Ankenævnet for Forsikring

Den 19. april 2017 blev i sag nr. 89832:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har, i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, tegnet udvidet ejerskifteforsikring (Home udvidet køberforsikring) i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for revnedannelser i ejendommens mure.

Efter sagen blev indbragt for nævnet har selskabet anerkendt at dække udbedringen af indvendige revnedannelser i ejendommens sydøstlige hjørne.

Selskabet har i øvrigt afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene er korrekt anmærket i tilstandsrapporten, og at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1924. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/12 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K0	Der mangler afsluttende finish på facader efter hulmursisolering.
	K2	Der er revnedannelse og forsætning i murværk over vindue mod sydøst. Note: Der er risiko for skadesudvikling.
	K1	Der er revnedannelser i murværk mod syd og øst. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 1.2.

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
	K1	Der er revnedannelse i muret stik over vindue mod øst samt stedvise fortandingsrevner i østfacade. Note: Skaderne er af mindre omfang.

3. Vinduer og døre		
...		
3.4 Sålbænke	K1	Sålbænke har revnedannelser. Note: Skaden er af mindre omfang og der skønnes ikke at være risiko for følgeskader.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Der er afskalning på sokkel ved sokkelrist mod sydøst. Note: Der er risiko for skadesudvikling.
	K2	Sokkelfremspring er med revner og mangelfuld vedhæftning mod syd og øst. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
	K2	Der er revner i sokkel mod syd og øst. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da revner fremtræder med afrundede kanter. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der mangler færdiggørelse af vægge i stue samt om køkkenvindue mod syd.
8.2 Vægbeklædninger	K1	Indvendig beklædning er med bløde træfiberplader (Celotexplader) i stue. Note: Denne beklædning var lovlig på opførelsestidspunktet, men er uhensigtsmæssig, da denne giver risiko for en hurtigere brandudvikling og øger risikoen for fugtrelaterede følgeskader.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er udført i materialer, der imidlertid ikke alle var normalt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Den håndværksmæssige udførelse er i områder af varierende kvalitet og vedligeholdelsesstanden er under middel. Der mangler enkelte færdiggørelsesarbejder bl.a. i/ved stue."

3. 89832

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

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
4.	**Fundamenter/sokler**			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☐	☒
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?	☐	☐	☒
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☒	☐	☐

Klagernes advokat har i tillæg til klageskemaet af 12/9 2016 bl.a. anført:

> "Som det fremgår af tilstandsrapporten, er ejendommen opført i 1924. Ejendommen fremstod på købstidspunktet med enkelte revner m.v. i facade og sokkel. Jeg henviser til pkt. A.2.1, A.3.4 og A.4.2, som jeg har markeret i marginen.
>
> Mine klienter har efter overtagelsen ladet disse revner udbedre. Imidlertid fremkom revnerne igen. Idet dette kunne indikere en igangværende sætningsskade, anmeldte mine klienter skaden til ejerskifteforsikringen den 24. september 2013. Topdanmark har den 9. oktober 2013 afvist at dække sætningsskaden under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten (bilag 4).
>
> Geoteknisk rapport er på mine klienters foranledning udarbejdet af [geoteknisk firma] dateret 3. februar 2014 (bilag 5). Som det fremgår, er funderingsdybden 0,7 meter under terræn, mens der er fundet sætningsgivende aflejringer af muld- og lerfyld ned til 1,1 meter under terræn. Det må således konkluderes, at forholdet rettelig må betegnes som en igangværende sætningsskade.
>
> I tilstandsrapporten anføres det i noten til pkt. 4.2., at *'der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet.'* I tilstandsrapporten er forholdet derfor klart forkert beskrevet som sætningsrevner fra en stabil sætning. Det fremgår på ingen måde, at ejendommen er fejlfunderet, ligesom den bygningssagkyndige ej heller har taget forbehold for yderligere undersøgelser herom. Mine klienter har derfor ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, hvorfor forholdet må anses som klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg henviser bl.a. til dommen refereret i UfR 2010 3165 H, hvor Højesteret fandt, at nogle sætningsskader beskrevet ved karakteren K2, burde have været beskrevet som K3 eller UN, hvorfor sætningsskaderne måtte anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Jeg anmodede derfor ved skrivelse af 13. maj 2014 Topdanmark om at revurdere sagen (bilag 6). Topdanmark har den 18. september 2014 fastholdt afgørelsen (bilag 7). Det er Topdanmarks opfattelse, at sætningsskaden er en restsætning, som fremadrettet vurderes at udgøre nogle ganske få mm over en lang årrække, og at sætningen ikke vil have betydning for bygningens stabilitet.

Revnerne er affotograferet den 16. august 2014 (bilag 8), som det tydeligt ses, har revnerne fra udbedringen i 2013 udviklet sig mere end ganske få mm. Det er således min opfattelse, at sætningsskaden er igangværende, og at ekstrafundering er nødvendig."

Selskabet har i brev af 22/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde klager over vores tidligere afgørelse fra september 2014, hvor vi har meddelt afslag på dækning af revnedannelse i husets sydvestlige hjørne med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger samt givet afslag på en efterfundering under hushjørnet.

Grundet tidsforløbet i sagen siden vores afgørelse i september 2014 har vi på baggrund af klagen valgt at genbesigtige forholdet for at kunne notere os evt. skadesudvikling.

På baggrund af genbesigtigelsen og efter fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde, at revnedannelsen udvendigt i det sydøstlige hjørne er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, mens størrelsen på restsætninger fremadrettet ikke nødvendiggør en efterfundering.

Vi kan dog efter revurdering af sagen tilbyde dækning af indvendig revnedannelse i det sydøstlige hjørne, som gør sig gældende omkring vindue i sydgavl samt i ydervæg mod øst i køkken.

…

Sådan har sagsforløbet været

…

Af oplysningerne i den vedlagte rapport fra [geoteknisk firma] fremgår det, at en boreprøve i nærheden af det sydøstlige hushjørne viser, at oversiden af bæredygtige jordlag befinder sig i 1,10 meters dybde, mens der er funderet til en dybde på 0,70 meter.

På baggrund af de nye oplysninger om jordbundsforholdene samt fundamentdybden fra [geoteknisk firma], bad vi rådgivende ingeniør, …, om at foretage udvendig besigtigelse af revnedannelsen samt vurdere hvilken betydning de geotekniske forhold ville få for bygningen fremadrettet, hvilket udmøntede sig i notat nr. 1 fra [ingeniør] af 13. august 2014.

…

På baggrund af oplysningerne fra vores kunde om fortsat skadeudvikling samt det længere tidsforløb mellem den oprindelige besigtigelse i oktober 2013, rådgiverens besigtigelse i august 2014 og klagen til ankenævnet i september 2016 anmodede vi derfor vores kunde om, endnu engang at få lov at besigtige forholdene til vurdering af den fremsendte klage.

…

Taksators besigtigelse

Ved taksators besigtigelse d. 25. oktober 2016 kunne der ikke konstateres yderligere sætninger omkring det sydøstlige hushjørne i forhold til besigtigelsen i oktober 2013.

Størrelsen på revnedannelsen sås ligeledes ikke umiddelbart forværret i bredde og længde siden besigtigelsen i oktober 2013. Det kan muligvis synes sådan for vores kunde udvendigt, hvilket skyldes, at revnedannelsen har eksisteret i flere år uden at der er foretaget udbedring, hvorfor maling/puds løbende afskaller langs revnekanterne, bl.a. som følge af frostsprængninger om vinteren.

Udvendigt kunne der ved genbesigtigelsen konstateres revnedannelse i sydgavl begyndende fra terræn op gennem sokkel omkring sokkelrist og videre op i murværk til underside af vindue. Fra overkant af vindue forsætter revnedannelsen op til tagkonstruktionen.

På østfacade ses revnedannelse i sokkel fortsættende op i murværk mellem vinduer og videre til vindueskant samt videre fra vindueskant op til tag.

Indvendigt har vores kunde efter overtagelsen renoveret ejendommen med bl.a. isætning af nye vinduer, afblænding af døre. Derudover er tapet og celotexplader fjernet på vægge og bagvedliggende murværk er vandskuret til maling.
Indvendigt ses stedvis revnedannelse i det sydøstlige hjørne, hvilket særligt gør sig gældende omkring sydvendt vindue i køkkenet tæt på det sydøstlige hjørne samt omkring vindue på østvendt væg i køkken. Vores kunde har selv udskiftet vinduer og etableret rulleskifter under vinduer i køkken efter overtagelsen.

Indvendig revnedannelse
…
Det er uvist, om revnedannelsen indvendigt hel eller delvist har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvor vægge har været beklædt med tapet og celotexplader, som vores kunde selv har fjernet efterfølgende.
…
På baggrund af genbesigtigelsen har vi dog besluttet at lade tvivlen komme vores kunde til gode og dække en udbedring af revnedannelsen indvendigt omkring det sydvendte vindue i køkken samt den indvendige revnedannelse ved vindue mod øst i køkken. Revnerne udbedres ved så vidt muligt at indlægge armering i revnedannelsen.
…
Gældende selvrisiko på 5.000 kr. opkræves vores kunde i forbindelse med dækningen af de indvendige revner.

Henset til vores ændrede afgørelse vil vi ligeledes tilbyde at dække op til 5.000 kr. inkl. moms som rimelige og nødvendige udgifter til juridisk bistand, jf. vilkårenes pkt. 18 C.
…
Gældende tilstandsrapport beskriver den udvendige revnedannelse omkring det sydøstlige hjørne
Ifølge vilkårene for ejeskifteforsikringen pkt. 9 A dækkes der ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.
…
Efter vores opfattelse er den nuværende revnedannelse i overensstemmelse med skaderegistreringen i tilstandsrapporten, og vores kunde er derfor også gjort opmærksom på, at revnedannelsen kan udvikle sig, og at der kan forekomme mindre bevægelser i ejendommen.

Vores kunde er konkret blevet gjort opmærksom på revnedannelse over vindue mod syd, som medfører risiko for yderligere skadeudvikling, og at der generelt er revnedannelse i murværk mod syd og øst, hvilket ifølge noten skyldes sætninger.

Det fremgår ligeledes, at der er revnedannelse i vindue i muret stik over vindue mod øst, og at der ses stedvise forandringsrevner i østfacade. Der er ligeledes revnedannelse i sålbænke.

Derudover fremgår det, at der er afskalning på sokkel ved sokkelrist mod sydøst, og at sokkelfremspring mod sydøst er med revner og mangelfuld vedhæftning, hvilket i begge tilfælde risikerer at give yderligere skadeudvikling.

Endeligt fremgår det, at der generelt er revner i sokkel mod sydøst, og at revnerne går videre op i facaden (murværket). Den bygningssagkyndige skønner at revnerne er ældre sætningsrevner uden betydning for bygningens stabilitet, men at revnerne har en karakter, hvor mindre bevægelser må forventes.

I mange af skaderegistreringerne har den bygningssagkyndige benyttet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, mens han i nogle tilfælde har benyttet registreringen karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det er på baggrund af genbesigtigelsen samlet set vores opfattelse, at eksisterende revnedannelse udvendigt på bygningen er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og vi mener ligeledes at vores kunde med tilstandsrapportens oplysninger er gjort tilstrækkelig opmærksom på den forøgede vedligeholdelsesbyrde omkring hushjørnet mod sydøst, hvor der ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten må forventes skadeudvikling samt mindre bevægelser i bygningen.

Vores kunde har derfor på grundlag af tilstandsrapportens oplysninger kunnet tage revnedannelsens reelle karakter, omfang og betydning i betragtning i forbindelse med købet.

Det anføres i klagen, at vores kunde efter overtagelsen har udbedret revnedannelsen i bygningen omkring det sydøstlige hjørne. Dokumentation for udbedring samt benyttet udbedringsmetode har vi ikke modtaget, men det kan i hvert fald konstateres, at vores kunde ikke har valgt at indlægge armering i fugerne, jf. anbefalingerne fra [ingeniør], hvorved revnedannelsen relativt hurtigt genopstår ved de fortsatte mindre bevægelser i ejendommen.

Det forhold, at vores kunde evt. har benyttet en forkert/utilstrækkelig udbedringsmetode, så revnedannelsen relativt hurtigt genopstår, er efter vores opfattelse ikke et forhold, der vedrører ejerskifteforsikringen, når revnedannelsen er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Vedrørende efterfundering
Vores kundes advokat anfører i klagen, at ekstrafundering er nødvendig til eliminering af revnedannelsen.
…
Ved genbesigtigelsen i oktober 2016 kunne der ikke konstateres visuelle tegn på sætningsudvikling i forhold til den oprindelige besigtigelse i oktober 2013.

Revnedannelsen ses ligeledes ikke at have udviklet sig nævneværdigt over de seneste 3 år, selvom det muligvis kan synes sådan for vores kunde på grund af revnekanternes afskalning udvendigt.

Rådgivende ingeniør, …, har tidligere udarbejdet notat oplyst, at den aktuelle ejendom fra 1924 er opført i overensstemmelse med datidens byggeskik, og at ejendommen er opført efter gængs praksis på opførelsestidspunktet med fundament i beskeden dybde under terræn. Han skønner endvidere, at skævheder og revnedannelse ikke er unormale for landhuse af pågældende alder.

På baggrund af den foretagne prøvegravning, som er foretaget af [geoteknisk firma], vurderer [ingeniør], at der fremadrettet ikke vil forekomme sætninger af betydning for husets

stabilitet og funktion samt at sætninger fremadrettet vil udgøre ganske få mm på grund af organisk omdannelse i jordlagene.

Det er vores opfattelse, at den konstaterede revnedannelse på bygningen ved genbesigtigelsen i oktober 2016 stemmer godt overens med [ingeniørs] vurdering, da der ca. 3 år efter vores oprindelige besigtigelse ikke ses nævneværdig udvikling i revnerne. Der er dog ikke at foretaget udbedring af revnedannelsen siden den oprindelige besigtigelse i oktober 2013, hvorfor det ikke kan udelukkes, at frostsprængninger i de seneste vintre kan have haft en mindre forværrende effekt på revnekanterne.

Vi må på baggrund af genbesigtigelsen samt vurderingen af restsætningernes begrænsede størrelse afvise dækning af en efterfundering af det sydøstlige hjørne på ejendommen, da sætningerne fremadrettet vurderes kun at udgøre ganske få mm over en lang årrække.

Restsætninger af denne størrelsesorden udgør efter ankenævnets praksis ikke en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, særligt når der er tale om en ældre ejendom, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand i henhold til vilkårenes pkt. 15 C.

Til illustration af ankenævnspraksis kan nævnes AK 78.959, hvor de mulige restsætninger som følge af funderingsforholdene maksimalt udgør 10 mm på en ejendom fra 1906, hvor der er bygget til i 1997.

Størrelsen på de mulige restsætninger udgør efter nævnets opfattelse ikke en skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forsikringen ikke skal dække en efterfundering af bygningen.

I AK 73.457 bliver restsætninger fremadrettet i et hus fra 1917 med senere tilbygning fra 1975 vurderet til henholdsvis 10 - 20 mm og 24 mm - 41 mm. Restsætninger i denne størrelsesorden bliver ligeledes ikke anset for at udgøre nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor der ikke skal dækkes en efterfundering.

Vi mener på denne baggrund ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at jordbundsforholdene under det sydøstlige hushjørne medfører nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, der går væsentligt udover tilstandsrapportens oplysninger om mindre bevægelser, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning til en efterfundering af det sydøstlige hjørne af ejendommen.

[Ingeniør] oplyser desuden, at en ændret fundering i det sydøstlige hjørne skal overvejes meget nøje grundet risiko for følgevirkninger, fx revnedannelse i overgange mellem forstærkede og ikke-forstærkede fundamenter.

Det er vores opfattelse, at det store [løv]træ, der befinder sig på nabogrunden, ca. 5 meter fra husets sydøstlige hjørne kan have en vis indflydelse på bevægelserne i bygningen, da det i tørre perioder kan have en udtørrende effekt på lerlagene under bygningen.

En evt. aftale med naboen om fældning og fjernelse af træet er et forhold mellem vores kunde og naboen, som ejerskifteforsikringen ikke kan hjælpe med.

Udvidet dækning
Der ses ikke at være dækning for det anmeldte forhold på ejerskifteforsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, da der på opførelsestidspunktet i 1924 ikke var lovgivning på området, og da forsikringen dækning for ulovlige bygningsindretninger udelukkende gælder bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, jf. vilkårenes pkt. 15 D.

Højesteretsdom er ikke sammenlignelig med denne sag
Vores kundes advokat henviser i klagen til UfR 2010 3165 H, hvor Højesteret kommer frem til, at sætningsskader på bygningens beskrevet med K1 og K2 var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da sætningsskaderne i retssagen udviklede sig så hurtigt og voldsomt, at en efterfundering var nødvendig. Det kan efter vores opfattelse udledes af Højesteretsdommen, at såfremt en efterfundering er nødvendig grundet restsætningernes størrelse, er det ikke altid en tilstrækkelig beskrivelse i tilstandsrapporten, hvis der kun er enkelte bemærkninger i tilstandsrapporten, der oplyser om revnedannelse/sætninger på ejendommen med karakteren K1 og K2.

Vi er enige i denne konklusion fra Højesteret, men den konkrete klagesag adskiller sig dog på afgørende punkter fra sagen i Højesteret, da der i den konkrete klagesag fremgår adskillige alvorlige bemærkninger i tilstandsrapporten om revnedannelse ved det sydøstlige hushjørne, ligesom der i skadebeskrivelserne i tilstandsrapporten både er oplyst om forsatte bevægelser i ejendommen samt risiko for skadeudvikling.

I modsætning til sagen vurderet af Højesteret er det i den konkrete skadesag ligeledes ikke sandsynliggjort, at en efterfundering er nødvendig på grund af restsætningernes størrelse. Tværtimod taler både de geotekniske vurderinger og den begrænsede skadeudvikling i de seneste 3 år imod, at en efterfundering er nødvendig.

Vi må fastholde vores afgørelse
Det er vores opfattelse, at nuværende udvendige revnedannelse i ejendommen ikke i væsentlig grad går udover tilstandsrapportens beskrivelse på overtagelsestidspunktet i februar 2013, hvorfor må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde kunden at dække udgifter til udbedring af revnedannelsen udvendigt omkring det sydøstlige hjørne.

Hverken skadeudvikling eller geotekniske vurderinger sandsynliggør desuden, at en efterfundering er nødvendig, hvorfor vi ligeledes må fastholde vores afslag på dækning af en efterfundering, og det skal i den forbindelse ligeledes oplyses, at en efterfundering af det sydøstlige hjørne risikerer at gøre mere skade en gavn, jf. oplysningerne i notat fra rådgivende ingeniør, ...
Vores kunde bør på baggrund af notatet fra [ingeniør] få indlagt armering i revnedannelsen, hvorved evt. revnedannelse fremadrettet vil kunne minimeres/forsinkes.

Det bemærkes for god ordens skyld, at vores kunde i forbindelse med købet har fået et afslag i købsprisen på 130.000 kr., svarende til et nedslag på ca. 18 % i forhold til udbudsprisen. Det oplyses, jf. købsaftalens afsnit 16, at afslaget er givet bl.a. på grund af ejendommens tilstand, den manglende færdiggørelse og tilstandsrapportens bemærkninger.

Vores kunde er således med afslaget i købsprisen blevet godtgjort for udgiften til udbedring af skaderne nævnt i tilstandsrapporten samt den indvendige færdiggørelse i forbindelse med købet af ejendommen."

Klagernes advokat har i mail af 17/1 2017 til nævnet indsendt et notat udfærdiget af en arkitekt og herudover anført:

> "Som advokat for klager i ovennævnte sag samt i fortsættelse af seneste korrespondance vedlægges til Nævnets behandling, kopi af skrivelse af den 21. december 2016 fra Arkitektfirmaet ... .
>
> Som det blandt andet udtrykkeligt fremgår heraf, er den korrekte udbedringsmetode, at såvel formur som bagmur sikres samtidig, idet ydervæggene er en samlet konstruktion.
>
> Det er således forkert, at Topdanmark Forsikring A/S alene vil dække en del heraf, og derfor bør tilpligtes at dække skaden i sin helhed.
>
> Endelig bemærkes, at det mine klienter meddelte afslag stor kr. 130.000,00 i forbindelse med køb af nævnte ejendom, på ingen måde er relateret til de nævnte mangels forhold, men snare et udtryk for en generel og almindelig forhandling, uden samtidig med specifikhenvisning til bestemte mangler eller tilsvarende."

Selskabet har i brev af 2/2 2017 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

> "Det bemærkes indledningsvist, at der, jf. det fremsendte notat fra arkitekten, nu ses at være enighed om, at der ikke er behov for en efterfundering af det sydøstlige hjørne af ejendommen, selvom vores kundes advokat i den oprindelige klage har anført, at en efterfundering er nødvendig, fordi der er tale om en igangværende sætningsskade.
>
> Vi forstår herefter alene vores kundes advokats skrivelse således, at der er uenighed omkring, hvorvidt ejerskifteforsikringen også skal dække udbedring af den udvendige revnedannelse i formuren i forlængelse af vores tilsagn om at dække indvendig revnedannelse i bagmuren, jf. side 3 og 4 i vores brev af 22. november 2016.
> …
> Vi er enige i, at det kan være hensigtsmæssigt, at sikre både for- og bagmur samtidigt ved indlæggelse af jern i fuger omkring revnedannelsen.
>
> At udbedringen bør foretages samtidig ændrer dog ikke ved vores opfattelse af, at oplysningerne i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad beskriver revnedannelserne i det udvendige murværk (formuren), idet der bl.a. er tale om alvorlige skadebeskrivelser med karakteren K2 samt at det fremgår af flere af skadebeskrivelserne, at der må forventes yderligere skadeudvikling/er risiko for skadeudvikling, og at revnerne er af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.
> …
> Da revnedannelsen i formuren efter vores opfattelse derfor er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi fortsat ikke tilbyde dækning af udgifterne i forbindelse med udbedringen af den udvendige revnedannelse, da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. vilkårenes pkt. 16 A."

Af den geotekniske rapport af 3/2 2014 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"**3. RESULTATER.**

Jordbundsforhold.

Øverst i boringen er der gennemboret et 1,10 m tykt fyldlag af muld og muldpræget ler.

Fyldlaget underlejres af moderat fastlejret, siltet, sandet og gruset ler, som i den øvre zone fremstår med få tynde muldstriber og stedvist rodrester.

Dette ler er generelt tolket som senglacialt flydejord og/eller glaciale moræneaflejringer der ikke, eller blot i beskedent omfang har været isbelastede (ablationsmoræne/flydemoræne - flow till) - såkaldte 'slappe' kalkudvaskede moræneaflejringer.

Boringen er afsluttet i det kalkudvaskede moræneler i 3,00 m's dybde under terræn.

Yderligere variationer i jordbundsforholdene indenfor bebyggelsesfeltet skal selvsagt ikke udelukkes."

Af ingeniørrapport af 13/8 2014 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"**Indledning**

Der er foretaget en teknisk vurdering af revneskader og fremtidig sætningsrisiko. Vurderingerne er foretaget på baggrund af modtaget materiale i form af

- Fotos af revner, optaget september 2013
- Geoteknisk rapport dateret 02.03.2014, [geoteknisk firma]
- Tilstandsrapport dateret 18.12.2012
- Udvendig besigtigelse den 30.07.2014.

Den aktuelle ejendom er et landhus opført ca. 1924, opført i et plan med krybekælder og efter datidens byggeskik.

Ejendommen er beliggende relativ tæt op ad relativ befærdet landevej og med indkørsel tæt op ad den sydlige gavl på det oprindelige hus.

Observerede forhold

Ejendommen fremstår med revnedannelser omkring det sydøstlige hjørne, såvel udvendigt som indvendigt i henhold til de modtagne fotos. De udvendige revneforløb kan bekræftes ved besigtigelsen.

På sydgavl ses ældre forskydninger tæt ved gesims / tagkant og det ses, at revnerne generelt har været reparerede.

På østfacaden ses ligeledes revnedannelser, heraf ældre reparerede revner. Ved det sydøstligste vindue ses ældre reparationer, der ikke er sprunget op, til gengæld ny revnedannelse.

Fotos kunne indikere en minimal forøgelse af revnerne siden september 2013 omkring det sydøstlige hjørne.

…

Vurdering

Ejendommen er opført efter gængs praksis på daværende tidspunkt med fundament i beskeden dybde under terræn. Skævheder og revnedannelser, som de påtrufne skønnes ikke unormale for landhuse af pågældende alder.

Hele huset og især det sydøstlige hjørne af ejendommen vurderes at have undergået sætninger igennem tiden, med tilhørende revnedannelser og forskydninger til følge. Sætningsforløbet skønnes at have været igennem hele husets hidtidige levetid.

Sætninger som følge af husets vægt aftager typisk med tiden efter opførelsestidspunktet. Med husets alder vurderes sætninger, som følge af husets vægt, i fyld (overvejende ler) og intakte leraflejringer, for længst at være overståede.

Øvrige sætninger vil overvejende omfatte sætninger grundet omdannelse af organisk indhold og frost- /tøpåvirkninger.

Grundet det meget beskedne organiske indhold i fylden, og fyldens beskedne mægtighed under fundamentet, jf. beskrivelsen i boringen, vurderes fremtidige sætninger som følge af organisk omdannelse at være meget beskeden, i størrelsen ganske få mm, jævnt fordelt over en lang årrække.

Påvirkninger fra frost og tø vil kunne forekomme og vil kunne give revnedannelser, til dels reversible, blandt andet grundet den relative beskedne funderingsdybde og indhold af silt i jorden under fundamenterne.

Bedømt ud fra de foretagne geotekniske undersøgelser, samt husets alder vurderes der således ikke at ville forekomme sætninger af betydning for husets stabilitet og funktion, dog med risiko for mindre revnedannelser omkring det sydøstlige hjørne, og såfremt der ikke forekommer et eller flere forhold, som kan medføre en forøgelse af sætnings- og revnetakten, såvel i størrelse som tidsmæssigt, såsom

- Ændrede afløbsforhold, herunder beliggenhed og / eller utæt kloak i indkørsel eller opgravninger i indkørsel i anden forbindelse,
- Forøget tung trafikbelastning i indkørslen, f. eks. fra renovationsbil, eller komprimeringsarbejder
- Udtørring af leraflejringerne som følge af dræning,
- Fældning af større træer,
- Ændret belastning i huset, f. eks. fra ændret tagbeklædning og andre væsentlige omforandringer, f. eks. ny indvendig ydervæg.

Den geotekniske undersøgelse indikerer ikke en markant udtørring af lerjorden.

Diverse

Ved reparation af revner må disse forventes at kunne fremkomme igen i løbet af en vis periode. Ved eventuel forstærkning med indlagt armering i fuger vil kunne forsinke revnedannelser, men ikke eliminere dem.

Eventuel forstærkning i form af ændret fundering i det sydøstlige hjørne skal overvejes meget nøje grundet risiko for utilsigtede følgevirkninger, f. eks revnedannelser i overgange mellem forstærkede og ikke forstærkede fundamenter.

Beskrivelse og karaktergivning skønnes ikke klart forkert anført i Tilstandsrapporten dateret 18.12.2012."

Af arkitektnotat af 21/12 2016 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"I ejendommens gavl mod syd og facade mod øst ses der en sætningsrevne. Sætningsskaden ses både i sokkel og i det overliggende murværk.
Tilsvarende ses der indvendigt i bagmur sætningsskade såvel over og under østvendt vindue.

Ca. 4-5 meter fra ejendommens sydvestlige hjørne på nabogrunden forefindes der [et] ret stor[t] [løvtræ].

Ejer oplyser, at i sommerperioden forekommer revnerne i bagmur større end om vinteren. Udvidelsen ses tydeligst i de perioder af sommeren, hvor der ikke falder ret meget vand.

Ud fra ovenstående oplysninger er det min vurdering, at årsagen til de sætningsskader, som ses i ejendommens sydøstlige hjørne, skyldes svind i det lerlag, som ejendommen er funderet på. Svindet i lerlaget skyldes, at det store …træ tæt på hjørnet i tørre perioder vil søge længere og dybere efter vand og derved dræner lerlaget for vand, som derved svinder ind og mister bæreevnen. Huset synker derfor og får som følge heraf sætningsrevner.

Det er min klare vurdering, at ejendommen oprindelig er funderet på et bæredygtig underlag, men som følge af at …træet er blevet større og har fået rødder, som er gået dybere ned, er de også vokset ind under ejendommen.

Det vurderes ikke nødvendigt at foretage ekstra fundering af ejendommen. Derimod SKAL det store …træ, som står på nabogrunden fjernes, således at lerlaget under ejendommen ikke mere drænes for vand.

De sætningsrevner, som ses i henholdsvis for- og bagmur, skal sikres ved indmuring af Ø 8 mm rustfrit rundjern i hver 3. liggefuge fra top til bund i hele sætningsrevnens forløb.
Det er væsentligt, at revne i både formuren og bagmuren sikres samtidigt, da ydervæggene er en samlet konstruktion og 'arbejder' ens i både for- og bagmuren."

Af salgsopstillingen fremgår, at ejendommen blev udbudt som "håndværkertilbud". Af Købsaftalen fremgår:

"**Vedr. Reduktion:**
Parterne er enige om, at ejendommen har været udbudt til kr. 725.000,-. Der er givet et afslag på kr. 130.000,-, så handelsprisen er kontant kr. 595.000,-. Dette afslag er givet på pga. bl.a. ejendommens tilstand og manglende færdiggørelse samt tilstandsrapportens bemærkninger."

Af forsikringsbetingelserne (6619-1) fremgår bl.a.:

"**14. Hvad er dækningen betinget af?**
A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

…

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

…

C 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

…

F Forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen.
Forsikringen dækker ikke:

1. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder manglende dræn.
2. At installationer (fx omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

…

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom, der er en landejendom fra 1924, i februar 2013 og anmeldte i september samme år revnedannelser i muren, særligt i husets sydvestlige hjørne, til selskabet.

Selskabet har afvist at yde dækning for revnedannelserne på formurene og soklen med henvisning til, at revnedannelserne er anmærket i tilstandsrapporten. Endvidere har selskabet anført, at størrelsen af mulige restsætninger på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har, ef-

ter sagen blev indbragt for nævnet, anerkendt dækning for indvendige revnedannelser på bagmurene i husets sydøstlige hjørne.

Klagerne har anført, at de lod udføre reparation af de revner, der var omtalt i tilstandsrapporten, umiddelbart efter deres overtagelse af ejendommen, og at revnerne er genopstået.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt flere revner og sætninger i facader/gavle og fundament på soklen, særligt mod sydøst. Forholdene gav han karakterne K1 (mindre alvorlige skader) og K2 (alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden at medføre skade på andre bygningsdele).

Nævnet finder efter det oplyste om husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at de anmeldte revnedannelser i formurene og soklen ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af tilstandsrapporten inden købet af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af ingeniørrapporten af 13/8 2014, som selskabet har indhentet, at ejendommen er opført efter gængs praksis, og at de konstaterede skævheder og revnedannelser af ingeniøren er skønnet til ikke at være unormale husets alder taget i betragtning. Nævnet har også lagt vægt på, at det af ingeniørens rapport fremgår, at sætninger som følge af husets vægt vurderes at være for længst overstående, og at der alene skønnes at kunne opstå beskedne sætninger i øvrigt i størrelsen ganske få mm jævnt fordelt over en lang årrække. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af det arkitektnotat af 21/12 2016, som klagerne har indhentet, fremgår, at ejendommen oprindeligt er funderet på et bæredygtigt underlag, men at sætningerne skyldes svind i lerlaget under ejendommen, og at svindet skyldes et stort løvtræ placeret på nabogrunden.

Nævnet finder, at det ikke kan føre til andet resultat, at revnedannelser som klagerne lod reparere kort tid efter de flyttede ind er genopstået. Nævnet har blandt andet lagt

vægt på, at klagerne ikke har oplyst nærmere om hvordan reparationen blev udført, og at både selskabets ingeniør og klagernes arkitekt har anvist indmuring af armeringsjern i fuger som udbedringsmetode.

Herefter og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke kan føre til et andet resultat

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, da selskabet efter klagens indbringelse delvist har anerkendt klagerens indsigelser.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels