Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. april 2018 blev i sag nr. 91745:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres byggerådgiver over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for revner i ejendommens murværk.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at de konstaterede revner ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet er undtaget i henhold til en klausul i policen, som selskabet har indsat, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, samt til at der er givet et nævneværdigt nedslag i købsprisen på baggrund af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede bygning er opført i 1982. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/12 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> **"2. Ydervægge**
> 2.1 Facader/gavle K1 Over vindue mod syd 1.sal og over vindue fra badeværelse mod øst er tagloverliggeren med begyndende tæring, hvilket skubber til teglene.
> Note: Der kræves god vedligeholdelse.
>
> K1 Der har været revner i murværket mod øst t.v. for hoveddøren, mod vest overterrassedøren. De er udbedrede.
> En smule af facadernes berapning afskaller, mest udtalt modterræn.
> Note: Terræn ligger højt mod vest, nord og ved bed mod øst. Det opfugter de nederste murskifter.
>
> …
> **Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
>
> *Ejendommen er opført i 1982 i traditionelle konstruktioner og materialer, og fremstår fornuftigt vedligeholdt og i fin stand. Ud over enkelte mindre forhold, skal der blot foretages almindelig vedligeholdelse.*"

I klageskema af 22/12 2017 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Efter at have konstateret skade i facadens murværk, henvendte vi os gennem [byggerådgiver] til TRYG, hvor vi i forbindelse med køb af ejendommen, tegnede ejerskifteforsikring. TRYG har afgjort, at skaden ikke er omfattet af forsikringen og henviser til en række byggetekniske vurderinger og gætterier, som vi i denne sammenhæng mener er irrelevante eller forkerte. Det er som om at selskabet ikke har vurderet vores faktuelle fremstilling, men alene har skabt et kunstigt billede situationen med henblik på at omgå sine forpligtelser.
> Herunder også TRYG's oplysninger om, at forsikringen ikke omfatter skader på puds og årsagerne hertil. Det kan ikke være hensigten med dette punkt i policen, at smårevner i puds skal kunne begrunde, at TRYG afviser sin forpligtelse overfor anmeldte meget alvorlige bagvedliggende skader.
> Der henvises også til vores brev af 19.05.2017.
>
> 2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> At TRYG anerkender forpligtelse til at dække omkostninger for udbedring af den anmeldte skade og gennemfører byggearbejdet."

Selskabet har i brev af 17/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at forholdet blev anmeldt den 23. april 2017, eller næsten 4 år efter overtagelsen af ejendommen. På anmeldelsestidspunktet var filsningen omkring revnerne frithugget.

Ejendommen har været besigtiget flere gange og senest ved [ingeniørfirma].

I rapporten fra [ingeniørfirma] er forholdet opdelt i to separate revnedannelser, dels udvendig revne under vinduet på 1. sal, og dels indvendig revne langs lysningen i trempelmur.

Det fremgår, at årsagen til den udvendige revne skal søges i mindre differencesætninger ved murpiller på hver side af døren og/eller at tegloverliggeren, der er for lille til at optage last fra etageadskillelsen. Imidlertid fremgår det endvidere, at den nedbøjning, der er sket, næppe vil udvikle sig nævneværdigt fremover.

Årsagen til den indvendige revne er, at tagkonstruktionen bevæger sig lidt, men da den gennemgående limtræsbjælke på tremplen har fået sin langtidsudbøjning, vil der fremadrettet ikke forekomme nævneværdige bevægelser.

- Hvorvidt en eventuel udbedring af forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen beror herefter på,
- om forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade,
- om der på policen er indsat klausul vedrørende forholdet,
- eller om undtagelserne i forsikringsbetingelserne kan finde anvendelse i sagen.

I betingelserne for forsikringen er en dækningsberettigende skade beskrevet, som en række forhold, herunder revner, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vil med andre ord sige, at for at afgøre, om revnerne er omfattet af forsikringen skal det vurderes, om revnerne afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved en tilsvarende bygning af samme alder, i et sådant omfang, at ejendommens brugbarhed og byggetekniske værdi er nævneværdig nedsat.

Ejendommen er opført i 1982, og var således omkring 35 år gammel, da skaden blev anmeldt til os. Bygningen er opført med hulmur i tegl, hanebåndsspær med høj muret trempel. Denne trempel er afstivet med gennemgående limtræsbjælker, der optager de vandrette kræfter fra spær. Ydermuren er filset.

Ud fra de foreliggende oplysninger, finder vi det ikke dokumenteret, at revnerne afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme fra 1982, i et sådant omfang, at ejendommens brugbarhed eller byggetekniske værdi er nævneværdig nedsat.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at ejendommen kan anvendes som beboelse, samt at revnerne efter det foreliggende ikke har konstruktiv betydning for ejendommen.

Endvidere har vi vedrørende den udvendige revne lagt vægt på, at der er tale om almindelig forekommende differencesætninger, uden konstruktiv betydning for ejendommen, og for den ind-

vendige revne er tale om almindelig forekommende bevægelser i tagkonstruktionen, hvor limtræsbjælken har fundet sin langtidsudbøjning

Herudover dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Ud fra [ingeniørfirmas] rapport er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi har vedrørende denne blandt andet lagte vægt på, at ejendommen har eksisteret i mere end 35 år, at der altid vil forekomme differencesætninger, samt at limtræsbjælken har nået sin langtidsudbøjning.

Det er således vores opfattelse, at de konstaterede revner ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herudover er det vores opfattelse, at der i forsikringspolicen er en klausul, der netop undtager afskalling af puds på facader og gavle, samt årsagen hertil og følgeskader heraf.

Som oplyst var revnerne i filsningen frithugget inden forholdet blev anmeldt til os, og det er vores opfattelse, at forholdet reelt vedrører afskalling af pudset/filsningen, hvorfor forholdet er omfattet af denne undtagelse på forsikringen.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert i tilstandsrapporten, idet rapporten har revner i murværket.

Den bygningssagkyndige har 4 år forud for anmeldelsen af forholdet konstateret og beskrevet, at der har været revner i murværket mod vest terrassedøren. Endvidere er der beskrevet revner i murværket mod øst, samt at ved vinduer mod syd 1. sal og over badeværelset mod øst er tegloverliggeren med begyndende tæring, hvilket skubber teglene ud.

Forholdene har fået karakteren K1, men det er ikke usædvanligt at forhold, der er beskrevet med karakteren K1, kan udvikle sig, hvis der ikke foretages udbedring af forholdet. Der foreligger ikke dokumentation for, at der er foretaget udbedring af forholdet.

Endelig kan vi konstatere, at der i forbindelse med handelen er giver et nævneværdigt nedslag i købsprisen på baggrund af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, og det er vores opfattelse, at dette nedslag også vedrører det konstaterede forhold, hvorfor der i forbindelse med købsaftalen er gjort endeligt op med forholdet."

Klagernes byggerådgiver har i brev af 29/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"TRYG's fremstilling er efter vor opfattelse fortsat baseret på ukorrekte vurderinger og en ukonkret tilstandsrapport."

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

5. 91745

Af købsaftalen af 3/3 2013 fremgår bl.a.:

> "Ejendommen er oprindeligt udbudt til kr. 3.695.000. Køber har fået kr. 395.000 i afslag på den udbudte pris bl.a. under hensyntagen til indholdet i tilstandsrapporten og el-rapporten og det forhold at sælger oplyser, at toilet på 1. sal kun kan laves om til bad, såfremt der støbes gulv/lægges nyt gulv og at induktionspladen, når kogepladen øverst til højre anvendes, fra tid til anden bevirker at induktionspladen går ned. Sælger oplyser endvidere, at en ny induktionsplade koster kr. 3.000 og at kun … har de mål der passer til udskæringen i bordpladen. Parterne er enige om at der er taget højde for nævnte forhold i købesummen og at denne ikke kan forhandles yderligere."

I skadeanmeldelse af 23/4 2017 har klagernes byggerådgiver bl.a. anført:

> "**KONSTRUKTION**
>
> Der ligger ikke statiske beregninger for huset i kommunens arkiv.
> Huset er opført som 11/2-planshus med høj 'trempel' (utraditionel-konstruktion).
> Tag er tækket med tegl og hanebåndsspær. Spærhoveder er 19,5 cm x 4,5 cm cc 95 cm og hanebånd er 2 stk. 4,5 x 15 cm pr. spær.
> Spær hviler på en liggende rem 11 x 42 cm og er fastgjort til murkrone med rundjernsankre, som er fastgjort i etageadskillelsens bjælker.
> Konstruktionen er **ikke** udført som vist på de godkendte tegninger, idet betonbjælken er ændret til stålteglskonstruktion.
> Ydervæg er 35 cm fuldmuret med hulmursisolering.
> Etageadskillelsen bæres af bjælkelag 4 x 8" cc. 80 cm.
> Stålteglbjælken er belastet af
> - etageadskillelsen og
> - 35 cm hulmur, ca. 80 cm høj.
>
> **SKADEN**
>
> Udvendigt ses knusningsrevner og andre revner ved øvre del af vinduespartiets nordlige murfals. Se fotos bilag 03.
> Årsagen formodes at skyldes at udførelsen af overliggere ikke er udført korrekt, hvilket har medført knusningsrevner og dermed også sætninger over stålteglet.
>
> **FORSLAG TIL AFHJÆLPNING**
>
> Stålteglen og murværket i formuren over dørpartiet skal udskiftes med ny bjælke og nyt murværk. Efter fjernelse skal kontrolleres, om der er andre skader, der skal repareres i ståltegl eller bagmur over dørparti.
>
> Konstruktionerne skal sikres under arbejdet udførelse. Dette kan ske ved:
>
> - indvendig understøtning af bjælkelag. Mod gulv skal belastningen fordeles for at undgå revnedannelse i gulv,
> - sikring af eksisterende dobbelt havedør og facadevindue, evt. ved nedtagning og senere genisætning.

Når der er udført understøtning, kan reparationen udføres ved:

- fjernelse og bortkørsel af tegl over dørpartiet
- oplægning af ny bjælke dimensioneret af rådgivende ingeniør eller udført efter murværks-normer
- opmuring med rustfri stålbindere og isolering over dørpartiet
- vandskuring – ude og evt. inde – som eksisterende mur.
- evt. maling indvendig.

KONKLUSION

Det synes som om at skaden for den beskikkede byggesagkyndige i tilstandsrapporten har været skjult eller ved overfladisk reparation har set ud som om den var afhjulpet. Skaden er imidlertid mere omfattende, end en kosmetisk vandskuring har kunne afhjælpe.
Et skred i murværket omkring revnerne kan ikke udelukkes, hvorfor arbejdet bør udføres snarest belejligt."

Af selskabets taksatorrapport af 1/5 2017 fremgår bl.a.:

"**Taksering**
Der er tale om et modernistisk/arkitekttegnet halvanden plans hus fra 1982. Ydervægge er opført af filtsede teglstensydervægge og tagkonstruktion er udført som en høj trempel konstruktion af hanebåndsspær, tækket med betontagsten. Der meget begrænset tagudhæng, på grænsen til intet.

Ved besigtigelsen blev revnedannelsen omkring terrassedøren fremvist og undersøgt. Forud for besigtigelsen havde ft.s rådgiver kradset godt op i det revnede puds, der tidligere blot fremstod som en finere revnedannelse i pudslaget.

Bag ved pudslaget kunne det konstateres, at der var en lodretgående renvedannelse i selve teglstenene, gående over ca. fem murstensskifter mellem terrassedøren og det ovenliggende vinduesparti på 1. salen. Der var ingen yderligere revnedannelser at se i murværket længere ned mod soklen og der er derfor ingen indikation af sætningsrevner. I det ovenliggende vinduesparti var der dog flere mindre revnedannelser i den indvendige vinduesfals.

Årsagen til revnedannelsen er ikke 100 % afklaret men ft.s rådgiver vurderer, at det kan skyldes at den tilstødende teglstensoverligger ikke er udført korrekt. Han var dog ikke skråsikker herpå. Jeg så ingen indikation af, at teglstensoverliggeren ikke skulle være udført korrekt.

Jeg så heller ingen umiddelbare tegn på forskydninger omkring teglstensoverliggeren, men henset til at der, jf. tilstandsrapporten, er flere teglstensoverliggere på ejendommen med begyndende tæringer, er det ikke utænkeligt, at der også her kan være en begyndende tæring, der giver forskydninger/spændinger til det tilstødende murværk.

Alternativt kan revnedannelsen være forårsaget af bevægelser i ejendommen, der erfaringsmæssigt ses tydeligere på pudsede/filtsede ejendommen, samt omkring døre- og vindueshuller, hvor murværket er svagest. I det her tilfælde sidder terrassedøren og det oven liggende vindue med

kun 6 murstensskifters afstand, hvilket kan medføre at murværket her er svagere over for de naturlige bevægelser tagkonstruktionen og ejendommen nu engang udsættes for i form af vind og vejr.

På baggrund af besigtigelsen vurderes der dog ikke at være sket skade af konstruktiv betydning for ejendommens stabilitet. Selvfølgelig skal pudsen repareres for at undgå evt. følgeskader i form af frostsprængninger. Det vurderes dog at høre til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Hvis vedligeholdelsesintervallet vil minimeres, kan murværket fastlåses med rustfri armering ilagt fugerne, så bevægelsen i murværket minimeres.

På baggrund af klauslen på policen vurderes forholdet ikke at være omfattet af forsikringen, da årsagen til det afskallet puds er undtaget.

Såfremt at forholdet skal udbedres vurderes det tilstrækkeligt at fræse hver 3. lejefuge ud, ca. 0,5 m på hver siden af revnen, ilægge rustfri armering, fuge med tilsvaende mørtel som eksisterende og fortage en partiel reparation af filtsen. Dette vurderes at koste mellem 5 - 10.000 kr. inkl. moms. Skal tegloverliggeren udskiftes lægger dette i størrelsesorden 10 - 15.000 kr. inkl. moms."

Af selskabets sagslog af 1/5 2017 fremgår det bl.a., at selskabets taksator har noteret:

"Kort fortalt vurderer jeg ikke, at de(n) konstateret revnedannelse nedsætter brugbahrhed mv. nævneværdigt. Derudover tænker jeg, at klausulen vedr. afskallet puds godt og årsag hertil godt kan bruges til at undersøtte afvisning!!"

Af brev af 19/5 2017 fra klagernes byggerådgiver til selskabet fremgår bl.a.:

"På den baggrund skal jeg fremføre:

- at der ikke tidligere har været udført reparationer i området, men alene kosmetisk forsøg på at dække skaden. Tilstandsrapporten omtaler da heller ikke reparation, men udbedring.
- at der ikke efter en reparation i murværk altid vil være et svagt punkt. For det første er der ikke udført nogen reparation, for det andet skal en udført reparation ikke efterlade et svagt punkt
- at notat om at 'der ikke ses fejl i det udførte murerarbejde' ikke forstås. Er der tale murerarbejde da huset blev bygget eller ved udbedring?
- at skadesanmeldelsen alene omfatter knusningsrevnerne over dørpartiet og ikke alt muligt andet på ejendommen. Hvorfor TRYG inddrager nye elementer i sagen, er jeg helt uforstående overfor
- at der er tale om en skade, der ikke kan udelukke alvorlige konstruktive følgeskader på bygningen
- at det er evident, at skaden var til stede ved ejerskiftet
- at det i denne sag er aldeles uvedkommende, om der er andre fejl og mangler på huset – udbedrede eller ej
- at det i denne sag er aldeles uvedkommende, at der er handlet med nedslag i købspris at de i tilstandsrapporten nævnte forbehold for pudsskade og om årsagen dertil, er aldeles uvedkommende. Der er ikke tale om anmeldelse af pudsskade eller årsagen dertil, men alene anmeldelse af skade på murværk."

8. 91745

Af mail af 23/8 2017 fra et ingeniørfirma til selskabet fremgår bl.a.:

> "Hej … jeg har fået gennemgået det fremsendte materiale og her er mine umiddelbare bemærkninger til sagen.
>
> Tagkonstuktion er sadeltag med høj muret trempel.
>
> Spærkonstruktionen giver relativ store udadrettede kræfter. Ude langs facaden ligger en limtræsrem 11x42 cm til optagelse af disse.
> Det ser ud som om remmen er forankret til murede tværvægge med indmuret fladstål.
> Det er uvist hvorledes samlinger i forankringen er udført. Umiddelbart virker forankringen ikke så effektiv.
>
> Det ser ligeledes ud til at etagebjælker 4x8" er ophængt i gevindstænger ved vinduer.
> Det har ikke været muligt at finde statiske beregninger vedr. bygningen og heller ikke rigtige konstruktionsdetaljer.
>
> <u>Revne på 1. sal ved dobbelt …vindue.</u>
> …
> Revnerne kan skyldes ovennævnte udadrettede kræfter som får den murede trempel til at bevæge sig.
> På spærplan ser det ud til at spær ved …vindue er udvekslet, herved er der lastkoncentration på begge sider af …vindue.
>
> Som udbedring ommures revnet murværk eller alternativ repareres med indrilning af rustfrie armering i liggefuger.
>
> <u>Revne ved muroverligger over dobbelt terrassedør</u>
> …
> På snittet ser det ikke ud som om der er en bjælke under bjælkelaget ved terrassedør – Her burde være en bjælke, da bjælkelag her ikke kan hænges op i rem som ved øvrige vinduer pga. vindue i trempel.
> Revnerne kan måske skyldes bevægelse/vridning som følge af utilstrækkelig understøtning af bjælkelag i dette område.
> Der bør indbygges en vinduesoverligger i stål over vinduet i inder-muren som vederlag for etagebjælker.
>
> Revnerne kan ligeledes skyldes korrosion i tegloverligger. Det er meget normalt at der ser korrosion i tegloverliggere fra denne periode.
>
> Udbedring ved at der indlægges indvendig bjælke.
> Hvis der ikke er nogen nedbøjning af vinduesoverligger indfræses der rustfri armering i fugerne henover revnerne og der fuges efterfølgende."

Selskabet fik den 16/9 2017 foretaget en besigtigelse af ejendommen af et ingeniørfirma. Af den udarbejdede ingeniørrapport af 10/10 2017 fremgår bl.a.:

"**Info om ejendommen**

Den oprindelige ejendom er fra 1982.
…
Bygningen er udført med hulmur i tegl, hanebåndsspær med høj muret trempel. Trempel er afstivet af gennemgående limtræsrem der optager vandrette kræfter fra spær. Tagbelægningen er teglsten. Vinduesoverliggerne er oprindelig planlagt til at være i beton. Vinduesoverliggere er udført i tegl.

Registrering skader
SK01
…
Revne ved murbrystning. Langs revnen kunne der ligeledes konstateres revnede sten.

SK02
…
Revne langs lysning i trempelmur.
…
Revne i trempelmur

Årsag til skade

SK01
Årsagen til skaden kan skyldes at formur optager last fra etagedækket. Indvendigt ser det umiddelbart ud til at etagelast optages af en alt for lille teglbjælke.
Skaden kan ligeledes skyldes en mindre differenssætning mellem murpillerne på venstre og højre side af døren.

SK02
Årsagen til revnerne er at tagkonstruktionen bevæger sig lidt.
Det vurderes fremadrettede bevægelser vil være mindre, da den gennemgående limtræsrem på tremplen har fået sin langtidsudbøjning for udadrettede kræfter fra spær.

Udbedringsforslag

SK01
Der indfræses 2 stk. ø 6 mm rustfrit stål i hver andet skifte.
Knækkede/revnede sten udskiftes. Reparationsområdet afgrænses af et rektangulært felt, hvor eksisterende filts afrenses. Det foretages filtsning af reparationsområdet. Der foretages midlertidig afstivning af teglbjælke/brystning mens reparationsarbejderne pågår.
Inden filtsning foretages prøve for at sikre at farvenuance på reparationen minimeres.

Der foretages midlertidig afstivning af etagedæk over dørparti.
Eksisterende tegloverligger fjernes.
Der indlægges ny døroverligger i HE100 B, vederlagsdybde 150 mm.
Som brandsikring udmures profil og omstøbes med 25 mm beton armeret med strækmetal. Der foretages pudsrep og der afsluttes med overflade som eksisterende (Skalcem, Vandex eller lign). Leverandørens anvisninger følges nøje.

SK02
På tværs af revnerne indrilles ø 6 mm rustfrit stål pr. ca. 15 cm.
Der foretages pudsrep og der afsluttes med overflade som eksisterende (Skalcem, vandex eller lign). Leverandørens anvisninger følges nøje."

Af police af 24/4 2013 fremgår bl.a.:

"**Facade/gavl**
Med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke afskalning af maling og puds på ejendommens facader og gavle, samt årsag til og følger heraf."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, revne-dannelse, 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 elinstallations-rapporten, 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.

11. 91745

…
15.6 Slid eller manglende vedligehold

Forhold, der alene 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 jf. afsnit."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1982. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/12 2012. Klagerne er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for revner i ejendommens murværk. Klagernes byggerådgiver har i skadeanmeldelse af 23/4 2017 til selskabet oplyst, at "årsagen formodes at skyldes at udførelsen af overliggere ikke er udført korrekt, hvilket har medført knusningsrevner og dermed også sætninger over stålteglet".

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at de konstaterede revner ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet er undtaget i henhold til en klausul i policen, som selskabet har indsat, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, samt til at der er givet et nævneværdigt nedslag i købsprisen på baggrund af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 28/4 2017. Af den udarbejdede taksatorrapport af 1/5 2017 fremgår det blandt andet, at "bag ved pudslaget kunne det konstateres, at der var en lodretgående revnedannelse i selve teglstenene, gående over ca. fem murstensskifter mellem terrassedøren og det overliggende vinduesparti på 1. salen. Der var ingen yderligere revnedannelser at se i murværket længere ned mod soklen og der er derfor ingen indikation af sætningsrevner. I det overliggende vinduesparti var der dog flere mindre revnedannelser i den indvendige vinduesfals". På baggrund af besigtigelsen vurderede taksatoren, at der ikke var "sket skade af konstruktiv betydning for ejendommens stabilitet".

12. 91745

Selskabet fik den 16/9 2017 foretaget en besigtigelse af ejendommen af et ingeniørfirma. Ved besigtigelsen blev der udvendigt registreret revne ved murbrystning. Langs revnen kunne der konstateres revnede sten. Indvendigt blev der registreret revne langs lysning i trempelmur. Omkring den udvendige revne er der i den udarbejdede ingeniørrapport af 10/10 2017 blandt andet anført, at "årsagen til skaden kan skyldes at formur optager last fra etagedækket. Indvendigt ser det umiddelbart ud til at etagelast optages af en alt for lille teglbjælke. Skaden kan ligeledes skyldes en mindre differenssætning mellem murpillerne på venstre og højre side af døren". Omkring den indvendige revne er der blandt andet anført, at "årsagen til revnerne er at tagkonstruktionen bevæger sig lidt. Det vurderes fremadrettede bevægelser vil være mindre, da den gennemgående limtræsrem på tremplen har fået sin langtidsudbøjning for udadrettede kræfter fra spær".

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 (facader/gavle) fremgår det med karakteren K1, at "over vindue mod syd 1. sal og over vindue fra badeværelse mod øst er tagloverliggeren med begyndende tæring, hvilket skubber til teglene. Note: Der kræves god vedligeholdelse". Med karakteren K1 fremgår det endvidere, at "der har været revner i murværket mod øst t.v. for hoveddøren, mod vest overterrassedøren. De er udbedrede. En smule af facadernes berapning afskaller, mest udtalt mod terræn. Note: Terræn ligger højt mod vest, nord og ved bed mod øst. Det opfugter de nederste murskifter".

Der er i policen indsat følgende forbehold: "**Facade/gavl** Med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke afskalning af maling og puds på ejendommens facader og gavle, samt årsag til og følger heraf".

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

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse ikke er godtgjort, at den udførte konstruktion medfører en svækkelse af bygningen af nævneværdig, konstruktiv betydning. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at revnedannelserne medfører et vedligeholdelsesbehov, som må anses for særligt omfattende, når der sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme opført i 1982. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klagerne i tilstandsrapportens punkt 2.1 er oplyst om, at "over vindue mod syd 1. sal og over vindue fra badeværelse mod øst er tagloverliggeren med begyndende tæring, hvilket skubber til teglene. Note: Der kræves god vedligeholdelse", samt at "der har været revner i murværket mod øst t.v. for hoveddøren, mod vest overterrassedøren".

Nævnet finder, at en vis løbende vedligeholdelse af en filset ydermur må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand