**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 11. april 2018 blev i sag nr. 91448:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S

Borupvang 4

2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov og forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader i ejendommens baghus. Klageren har endvidere krævet dækning af omkostninger afholdt i forbindelse med sagen, i så fald der gives medhold.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb, og har herved blandt andet anført: "revnedannelserne i baghuset skal betagnes som almindelige bevægelsesrevner, hvilket ikke er usædvanligt for en bygning af denne konstruktion og alder".

2. 91448

Den forsikrede bygning er opført i 1952 med et baghus/tilbygning til beboelsesdelen. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/3 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **B** | **Baghus** | | | |
| | **1.** | **Fundamenter/sokler** | | |
| | 1.2 | 1.2 Sokkel | K1 | Soklen pa baghuset har mod nord. øst og vest stedvist løs sokkel puds. |
| | **2.** | **Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| | 2.1 | Gulvkonstruktion | K1 | Betongulv i baghus fremstår med flere mindre revner. |
| | **3.** | **Yder- og Indervægge** | | |
| | 3. | Inger bemærkninger | | |
| | **4.** | **4. Vinduer og døre** | | |
| | 4.2 | 4.2 Vinduer | K2 | Der er nedbrydning i vindue mod vest i baghus. |
| | **6.** | **Gulvkonstruktion og gulve** | | |
| | 6. | Ingen bemærkninger | | |
| | **8.** | **Tagkonstruktion** | | |
| | 8.2 | Tagfald | K3 | Der mangler afløb fra tag med tagpapbelægning. |

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| **1.** | **Fundamenter/sokler** | | | |
| 1.1 | Er huset piloteret eller ekstrafunderet?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☐ | ☒ |
| 1.2 | Er huset efterfunderet?<br>Hvis ja, hvornår? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 1.3 | Er der sætningsskader, som er udbedret?<br>Hvis ja, hvor?" | ☐ | ☒ | ☐ |

I klageskema af 11/10 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
*Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
Jeg har igennem længere tid haft en forsikringstvist omkring en sætningsskade på tilbygningen på vores ejendom, jeg har haft flere uvildige besigtigelser som konkluderer at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Denne skade fremgår ikke i tilstandsrapport, hverken under inspektion eller tidligere ejers kommentarer. Jeg mener derfor at denne er dækningsberettiget.

Sagsforløb er som følgende.

4. Juli 2016:
Her bliver formodet sætningsskade første gang besigtiget, jeg havde mistanke til det relaterede til en køkkenbrønd der har været faldet sammen på hjørnet af tilbygningen.
Dette afvises af forsikringsselskab at have relation til skade på køkkenbrønden, de nævner dog at 'Dele af revner bærer præg af at de tidligere er forsøgt udbedret ved at pudse revnerne.'

Disse revner fremstod ikke da vi købte huset 1-8-2012.
13. September 2016:
Her anmelder jeg første gang sætningsskaden som separat skade, da to taksatorer har afvist at dette kan have relatere til skaden på køkkenbrønden som ovennævnt.
Jeg fremsender billeder og udsnit fra tilstandsrapporten og diverse dokumenter til Topdanmarks ejerskifteskade afd.

6. Oktober 2016:
I forbindelse med besigtigelse af sætningsskaden afvises det at skaden er dækningsberettiget, der vurderes 'Revnedannelserne i baghuset må betegnes som almindelige bevægelsesrevner, hvor bygningen bevæger sig ved fugt- og temperaturforskelle over tid, hvilket ikke er usædvanligt for en bygning af denne konstruktion og alder. Der er ikke tale om egentlige sætninger i bygningen, hvor en del af bygningen synker eller 'knækker' på grund af utilstrækkelig bæreevne i de underliggende jordbundsforhold.'

23. November 2016:
Jeg meddeler taksatoren, at jeg er uenig i hans afgørelse og vil få lavet en byggeteknisk gennemgang af huset. Jeg tager kontakt til [skadeservicefirma].

5. April 2017:
Jeg meddeler taksatoren at i forbindelse med [skadeservicefirmas] byggeteknisk gennemgang af hus, konstateres det at der er sætningsskade i tilbygningen.

7. April 2017:
Taksatoren sender sagen videre til en kollega.

11. Maj 2017:
Ny taksator besigtiger skaden og mener revnerne skyldes skader på kloakken, jeg meddeler ham mundtligt at jeg vil få foretaget kloak inspektion af denne.
Jeg kontakter [kloakfirma].

15. Juni 2017:
Jeg meddeler taksator at der er foretaget kloakinspektion af [kloakfirma] uden fund af defekter under bygningen. Derfor kan det konkluderes at kloakken ikke har indvirkning på revner i tilbygningen.

19. Juli 2017:
Jeg modtager igen en mail omkring at de afviser skaden med begrundelse 'På baggrund af besigtigelsen og de foreliggende oplysninger er det min vurdering, at revnerne skyldes almindelige forekommende bevægelser i baghuset på grund af temperatur- og fugtforskelle over tid.

Forholdet er ikke usædvanligt i en sekundær bygning (baghus) fra 1952 – ca. 65 år gammel.'

3. August 2017:
Ud fra deres afvisning får jeg lavet et privat syn og skøn af sætning skaden af [ingeniørfirma] som konkludere 'Hushjørne mod NØ ses generelt med sætning som skønnes at være under udvikling. Årsagen skønnes til at være ustabile bundforhold / geoteknik og jf. kloakinspektion er der ingen brud på kloak eller ledninger under -eller omkring tilbygningen.'

Dette sendes til taksatoren.

Igen meddeler de at sagen sendes videre til anden kollega.

20. September 2017:
Forsikringsselskabet afviser igen skaden, forsikringsselskabet har rådført sig med geotekniker som ud fra billede materiale har konkluderet følgende 'De vandrette og lodrette revner skyldes temperaturbetingede bevægelser, og især den vandrette revne lige under taget er typisk hvor betontaget varmes op af solen og skubber væggen ud og hjørner ud.

Der er lidt revner omkring afløb, som måske skyldes sætningsgivende jord. Gamle kort indikerer ikke problematiske jordbundsforhold i området.'

Geotekniker har ikke været på adressen og besigtige forholdende der kan relatere til skaden, dette bekræftes også ved telefonisk henvendelse.

N.B: Jeg har været nødsaget til at fjerne billede materiale fra de vedhæftede dokumenter, grundet begrænset mængde plads. Hvis ønsket kan disse sendes i anden mail.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Dækning/udbedring af skaden.
Dækning af omkostninger ifbm. forsikringssag, hvis der gives medhold."

Selskabet har i brev af 24/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde formoder, at der er tale om sætningsskader ved det simple udførte baghus fra 1952, hvorfor han mener, at vi skal dække en udbedring af dette.

Vi har gennemgået sagen på ny, men vi fastholder vores vurdering af, at der er tale om temperaturbetingede bevægelser i det simple udførte baghus, der giver revner, hvilket vi ikke mener udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

**Her følger fakta om den tegnede forsikring**
Vores kunde overtager ejendommen 15. juni 2012.

Huset har en købspris på 860.000 kr. Ejendommens baghus er fra 1952.

Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapporten …

De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 6619-1.

5. 91448

**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder den 13. september 2016, at han har opdaget en sætningsskade ved baghuset, som han mener skyldes funderingen af baghuset.

Vi besigtiger den 8. oktober 2016, og vores taksator sender samme dag en rapport til vores kunde, hvor forholdet afvises, da revnerne ikke udgør et dækningsberettigende forhold.

Den 23. november 2016 vender vores kunde tilbage til os, hvor han oplyser, at han er uenig i vores afgørelse, og han vil undersøge forholdet nærmere ved en rådgiver og en murer. Han oplyser endvidere, at sagen vil køre ved hans advokat, hvis han mener, at rådgiverne giver ham ret.

Den 6. april 2017 vender vores kunde tilbage til vores taksator, da han har fået udarbejdet et bygningstjek fra [skadeservicefirma]. Han fremsender ligeledes flere billeder.

Da bygningstjekket fra [skadeservicefirma] ikke gav vores taksator grundlag for at ændre afgørelsen, sender han sagen videre til en kollega for fornyet vurdering. Han oplyser ligeledes, at billederne ikke viser en udvikling i revnebilledet på baghuset.

Kollegaen besigtiger revnerne i baghuset den 11. maj 2017, og han beder ved besøget vores kunde om at få tjekket kloakken, således det kunne afklares, om den var en medvirkende faktor til revnerne.

Den 15. juni 2017 vender vores kunde tilbage til os, efter der er udført en kloakundersøgelse. Konklusionen er, at der ikke er utætheder i kloakledningerne under baghuset.

Den 2. juli 2017 fremsender taksator sin afgørelse til kunden. Den kommer ved en fejl ikke frem til kunden før den 19. juli 2017. Konklusionen er, at der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved baghuset.

Den 3. august 2017 fremsender vores kunde 'et privat syn og skøn', som består i en visuel undersøgelse og en halv sides rapport. Rådgiveren skønner, at revnerne kan skyldes ustabile bundforhold. Vores kunde oplyser samtidigt, at hvis vi ikke ændrer afgørelsen, vil sagen blive indbragt til jer.

Vi rådfører os med en ekspert indenfor geoteknik. Han får fremsendt alt materiale i sagen, herunder rapporter, billeder mv. Han får ligeledes at vide, at han er velkommen til at besigtige ejendommen, hvis der er behov for det.

Vi modtager den 11. september 2017 geoteknikerens vurdering. Han oplyser, at der er tale om temperaturbetingede bevægelser i baghuset, der giver revnerne, hvilket han ikke mener er unormalt for et simpelt opbygget baghus fra 1952.

Vi fremsender derfor vores endelige afgørelse til kunden den 20. september 2017, hvor vi oplyser, at vi ikke vurderer, at forholdet udgør en skade i en ejerskifteforsikringens forstand. Vi oplyser, at vores kunde er velkommen til at undersøge jordbundsforholdene og restsætningerne, hvis han mener, at de er problematiske, hvorefter vi vil foretage en fornyet vurdering.

Vores kunde kontakter os telefonisk 5-10 minutter efter fremsendelsen af afgørelsen, hvor han i kraftige vendinger udtrykker sin utilfredshed med afgørelsen. Forinden havde han været i kontakt med geoteknikeren for at udtrykke hans utilfredshed med ham.

Vores kunde oplyser, at han vil mødes på ejendommen med hans rådgiver, og han oplyser, at han har billeddokumentation, der viser en kraftig udvikling af revnerne. Vi beder ham fremsende mødedatoer og billeder.

Vi modtager ikke nogen mødedatoer eller billeder men i stedet en mail, hvor han beder os bekræfte, at geoteknikeren ikke har været på ejendommen.

Vi besvarer mailen, og hører ikke yderligere før klagen til jer.

**Her er de for sagen relevante vilkårspunkter**
15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
C
…
16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
A.
…
Forsikringsaftalelovens § 22 stk. 1
'Den sikrede skal, hvis han rejser krav mod selskabet, give dette alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden, for fastsættelsen af det beløb, selskabet skal yde, eller for de dækningskrav, selskabet måtte have mod andre.'

**Følgende relevante forhold er nævnt i tilstandsrapporten**
…
**Her får I vores vurdering af sagen**
Sagen drejer sig om et simpelt opbygget baghus fra 1952, der har revnedannelse visse steder.

Der er ikke tale om en beboelsesbygning, og baghuset giver heller ikke udtryk for at være det. Baghuset har en særskilt indgang, og det ses alene være egnet til opbevaring eller lignende. Vi vedlægger billeder af baghusets tilstand til nævnets vurdering.

Baghuset er opbygget som følger; randfundament med facader i massive bloksten med puds/maling ud- og indvendig. Betonstøbte gulve direkte på grus/jord. Tagpapbelægning på betonstøbt tagkonstruktion og ensidet taghældning. Der er indrettet toilet og bruser m.v. i det nordøstlige hjørne, – sandsynligvis ved opførelsen i 1952, hvor betongulvet blot er malet til forskel for baghusets øvrige overflader.

Vores taksatorer oplyser, at en sådan konstruktionsopbygning af denne alder kræver hyppig og vedvarende vedligeholdelse.

De oplyser endvidere, at revnerne i baghuset skyldes fugt- og temperaturbetingede bevægelser i bygningen, hvilket er uundgåeligt for et simpelt opbygget baghus fra 1952.

Konstruktionen 'arbejder' forskelligt, hvilket kan give bevægelsesrevner. Revnen i overgangen mellem baghuset og hovedhuset er et typeekspempel herpå.

Vores taksatorer kunne ikke se nogen nævneværdig udvikling af revnerne fra anmeldelsen i 2016 til klagen i 2017.

Vi har som ovenfor nævnt rådført os med en geoteknisk ekspert for at få afklaret, om han vurderer, at der er tale om problemer ved selve funderingen af baghuset.

Han oplyser følgende: *'De vandrette og lodrette revner skyldes temperaturbetingede bevægelser, og især den vandrette revne lige under taget er typisk hvor betontaget varmes op af solen og skubber væggen ud og hjørner ud. Der er lidt revner omkring afløb, som måske skyldes sætningsgivende jord. Gamle kort indikerer ikke problematiske jordbundsforhold i området'*.

Vi har adspurgt ham, om han mener, at revnerne er usædvanlige, hvortil han har bevaret, at *'med den type enkel konstruktion kan revner ikke undgås.'*

Vi mener således, at revnedannelserne i baghuset skal betegnes som almindelige bevægelsesrevner, hvilket ikke er usædvanligt for en bygning af denne konstruktion og alder.

Vi mener derfor ikke, at de konstaterede revner nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende baghuse af samme alder i samme vedligeholdelsestilstand jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi vurderer ikke, at der er holdepunkt for at tale om egentlige sætninger i bygningen, da sætninger vil betyde, at en del af bygningen synker eller 'knækker' på grund af utilstrækkelig bæreevne i de underliggende jordbundsforhold. Det vidner skadebilledet på ejendommens baghus her 65 år efter opførelsen ikke om.

Sætninger i jordlagene aftager erfaringsmæssigt med tiden, hvorfor det ikke virker sandsynligt, at baghuset her 65 år efter overtagelsen skulle opleve store sætningsmæssige udfordringer ud over de almindelige bevægelser, der vil ske på grund af den simple konstruktionsopbygning.

Revnerne må her 5 år efter overtagelsen af ejendommen udbedres løbende som en del af den sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen i form af lukning af selve revnerne og malerbehandling, som den tidligere ejer også har gjort.

Vi gør opmærksom på, at der er nævnt flere forhold omkring baghusets tilstand i tilstandsrapporten fra 2012, herunder revner i gulvet, løst sokkelpuds samt manglende afløb fra taget, hvilket kan medføre, at vand kan løbe ned og underminere fundamentet på baghuset.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 16 A.

**Vi fastholder vores afgørelse**
Vi vurderer på den ovennævnte baggrund ikke, at der er tale om et forhold, som vi kan dække over den tegnede ejerskifteforsikring, da revnerne i baghuset ikke nedsætter bygningens værdi el-

ler brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende baghuse af samme alder i samme vedligeholdelsestilstand.

Det skal hertil bemærkes, at det, jf. forsikringsaftaleloven § 22 stk. 1, er vores kunde, der skal sandsynliggøre forsikringsbegivenheden.

Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Klageren har i brev af 23/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge ingeniør fra [ingeniørfirma] som udarbejdede et syn og skøn af denne forsikrings tvist, er der tale om en sætnings skade under udvikling. (Booket via …)

Så vidt jeg er informeret, er han den eneste uvildige der har været og besigtige skaden.

Sender i en uvildig fagperson ud for at besigtige skaden eller hvordan er det videre forløb?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets taksators brev af 6/10 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg var ude hos jer i dag den 6. oktober 2016, hvor vi sammen så på jeres ejerskifteskade.
…
**Derfor dækker vi ikke skaden**
Der er konstateret flere revnedannelser i facader, sokkel og indvendige betongulve i 17 m2 baghus – opført år 1952.

Baghuset er simpelt opført på randfundament med facader i massive bloksten med puds/maling ud- og indvendig.
Betonstøbte gulve direkte på grus/jord.
Tagpapbelægning på betonstøbt tagkonstruktion og ensidet taghældning.
Der er indrettet toilet og bruser m.v. i det nordøstlige hjørne, – sandsynligvis ved opførelsen i 1952, – hvor betongulvet blot er malet til forskel for baghusets øvrige overflader.

Revnedannelserne i baghuset må betegnes som almindelige bevægelsesrevner, hvor bygningen bevæger sig ved fugt- og temperaturforskelle over tid, hvilket ikke er usædvanligt for en bygning af denne konstruktion og alder.
Der er ikke tale om egentlige sætninger i bygningen, hvor en del af bygningen synker eller 'knækker' på grund af utilstrækkelig bæreevne i de underliggende jordbundsforhold.

Set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder er det ikke usædvanligt at der opstår bevægelsesrevner i sokkel, vægge og gulve som i tilfældet her, hvilket blot vil kræve en hyppigere vedligeholdelse med lukning af revner og malerbehandling, således fugtindtrængning i konstruktionerne minimeres."

9. 91448

Klageren har fået udarbejdet et bygningstjek af ejendommen. Af den udarbejdede rapport fremgår bl.a.:

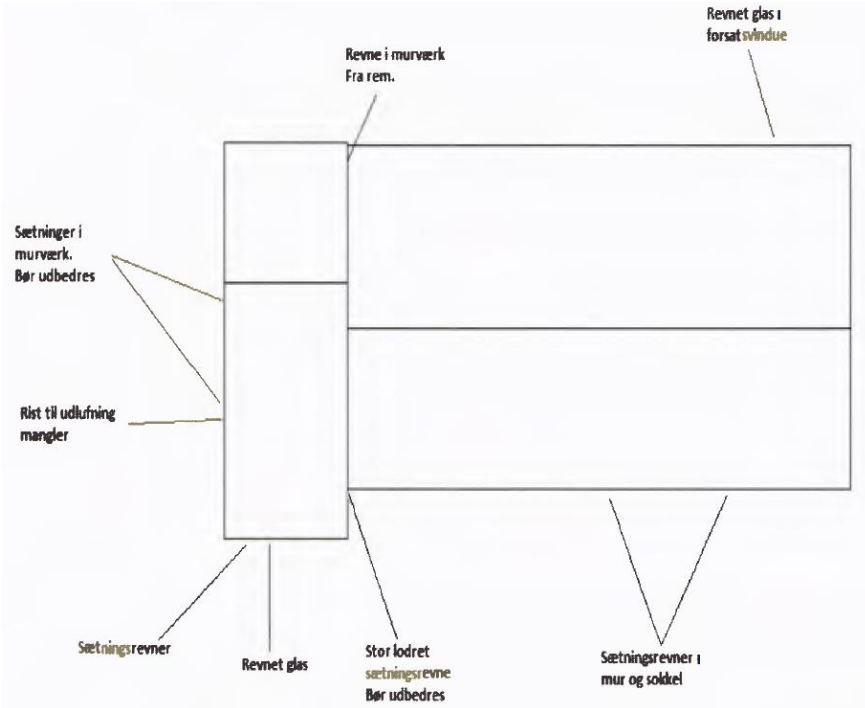
| "Klimaskærm | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Facade:** | **Type** | **Ja** | **Nej** | **N** | **S** | **Ø** | **V** | **Observationer:** |
| Sætninger (Diagonale) | | X | | | | | | Se skitse |
| Sætninger (Vandrette) | | X | | | | | | Se skitse |
| Fuger (Mur) | | | X | | | | | |
| Frostsprængninger. | | | X | | | | | |
| Sålbænke | | X | | | | | | Syner ok |
| | | | | | | | | |
| **Andre facadetyper:** | Træ/ stål | X | | | | | | Udhuse. Se skitse |
| | | | | | | | | |
| **Fundament/Sokkel:** | | | | | | | | |
| Revner | | X | | | | | | Se skitse |
| Lyskasser | | X | | | | | | Syner ok. Obs på renholdelse af afløb |
| Frostsprængninger | | | X | | | | | |

…

Bemærk. Generelt mange sætningsrevner i murværk.

Begge overdækninger syner ok, men de trænger til vedligehold.

Regnvand fra sidebygning ikke tilsluttet kloak. Vandet løber ned langs sokkel. Bør udbedres."



10. 91448

Af selskabets taksators brev af 2/7 2017 til klageren fremgår bl.a.:

> "Jeg har den 11. maj 2017 besigtiget din skade sammen med dig på baggrund af indsigelse af 6. april 2017.
> …
> **Her får du en forklaring på hvorfor vi ikke dækker skaden:**
> Ved besigtigelsen kan der konstateres revnedannelser i sokkel, gulve og vægge i/ved badeværelse i baghus på 17 m2.
>
> Baghuset er opført i 1952 på randfundament med facader i massive bloksten som er pudset/malet og med betongulve støbt direkte på grus/jord. Tagkonstruktionen består af et betondæk med tagpap med ensidig taghældning. Baghuset fremstår som oprindelig opført.
>
> Det er efterfølgende aftalt, at du for kloakinstallationen under baghuset undersøgt. Tilbagemelding er modtaget den 15. juni 2017 hvoraf det fremgår, at der ikke er fundet brud under bygningen.
>
> På baggrund af besigtigelsen og de foreliggende oplysninger er det min vurdering, at revnerne skyldes almindelige forekommende bevægelser i baghuset på grund af temperatur- og fugtforskelle over tid.
>
> Forholdet er ikke usædvanligt i en sekundær bygning (baghus) fra 1952 – ca. 65 år gammel."

Klageren har fået lavet et privat syn og skøn af et ingeniørfirma. Af rapport af 31/7 2017 fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med privat syn og skøn den 26/7 på overstående adresse omhandlende sætninger om hushjørne i tilbygning til beboelsen, har jeg følgende bemærkninger:
>
> 1. Der ses tydelige sokkelrevner mod nord samt i gavl mod haven. Mod nord ses sokkelrevnen at fortsætte op i facaden og der ses ældre reparationer af revnerne som er genopstået.
> 2. Sokkelrevne i døråbning mod haven ses at fortsætte op i murværket th. for dør og trædøren er tilpasset til muråbning som har sat sig.
> 3. Indvendig ses ligeledes sætningsrevner i betongulvet.
>
> Hushjørne mod NØ ses generelt med sætning som skønnes at være under udvikling. Årsagen skønnes til at være ustabile bundforhold / geoteknik og jf. kloakinspektion er der ingen brud på kloak eller ledninger under -eller omkring tilbygningen.
>
> Omfanget af ustabile bundforhold kan klarlægges med en geoteknisk undersøgelse ved fundamentsunderkant."

Selskabet har sendt sagens materiale herunder rapporter, billeder mv. til vurdering af en ekspert indenfor geoteknik. Af mail af 11/9 2017 fra civilingeniøren fremgår bl.a.:

"De vandrette og lodrette revner skyldes temperaturbetingede bevægelser, og især den vandrette revne lige under taget er typisk hvor betontaget varmes op af solen og skubber væggen ud og hjørner ud.

Der er lidt revner omkring afløb, som måske skyldes sætningsgivende jord.

Gamle kort indikerer ikke problematiske jordbundsforhold i området."

Af mail af samme dato fra civilingeniøren fremgår bl.a.:

"Nej, med den type enkel konstruktion kan revner ikke undgås."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
…
**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.
…
**G** Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.
…
**J** Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som du på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

# Ankenævnet *for* Forsikring

12. 91448

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede bygning er opført i 1952 med et baghus/tilbygning til beboelsesdelen. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/3 2012. Sagen vedrører baghuset.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader i ejendommens baghus. Klageren har endvidere krævet dækning af omkostninger afholdt i forbindelse med sagen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb, og har herved blandt andet anført: "revnedannelserne i baghuset skal betagnes som almindelige bevægelsesrevner, hvilket ikke er usædvanligt for en bygning af denne konstruktion og alder".

Selskabet har haft to taksatorer til at besigtige baghuset. Taksatorerne har oplyst, at en "konstruktionsopbygning af denne alder kræver hyppig og vedvarende vedligeholdelse", samt at "revnerne i baghuset skyldes fugt- og temperaturbetingede bevægelser i bygningen, hvilket er uundgåeligt for et simpelt opbygget baghus fra 1952". Taksatorerne har ved besigtigelserne ikke kunnet "se nogen nævneværdig udvikling af revnerne fra anmeldelsen i 2016 til klagen i 2017".

Selskabet har endvidere anført, at "vi vurderer ikke, at der er holdepunkt for at tale om egentlige sætninger i bygningen, da sætninger vil betyde, at en del af bygningen synker eller 'knækker' på grund af utilstrækkelig bæreevne i de underliggende jordbundsforhold. Det vidner skadebilledet på ejendommens baghus her 65 år efter opførelsen ikke om". Selskabet har også henvist til, at revnerne må udbedres løbende som en del af den sædvanlige vedligeholdelse, samt til tilstandsrapportens bemærkninger omkring baghuset.

13. 91448

Klageren har anført, at han har fået foretaget en kloakinspektion for at få undersøgt, hvorvidt kloakken kunne være en medvirkende årsag til revnerne. Der kunne på baggrund af undersøgelsen konkluderes, at kloakken ikke har haft indvirkning på revner i tilbygningen.

Klageren har fået udarbejdet et bygningstjek af ejendommen. Af den udarbejdede rapport fremgår det, at der er konstateret sætningsrevner i murværket i baghuset, som bør udbedres.

Klageren har endvidere fået lavet et privat syn og skøn af baghuset af et ingeniørfirma. Af rapport af 31/7 2017 fremgår det, at "1. Der ses tydelige sokkelrevner mod nord samt i gavl mod haven. Mod nord ses sokkelrevnen at fortsætte op i facaden og der ses ældre reparationer af revnerne som er genopstået. 2. Sokkelrevne i døråbning mod haven ses at fortsætte op i murværket th. for dør og trædøren er tilpasset til muråbning som har sat sig. 3. Indvendig ses ligeledes sætningsrevner i betongulvet". Det fremgår endvidere af rapporten, at "hushjørne mod NØ ses generelt med sætning som skønnes at være under udvikling. Årsagen skønnes at være ustabile bundforhold /geoteknisk og jf. kloakinspektion er der ingen brud på kloak eller ledninger under –eller omkring tilbygningen. Omfanget af ustabile bundforhold kan klarlægges med en geoteknisk undersøgelse ved fundamentsunderkant".

Selskabet har oplyst, at det har sendt sagens materiale herunder rapporter, billeder mv. til vurdering af en ekspert indenfor geoteknik. Af mail af 11/9 2017 fra civilingeniøren fremgår det blandt andet, at "de vandrette og lodrette revner skyldes temperaturbetingede bevægelser, og især den vandrette revne lige under taget er typisk hvor betontaget varmes op af solen og skubber væggen ud og hjørner ud. Der er lidt revner omkring afløb, som måske skyldes sætningsgivende jord. Gamle kort indikerer ikke problematiske jordbundsforhold i området." Selskabet har oplyst, at det herefter har spurgt civilingeniøren om, hvorvidt revnerne er usædvanlige, hvortil han i mail af samme dato har anført: "nej, med denne type enkel konstruktion kan revner ikke undgås".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige sætninger af ejendommen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaderne ikke går ud over, hvad klageren må forvente henset til baghusets konstruktion og alder, samt at klageren ikke har bevist, at revnedannelserne skyldes fejlfundering.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksatorer på baggrund af deres besigtigelse af baghuset har vurderet, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner på grund af fugt- og temperaturforskelle over tid, hvilket ikke er usædvanligt for en bygning af denne konstruktion og alder, samt at der ikke kunne konstateres nogen nævneværdig udvikling af revnerne fra 2016 til 2017. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at en geoteknikker på baggrund af sagens materiale herunder rapporter, billeder mv. har vurderet, at "de vandrette og lodrette revner skyldes temperaturbetingede bevægelser, og især den vandrette revne lige under taget er typisk hvor betontaget varmes op af solen og skubber væggen ud og hjørner ud", at revner ikke han undgås med denne type enkel konstruktion, samt at han har anført, at "gamle kort indikerer ikke problematiske jordbundsforhold i området".

Nævnet finder herefter, at revnerne må udbedres som en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til ingeniørrapporter, idet der ikke herved er blevet påvist dækningsberettigende forhold.

15. 91448

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt