sig til de ekstra nye revner, jf. billedmateriale fra bilagene af de indvendige vægge, som er opstået sidenhen efter at deres [Besigtigelseskonsulent] har besigtiget skadesmeldte forhold.

I besigtigelsesnotatet om tilstandsrapporten skriver Dansk Boligforsikring at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten.
De skriver i deres svar, at der er flere anmærkninger i TR både på de udvendige facader, sokkel og på de indvendige vægge.

Dette er vi ikke enige i, da begge revnerne i sokkel ved hjørnet er kategoriseret som K2 men i stedet er K3 og derfor har udviklet sig, og nu lavet følgeskader. De er klart fejlkategoriseret, og derfor har vi ikke haft et retvisende billede af huset tilstand, og hvad det indebærer i udbedring, omfang og pris.
De indvendige vægge jf. billedmaterialet, er ikke beskrevet ordentligt i tilstandsrapporten, og i forhold til billedmaterialet, der er fremsendt, er det kun revnen i værelset mod sydøst, der er beskrevet i tilstandsrapporten, hvor den er kategoriseret som en K1, men i dag er udviklet som en K3, hvilket igen indikerer mangelfuld tilstandsrapport.
Jf. Bilagene og billedmaterialet er der også revner på værelset mod syd. Disse revner forholder Dansk Boligforsikring sig heller ikke til.

Vi mener, at det er påfaldende, at både værelset mod sydøst og værelset mod syd har indvendige og udvendige revner, der udvikler sig, og samtidig er det der begge revner i sokkel er angivet i tilstandsrapporten som K2.
De fagprofessionelle vi har haft til at vurdere årsager og tilstand, er klart enige i, at sætningsrevnerne i sokkel og murværk indvendig og udvendig, samt de nye revner, der er opstået, alle har sammenhæng med de to revner. Huset har to sætningsrevner der udvikler sig, hvilket medfører at hushjørnet mellem sydøst og syd er i bevægelse.

Foruden er alle påstande om kloak- og rørskade afvist, hvilket også fremgår af bilagene."

Heroverfor har selskabet i brev af 8/3 2016 til nævnet bemærket:

"Klager oplyser, at der er lagt nyt tag på huset i 2015, og at afstivningsproblemet dermed skulle være løst. Selskabet har ikke undersøgt den nye tagkonstruktion, og har ikke mulighed for at forholde sig til den fremtidige risiko for bevægelser i tagkonstruktionen.

Skadeanmeldelsen er fremsendt i juli 2015, hvilket må antages at være kort tid efter, at taget er skiftet. Det kan derfor ikke udelukkes, at revnerne er opstået før udskiftningen eller i forbindelse med tagarbejdet. Det bemærkes i den forbindelse, at klager i efteråret 2013, anmeldte en stormskade på taget.

Klager oplyser, at alle fagprofessionelle afviser, at revnerne skulle kunne have relation til den manglende afstivning af taget. Dette er næppe korrekt. Såvel den bygningssagkyndige (jf. tilstandsrapporten) som [Geoteknisk firma], peger på forankringen af taget, som en mulig årsag til revnerne.

Hvis der skulle være tale om sætningsrevner, ville man forvente større forskydningerne i revnerne i soklen, og en tydelig forsættelse af revnerne op i murværket. Dette mønster ses ikke. Tværtimod ses det, at flere revner i muren, er uden forbindelse til soklen. Disse revneforløb tyder snarere på bevægelser i tagkonstruktionen.

> Klagers definitioner på K2 og K3 anmærkninger forekommer lidt hjemmelavede. Det må fastholdes, at der kun er konstateret revneskader i murværket, og at disse korrekt er blevet anmærket med karakteren K2 ved bygningsgennemgangen i 2012.
>
> På baggrund af den geotekniske rapport, er intet grundlag for at antage, at de nye revner på huset skulle skyldes sætninger i jordlagene. Det må desuden fastholdes, at klager ikke har påvist, at der skulle være behov for efterfundering. Der kan derfor heller ikke gøres krav på dækning af udgifter hertil."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere kommentarer i mails af 22/3 og 6/4 2016. Af sidstnævnte mail fremgår:

> "Nedenstående to billeder er nyt supplerende materiale, der viser, at der er revne i sokkel, ved husets sydside, hvor det er kategoriseret i tilstandsrapporten som K2. Buskadset er fjernet, og det er tydeligt, at sætningsrevnen går videre ned. Revnen blev udbedret i soklen af murerfirmaet [Murerfirma 1] kort efter overtagelse af boligen. Jf. Bilagsmaterialet.
> Billederne understøtter undertegnedes klagesynspunkter om at tilstandsrapporten ikke er retvisende, da billederne viser, at revneskader i murværket godt kan fastholdes til at have direkte sammenhæng med sætningsrevnerne, og at der netop er en tydelig forbindelse/fortsættelse fra revner i sokkel og op i murværket."

Selskabet har hertil i brev af 12/4 2016 til nævnet bemærket:

> "Den revne, som ses på det af klager fremsendte billedmateriale, er en ældre revne, der er anmærket med karakteren K2 i tilstandsrapporten under pkt. 2.1.
>
> Denne revne er uden sammenhæng med de nye revner, som klager har anmeldt. De nye revner ses højere oppe på gavlmuren, og kan skyldes bevægelser fra tagkonstruktionen.
>
> Det er meget muligt, at klager kan få flere såkaldt professionelle til at udtale sig om revnerne, men der er ingen der med nogen seriøsitet kan udtale om husets fremtidige sætningsrisiko uden en geoteknisk undersøgelse.
>
> Det savner mening at fastholde, at der skulle være behov for efterfundering, når de geotekniske undersøgelser har vist, at der ikke er sætningsgivende aflejringer udover det normale.
>
> På det foreliggende grundlag må klagen afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder en række fotos af revner udvendig og indvendigt i bygning. Der er tilhørende tekster til de optagne fotos. Disse tekster gengives i det følgende:

> "Hjørne sydøst
> ...
> Ny sokkelrevne billede 1 ved vandhane (øst) opdager slut juli 2015
> ...
> Ny sokkelrevne ved vandhane billede 2 (øst) opdager slut juli 2015
> ...
> Ny sokkerevne ved kældervindue billede 1 (øst) opdaget slut juli 2015

11. 88781

...
Ny sokkelrevne ved kældervindue billede 2 (øst) opdaget slut juli 2015
...
Revne i mur mellem fordør og stuevindue (syd) opdaget 2015
...
Revne i mur ved fordør (syd) opdaget 2015
...
Revne i mur under trappen (syd) opdaget 2015
...
Revne i mur mellem fordør og stuevindue (syd) opdaget 2015
...
Revne i mur ved vindue ved soveværelse (øst) opdaget slut juli 2015
...
Revne i mur ved værelse (syd) opdaget slut juli 2015
...
Revne ved vindue ved værelse (øst) opdaget slut juli 2015
...
Revne i sokkel fra tilstandsrapport (sydøst), repareret og udbedret september 2013 af [Murerfirma1] (se faktura) (Bilag 13)
...
Revne i sokkel under stuevindue (syd) repareret/udbedret september 2013 af [Murerfirma1] (se faktura) (Bilag 13)
...
Revne i sokkel (syd) repareret/udbedret september 2013 af [Murerfirma1] (se faktura) (Bilag 13)
...
Indvendige revner
Hjørneværelse (sydøst) billede 1
...
Hjørneværelse (sydøst) billede 2
...
Hjørneværelse (sydøst) billede 3
...
Hjørneværelse (sydøst) billede 4
....
Hjørneværelse (sydøst) billede 5
...
Hjørneværelse (sydøst) billede 6
...
Stuevindue (syd)
...
Stuevindue (syd)
...
Sydvæg i hjørnet mod hoveddør"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet udtaler:

Klageren gør gældende, at huset ikke er funderet tilstrækkeligt og kræver på denne baggrund udgifterne til udbedringen af revner og efterfundering dækket. Til støtte herfor har han anført, at han kort efter overtagelsen fik udbedret de dengang eksisterende revner i ejendommen, og at han i juli 2015 opdagede, at disse atter var blevet synlige og større, ligesom der også var opstået nye revner i sokkel og murværk - blandt andet på den østvendte side af bygningen. I mail af 22/2 2016 til nævnet har klageren anført, at "Det nye tag er lavet af tagpap, og netop denne tagkonstruktion forankrer hele taget bedst muligt. … de nye revner i soklen er kommet, selvom at der er nyt tag på". Endvidere har klageren henvist til udtalelser fra en murermester og en entreprenør.

Klagerens murermester har i mail af 28/8 2015 blandt andet anført, at han ikke vil give "garanti for nye revner" hvis der ikke understøbes.

Entreprenøren har i brev af 25/8 2015 til klageren blandt andet anført, at "hele facaden og gavlen, der er i bevægelse og har sat sig/knækker fra den øvrige del af huset. Dette skyldes mangelfuld fundering i disse områder." Om udbedringen har entreprenøren anvist, at der skal presses 7 stålpæle ned ved facaden og gavlen i 4 meters dybde.

Af rapporten fra et geotekniske firma af 28/9 2015, som klageren har rekvireret, fremgår det, at det er usandsynligt, at de nye revner skyldes sætninger i jorden, idet der ikke er truffet sætningsgivende aflejringer ud over det normale. Det fremgår endvidere af rapporten, at revnerne kan skyldes: "… andet end fundering som f.eks. manglende forankring eller forkert forankring af vindbånd fra taget etc."

Ifølge tilstandsrapporten er der revner i murværk under stuevindue mod syd, hvilket har fået karakteren K2. Herudover er det nævnt, at der er indre revner og skævhed i murværk over vindue i vestgavl, og at der ses spor efter tidligere reparationer ved gavlspids og vinduesoverligger mod vest. Dertil er det noteret, at skævheder i gavl kan have sammenhæng med manglende skrålægte eller lignende. Forholdet har fået karakteren K1. Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at der er en revne i murværk fra sokkel til tagudhæng i gavl ved hushjørne mod sydøst. Hertil er det noteret, at skaden kan have sammenhæng med mindre revne i bagmur i værelse mod sydøst. Dette forhold har fået karakteren K2. For så vidt angår de indvendige vægge og lofter, er det med karakteren K1 nævnt, at der er en mindre revne i bagmur ved gavl mod sydøst, og mindre revner og hultlydende puds på lofter i midterste værelse mod øst. Med karakteren K3 om vindafstivning er er det noteret: "Manglende skrålægte eller anden afstivning i tagkonstruktionen, med risiko for skader på murede gavle mv."

Selskabet har i brev af 8/2 2016 til nævnet anført, at årsagen til revnerne ikke kan fastslås med sikkerhed. Som begrundelse for at afvise at yde dækning har selskabet anført, at de anmeldte revner er tilstrækkelig klart anmærket i tilstandsrapporten, at det på baggrund af den geotekniske rapport forekommer usandsynligt, at revnerne skyldes sætninger i jorden og overvejende sandsynligt, at revnerne skyldes bevægelser i tagkonstruktionen. Da det i tilstandsrapporten med karakteren K3 er anført, at der mangler afstivning i tagkonstruktion, finder selskabet, at klageren har modtaget oplysninger ved-

rørende såvel revnerne i murværket, som risikoen for revnedannelser i murede gavle mv. som følge af manglende vindafstivning. Selskabet har endvidere anført, at klageren i efteråret 2013 har anmeldt en stormskade på taget.

Om klagerens oplysninger om, at bygningen har fået nyt tag, har selskabet i sit brev af 8/3 2016 anført, at det ikke kan udelukkes, at revnerne er opstået før eller i forbindelse med udskiftningen af taget. Selskabet har endvidere påpeget, at flere af revnerne i muren er uden forbindelse til soklen, hvilket ikke følger mønsteret ved sætningsrevner, hvor man forventer større forskydninger i revnerne i soklen, og en tydelig fortsættelse af revnerne op i murværket.

Ifølge de gengivne forsikringsbetingelser er dækningen betinget af, at forholdet er til stede inden købers overtagelse af ejendommen. Klageren overtog huset i maj 2013, og anmeldte forholdet den 30/7 2015.

På det foreliggende grundlag finder nævnet at måtte lægge til grund, at en række af de anmeldte revner er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at disse til dels er konstateret andre steder end de revner, der var omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet finder i overensstemmelse med det af selskabet og det i den geotekniske rapport anførte sandsynligt, at en betydelig del af revnedannelserne kan henføres til den utilstrækkelige vindafstivning, der er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning på dette grundlag, jf. herved forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse punkt 4.1.

Efter en gennemgang af sagen og på baggrund af en samlet vurdering finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag endvidere ikke har bevist, at de nye revner og de revner, der var tilstede på overtagelsestidspunktet, der måtte stamme fra funderingen af ejendommen går ud over, hvad klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte være forberedt på. Nævnet finder det herunder ikke bevist, at revnedannelserne i og omkring sokkelen er klart forkert beskrevet. Nævnet finder herefter, at der

ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse forhold. Klagerens oplysninger om, at han i et vist omfang har udbedret revnerne efter overtagelsen af ejendommen, finder nævnet ikke kan føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings