Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. august 2018 blev i sag nr. 92175:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1914 med en tilbygning fra 1936. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/10 2013. Skaden er anmeldt til selskabet den 18/5 2017. Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Nogle spredte smårevner i murværk. Note: Skønnes uden konstruktiv betydning.
...		
4. Fundament/sokler		
4.3 Udvendige trapper	K1	Smårevner under veranda/-trappe.

"

Klageren har i klageskemaet af 6/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har købt en gammel muremester villa fra 1914 i 2014. Vi har i forbindelse med at skulle igangsætte facaderenovering blevet opmærksomme på nogle revner og skader på huset, som vi ikke har lagt mærke til før. De har heller ikke været beskrevet i tilstandsrapporten. Her står der blot 'spredte smårevner i murværket uden betydningen for konstruktionen'. Vi har haft 3 murefirmaer ude for at give tilbud på at fræse fuger ud og udskifte med nye. Alle 3 har gjort os opmærksom på at der er nogle større gamle sætningsskader. Vi har fremlagt dette for Tryg, som vurderer at skaderne må være sket mens vi har ejet huset og det er hvad der sker med et 100 år gammelt hus. De har haft to taksatorer ude og kigge. Vi har haft en uvildig byggesagkyndig ude for at kigge på skaderne og for at få en vurdering af skadernes alder, da det også er et tilbagevendende argument fra Tryg for ikke at ville dække. Han vurderer at der er tale om revner som er væsentlig ældre og

kommet før 2014. Tryg afviser at kigge nærmere på de informationer som indgår i Byggesagkyndiges rapport og henviser til sagen videregår til jer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker de skal dække den udgift som er i forbindelse med udbedring af sætningsskaderne/revnerne med jern. Udskiftning af de gamle fuger er en del af almindelig vedligeholdelse og selvfølgelig noget vi selv har udgiften til."

I brev af 7/5 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunde klager over, at vi ikke kan tilbyde dækning for revner i facaden, over den tegnede ejerskifteforsikring.
…
Forsikringen er tegnet for en femårig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.
…
Sagsfremstilling
Den 18. maj 2017, anmeldte klageren i forbindelse med en facaderenovering, at der var konstateret revner i samtlige facader. Vores taksator besigtigede ejendommen den 24. maj 2014.

På baggrund af denne rapport skrev vi til klageren den 7. juni 2017, og i dette brev meddelte vi kunden, at det der var observeret ikke afveg fra, hvad der ville kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter modtagelsen af kundens mail af 23. juli 2017 besluttede vi, at lade ejendommen genbesigtige af en anden taksator.

Denne besigtigelse fandt sted den 3. august 2017, og den 1. september 2017 sendte vi en revurdering til kunden. I denne revurdering fastholdt vi den tidligere afgørelse, samt henviste til nævnets kendelse nr. 86.650.

Klageren rettede herefter den 20. september 2017 henvendelse til vores Klageansvarlige afdeling. Denne henvendelse besvarede vi den 13. oktober 2017, hvor vi fastholdt den tidligere trufne afgørelse, samt henviste kunden til Ankenævnet.

Der var herefter en længere mailkorrespondance mellem klageren og vores klageansvarlige afdeling, kopi af denne er fremlagt i sagen.

Efter modtagelsen af rapporten fra [klagerens byggesagkyndige], modtog vi vores taksators kommentarer til rapporten, hvorefter vi fastholdt afvisningen, og sagen blev indbragt for nævnet.
…
Vores vurdering
Vores kunde overtog ejendommen den 1. juli 2014, og anmeldte næsten tre år efter overtagelsen af ejendommen, at der var konstateret revner flere steder i facaderne.

Det er specielt i sammenbygningen mellem den oprindelige ejendom og tilbygningen fra 1936, samt i buer over vinduerne, at revner er mest udtalte. Herudover er der revnedannelser flere steder på ejendommen.

At der opstår revnedannelser mellem en original bygning og en tilbygning er ikke usædvanligt, idet de naturlige bevægelser i de to bygninger er forskellige.

Med hensyn til buerne er sådanne specielt udsatte, hvilket også fremgår af hustypebeskrivelsen.

De øvrige konstaterede revner er almindelig forekommende bevægelses og sætningsrevner efter at ejendommen har eksisteret henholdsvis mere end 100 år og mere end 80 år for så vidt angår tilbygningen.

I henhold til betingelsernes definition af en dækningsberettigende skade, skal det vurderes om et forhold afviger fra, hvad man vil kunne forvente ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdig nedsat.

Efter de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at de konstaterede revner opfylder denne definition på en dækningsberettigende skade.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at de vinduer, der skulle være udskiftet forud for kundens overtagelse af ejendommen, skulle have medført revnedannelser på ejendommen.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at den bygningssagkyndige alene skal påpege forhold, der afviger fra, hvad der efter den bygningssagkyndiges opfattelse afviger fra, hvad der skulle kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende vedrørende facaderne:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Nogle spredte smårevner i murværk. Note: Skønnes uden konstruktiv betydning.

...

4. Fundament/sokler		
4.3 Udvendige trapper	K1	Smårevner under veranda/-trappe.

Den bygningssagkyndige har således mere end 4 år før forholdene blev anmeldt, konstateret og beskrevet, at der er revner i facaderne.

Sådanne revner vil naturligt ændre sig i den mellemliggende tid, hvorfor vi det fortsat er vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har, som dokumentation for skaderne indhentet en rapport fra ... Denne rapport har været forelagt vores taksator, der i mail af 6. maj 2018 meddelte, at de observationer, som … ikke giver anledning til en ændret opfattelse af sagen, herunder i forhold til de anmærkninger i tilstandsrapporten, der er udarbejdet mere end 4 år før udtalelsen fra ..."

Klageren har den 7/5 2018 bl.a. bemærket følgende over for nævnet:

"To vigtige ting. Tryg har begrundet de ikke vil dække nogen af sætningsskaderne med at de ikke ser det bevist at revnerne var der da vi overtog. Tilstandsrapporten har tidligere ikke været korrekt med ulovlige badeværelser og afløb som ikke var noteret. Den uvildige byggesagkyndige vi

har forhørt os med og som har lavet rapport til os bekræfter at skaderne er fra før vi overtog huset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. I selskabets taksatorrapport af 30/5 2017 hedder det bl.a.:

"Revnedannelser i udvendige facader.
Boligen der er opført i 1914, ses som en traditionelt opført murermesterhus for byggeperioden.

Det bebyggede areal er oplyst til 88 m2 kælder- og stueetage, samt 60 m2 udnyttet tagetage. I disse arealer må tilbygning mod baghaven være inkluderet. Tilbygning der jf. myndighedsoplysninger lokaliseret på Web.lager.dk, er opført i 1936.

Bygning fremstår udvendigt med blankt murværk i røde teglsten. Facader ses med hvad der vurderes at være de originale håndstrøgne mursten og mørtelfuger. Mørtelfuger fremstår porøse ved berøring, hvilke indikere at fugerne er udført af kalkmørtel uden brug af cement, der var normal byggemetode for udførelsesperioden.

Ved traditionelt opmuring med kalkbaseret mørtel uden cement, opnås det diffusionsåbent og smidigt murværk. Murværket er dog generelt ikke nær så stærkt og modstandsdygtigt overfor vejrligets påvirkninger og eventuelle bevægelse i fundamenter m.m. som et moderne opført murværk, med benyttelse af cement i opmurings mørtelen.

Det skal yderligere nævnes, at teglstenene i facaden fremstår med omfattende nedslidning i forkant at teglstenen, hvorved at den yderste forkant (brændingen) er eroderet væk. Dette indikere at teglstenene generelt har være let-brændte, hvilke igen medføre et styrkemæssigt svagere murværk.

Ifølge myndighedstegninger dateret den 1. marts 1914 fra opførelse af bygningen, kan det observeres at bygningen er planlagt opført med delvist massive ydermure, og muret med felt som dobbelt murer med massive murbindere. Denne konstruktion var normal og gængs bygge metode i 1914.

Det anmeldte forhold omhandler konstatering af adskillige revnedannelser, nedbrydninger og sætninger, i det udvendige teglstensmurværk. Ft oplyser under mødet, at de først er blevet opmærksom på forholdet, i forbindelse med besøg af en murermester, der skulle afgive tilbud på udbedring af enkelte, af de fremviste forhold. Omfanget af nødvendige tiltag, har dog overrasket FT hvorved at ejerskifteforsikringen blev kontaktet.

Tagbelægningen af teglsten er jf. sælger oplysninger i tilstandsrapport, blevet udskiftet i 2005.

Revnedannelser på den aktuelle ejendom kan opdeles i 2 forskellige forhold:

1. Lodrette revnedannelser ved tilbygningens sammenbygning med den oprindelige bygning.
2. Diverse øvrige revnedannelser og sætninger.

Revnedannelser, tilbygning.
Der kan observeres 2 markante regulære lodrette sætningsrevner, med sammenbygning af tilbygning (*opført 1936*) til det oprindelige bygning (*opført 1914*).

Det ses at kraftige revnedannelser, der er fuldt synlige, er af tidligere ejer er blevet fuget med en elastisk fugemasse. Denne elastiske fugemasse fremstår med revner og sprække, og bør udskiftes snarest muligt.

Det er forventeligt og normalt forekommende, at observere revnedannelser, netop ved tilbygningers sammenbygning med eksisterende bygninger. Dette grundet forskellig funderings tidspunkter og byggemetoder der bevirker, at bygningerne er funderet forskelligt og derved påvirkes forskelligt fra jordbundsforholdene.

Øvrige revnedannelser.
Revnedannelser på facader kan særligt observeres i områder hvor murværket er svagere end øvrige område. Dette værende på murværk over og under vinduer, langs tagkanter og ved murede rundbuer ved udgang til baghaven m.m. Der er ingen markante indikationer på, at der forekommer reelle sætningsskader på murværket.

Det kan lokalt, observeres flere tidligere mur- og fuge reparationer udført på facader. Omfanget af revnedannelser og nedbrydninger i facader er forholdsvist omfattende, og ses på alle facade afsnit.

Det blev oplyst under mødet, at der indvendigt ikke kan observeres skader eller revnedannelser på vægoverflader på ydermure. Det blev ligeledes oplyst, at der indvendigt ikke er forefindes nogen form for forsatsvægge eller andre former for indvendig varmeisolering af ydermure, eller at ydermurere er blevet efterisoleret ved indblæsning af et isoleringsmateriale.

Det er min generelle vurdering at langt hovedparten af de observerede revnedannelser og nedbrydninger, skyldes en generelt manglende og utilstrækkelig løbende vedligeholdelse af det ældre murværk. Vedligeholdelsen har været utilstrækkelig, i gennem seneste mange år. Der er intet ved det besigtigelse murværk der indikere fejl, i forbindelse med opførelse af boligen i 1914.

Murværkets tilstand er alene et udtryk for vejrligets nedslidning. Nedslidning af et traditionelt murværk fra 1914, opført i fortrinsvis svagt brændte teglsten og med porøse kalkmørtel fuger. Denne type facader kræver en vedholdende og løbende udvendig vedligeholdelse, som ikke er blevet tilstrækkeligt udført, i det seneste årti.

I tilstandsrapporten er der under punkt 2.1 beskrevet følgende forhold:
…
Det er min vurdering, at tilstandsrapporten ikke beskriver forholdet som det kan konstateres under besøget. Det bør bemærkes, at FT overtog boligen den 1. juli 2014, forholdet har derfor i en vis grad forværret i den mellemliggende 3 år periode, siden overtagelse. I det tilfælde at regnvand kan trænge ind i murværket ved åbne revnedannelser, vil nedbrydning af murværket accelerer.

Flere af de nedbrudte facadefelter er tydeligt styrkesvækket som følge af forholdet, og bør ommures snarest.

Det er dog min vurdering, at forholdet under udarbejdelse af tilstandsrapporten i oktober 2013, må have været langt mere udtalt end det er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det bør overvejes, idet tilfælde at der er dækning for anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen, om der skal foretages regres mod den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten.

Udbedring af forholde excl. lodrette revner ved tilbygning, kan umiddelbart anslås til kr. 200.000 til 250.000 incl. moms. Udbedring vil omfatte flere felter på facader, hvor udvendigt murværk midlertidigt demonteres i 1-2 m2. Eksisterende teglsten afrenses og genbrugen i forbindelse med retablering.

[Fototekst:] *Typisk eksempel på revnedannelse i murværk over vindue.*
[Fototekst:] *Revnedannelse ved tagkant - gavl"*

Af selskabets taksatorrapport af 3/8 2017 fremgår bl.a.:

"1. Revner i murværk, ved murstik over vinduer, gesimsbånd
Ved min besigtigelse kunne det konstateres at der tale om en murmestervilla fra 1914, med oprindeligt blankt murværk.

Generelt fremstår murværket pænt, dog med forventelig aldersbetinget nedslidning, der kunne konstatere revner flere steder, særligt omkring stik over flere vinduer. Endvidere var der mindre revner i gesimsbånd, og i sammenbygningen mellem oprindeligt hus og nyere tilbygning.

Der er ingen af disse revner som er sætningsrevner, der er tale om almindelige bevægelsesrevner som ofte forekommer i bygninger af denne alder, og reparation/vedligeholdelse af denne type revner må betegnes som almindelig vedligeholdelse. Revnerne er ikke forårsaget fejl ved byggeriet eller fejlfundering, men er derimod et udtryk for almindeligt aldersbetinget slid.

Fotos:
[Fototekst:] *Revne i murede stik over vindue.*
[Fototekst:] *Revner i murværk over bue*
[Fototekst:] *Der kunne enkelte steder ses at der tidligere er udført rep af revner*
[Fototekst:] *Revne ved sammenbygning mellem tilbygning og oprindeligt bygning"*

Klageren har fremlagt udtalelser fra to murerfirmaer. Af udtalelse fra murerfirma 1 fremgår bl.a.:

"Nedenstående er uddrag baseret på email-korrespondance d. 8.5-2017 efter modtagelse af tilbud mellem mig [klageren] og … fra [murerfirma 1]:
…
Er der nogle af sætningsskaderne og revnerne der ikke blot er kosmetiske, men for konstruktionen og bygningens bedste?
Jeg mener ikke at sætningsskaderne er kosmetiske.

Hvad er din professionelle vurdering af hvor længe vi kan vente med at få det gjort uden at det udvikler sig?

I skal ikke vente mere end et par år."

Af udtalelse fra murerfirma 2 fremgår bl.a.:

"Nedenstående er uddrag baseret på email-korrespondance d. 16.5-2017 efter modtagelse af tilbud mellem mig [klageren] og … fra [murerfirma 2]:
…
Her en opsummering på jeres hus.

Brandhuden på stenene er næsten væk på hele huset på de røde sten. Dvs. de suger vand og frostspringes med tiden. Dette kan ikke udbedres med nye fuger idet det kun er kosmetisk. Huset skal have en overflade behandling som kan holde huset tørt og sikre husets levetid samt indeklima.

Sætningsskader er så grumme at de skal udbedres med stål gennemgående."

Klageren har indhentet en byggesagkyndig rapport af 1/3 2018, hvori det bl.a. hedder:

"**Indledning**
… har ved Bygningskonstruktør …, været ude at besigtige ovennævnte ejendom, da ejer er bekymret over revneudviklingen i deres facader.

Observationer
Ved ankomst til ejendommen, ses der ingen skader, men ved en besigtigelse rundt om boligen, er der tydelige skader.

Forhold/skade 1
Mod nord ses der to revner over vinduet, de går videre op i den murede gesims. Revnerne skønnes at være ustabile på måden de er revnet, der er en revne i hver ende af rulleskiftet, og de har begge slået revner op igennem mursten. Revnen til venstre er åben i toppen og den har forskudt sig i murværket. Rulleskiftet skønnes at støtte af på/være styrket af vinduesrammen. Revnen skønnes at være en alvorlig sætning fra da vinduet blev skiftet og den har udviklet sig ved at sætte sig ned imod det venstre hjørne. Revnen skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduerne i hele huset.

I henhold til tilstandsrapporten beskrives revnerne som værende uden konstruktiv betydning.
'2.1 Facader/gavle K1 Nogle spredte småревner i murværk.
Note: Skønnes uden konstruktiv betydning.'

Det er min helt klare opfattelse og vurdering, at hvis man skifter vinduet, vil der opstå svigt af styrken i muren over vinduet, og de overliggende skifter vil sætte sig/falde ned.

For god ordens skyld, skal jeg gøre opmærksom på at vinduerne er skiftet i forrige ejers boperiode og de nuværende ejere har ingen ansvar for det udførte arbejde.
…
Det anmeldte forhold passer ind under skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen, da der er brud, deformering, svækkelse og revnedannelse i muren.
…
Her er forholdet klart forkert beskrevet [i tilstandsrapporten].

Karakteren K1 beskriver: Mindre alvorlige skader. Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Her er der tale om et forhold der har indflydelse på bygningsdelens funktion. Murværket har sat sig og det er svækket i en grad så det kan falde sammen.

Derfor burde karakteren retteligt have været en K2:
…
Eller en K3, hvis det hviler på vinduet i en grad så vinduet ikke vil kunne åbnes.

Forhold/skade 2
Revne mellem hovedhus og tilbygning.

Her er der tale om markante revner, der er opstået i sammenbygningen imellem de to bygninger. Revnerne opstår da, tilbygningen formodentlig har sat sig og fortsat sætter sig lidt. Og så er der udført mangelfuldt/eller ingen forbandt eller bindere til at holde de to bygninger samlet som en bygning. Revnerne skønnes at stamme fra da tilbygningen blev bygget sammen med hovedhuset.

Ved ikke at have lavet en 'rigtig' samling af de to bygninger, har man lavet en konstruktionsfejl. På udførselstidspunktet vidste man godt at tilbygninger skulle bindes sammen med hovedbygningen.

Lige som skade/forhold 1 er denne revne ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Og jeg henviser derfor til skade til beskrivelsen vedr. skade 1. Dog er der her en mindre risiko for sammenstyrtning men en risiko for vandindtrængen og skader som følge af dette.

Forhold/skade 3
Revne over og under vindue har sammenhæng med forhold/skade 4, hvorfor skadesbeskrivelsen af denne skade også er der. Revnen skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduerne i hele huset.

Forhold/skade 4
Der er en sætningsrevne der går hele vejen op gennem muren og op i hjørnet over vinduet. Denne revne har også medført skader på den anden side af hjørnet.

Revnen er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Revnen skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduerne i hele huset.

Denne skade burde være beskrevet med en K2, da den fortsat vil kunne udvikle sig og medføre yderligere skade på facaden. Her er forholdet klart forkert beskrevet.
…
(Facaden er en del af klimaskærmen og den skal kunne holde regn og sne ude så der ikke sker opfugtnings- og frost skader.) Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Forhold/skade 5
Revne i facade der strækker sig fra sokkel til gesims. Revnen starter i soklen under kældervindue, den åbner sig helt op mod underkanten af vinduet. Revnen fortsætter op igennem rulleskiftet over kældervinduet og videre op imod vindue i stueplan.

Revnen skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduerne i hele huset.

Over vinduet i stueplan fortsætter revnen fra midt i rulleskiftet op i gesimsen. Her skønner jeg at rulleskiftet allerede er svækket i styrke da revnen har dannet to revner/svækkelser i rulleskiftet, der er derfor en risiko for at rulleskiftet fastholdes af overkanten på vinduesrammen.

Denne revne vurderes til at være en K3 skade, da den vil kunne medføre eller allerede nu har medført skade på andre bygningsdele (vinduet). Revnen skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduerne i hele huset.

Forhold/skade 6
Fra altan mod have ses der revner over altandøren. Disse revner starter i rulleskiftet over døren, bliver til en revne der forløber videre op i gesimsen. Blokken imellem de to revner har en lille forskydning ned imod dørrammen. Dette tyder på at murværket har sat sig og nu holdes oppe af dørrammen.

Denne skade burde have fået karakteren K3. Revnen skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduerne i hele huset.

Forhold/skade 7
Fra altan på vejside kan der ses revner i gesimshjørnet. Disse revner burde have fået karakteren K2 da det ikke ser ud til at være stabile. Revnen skønnes at være gamle, fra omkring opførslen af huset.

Forhold/skade 8
Revne over vindue. Revnen starter i rulleskiftets venstre side og løber videre op i gesimsen. Revnen vurderes til at skulle have haft karakteren K2, da den ikke skønnes at svække rulleskiftet i en grad så rulleskiftet ligger af på vinduesrammen. Revnen skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduerne i hele huset.

Forhold/skade 9
Revne over balkondør. Revnen løber fra ca. midt i rulleskiftet og på i gesimsen.

Rulleskiftet vurderes at støtte af på dørtilsætning, hvorfor den bude have fået karakteren K3. Hvis man fjerner tilsætningen, vil rulleskiftet formodenligt give efter og falde ned. Revnen skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduerne i hele huset."

Selskabets sagsbehandler har i mail af 3/4 2018 til taksator bl.a. anført:

"Jeg tænker ikke, at denne udtalelse ændrer på sagen. Han kan jo ikke sige noget som helst om, hvordan det var på overtagelsestidspunktet.

Jeg vil dog gerne have [taksators] kommentarer til det, inden vi (endnu engang) afviser."

10. 92175

Taksator har i mail af 5/4 2018 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

> "Jeg er sådan set enig i [klagerens byggesagkyndiges] vurdering af de karakter han mener revner burde have fået på **nuværende** tidspunkt, men tilstandsrapporten er fra d. 22.10.2013, altså næsten 4½ år gammel, der vil uundgåeligt i dette tidsrum ske en udvikling af forholdet, og som jeg tidligere har skrevet må man forvente en løbende vedligeholdelse med murværk af denne alder, der vil løbende være fuger der skal udkradses og omfuges, der er tale om et hus der er over 100 år gammelt.
>
> Jeg er øvrigt ikke enig i at skaderne skyldes udskiftning af vinduerne, og ved i øvrigt ikke hvem der har udskiftet vinduer, murværket har allerede inden udskiftning af vinduerne været ramt af revner m.v., men udskiftning af vinduer har muligvis forværret revnerne.
>
> Men min overordnet holdning er stadigvæk, at murværket ikke er behæftet med fejl, der er alene tale om en aldersbetinget nedslidning."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"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.
> …
> **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.
> …
> **5.6 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 3.1."

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 92175

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en murermestervilla opført i 1914. Klageren, der har overtaget ejendommen den 1/7 2014, har den 18/5 2017 anmeldt, at der er konstateret revner i murværk – navnlig ved sammenbygningen mellem den oprindelige bygning og tilbygningen fra 1936 og gennem rulleskifter og buer over vinduer/døre og videre op i den murede gesims. Der er også revner, der strækker sig fra sokkel til gesims.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 fremgår det med karakteren K1, at der er spredte smårevner i murværk, som skønnes uden konstruktiv betydning.

I selskabets taksatorrapport af 30/5 2017 hedder det, at murværket er udført med let-brændte sten og er traditionelt opmuret med kalkbaseret mørtel uden cement, hvilket medfører, at murværket ikke er så stærkt og modstandsdygtigt over for vejr og bevægelser og derfor kræver vedholdende, løbende vedligeholdelse. Det er sædvanligt, at der forekommer revner ved sammenbygningen mellem bygningerne, og den eksisterende elastiske fuge, der her er udført af tidligere ejer, bør udskiftes. Omfanget af øvrige revnedannelser er forholdsvist omfattende og skyldes generelt utilstrækkelig vedligeholdelse af murværket. Flere nedbrudte facadefelter er tydeligt styrkesvækkede og bør ommures. Der er ikke markante indikationer på reelle sætningsskader på murværket, og der er ikke observeret indvendige skader. Taksator vurderer, at forholdet er blevet forværret, siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, men at det dengang må have været langt mere udtalt end beskrevet i tilstandsrapporten.

I selskabets taksatorrapport af 3/8 2017 hedder det, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner, der ofte forekommer i bygninger af denne alder, og at reparation heraf må betegnes som almindelig vedligeholdelse. Revnerne er ikke forårsaget af fejl ved byggeriet eller fejlfundering, men er udtryk for almindeligt, aldersbetinget slid.

Klageren har indhentet en byggesagkyndig rapport af 1/3 2018, hvori murværksrevnerne beskrives nærmere. Det anføres blandt andet, at beskrivelsen i tilstandsrapportens punkt 2.1 må anses for klart forkert, idet der er tale om forhold, som svækker murværket med risiko for svigt,

og som burde have været omtalt med karaktererne K2 og K3. Det anføres videre, at visse revner skønnes at stamme fra tidligere ejers udskiftning af vinduer.

Selskabets taksator har i mail af 5/4 2018 bemærket, at han er enig i klagerens bygningssagkyndiges beskrivelse af revnerne i dag, men at der uundgåeligt er sket en udvikling af forholdet, siden tilstandsrapporten blev udarbejdet den 23/10 2013. Taksator er ikke enig i, at revnerne skyldes udskiftning af vinduer, men udskiftning af vinduer kan have forværret forholdet.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de sagkyndige rapporter og fotos – finder nævnet det efter en samlet vurdering ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var revner i facademurværk, som udgjorde en skade i forsikringens forstand, og som gik ud over, hvad der er anført i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at murværk af den pågældende alder og type giver anledning til et betydeligt, løbende vedligeholdelsesbehov, som ikke kan kræves dækket af forsikringen. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at revnedannelserne kan henføres til væsentlige og usædvanlige sætninger af ejendommen eller fejl ved murværk eller konstruktioner i øvrigt.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at der fremgår følgende af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 3, som eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende: "Revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid", og "Revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner".

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren først har foretaget skadeanmeldelse mere end 2 år og 10 måneder efter overtagelsen. I tilstandsrapporten var det anført, at der var visse revner i facader/gavle, og klageren har derfor haft naturlig anledning til at efterse facaderne i forbindelse med overtagelsen for at tage forholdet i betragtning og vurdere det aktuelle udbedringsbehov. Disse omstændigheder bestyrker efter nævnet opfattelse, at det er sandsynligt, at der er

sket en ikke ubetydelig forværring/udvikling af revnerne i klagerens ejertid, som også vurderet af selskabets taksator. Nævnet bemærker, at forsikringen alene dækker forhold, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings