Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. maj 2018 blev i sag nr. 91715:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at dække udbedring af revner i en indervæg.

Klageren har den 30/1 2017 anmeldt, at der er "revne i indervæg helt fra tagrum til ned i kældervæg, opdaget da fjernet tapetet, revne er tidligere fuget med acryl".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke "har dokumenteret, at revnen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Vi har tværtimod ved taksatorrapporter, billeder og rapporten fra [ingeniør] dokumenteret, at revnen ikke har

konstruktiv betydning, samt at revnen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder".

Klageren har anført, at revnen "ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen". Endvidere har han anført, at hvis punkt 8.1 "i tilstandsrapporten skulle omhandle den nævnet revnedannelse i indervæggen, må det anses for klart forkert beskrevet, misvisende eller ufyldestgørende, således at jeg ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i to plan opført i 1961. Klageren overtog ejendommen den 27/1 2017 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/9 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1961*	*1*	*110*	*40*	*0*	*110*	*0*
2	B	*Garage*	-	*1*	*20*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
...			
	5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
	5.4 Indvendig beklædning	K1	Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge mod øst. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.
	5.6 Ventilation	K3	Der er utilstrækkelig ventilation i krybekælder. Note: Der er risiko for opfugtning af etageadskillelse, krybekælder virker dog tør.
...			
B. Sekundære bygningsdele			
	7. Gulvkonstruktion og gulve		
	7.2 Belægninger	K1	Der er stor afstand i stødsamlinger i gulv i gang. Note: Skaden vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.
	8. Indervægge/skillevægge		
	8.1 Indvendige vægge	K1	Der er lidt revnedannelser under loft i disponibelt kælderrum. Note: Skaden er af mindre omfang.

3. 91715

I klageskema af 16/12 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag*
>
> Lodret revne i murværk/bagmur fra fundament til tag, der tyder på sætninger i jorden under kældervæggen og/eller små differenssætninger i konstruktionerne.
>
> Denne revne er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen jf. 'BEK nr. 13 af 12/01/2012 Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' Bilag 3 afsnit 3.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> Det foreslås, at revnedannelserne i kælder og stueetage udbedres, ca. 800 mm lange, rustfri profilerede armeringsjern kan evt. indlægges i hvert 3. liggefuge, centralt placeret omkring revnen i stueetagen, hvorefter malerbehandling af vægflader iværksættes. Forholdende holdes herefter under observation, og hvis der ikke forekommer nye revner, er der intet der tyder på ustabilitet/fortsat risiko, og der foretages ikke yderligere.
>
> Udgifterne til dette arbejde ønskes dækket af tryg forsikring via ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 8/1 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedring af revner i kælderen og stuen over den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Vores kunde overtog ejendommen den 27. januar 2017 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 uden Ekstrasikring hos os.
>
> Forsikringen er tegnet for en 5 årig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.
>
> Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 8. september 2016.
>
> **Kort sagsfremstilling**
> Den 30. januar 2017 anmeldte vores kunde telefonisk, at de efter fjernelse af tapet havde konstateret en revne i indervæg. Revnen løb helt fra tag og ned i kælderen.
>
> Ejendommen blev besigtiget første gang den 6. februar 2017, og den 15. februar 2017 modtog vi en rapport fra vores taksator.
>
> Af rapporten fremgår det blandt andet, at der er tale om en tynd revne, der tidligere har været fuget ud. Der var ingen indikationer for, at revnen havde udviklet sig siden den var fuget ud.
>
> På baggrund af rapporten skrev vi den 20 [17]. februar 2017 til kunden og meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 24. februar 2017 modtog vi en mail fra kunden, og i denne mail gjorde kunden indsigelser mod vores vurdering af sagen.

Denne henvendelse besvarede vi den 9. marts 2017, hvor vi fastholdt, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 10. marts 2017 modtog vi en mail fra kunden, og i denne mail anførte kunden, at ejendommen oprindeligt var opført forkert, og at denne forkerte opførelse havde medført revnen. I mail af 17. marts 2017, anmodede vi kunden fremsende dokumentation for dette.

Vores kunde fremsendte herefter den 28. marts 2017 en mail, hvori kunden henviste til opbygningen af indervæggene.

Ved mail af 18. april 2017 fastholdt vi, at der ikke var dokumenteret forhold, der opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 1. juni 2017 rettede vores kunde henvendelse til vores klageansvarlige afdeling. På baggrund af denne henvendelse besluttede vi, at lade ejendommen genbesigtige, hvilket fandt sted den 19. juni 2017.

Selvom den nye rapport ligeledes fastslog, at der ikke var konstateret en dækningsberettigende skade, besluttede vi, at lade ingeniør … foretage en besigtigelse af ejendommen, og den 9. oktober 2017 modtog vi ingeniørens rapport.

På baggrund af ingeniørens rapport meddelte den klageansvarlige afdeling den 21. november, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.
…
Ejendommen
Der er tale om et en-families typehus opført i 1961.

Tilstandsrapporten
Af tilstandsrapporten fremgår følgende vedrørende revnerne i kælderloftet:
…
Vores vurdering
Indledningsvis skal vi henlede nævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler, hvorefter det er den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. Reglen er lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Det vil med andre ord sige, at det er vores kunde, der skal dokumentere, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som en række forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ejendommen har været besigtiget af vores taksatorer to gange og en gang af ingeniør …

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er tale om en tynd revne, der tidligere har været udbedret, og det er ingeniørens vurdering, at revnen har været til stede i mange år.

Revnen blev af vores kunde konstateret efter denne havde nedtaget tapet i stuen, og der foreligger ikke dokumentation for, at revnen havde slået igennem tapetet.

Endvidere er der ingen indikation for, at der sker udvikling af revnen, og både taksatorerne og ingeniøren er af den opfattelse at revnen ikke har konstruktiv betydning for ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at vores kunde har dokumenteret, at revnen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Vi har tværtimod ved taksatorrapporter, billeder og rapporten fra [ingeniør] dokumenteret, at revnen ikke har konstruktiv betydning, samt at revnen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Idet forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, vil forholdet ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Dette uanset om revnen er omtalt i tilstandsrapporten eller ej.

Betingelsernes pkt. 5.1 er en undtagelsesregel for dækninger, der reelt først finder anvendelse, når det er konstateret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vores kunde er af den opfattelse, at årsagen til revnen skal findes i, at ejendommen konstrueret forkert. Vi finder det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet. Der er således ikke i nogen af rapporterne indikationer for, at ejendommen er fejlkonstrueret.

Men selv hvis ejendommen skulle være fejlkonstrueret er det en forudsætning for dækningen, at revnen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, jfr. betingelsernes pkt. 5.2.

Idet revnen ikke opfylder denne definition, vil forholdet, selv hvis der var tale om en fejlkonstruktion, ikke være omfattet af forsikringen."

Klageren har i mail af 20/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Hvis jeg skal kommentere på Trygs svarskrivelse, så henviser de til et punkt i tilstandsrapporten vedrørende lofter der omhandler 'lidt revnedannelser under loft i disponibelt rum i kælderen (K1)'.

Jeg har (som I nok også har) meget svært ved at se en sammenhæng mellem lidt revner i loftet i kælderen og en indervæg der er delt i to fra taget og helt ned til fundamentet.

Hvis dette punkt i tilstandsrapporten skulle omhandle den nævnet revnedannelse i indervæggen må det anses for klart forkert beskrevet, misvisende eller ufyldestgørende, således at jeg ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

I **BEK nr. 13 af 12/01/2012** Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., fremgår det af tabellen i bilag 3 eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold at: ' – større

revner og sætningsskader, der skyldes forkert fundering af bygningskonstruktionen' er et dækningsberettiget forhold.

I Ingeniør … rapport fra hans besigtigelse d. 15. august 2017, fremgår det i afsnit 4. Besigtigelse: 'Ved at hugge mørtelpudsen bort vurderes der at være teglmursten i kældervæggens ene side medens kældervæggen i den anden side vurderes at bestå af 'grov' beton med mange lufthuller og/eller stenreder i betonen (betonen vurderes ikke at være vibreret se fig. 11 og fig. 12)'.

Det fremgår i samme rapports afsnit 5: 'Revnerne i skillevæggen i stuen og væggen i kælderen tyder på mindre sætninger i jorden under kældervæggen og/eller små differenssætninger i konstruktionerne (væggene), og derfor også udtalelsen om at revnedannelserne kan være opstået helt tilbage, da vindfanget blev lavet om'.

Dette dokumenterer:
1. Forkert fundering: ('grov beton med mange lufthuller og stenreder der vurderes ikke at være vibreret).
2. Sætningsskader: (Revnerne i skillevæggen i stuen og væggen i kælderen tyder på mindre sætninger).

Hermed er der i Trygs egen ingeniørrapport dokumentation for at kravene til en dækningsberettiget skade jf. BEK nr. 13 af 12/01/2012 er opfyldt.

Tryg påstår desuden at have dokumenteret: 'at revnen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder'. Denne dokumentation har jeg ikke modtaget fra Tryg.

Tvisten handler derfor i alt sin enkelthed om hvorvidt den anmeldte skade er at betragte som en 'større revnedannelse' eller en 'mindre revnedannelse'.

[Ingeniøren] nævner ikke i sin rapport om han betragter revnedannelsen som 'større' eller 'mindre'. Man vil dog kunne påstå at hvis han havde betragtet den som mindre, ville dette fremgå af en rapport som Tryg har bestilt.

Men for at afgøre denne tvist bør der skeles til BEK nr. 13 af 12/01/2012 Bilag 3 eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende:

- revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode. (Dette er ikke tilfældet for den anmeldte skade)
- løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid. (Dette er ikke tilfældet for den anmeldte skade)
- revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid (Dette er ikke tilfældet for den anmeldte skade, jeg har i hvert fald ikke modtaget den nævnte dokumentation fra Tryg på dette)
- revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner (Dette er ikke tilfældet for den anmeldte skade)
- udfaldne murværksfuger som følge af murbiangreb (Dette er ikke tilfældet for den anmeldte skade)
- stedvis skrukke/hule fliser (Dette er ikke tilfældet for den anmeldte skade)

Der er derfor ikke lovmæssig belæg for at afvise skaden."

Af taksatorrapport af 15/2 2017 udfærdiget af selskabets taksator1 fremgår bl.a.:

"**Observation af huset:**
Huset er opført i 1961 og udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden ændringer. Vedligeholdelsesstanden er middel.

Kundens bemærkninger:
Kunden er i gang med at male og gøre klar til indflytning. I stuen opdager han en gammel revne i skillevæggen mod fordelingsgangen. Revnen har tidligere været fuget. Kunden spartler revnen og ligger nyt væv på. Dette var således udført før besigtigelsen.

Forhold/skade:
Væggen er en muret indervæg, som i nogen grad er bærende. Typisk er skillevægge udført i halvstenstegl og billigere/dårligere end ydervæggene. Der ses en tynd lodret revne i væggen i stuen, som løber fra kælder til tag. Revnen er angiveligt tidligere repareret med fugemasse og lader ikke til at have bevæget sig mærkbart siden. Der er ikke umiddelbart tegn på, at revnen udgør en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det undrer mig, at kunden ikke har bemærket revnen før overtagelsen, da det ser ud til, at han relativ målrettet er gået i gang med at fjerne tapet og udbedre revnen før indflytning.

Årsag:
Årsagen til at der opstår revner i murværket kan være svære at fastlægge, men kunne i dette tilfælde tyde på at revnen er opstået pga. bæreevnesvigt med påvirkninger fra tagkonstruktionen, mangelfuld håndværksmæssig udførsel og/eller det forhold, at der er en difference i fundamentet som i lange vægfelter kan fremkalde lodrette revner i nogen afstand fra hjørnerne. Der kan være tale om en kombination af flere af nedenstående grunde.

1. Bæreevnesvigt

Det opstår ved større koncentreret lodrette eller vandrette laster, som påvirker murværket, fejl i dimensionering af murværket, og fejl i opmuringen, hvor der er benyttet svagere mørtel eller sten.

2. Uhensigtsmæssigt ombygningsarbejde.

Det er uklart om vindfanget er opført samtidig med huset, da der ligger særskilte tegninger og ansøgninger på vindfanget. Der er tillige ændret i kælderens indretning, i hvilket omfang vides ikke. Som problematiske forhold kan nævnes nedrivning af stabiliserende vægge uden erstatning i form af stabiliserende rammer eller lignende og fjernelse af en dækkonstruktion, som understøtter de murede felter.

3. Sætninger i fundamenter

Her er der taler om svigt i jordens bæreevne (fundering på ikke bæredygtig jord), fejl i funderingsmetode, nærtstående træer som udtørrer jorden, ændring af vandspejl niveau, utætte afløb og brønde m.m.

Hvis den nøjagtige årsag skal fastlægges, vil det være en nødvendigt, at få en ingeniør til at se på sagen og vurdere årsagen og samtidig give et bud på, hvordan et evt. problem løses.

Bemærkninger fra Tilstandsrapporten:
5. Kældre/krybekældre/terrændæk
…
7. Gulvkonstruktion og gulve
…
8. Indervægge/skillevægge
…
*Bemærkningerne vurderes ikke at have afgørende betydning for anmeldte forhold

Udbedring:
Lukning ved udfræsning af revne og fugning med elastisk fugemasse eller lukning ved påklæbning af væv, som kunden allerede har gjort.

Det kan være vanskeligt at udbedre revner, så de forbliver lukkede fordi konstruktionen på det pågældende sted normalt ikke kan opnå samme styrke, som før revnedannelsen.

Naturlige variationer fx i fugt- og temperaturforhold kan medfører, at revnevidden fortsat varierer.

Opgørelse:

Bygningsdel	Sum	Erstatning i %	Selvrisiko
Reparation af revne	<10.000 kr.	93%	5.000 kr.

*kilde: Sigma Claims Professional "

Af taksatorrapport af 30/6 2017 udfærdiget af selskabets taksator2 fremgår bl.a.:

"**Forsikringsbetingelser** Ejerskifte 1601

Besigtigelsesdato Fredag den 30.6. kl. 9.00

Til stede ved besigtigelse [Klageren], … og [taksator2]

Genbesigtigelse
Det anmeldte forhold er tidligere besigtiget af [taksator1] og hun har udarbejdet et internt notat dateret den 15. februar 2017.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten dateret den 8.9.2016, har følgende bemærkning, der kan relatere sig til det anmeldte:

8. Indervægge/skillevægge
…
Besigtigelsen
Ved FT's overtagelse af huset, ses der en reparation af tapetet i stuen (se billede 5114). Der ses ikke revner eller forskydninger i det tapet, der sidder urørt efter overtagelsen.

FT har ved besigtigelsen hultaget ved denne reparation og bag pudsen ses der, at være en revne i molerstenen på ca. 2-3 mm (se billederne 5115 og 5117).

FT fortæller, at revnen var fuget og han formoder, at det ikke er sket i sælgers ejerperiode. Revnen ses ikke fra den modstående side, da der er en tværvæg netop på dette sted (se billede 5119).

FT har fundet en molersten i udhuset og det anses som sikkert, at indervæggen er opmuret i dette materiale (se billederne 5116 og 5117, og billede 5127 fra tagrummet)

Molersten har en densitet på 500-800 kg/m3, til sammenligning har en porebetonblok en densitet på 535 +/- 15kg/m3 og en teglsten har en densitet på 1.200-1.800 kg/m3. Molersten er således lige så stærke eller stærkere end porebeton.

I kælderen ses der, at være en revne i samme område som den anmeldte indervæg (se billede 5123).

I den modsatte side af rummet er der en lidt større revne (se billederne 5121 og 5122).

I tagrummet ses der, at være en stålbjælke til, at bære tagkonstruktionen (se billederne 5124 og 5126).

Bjælken ligger af på en lejeplade af stål og derunder er der 3 skifter af almindelige teglsten, formentligt tænkt som en yderligere fordeling af de lodrette kræfter, ned i indervæggen (se billede 5129).

Den lodrette revne starter i molerstenene lige under de 3 skifter alm. mursten, der ses ikke, at være revner i de 3 øverste skifter (se billede 5126, pudsen og billede 5129, modstående side). Revnen har nogenlunde samme bredde, som revnen der ses ved hultagningen i stuevæggen.

Der ses ingen forskydninger vinkelret på indervæggen eller vertikalt. Forskydningen er udelukkende i væggens længderetning.

Vurdering:
Det er min vurdering, at revnen er opstået kort efter husets opførelse.

Det er min vurdering, at væggen har den fornødne bæreevne til den last der kommer fra jernbjælken.

Alene det forhold, at lasten lige under bjælken fordeles via stålpladen og derefter 3 skifter almindelige mursten gør, at den lodrette last er fordelt på ca. 40 cm, når lasten rammer det første skifte molersten, eftersom lasten fordeles under 45 grader (se billede på sagen INFI af d.d., skraveret lastfordeling).

Der kan således ikke regnes med en søjlelast, hvor tyngden fra bjælken går lodret mod fundamentet, lasten fordeles over et bredt stykke.

Væggen er netop ved bjælken, støttet af den tværgående væg på den modstående side af stuen, hvilket styrker stabiliteten i væggen.

Det er min vurdering, at revnen er opstået som følge af svind i molerstenene.

At revnen opstår lige under bjælken vurderes, at være som følge af den fastholdelse af væggen der sker ved, at bjælken ligger af her.

Havde der været tale om knusning, revner som følge af bevægelser mv. ville de øverste 3 skifter teglsten, også være revnede.

Det er min vurdering, at revnerne i det disponible kælderrum, omtalt i TR med en K1, ikke har relation til revnen i indervæggen.

Det er min vurdering, at der ikke er udvikling i revnen og selvom der skulle opstå fine revner fremadrettet, så vil det ikke påvirke væggens bæreevne.

Udbedring:
FT vil have udskiftet molerstenene i en 'søjle' under bjælken, så der er alm. teglsten. Udbedring ca. 10-15.000 kr. + moms, groft overslag.

En udskiftning af stenene, vil efter min vurdering, kun bidrage minimalt til indervæggens evne til, at bære bjælken, ud fra lastfordelingen under 45 grader."

Af rapport af 3/10 2017 udarbejdet af en ingeniør og indhentet af selskabet til brug for vurderingen af sagen fremgår bl.a.:

"**1. Indledning**
På foranledning af Tryg, Ballerup er lodret revne i bagmur besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere årsagen, hvorvidt revnen er kritisk, herunder om der eventuelt er fare for nedstyrtning eller lignende (da ståldrager i loftrum mellem-understøtter spærene).

Besigtigelsen er udført den 15. august 2017 af ingeniør … sammen med ejendommens ejer [klageren].

2. Beskrivelse af ejendommen
Ejendommen er et enfamiliehus med omtrent L-formet grundplan og med gavle mod øst og vest. Taget er et sadeltag med ca. 50 cm udhæng. Mod syd er tagfladen 'forlænget' ud over indgangsparti og vindue i stuen (se bilag 1, fig. 1).

3. Modtagne oplysninger
Ejendommen er opført i 1960. Indgangspartiet/indgangsdøren i facaden mod syd var oprindeligt trukket tilbage, således at der var et 'åbent' vindfang i forlængelse af den udvendige trappe, men

få år efter ejendommens opførelse blev indgangspartiet ændret. Nyt facademurværk blev muret omkring det 'åbne vindfang' og yderdør blev monteret i facaden, så vindfanget dermed blev lukket – i tilknytning hertil blev sokkel formentlig tillige gravet ud, og terrændæk blev opbygget/etableret under vindfanget.

Efter overtagelsen af huset opdages en reparation i tapetet i stuen, og da der bliver lavet hul i væggen/tapetet ses en lodret revne i murværket. Revnen er efterfuget med mørtel, men det er uvist, hvornår revnen er blevet fyldt ud med mørtel.

Murværk i bagmure og skillevægge menes at være af molersten.

Revner forekommer desuden i en kælderydervæg (kældervæg under vindfanget).

4. Besigtigelse
Revne i murværk (bagmur/skillevæg) i stuen blev fremvist. Revnen ses hvor ejer [klageren] har fjernet lidt tapet samt mørtel/spartelmasse i revnen. Udført lodret reparation i væggens højde kan anes bag tapetet, men revnedannelse i øvrigt forekommer ikke i tapetet og niveauspring eller lignende forekommer heller ikke vægfladens plan (se fig. 2 og 3).

I gangen ses der en fin lodret revne i tapetet. Revnen forekommer i overgangen mellem de to skillevægge mod stue og vindfang. Revnedannelse i vindfang ses ikke, men ny 'hulmur' er i sin tid udført i vindfangets omkreds, da 'det åbne vindfang' blev lukket (se fig. 4-6).

I kælderen ses lodrette revner i sider på en kældervæg og vandret revne langs loftet ses i sammen kældervæg. Revnerne forekommer i kældervæggen under skillevæggen mellem gang og vindfang i stueetagen (se fig. 7-10).

Ved at hugge mørtelpudsen bort vurderes der at være teglmursten i kældervæggens ene side, medens kældervæggen i den anden side vurderes at bestå af 'grov' beton med mange luftholder i og/eller med stenreder i betonen (betonen vurderes ikke at være vibreret, se fig. 11 og 12).

Besigtigelse i loftrummet viser, at der er monteret en ståldrager i husets længderetning. Ståldrageren er monteret som mellemunderstøtning af spær over stuen (se fig. 13). I den ene ende hviler ståldragen af på skillevæggen mellem gang og stue. Vederlagsplade/stålplade er monteret mellem murværk og underside ståldrager. Ståldragerens vederlag/understøtning er omtrent centreret over den lodrette revne, der forekommer i væggen i stuen. De øverste tre skifter umiddelbart under vederlagspladen/stålpladen er gule, massive mursten, medens de øvrige sten i skillevæggen er røde mursten, hvoraf nogle mursten formentlig er molersten (men ikke alle sten er molersten). Lodret revne ses i 2 stk. røde mursten, henholdsvis 6 og 8 skifter under vederlagspladen/stålpladen, men revner i øvrigt ses ikke i murværket i skillevæggen (se fig. 14 og 15).

5. Vurdering
På baggrund af de modtagne oplysninger og foretagne observationer antages lodret revne i væggen i stuen samt revnedannelserne i kældervæggen at have været til stede i mange år. Revnedannelserne er muligvis opstået helt tilbage, da 'åbent vindfang' blev ændret eller lavet om til et lukket vindfang, men på det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive, hvad der er årsagen til at revnedannelserne er opstået, og udtalelsen om at revnedannelserne kan være opstået, da vindfanget blev lavet om, er baseret på gætteri.

Revnedannelserne i væggene, både i stuen og i kælderen kan ikke være forårsaget af lodret tryk fra ståldragens vederlag på murværket i loftrummet. Udtalelsen begrundes med at revnedannelse ikke ses i de gule mursten øverste, ligesom revnedannelser heller ikke ses i murstenene umiddelbart under de gule sten i skillevæggen i loftrummet.
Hvis lodret tryk fra ståldrageren skulle være årsagen til revnedannelserne i både skillevæggen i stuen og i væggen i kælderen, ville der nødvendigvis også være en lodret revne i hele murværkets udstrækning i loftrummet. Det er ikke tilfældet.

Revnerne i skillevæggen i stuen og i væggen i kælderen tyder på mindre sætninger i jorden under kældervæggen og/eller små differenssætninger i konstruktionerne (væggene), og derfor også udtalelsen (gætterierne) om, at revnedannelserne kan være opstået helt tilbage, da vindfanget blev lavet om.

Det foreslås, at revnedannelserne i kælder og stueetagen udbedres, ca. 800 mm lange, rustfri profilerede armeringsjern kan eventuelt indlægges i hver 3. liggefuge, centralt placeret omkring revnen i stueetagen, hvorefter malerbehandling på vægfladerne iværksættes. Forholdene holdes herefter under observation, og hvis (der som forventeligt) ikke fremkommer nye revner, er der intet, der tyder på ustabilitet/fortsat risiko, og der foretages ikke yderligere."

Af forsikringsbetingelserne (nr. 1601) fremgår det bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold

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.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961, og klageren anmeldte den 30/1 2017, at der var "revne i indervæg helt fra tagrum til ned i kældervæg, opdaget da fjernet tapetet, revne er tidligere fuget med acryl".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke "har dokumenteret, at revnen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Vi har tværtimod ved taksatorrapporter, billeder og rapporten fra [ingeniør] dokumenteret, at revnen ikke har konstruktiv betydning, samt at revnen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder".

Klageren har anført, at revnen "ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen". Endvidere har han anført, at hvis punkt 8.1 "i tilstandsrapporten skulle omhandle den nævnet revnedannelse i indervæggen, må det anses for klart forkert beskrevet, misvisende eller ufyldestgørende, således at jeg ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at det fremgår af taksator2's rapport af 6/7 2017, at det er taksatorens vurdering, "at revnerne i det disponible kælderrum, omtalt i TR med en K1, ikke har relation til revnen i indervæggen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved indervæggen, der i sig selv nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan på derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1961, og at det fremgår af ingeniørrapporten af 3/10 2017, at "revnerne i skillevæggen i stuen … tyder på mindre sætninger i jorden under kældervæggen og/eller små differenssætninger i konstruktionerne (væggene), og derfor også udtalelsen (gætterierne) om, at revnedannelserne kan være opstået helt tilbage, da vindfanget blev lavet om". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at taksator2 i sin rapport af 6/7 2017 har oplyst, at "det er min vurdering, at revnen er opstået kort efter husets opførelse", og "at væggen har den fornødne bæreevne til den last der kommer fra jernbjælken".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af ingeniørrapporten af 3/10 2017, at "revnedannelserne i væggene, både i stuen og i kælderen kan ikke være forårsaget af lodret tryk fra ståldragens vederlag på murværket i loftrummet. Udtalelsen begrundes med at revnedannelse ikke ses i de gule mursten øverste, ligesom revnedannelser heller ikke ses i murstenene umiddelbart under de gule sten i skillevæggen i loftrummet".

Nævnet har endelig lagt vægt på, at taksator2 i sin rapport af 6/7 2017 har vurderet, "at der ikke er udvikling i revnen og selvom der skulle opstå fine revner fremadrettet, så vil det ikke påvirke væggenes bæreevne".

15. 91715

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.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels