Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. august 2018 blev i sag nr. 90384:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Bygningen er opført i 1951, og forsikringen er tegnet pr. 1/7 2006 for en 10-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 18/4 2006. Der er i 2008-2009 foretaget delvis efterfundering af ejendommen ved Uretek-metoden, dækket af klagerens ejerskifteforsikring.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> *De omtalte revner er kommet igen efter reparation, men dog ikke i større end hvad de var før reparationen. Derfor K1.*
> …
> **1. Fundamenter/sokler**
> 1.2 Sokkel K1 Nogle revner spec. mod øst kunne ses.
> Note: Omtalte revner er sætningsrevner, men mit skøn er, at de er færdigudviklet og derfor ingen betydning har. Ved reparation kan de komme igen, men ikke i større dimension, end hvad der kan ses i dag.
>
> **2. Kældre/krybekældre/terrændæk**
> 2.1 Gulvkonstruktion K1 Med nogle mindre revner.
> …
> **3. Yder- og Indervægge**
> 3.1 Facader/gavle K1 Nogle revner kunne ses spec. mod øst.
> Note: Revnerne har været repareret, men kommer dog igen.
>
> 3.8 Indvendig vægge K1 Også de indv. yder-indervægge i kælderen med revner."

Klageren har i klageskemaet af 13/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg har haft en murermester ude at besigtige skaden. Hans vurdering er at det ikke er sætningsrevner som Tryg vurderer. Men derimod et hus der er knækket på midten.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At huset bliver repareret, og grunden til skaden findes og udbedres."

I mail af 7/4 2017 fra klagerens murermester hedder det bl.a.:

> "Jeg har besigtiget huset udvendig og kunne konstatere at huset fortsat knækker og at den foretagne understøbning/opretning ikke fungerer. På syd gavlen kunne konstateres en revne fra dør til tag, ca. 1 mtr. På side mod øst, 2 revner på ca. 1,5 mtr. og 2 revner fra sokkel til top.
>
> Jeg kunne også konstatere at det var nye revner, der var ingen revnedannelser ved de sidst repareret revner. Den ene af revnerne på østsiden, er så stor, ca. 3 mm. at jeg skønner at den også omfatter bagmuren."

Selskabet har herefter indhentet et ingeniørnotat af 5/6 2017, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Det konstaterede:**
> - Der kan konstateres mindre bevægelses revner i facade mod øst. De konstaterede revner var hovedsageligt placeret i umiddelbar nærhed af tidligere udbedrede revner.
> - Ved gavl mod syd kunne konstateres en revne fra dør mod tag.
>
> **Årsag til det konstaterede:**
> Revnerne i facaden mod øst kan tilskrives, at huset delvist er funderet på sætningsgivende aflejringer. Dette har afstedkommet, at huset er blevet stabiliseret af Uretek, hvorefter de dengang konstaterede revner er blevet udbedret. Det er ikke unormalt, at efter en stabilisering med Uretek metoden, at revner kan genopstå dog væsentlig reduceret. Det er min vurdering, at ved udbedring af de konstaterede revner på nuværende tidspunkt, vil det fremtidige revneforløb ikke adskille sig fra tilsvarende korrekte funderede huse.
>
> Revnen i gavl mod øst vurderes, at stamme fra kraftoverførsel fra tagkonstruktionen i forbindelse med kraftig blæst. Ved udbedring på nuværende tidspunkt vurderes det ikke sandsynligt, at denne vil genopstå under normale vejrligsforhold."

Selskabet har i brev af 4/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for revner, der er konstateret efter overtagelsen af ejendommen, men det er vores kundes opfattelse, at disse revner dels indikerer, at ejendommen er ved at knække midt over, og dels at forholdet kan relateres til den tidligere udbedring med efterfundering.
> …
> **Sagsresume**
> Den 29. juni 2016, eller næsten 10 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at der er konstateret revner i kældervæggen, Det oplystes samtidig at der tidligere havde været skade på ejendommen, dog ikke samme sted, som der hvor revnerne er konstateret nu.

Det er derfor nødvendigt at forsøge at genskabe den tidligere sag, der blev anmeldt til os den 17. april 2007. De fysiske bilag i denne sag er desværre grundet alderen blevet destrueret, og vi må derfor forsøge at genskabe den ud fra de enkelte elektroniske oplysninger, der er gemt.

Sagen fra 2007.
Den 17. april 2007 anmeldte vores kunde, at der var en revne i kældervæggen, samt at der generelt var fugt i kælderen.

Forholdet blev besigtiget den 24. maj 2007, og på baggrund af denne besigtigelse meddelte vi ved brev af 13. juli 2007, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring.

Dagen efter meddelte vores kunde telefonisk, at han ikke var enig i afgørelsen, hvorfor vi den 9. august 2007 meddelte, at vi ville foretage en genbesigtigelse af ejendommen. Denne genbesigtigelse fandt sted den 17. august 2007.

Den 9. oktober 2007 meddelte vores taksator, at årsagen til revnedannelsen formodes at være en gammel kloak, som blev nedlagt og revnen udbedret.

Af sagsarkivet på denne sag, kan det konstateres, at vi derefter foretog udbetalinger til [ingeniørfirma], og det kan konstateres, at dette firma har udarbejdet flere rapporter.

Det kan endvidere konstateres, at der på baggrund af disse rapporter er foretage en efterfundering ved hjælp af Uretek metoden, og vi kan konstatere, at vi den 19. januar 2009 betalte 201.500 kr. til Uretek for denne udbedring.

Det fremgår endvidere at rapport nr. 2 og 3, at vores kunde ønskede at udskifte tagbelægningen.

Af rapport nr. 4 side 2 fremgår det endvidere, at det kan forventes at revner opstår regelløst over tid, også efter at sætningsskaderne er standset og udbedret.

Samlet set blev der anvist i alt 681.481,19 kr. til udbedringen af dette forhold. Sidste udbetaling blev foretaget til vores kunde den 18. februar 2011, og sagen blev lukket samme dag.

Denne sag.
De nu konstaterede revner blev som nævnt anmeldt til os den 29. juni 2016.

Vi besigtigede forholdet den 30. juni 2016, og på baggrund af vores taksators rapport sendte vi den 1. august 2016 en mail til kunden, hvori vi meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 4. september 2016 modtog vi en mail fra kunden, hvori kunden meddelte, at han ikke var enig i vores vurdering. Denne henvendelse besvarede vi den 14. september 2016, og samme dag modtog vi en ny mail fra vores kunde. Denne henvendelse besvarede vi den 23. september 2016, hvor vi fastholdt den tidligere meddelte opfattelse af sagen. Herefter indbringer kunden sagen for nævnet den 3. februar 2017.

Ejendommen
Der er tale om en traditionel opført murermestervilla fra 1951.
…
Vores vurdering
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er konstateret revnedannelse to steder på ejendommen, dels mindre bevægelsesrevner i facade mod øst, og dels ved gavl mod syd, hvor der kunne konstateres en revne fra dør mod tag.

Det er vores opfattelse, at der ikke er samme årsag til de nævnte revner, og at forholdene derfor skal vurderes hver for sig.

Vedrørende revnen fra dør mod tag.
Af de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at denne revne var en del af de revner, der førte til, at der blev foretaget en efterfundering med Uretek metoden.

Det fremgår af vores ingeniørs vurdering, at revnen stammer fra kraftoverførelse fra tagkonstruktionen i forbindelse med kraftig blæst. Endvidere fremgår det af de foreliggende oplysninger, at vores kunde efter overtagelsen af ejendommen har foretaget udskiftning af tagbelægningen.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at revnen adskiller sig fra, hvad der konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor den ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at revnen, samt årsagen til revnen var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, idet den kan skyldes udskiftningen af tagbelægningen, hvilket kunden ligeledes er advaret om i rapporten fra [ingeniørfirma].

Da det er en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen, og da denne betingelse ikke er opfyldt, kan vi ikke tilbyde dækning til udbedringen af denne revne.

Revner i facade mod øst
Af ingeniørens rapport fremgår det blandt andet, at der er tale om mindre bevægelsesrevner. Revnerne er hovedsagelig placeret i umiddelbar nærhed af de tidligere udbedrede revner.

Det fremgår endvidere, at det ikke er unormalt, at revner kan genopstå efter en stabilisering med Uretek metoden, dog væsentligt reduceret. Dette fremgår endvidere af [ingeniørfirmas] rapport.

Samtidig fremgår det af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kunde erhvervelse af ejendommen, at der er risiko for, at de revner, som den bygningssagkyndige havde beskrevet i rapporten vil genopstå efter en reparation af revnerne.

Det er vores opfattelse, at det netop er dette, som vores kunde har konstateret nu, og at vores kunde således i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen var advaret om, at der var risiko for det forhold, som kunden nu konstaterer.

Det er vores opfattelse, at revnerne ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det netop af rapporten fremgår, at der er risiko for at revnerne vil genopstå efter en reparation.

Yderligere er det vores opfattelse, at den foretagne understøttelse med Uretek metoden ikke er forkert, og at vores kunde via rapporten fra [ingeniørfirma] var orienteret om, at der var risiko for, at der ville genopstå revner af denne art.

Det er således sammenfattende vores opfattelse, at de revner, der er konstateret næsten 10 år efter overtagelsen af ejendommen ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Imidlertid fremgår det også af vores ingeniørs rapport, at ved udbedringen af de konstaterede revner på nuværende tidspunkt, vil det fremtidige revneforløb ikke adskille sig fra tilsvarende korrekte funderede ejendomme.

Vi vil derfor kunne tilbyde dækning for ilægning af stål i revnerne på facaden, og derefter en partiel maling af facaden. Vores kunde opfordres til at indsende tilbud på denne udbedring.

Efter modtagelsen af tilbuddet vil vi vende tilbage, med vores vurderingen af erstatningen, idet det ikke på det foreliggende kan afvises, at der skal ske nedskrivning under henvisning til 30 reglen, ligesom vi forbeholder os at indhente et alternativt tilbud."

Klageren har i mail af 31/10 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hermed fremsendes som efterspurgt fra Tryg, tilbud på ilægning af stål og oppudsning, samt tilbud på malerarbejde.

Vi vil også gerne give vores egen vurdering af sagen.

Efter vi købte huset tilbage i 2006 skete der som beskrevet i Trygs gennemgang af sagen, voldsomme knæk/revnedannelser i øst facaden. Den gang, blev sagen først afvist, men efter flere skrivelser og til sidst med truslen om at overgive sagen til advokat. Blev der sendt en ny skadesagkyndig, og så rullede sagen endeligt, og skaden blev udbedret.

Vi er ikke byggesagkyndige, og har som sådan, ingen forstand på udbedring af knækkede/revnede huse. Vi havde derfor ingen indvendinger ved brugen af Uretek til underfundering af huset. Vi havde ingen erfaringer eller viden omkring Uretek, og derfor ikke kritiske. Men vi forventede selvfølgelig, at Tryg havde ekspertisen til at reparere huset, og levere os et helt hus tilbage.

Status er nu, at huset ser ud på samme måde som sidst, tilbage i 2006. Der er en flere mm stor revne i øst gavlen der er gennemgående i huset, dvs. den er både ind og udvendig og fra kælder til tag. Revnen er nu kommet umiddelbart ved siden af den sidst udbedrede skade, hvilket vel er meget naturligt, da der er sat stål i den sidste revne, hvorfor revnen naturligt vil komme det svageste sted, ved siden af det ilagte stål.

Tryg henholder til at taget er skiftet og at en murermestervilla tilbage fra halvtredserne naturligt vil knække/revne. Vi har talt med en murermester, der siger at det ikke er normalt at en murermestervilla som vores fra 50'erne vil knække/revne, som Tryg refererer som 'normalt'.

> Murermesteren mener heller ikke udskiftning af tag, bør udløse sætningsskader, da taget er tegl med samme vægt som det gamle. Blot er der nu dug i stedet for understrygning.
>
> Huset blev underfunderet med Uretek metoden, vi har efterfølgende talt med flere fagfolk, der alle mere hældte til underfundering via punktvis fundering med undermuring.
>
> Så er der simpelthen, lavet en forkert løsning første gang? Det ved vi ikke, men fakta er at vores hus ser ud på samme måde som i 2006, derfor mener vi ikke opgaven blev løst sidst, hvorfor vi mener det er en omreparation. Hvis det er nok at der bliver sat stål i væggene på ny, og pudses op, er det fint med os. Men vi mener der skal være en garanti, hvis det ikke holder. Knækker/revner huset på ny, skal det repareres. Ligesom årsagen skal findes. Derfor mener vi der skal være en garanti på 5 år, fra udbedringen."

Klageren har fremlagt et murertilbud af 29/10 2017 på 15.800 kr. eksklusiv moms vedr. udbedring af sætningsskader på facadevæg indvendigt og udvendigt ved ilægning af stål i hver 3. skifte og et malertilbud af 31/10 2017 på 24.370 kr. inklusiv moms vedr. maling af facade og køkken efter udbedring af sætningsskader.

Selskabet har i mail af 24/11 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, indeholder kundens indlæg ikke nye oplysninger eller beviser, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.
>
> Med hensyn til tilbuddene kan disse ikke accepteres.
>
> Ejendommen er opført med dobbelt murværk, og det er ilægning af stål i facademuren, der er anerkendt. Vi finder ikke, at de indvendige revner adskiller sig fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor vi må fastholde, at de indvendige revner ikke er dækningsberettiget over den tegnede forsikring.
>
> Vores taksator vil indhente et alternativt tilbud på udbedringen af det anerkendte, og vi vil vende tilbage når dette foreligger.
>
> For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at ilægning af jern i de konstaterede revner ikke vil modvirke, at der eventuelt senere kan opstå almindelig forekommende sætningsrevner på ejendommen. Sådanne revner vil ikke efterfølgende vil ikke kunne kræves dækket over forsikringen, der i øvrigt er udløbet pr. 1. juli 2017."

Klageren har i mail af 25/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Tryg skriver at de indvendige revner, ikke adskiller sig fra hvad der ses på tilsvarende bygninger på samme alder. Og derfor ikke vil være omfattet. Vi er som tidligere skrevet, ikke enige i den be-

tragtning. Det er vel ikke normalt at bygninger pludseligt begynder at revne/knække efter 50-60 år?

Vi har forespurgt Murermester og synsmand …, han mener heller ikke det er en korrekt antagelse. Han siger det ikke er noget han normalt ser i sit daglige arbejde.

Vi mener derfor at de indvendige revner naturligvis skal laves sammen med de udvendige. Da det er gennemgående revner er det vel i bund og grund også samme skade. Vi mener også at der skal gives 5 års garanti på skaden. Den reparation der er lagt op til, er jo den nemme og billige løsning. Det er fint med os, hvis det er nok. Men viser det sig at huset knækker igen og det bliver nødvendigt med en muret underfundering, ønsker vi naturligvis en garanti."

Klageren har i mail af 2/4 2018 til nævnet bl.a. videre anført:

"Jeg vedhæfter billeder af revner som de ser ud i dag. Ved ikke om i har andet at vurdere sagen ud fra, men her er lidt billeder af skaderne.

Som tidligere skrevet, mener jeg og de fagpersoner jeg har talt med, at et hus som vores, ikke skal knække/revne som det er sket. Jeg har også talt med flere fagfolk, der mener at måden vores hus blev repareret af Tryg, under sidste skade, ikke er den mest optimale løsning. De mener alle at metoden med punktvis understøbning, frem for Uretek metoden er at foretrække.

Vi lod Tryg køre sagen sidst, og stolede selvfølgelig på at der blev lavet en løsning der ville holde. Tryg valgte den billigste løsning, og vedhæftede billeder viser vel meget godt, at det ikke var den optimale løsning. Vi håber at skaderne vil blive udbedret og at der gives en garanti på fem år, fra udbedring."

I mail af 13/4 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Til jeres orientering kan jeg oplyse, at vi har modtaget en udspecificeret opgørelse over udbedring af revnerne, herunder de 4 revner, som vi har anerkendt dækningen for. Jeg vedhæfter kopi af mailen, samt kopi af tilbud for maler vedrørende maling/pletmaling af facade væg efter udført arbejde.

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, vil vi kunne tilbyde kunden en erstatning beregnet på følgende måde:

Murerarbejde	12.800,00 kr.	
Pletmaling	5.000,00 kr.	
		17.800,00 kr.
moms		4.450,00 kr.
		22.250,00 kr.
- selvrisiko	5.000,00 kr.	
I alt		17.250,00 kr."

Selskabet har til klagerens mail af 2/4 2018 i mail af 17/4 2018 bl.a. bemærket:

> "I forbindelse med vores besigtigelse den 30. juni 2016 blev der ligeledes optaget en række fotos, og et af disse fotos er tilsvarende den revnedannelse, som klageren har taget foto af nu. Kopi af de to fotos vedlægges.
> …
> Ved en sammenligning af de to fotos kan det konstateres, at der ikke er sket en nævneværdig udvikling af revnen, og det er vores opfattelse, at hvis der var tale om, at ejendommen er ved at knække, som anført af klageren, ville der have været en væsentlig udvikling af revnen, hvilket ikke kan konstateres. Snarere tværtimod, idet revnen synes ens.
>
> Det er således fortsat vores opfattelse, at der er tale om almindeligt forekommende bevægelser, efter at ejendommen er funderet, samt at udbedringen af revnen er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af teknisk notat nr. 2 af 26/5 2008 fra et ingeniørfirma fremgår bl.a.:

> **"5. Vurdering**
> Samlet set tyder forholdene på, at der er en bevægelse af husets nordøstlige hjørne. Dette stemmer med det iagttagne revnebilleder, skævheder af facader og de målte niveauforskelle.
>
> Efter vores vurdering tyder forholdene på, at husets facader oprindeligt, før salg i 2006, har haft en større skævhed mod nordøst. Denne skævhed har tilsyneladende indstillet sig med en balance, der udløses med (nye?) revne-dannelser i efteråret 2006. Det må her bemærkes, at facader er pudset / malet indenfor de seneste år (antagelig i forbindelse med gennemgribende renovering omkring 2001), hvilket gør det vanskeligt at se eventuelle tidligere revneskader.
> …
> Tilstandsrapporten giver således også et billede af skader omkring det nordøst hjørne.
>
> Det er vores vurdering, at de ret omfattende udvendige arbejder omkring kældervægge med membran og kloak har forstyrret husets balance og udløst spændinger med deraf nye revneskader / tidligere skader der slår op igen. Dette i kombination med de løse sandaflejringer og kældervægges opbygning i teglsten og svagt teglstensfundament. Arbejderne har således betydet omfattende frigravninger af eksisterende vægge og kloak der er ført ind under teglstensfundament i den nordlige gavl tæt på det nordøstlige hjørne."

Af teknisk notat nr. 3 af 21/1 2009 fra ingeniørfirmaet fremgår bl.a.:

> **"1.1 Vurdering og anbefaling**
> Efter stabilisering af fundament og gulve skal revnerne nu renoveres, og også revner, der er opstået som en direkte konsekvens af stabiliseringen.
>
> Det anbefales, at udbedring af revner afventer min. 3 måneder efter stabilisering, svarende til ca. medio april. Dette er for at minimere efterfølgende revnedannelser grundet konsolidering. Populært sagt skal huset 'falde til ro'. En fordel ved denne årstid er også, at der forventes en minimal

nattefrost, og at man må forvente, at vejret generelt bliver varmere og tørrere henover forår og sommer.

Ifølge …'s oplysninger ønsker ejer, at få nyt tag (forventet udskiftning af tegl). Det anbefales ligeledes, at dette om muligt gøres før revner udbedres. Det anbefales, at omfanget af renoveringer af revneskader i både fundament og gulve først fastsættes efter de ovennævnte 3 måneder."

Af teknisk notat nr. 4 af 24/4 2009 fra ingeniørfirmaet fremgår bl.a.:

"2. Vurdering og anbefaling
Ejer ønsker at udskifte taget. Det anbefales, at dette gøres før revneskader udbedres. Det er afgørende, at der ikke ligges et tungere tag på huset. Ejer skal indskærpe dette overfor hans entreprenør. Ejer får forventet nyt tag omkring juni.

Kældergulvet er skadet i forbindelse med, at Uretek har stabiliseret fundamentet, hvilket medfører at gulvet skal renoveres. Evt. skal betongulvet fjernes, hvorefter der ligges et nyt gulv m rionet. … har indskærpet, at det er vigtigt, at bæreevnen af fundamenter ikke reduceres, og der ikke udføres gravearbejde, der reducere fundamenterne bæreevne. Arbejdet må påregnes etapeopdelt – Der skal udvises meget stor forsigtighed, fundering af indvendige vægge er p.t. ikke kendt.

Når gulvet er renoveret kan indvendige og udvendige revner udbedres.
…
Der må alene pga. af husets alder forventes svindrevner/bevægelsesrevner, ligeledes er der altid risiko for revner mellem ældre byggeri og tilbygninger. Disse revner må forventes at opstå regelløst over tid. Også efter at sætningsskaderne er standset og udbedret. Klinker, fliser, terrazzo, 'rå'/vandskurede vægge etc. er særligt følsomme over for svind og bevægelse."

I selskabets taksatorrapport af 28/7 2016 hedder det bl.a.:

"Observation: Der er tale om et grundmuret ældre 1½ plans hus med fuld kælder, der af naturlige årsager altid, vil stå at arbejde i forhold til undergrunden og ikke mindst i forhold til taget. Naboen der viste huset frem som selv var tidl. bygningstaksator oplyste til mig, at flere huse området har revner, da undergrunden i området er meget blød. Naboen har underfunderet hele huset for at undgå alt for stor revner.
…
Ad. 1 Tilbagevende revner.

Skade: Ved besigtigelsen ses der mindre revner fra ca. 0,1 til 0,5 mm flere steder rundt på facader og gavle. Inden i køkkenet ved øst gavlen ses der revner på ca. 0,5 mm som sikkert stammer tilbage fra tidligere udbedret revner.

Årsag: Selve årsagen til revner kan ikke fastslås med 100% sikkerhed, men det er ikke udsædvandligt at ældre huse fra 50erne har mindre revner og typisk ved og i nærhed af hjørner eller mellem brystninger som typisk er mellem kældervindue, stuevindue og 1 salsvinduer.

Efter kontakt til … som stadig er ansat ved … (tidl. [ingeniørfirma]) fik jeg oplyst, at det der blev funderet ved det nordøstlige hjørne, da det dengang blev vurderet, at det var nogle kloakledninger etc. der var årsagen til sætningerne. At der nu efter ca. 6 år opstår mindre svindrevner er ikke

unormalt set i forhold til de tidl. revner. Det skal ligeledes oplyses, at FT har udskiftet taget til nyt tegltag som eksisterende, og at de opstået revner ved hjørner typisk opstår som følge af manglende stabilisering af taget og som typisk er kendetegnede ved ældre ejendomme.

At der ses revner på indvendige vægge i området af tidl. fundering er ikke så usædvanligt set i lyset af huset alder og ikke mindst tidl. revner.
…
Det fremgår også af TR at der ses revner i facaden og spec. mod øst. Om det er disse revner der ses tydeligere nu efter ca. 6 år kan nok ikke fastslås med 100% sikkerhed, men der er et faktum, at der blev observeret revner i facade og gavle inden overtagelsen.

Omfang: Der er flere svindrevner på facader og især ved hjørner og brystninger. Det samlede antal meter jævnt fordelt vurderes til ca. 20 meter.
…
Min vurdering: Det er vanskeligt, at vurdere om tidl. udbedring er udført korrekt, men det er et faktum at de revner der er opstået efter ca. 6 er i umiddelbar nærhed af tidligere revner er uundgåeligt især når man ser på det tidl. billede materiale der var før udbedringen.
…
Det skal ligeledes oplyses at facaderne er overfladebehandlet efter at FT har overtaget ejendomme. (se billeder fra før udbedringen)

Når vi ser på øvrige svindrevner i facaden mener jeg ikke, at disse adskiller sig nævneværdig fra tilsvarende intakt bygninger af samme alder og materialer.
…
[Fototekst:] Dette billede viser den nu udbedret sætningsskade (efter FT overtager ejendomme).
[Fototekst:] Her ses så nye revner som er i umiddelbar nærhed af eksisterende og som efter min og … vurdering er uundgåelig.
[Fototekst:] Opstået revne inde i boligen som efter min vurdering er alm. revner i ældre ejendomme.
[Fototekst:] Tidl. revner som forsøgt udbedret ved at fylde mørtel ind i revnen."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1 Forhold, som 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1951 og er overtaget af klageren den 1/7 2006. Ejerskifteforsikringen er tegnet for en 10-årig periode.

Selskabet har i 2007-2009 dækket en udbedring af sætningsskader på ejendommen og en stabilisering af fundamentet ved det nordøstlige hjørne ved Uretek-metoden (injicering af ekspanderende materiale i jordlag under fundamentet). Af teknisk notat nr. 2 af 26/5 2008 fra et ingeniørfirma fremgår det, at ingeniørfirmaet vurderede, at omfattende udvendige arbejder omkring kældervægge med membran og kloak havde forstyrret husets balance og udløst spændinger med revnedannelser, herunder tidligere skader, der var slået op igen.

Klageren har den 29/6 2016 anmeldt, at der er opstået nye revnedannelser på ejendommen. I mail af 7/4 2017 fra klagerens murermester hedder det, at der på sydgavlen er en revne fra dør til tag, ca. 1 m lang, og på østfacaden 2 revner på ca. 1,5 m og 2 revner fra sokkel til top. Murermesteren anfører, at "huset fortsat knækker, og at den foretagne understøbning/opretning ikke fungerer".

Selskabet har indhentet et ingeniørnotat af 5/6 2017, hvoraf det blandt andet fremgår, at revnerne i facaden mod øst kan tilskrives, at huset delvist er funderet på sætningsgivende aflejringer. Det er ikke unormalt, at revner kan genopstå – dog væsentligt reduceret – efter en stabilisering med Uretek-metoden. Ingeniøren vurderer, at ved udbedring af de konstaterede revner på nuværende tidspunkt vil det fremtidige revneforløb ikke adskille sig fra tilsvarende korrekt funderede huse. Revnen i gavl fra dør mod tag vurderes at stamme fra kraftoverførsel fra tagkonstruktionen i forbindelse med kraftig blæst.

12. 90384

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække en udbedring af revnerne på østgavlen med ilægning af stål. Selskabet har på baggrund af et murer- og et malertilbud opgjort erstatningen til 17.250 kr. efter fradrag af selvrisiko. Selskabet har afvist dækning for revnen i sydgavl med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadedefinition, og at det ikke er bevist, at årsagen til revnen var til stede på overtagelsestidspunktet, idet klageren efter overtagelsen har skiftet tagbelægning.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker videre, at ved konstatering af en dækningsberettigende skade er selskabet forpligtet til at yde erstatning for en fagligt korrekt udbedring, men nævnet kan ikke pålægge selskabet – som anført af klageren – at udstede garanti over for klageren med hensyn til holdbarheden af et udført udbedringsarbejde.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere forsikringsdækning end anerkendt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning for udbedring af revner udvendigt på østfacade. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der forekommer indvendige revner af en karakter, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som dermed udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren efter nævnets vurdering ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for fremtidig skade. I ingeniørnotat af 5/6 2017 vurderes det således, at foretages der udbedring af de nuværende revner, vil det fremtidige revneforløb ikke adskille sig fra tilsvarende korrekt funderede huse.

13. 90384

Nævnet har for så vidt angår revne i sydgavl fra dør mod tag blandt andet lagt vægt på, at det i ingeniørnotat af 5/6 2017 vurderes, at revnen kan henføres til kraftoverførsel fra tagkonstruktion. Da klageren har fået udskiftet tagbelægningen efter overtagelsen, finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet eller årsagen til forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings