Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2019 blev i sag nr. 92625:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1927 og er overtaget af klageren den 25/3 2014. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 10/12 2013, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klageren har i klageskemaet af 6/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
- Vi købte huset 1 april 2014
- Ingen anmærkninger i tilstandsrapporten
- 2015 opdager vi selv fejl og mangler hvoraf sætningsrevner blot er et af punkterne.
- Vi får en byggesagkyndig ud, som laver en rapport
- 13 oktober 2016 anmelder vi skaderne
- 25 oktober 2016 får vi medhold i 'ulovlig el installation' og 'manglende tag-ventilering / udluftning'
- MEN afslag på sætningsrevner i ydermur
- 28 okt. 2016 sender vi klage til forsikringsselskabet
- 7 december sender Forsikringen en af deres konsulenter ud for at besigtige sætningsrevnerne
- 2 maj 2017 – afslag
- 11 maj 2017 – efter jeg har indsendt fagfolks mening om sætningsrevnerne – afslag
- juni 2017 – sender jeg 2 murer tilbud ind, begge som fortæller at det uden tvivl er sætningsrevner, og som er gamle og derfor været der i mange mange år, altså før vi flyttede ind. Men facade renoveringen 2014 har sælger forsøgt at skjule disse sætningsrevner – i ond vilje
- Februar 2018 sender forsikringen igen deres egen konsulent ud, da jeg igen sender til dem hvor meget sætningsrevnerne er vokset
- 7 maj 2018 – afvist igen
- 6 juli 2018 sender sagen Klagenævnet for Forsikringssager.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Forsikringsselskabet skal anerkende, at der er tale om 'ond vilje'. Huset blev 'sminket' under renoveringen i 2014 inden det blev solgt til os. Ingen bemærkninger i Tilstandsrapporten, om disse sætningsrevner. Men det er tydeligt, fortæller fagfolk/murer, at disse sætningsrevner, som går ned i fundamentet, aldrig er blevet udbedret og blot forsøgt skjult. Sådanne alvorlige sætningsrevner skal/må ikke komme efter så kort tid efter renovering. Da det er skjulte fejl, skal vi ikke betale for det."

I brev af 10/9 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er selskabets opfattelse, at klagen bør afvises.

1. Supplerende sagsfremstilling
…
Ved skadeanmeldelse dateret den 13. oktober 2016 modtaget den 18. oktober 2016 anmeldte vores kunde flere forhold. Da fremlagte bilag ses at være in komplette fremlægges skadeanmeldelse nr. 8 og 12 vedrørende revner i sålbænke og ydermur ...

Klagen forstås således, at denne alene angår disse 2 anmeldelser, såfremt det ikke er tilfældet opfordres vores kunde til at gøre nærmere rede herfor.

Vi afgjorde sagen uden besigtigelse ved brev af 25. oktober 2016 … Revner i sålbænke og ydermure blev besigtiget sammen med besigtigelse af andre forhold den 22. november 2016 – vores konsulents notater og tilhørende fotos fremlægges ...

Der var mange forskellige forhold, som blev besigtiget af forskellige konsulenter med forskellige kompetencer, hvorefter vi afgjorde sagen ved brev af 4. april 2017 … Bemærk, at forhold 8 vedrørende sålbænke i afgørelsen er benævnt forhold 7 og forhold 12 vedrørende murværk er benævnt forhold 8.

Vores kunde var ikke tilfreds med vores afgørelse, som vi har genbehandlet flere gange. Se mailkorrespondance af 21. april, 2. maj, 9. maj og 11. maj 2017 ... Klager vendte herefter tilbage flere gange blandt andet ved mail af 6. juni 2017 ... Vi besvarede dette 9. juni, 16. juni og 27. juni 2017, se mailkorrespondance ...

Klager fremsendte 30. januar 2018 … bemærkninger fra murer ... Vi foretog genbesigtigelse den 2. februar 2018. Fotos fra besigtigelsen fremlægges ... Vi fastholdt afgørelse ved mail af 7. maj 2018 … Sagen har ikke været behandlet af Dansk Boligforsikrings klageansvarlige.

I forbindelse med klagesagen fremlægges vores konsulents vurdering af klagers murers forslag til udbedring af revner ...

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Sagen drejer sig om revner i filset murværk. Der er enighed mellem parterne om, at revnerne ikke var synlige ved overtagelse af ejendommen i 2014. Ejendommen er fra 1927 og står med de oprindelige ydermure og fundamenter.

'Ond vilje' – 'sminket hus'
Dækning under ejerskifteforsikringen er en juridisk bedømmelse af om, der er indtrådt en skade, som omfattes af det lovgiverfastsatte skadebegreb. Herved menes faktiske fysiske forhold ved bygningen.

Konstruktionerne vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1927.

Konsulenten har ikke set skader, udover almindelige typiske bevægelsesrevner og vurderer ikke, at der vil opstå skader som følge af udførelsen af de oprindelige konstruktioner, der har stået i mere end 90 år. Der er specifikt ikke set revner i fundamenter, skævheder i vægge eller lignende. Se notat og fotos.

Der er dermed ikke fundet skader eller nærliggende risiko for skader på sålbænke eller murværk.

Det er vores vurdering, at de sete revner er typiske for ejendomme med samme alder, hvor der naturligt hviler en vedligeholdelsesforpligtelse. En sådan er ikke dækket under ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Renovering med filsning og maling er overfladebehandling af ejendommens oprindelige murværk og har ikke ændret de oprindelige konstruktioner og medfører ikke selvstændigt skade på bygningen.

I øvrigt er vores konsulent ikke enig med klagers murers udbedringsforslag med ilægning af jern i konstruktionen. Det vil alene forskyde revnedannelserne til andre steder på bygningen, fordi det er de oprindelige konstruktioner, som naturligt arbejder i forhold til hinanden.

Klager har tegnet udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger. Da der ingen regler var for opførelse af murværk i ejendomme af denne alder, er der ikke er tale ulovligheder ved udførelsen.

Alvorlige sætninger
Ved vores konsulents besigtigelser den 22. november 2016 og 2. februar 2018 kunne ikke ses tegn på alvorlige sætninger med betydning for bygningens stabilitet. Konsulenten vurderer – navnlig – ved genbesigtigelse knap 15 måneder efter 1. besigtigelse, at revnerne er sædvanlige for huse af samme alder, fordi disse er blevet lidt længere men ikke bredere. Der er ikke set udvikling i form af gennemgående revner ned i sokkel eller i de indvendige vægge.

Det er vores vurdering, at der ikke er registreret alvorlige sætninger i bygningen, men almindelige typiske bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning, som ikke er en dækningsberettigende skade i en ejendom fra 1927. Vi anerkender ikke dækning til udbedring og mener klagen bør afvises."

Klageren har i mail af 27/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"[Jeg] står uforstående overfor det der skrives: 'Der er specifikt ikke set revner i fundamenter, skævheder i vægge eller lignende. Se notat og fotos'. Der har hele tiden været tale om revner i fundamentet. Dansk Boligforsikrings konsulent talte jeg i telefon med, som svarede ja til, at han havde taget billeder heraf. Den bedste løsning vil være, at sende en uvildig murer ud og lave en vurdering af revner i ydermure og fundamentet."

Selskabet har i brev af 26/10 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Konsulent … oplyser, at han har set én reparation af en ældre revne i soklen, som han har taget billeder af. Jeg har vedhæftet de billeder, der relaterer sig hertil.
>
> Der er ikke set en ny revne ved reparationen og konsulenten oplyser, at han ikke har set nogen revner i soklen noget sted på ejendommen. Fundamenter er ikke besigtiget, da der ikke er foretaget udgravning noget sted omkring ejendommen. Vi finder ikke dette er nødvendigt, da der ikke er tale om revner i soklen noget sted."

Klageren har i mail af 30/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Det passer simpelthen ikke, at der ikke er revner i fundamentet. Noget som jeg utallige gange har påpeget. Revner der starter i fundamentet og som går op i murværket. Jeg ringede til jeres konsulent, …, da han havde været ude og se på revnerne. Han lovede at han havde taget billeder af alle revner. Men det har han så ikke! Jeg tager billeder i dag og sender i aften."

I brev af 10/12 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Billede fra klager viser revne med tidligere reparation, som er tilsvarende det allerede fremsendte fra selskabets side. Vi har dermed ikke yderligere kommentarer hertil."

Klageren har i mails af 13/12 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Jeg vil meget gerne indsende notat fra taksator fra vores eget forsikringsselskab. Venter på hans notat. Han var ude pga en anden skade, og var ret chokeret over de revner der er i ydremurer. Han kaldte dem sætningsrevner. Og sagde, at selvfølgelig var de det. Han kunne ikke forstår hvordan man kan kalde dem andet. Igen, huset var istandsat da vi flyttede ind i april 2014. Ingen kommentar i tilstandsrapport. Men, revnerne har altid været inden under de sandblæste ydermurer. Det er klart sætningsskader og skjulte mangler og fejl, da de ikke var mulige at se, da huset blev gået igennem.
> …
> Og ja, de går ned i sokkel, eller kommer fra sokkel og går op i mur."

Hertil har selskabet i brev af 22/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg har talt med taksator … fra … Forsikring i telefonen, som oplyser, at det er hans vurdering, at de revner, som går ned til soklen formentlig er ældre sætninger, der kan være indtrådt 14 dage efter husets opførelse. Ejendommen er opført i 1927, hvilket er mere end 90 år siden.
>
> Vi er enige i, at sætninger typisk opstår i den første tid efter en ejendoms opførelse og fastholder, at der ikke er set tegn på aktive sætninger, som udtryk for problemer med jordbundsforholdene.
>
> Billederne i taksatorrapporten er taget 6. december 2018, ca. 10 måneder efter vores seneste besigtigelse i februar 2018 og der ses ikke tegn på udvikling af revner i pudslaget fra vores billeder til [husforsikringsselskabets] billeder. I samme periode har der været meget kraftigt frostvejr i febru-

ar/marts 2018 og kraftig tørke i sommeren 2018, som på andre tilsvarende ejendomme har givet anledning til revnedannelser. Det er et godt tegn – da revnerne ikke ser at have udviklet sig nævneværdigt.

Taksator … vurderer, at de mindre bevægelsesrevner i tyndpudslag opstår som følge af naturlige bevægelser i bygningen, og at der må påregnes vedligeholdelse af fremtidige mindre revnedannelser i pudslaget. Det svarer til vores vurdering af, at der må påregnes løbende vedligeholdelse af en ældre ejendom med pudsede facader.

Taksator … oplyser i telefonen, at det er hans vurdering, at der i forbindelse med pudsning af murværket formentlig ikke er set, at der var mindre revner i murværket, fordi disse kan være svære at se i murværk.

Det er uvist, hvordan reparation af revner i murværk rent faktisk er udført forud for pudsning af ejendommen. Der er flere forskellige måder dette kan udføres på. Det kan ikke siges, at der er én korrekt måde at udføre dette på.

Men selv ved optimal vedligeholdt ældre murværk, som efterfølgende pudses, vil der kunne forekomme mindre revner i pudslaget. Sådanne revner opfylder ikke forsikringens skadebegreb, jf. vores betingelsers punkt 3.1."

I mail af 4/3 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Jeg står fortsat uforstående over for situationen. Det var ikke beskeden fra … fra … Forsikring til mig. … kunne ikke forstå alle de sætningsrevner. At der klart var tale om fejl fordi de ikke er blevet udbedret da huset fik ny facade i slut 2013. Fejl og mangler som vi ikke havde en chance for at se da vi købte huset få måneder efter. Jeg forstår ikke hvorfor … har en anden mening nu.

Der er tale om arbejdende sætningsrevner, da de vokser i både brede og længde. Jeg må igen sige, at jeg foreslår at en uvildig bliver sendt ud for at besigtige vores hus. En fra Ankenævnet beskikket."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Klageren har indhentet et murertilbud af 7/10 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Revner i puds ved døre/vindueshuller.
Afrensning af eksisterende puds ved revner, udkræsning af mørtelfuger mellem muresten, ilægning af rustfri rundjern, lukning af fuger ved rundjern, puds rep. af de berørte områder.

Pris inkl. materialer 7800,00 kr. ekskl. moms
…
Udskiftning af 3 stk. solbænke.
Demontering af eksisterende beton solbænke, opsætning af støbeforskalling, støbning af nye beton solbænke (ekskl. maling af dem).

Pris inkl. materialer 3900.00 kr. ekskl. moms"

6. 92625

Af skadeanmeldelser af 13/10 2016 fremgår bl.a.:

> "Revner i sålbænke. Der er 3 sålbænke der fremstår med varierende revner. Dette fremgår ikke af den udførte tilstandsrapport.
> ---
> Revner ved trappe og spejl. Under køkkenvinduet ses en markant trapperevne."

I selskabets besigtigelsesnotater af 14/12 2016 hedder det bl.a.:

> **"Beskrivelse:**
> I forhold til sålbænkene så er der tale om at man under renoveringen af facaderne, har filset/spartlet og malet de gamle beton sålbænke se foto nr. 1-13. Det tyder på at man har påført sålbænken et tyndt lag oven på den gamle beton med revnedannelsen i selve sålbænken. Se foto nr. 14-20. Det er de gamle sålbænke fra husets opførelse i 1927. Dette ses bl.a. ved at de er udført uden dryptud. Se foto 20.
>
> **Konklusion:**
> Sålbænkene er ikke revnet fornyeligt, men der har været revner før renoveringen af huset, de er bare kommet tilbage igen. Man har valgt at filse/spartle dem op og male dem. Derfor er revner kommet tilbage er min vurdering.
> …
> **Udbedring:**
> Opskæring af eksisterende revner og omstøbe dem, dette vil muligvis holde nogle år, så vil revner komme igen. Med stor sandsynlighed. Anslået pris 5.000,00 kr. ex. moms. Alternativt kan lægges en skiferplade ovenpå sålbænken. Anslået pris: 4.500,00 kr. ex. moms.
>
> Vedlagt: 19 stk. foto.
> ---
> **Beskrivelse:**
> Der er enkelte steder hvor der er mindre z-revner i murværket mod havesiden se foto nr. 1-3. Revnerne er formentlig gamle revner som man har filset ved renoveringen af huset. Derfor er de kommet tilbage relativt hurtigt efter renoveringen. Revnerne går ikke helt ned til soklen. Se foto nr. 2. De er ikke kommet pga. sætninger men fordi at huset arbejder. Se foto nr. 4-7.
>
> Jeg prøver at finde frem til den revne som FT anmelder på hovedtrappen men både mig og FT kan ikke finde nogle. Se foto nr. 16-20. Men i beskrivelsen fra [klagerens rådgiver] er der vist en mindre revne som skulle være på venstre side over døråbningen. Jeg kunne derimod finde en mindre revne oppe i udhænget under tagrenden se foto nr. 9-15.
>
> **Konklusion:**
> Mod havesiden (sydvest) er der enkelte revnedannelser i murværket. Revnerne er typiske z-revner som må forvendes i et ældre murstenshus. De er kommet fordi huset arbejder, i forhold til kulde/varme. Grunden til de er kommet frem skyldes formentlig at man ikke har fræset fugerne ud og lagt en ny mørtel ind før man har filset huset, derfor er de kommet så hurtigt. Hvis man havde gjort det, ville disse revner i fuger først være kommet om 3-5 års tid. Vurdere jeg.
>
> Da jeg ikke kunne se revnedannelsen ved hoveddøren, er det svært at beskrive den men hvis den er der som billede fra [klagerens rådgiver] har taget, ser det ud til at der er tale om en revne i det

stik som er over hoveddøren. Grunden til at den er kommet er ligesom med z-revnerne, at man ikke har lagt ny mørtel ind, for så ville den først være kommet om 3-5 år. Det samme gælder den revne som er oppe i udhænget under tagrenden.

Filsning og maling af ydermure har ikke ændret de oprindelige konstruktioner. I overfladebehandlede huse bliver revnerne mere synlige end hvis det havde stået med blankt murværk. Arbejdsrevner fremkommer under alle omstændigheder i ældre murede ejendomme i varierende omfang.
…
Udbedring:
Renovering af z-revner og mindre revne over vindue i stik. Skære den eksisterende mørtel ud og omfuge murværket min. 5 cm ind i fugerne som har sluppet. Det vurderes at der ikke skal bruges jern i z-revnen da dette vil skabe forskydninger i den måde huset ellers vil arbejde på. Anslået pris 2.500,00 kr. - 4.000,00 kr. ex. moms. Renovering af revner på og omkring hoveddøren, samme fremgangsmåde. Anslået pris 1.500,00 kr. - 2.000,00 kr. ex. moms.

Vedlagt: 20 stk. foto."

I brev af 4/4 2017 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Anmeldelsen vedr. følgende forhold:
…
7. 3 sålbænke fremstår med revner
8. revner ved trappe og spejl under køkkenvindue og i puds ved hoveddør

…
Vedr. forhold 7
Ved besigtigelsen er set sålbænke, som vurderes at være de oprindelige fra husets opførelse i 1927. Der er 3 sålbænke, som er med set revner, som er gennemgående.

Årsagen til revnerne vurderes at være aldersbetinget, da der er tale om de oprindelige sålbænke, som er renoveret med fils eller spartelmasse forud for maling.

Der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på sålbænke, der er 90 år gamle. Det er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om en skade, jf. betingelsernes punkt 3.1, men den oprindelige konstruktion, som man som husejer må påregne at vedligeholde med jævne mellemrum.

Forhold, der hører under den almindelige vedligeholdelse er aldrig omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes punkt 4.6. Jeg kan derfor ikke tilbyde erstatning til udbedring.

Vedr. forhold 8
Der er ved besigtigelsen set enkelte steder med mindre såkaldte z-revner i murværket mod haveside. Ved hovedtrappen er anmeldt mindre revne i strukturpuds. Der er tale om ældre bevægelsesrevner.

Ejendommen er fra 1927 med pudsede ydermure, som kræver jævnlig undertiden årlig gennemgang med henblik på at eftergå og udbedre eventuelle revner i pudslaget.

Da der er tale om almindelige typiske revner i murværk af samme alder i tilsvarende huse, er forholdet ikke omfattet af forsikringens dækningsområde, jf. betingelsernes punkt 3.1. Jeg kan derfor ikke tilbyde erstatning til udbedring."

Klageren har i mail af 21/4 2017 til selskabet bl.a. bemærket:

"I påsken 2014 købte vi det gamle tidligere …., som var blevet totalistandsat og restaureret (december 2013 - januar 2014), som beskrevet i salgsopstillingen og i tilstandsrapporten. Der var ingen bemærkninger i tilstandsrapporten (på nær et vindue som ikke kunne bruges som nødudvej hvis der skulle opstå brand)."

Klageren har i mail af 9/5 2017 til selskabet videre bl.a. anført:

"Vedr. Forhold 8 - vores egen byggesagkyndig beskriver en 'markant trapperevne under køkkenvinduet', en revne som fagfolk beskriver som en revne der ikke bør være så fremtrædende efter kun 3-4 år efter total renovering.

Derudover kan jeg ikke læse mig frem til, at du forholder dig til revnerne over vinduerne, som er meget markant og starter i hvælvingen over vinduet. Som jeg skrev tidligere 'Jo hurtigere udvikling, desto værre er problemet' – og disse revner udvikler sig hurtigt. Der var ingen da vi købte huset, en de er meget markante nu (og lange).

Se evt. billede af vores revne og den, som jeg havde vedhæftet i min sidste mail. Det er alvorlige revner/skader. Der er ikke tale om 'helt sædvanlige bevægelsesrevner'.

Det kan godt være, at der ikke er udført anerkendt ulovligt arbejde, men det laver ikke om på, at måden det er lavet på, så VIL skader ske."

Klageren har i mail af 6/6 2017 til selskabet endvidere bl.a. bemærket:

"Vi har haft to fagfolk ude, uafhængige af hinanden, der begge fortæller, at revner i ydermuren under vores køkkenvinduer, uden tvivl er igangværende sætningsrevner under udvikling. Siden vi havde vores egen byggesagkyndige ude, og for jer at gennemgå indsendte materiale fra ham, for godt et år siden, er revnerne blevet meget tydeligere og bevæget sig meget. Også i soklen kan man nu se, at der er forsøgt dækket over sætningsskader (se billeder vedhæftet). Da disse revner ikke var tydelige ved huskøb eller da … var ude og lave hustjek, er der tale om skjulte fejl og mangler. Der er ingen tvivl om, at det er gamle sætningsrevner, som er blevet til sætningsskader, som er forsøgt dækket til.

Vi skal simpelthen videre i denne sag. Der var i den oprindelig tilstandsrapport ikke noget UN eller lignende ved ydremurer. Hvis der er tegn på sætningsrevner, bør man få en geotekniker til at vurdere problemet. Geoteknikeren kan fastslå omfang og de økonomiske konsekvenser."

I mail af 16/6 2017 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har vendt dine bemærkninger omkring revner i murværk og de senest fremsendte billeder med vores chefkonsulent ... Han er enig i konsulentens vurdering af, at der er tale om sædvanlige

bevægelsesrevner, som er forventelige i ejendomme af tilsvarende alder. Der er ikke grundlag for yderligere undersøgelser, eksempelvis af jordbundsforholdene."

Klageren har fremlagt et notat og tilbud af 23/1 2018 fra en murer, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Efter gennemgang af facade på ovennævnte adresse sammen med Ft har vi fundet mindst 10 sætningsrevner fordelt på 3 af husets sider, alle sætningsrevner er opstået over og under vinduer. Ft oplyser at huset er købt som totalrenoveret bla. med nyfiltset facade og at de første sætningsrevner begynde at danne sig allerede efter et år.

En facade må ALDRIG slå revner, revner betyder at husets facade bevæger sig og det kan blive bekostelig på sigt og det er der ingen der er interesseret i. Den mængde revner der i huset på nuværende tidspunkt er voldsom og et klart tegn på at det er et forsøg på at 'sminke' huset uden at reparere facaden korrekt.

Den korrekte måde at reparere huset på er at montere adskillige 3m lange rustfri ribbede armeringsjern inde i væggene omkring sætningsrevnerne og herefter lukke alle reparationerne.

I prisen er alle materialer og ovennævnte arbejde inkluderet.
…
Total DKK 120.445,41"

Af mail af 7/5 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet forhold omkring revner i facadepudslag, efter at konsulent … foretog genbesigtigelse den 8. februar 2018.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning til udbedring af revner.

Ved besigtigelsen ses udvendigt på murværket revner samme steder, som ved tidligere besigtigelse. Nogen steder er revnerne blevet lidt længere, men ikke bredere. Det er typiske arbejdsrevner i murværket, som opstår på grund af husets oprindelige konstruktioner bevæger sig, hvilket er helt sædvanligt.

Konsulenten oplyser, at det er forventeligt, at revnerne vil udvikle sig, når der ikke foretages udbedring. Han ser ikke tegn på aktive alvorlige sætninger på ejendommen nogen steder. Herved er blandt andet lagt vægt på, at der ikke er set gennemgående revner eller skader i de indvendige vægge.

Revner i facadepuds på en ejendom, der står med de oprindelige væg- og sokkelkonstruktioner fra husets opførelse i 1927, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Se betingelsernes punkt 3.1. Revnerne er i øvrigt ikke i et omfang, som kan siges at udgøre en væsentlig nedsættelse af ejendommens værdi eller brugbarhed set i forhold til andre tilsvarende ejendomme. De sete revner hører til den almindelige vedligeholdelse, som altid er på en ejendom af denne alder med pudsede facader. Vedligeholdelse er undtaget ejerskifteforsikringens dækningsområde. Se betingelsernes punkt 4.6."

10. 92625

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 7/9 2018 bl.a. anført:

> "Tilbud fra murer går på, at lægge jern ind i konstruktionen.
>
> Det kan ikke anbefales i ældre ejendomme, fordi dette vil virke som 'bjælkeffekt'. Dermed menes en væsentlig forstærkning af nogle områder og en forskydning af revnedannelserne til nye områder på husets ydermure."

I besigtigelsesrapport af 11/12 2018 fra klagerens husforsikring hedder det bl.a.:

> **"Baggrund og årsag til skaden**
> Huset er opført i 1927. Vores forsikringstagere overtog ejendommen i 2014, kort tid efter at den var blevet istandsat. Her blev bl.a. taget udskiftet og alle ydermurene pudset. Disse fremstod før med blankt murværk.
>
> Der er siden overtagelsen, løbende opdaget revnedannelser i pudsen på ydervæggene. Revnerne opstår på grund af bevægelser og sætninger i bygningen og murværket. Eksisterende revner i murværket, som ikke er blevet udbedret korrekt før pudsning, vil slå igennem og give revner i pudsen efter nogen tid. Ligesom fortløbende bevægelser vil give nye revner i pudsen.
>
> Der er ikke tale om hverken en stormskade eller pludselig skade. Skaden er ikke dækket af nærværende hus-forsikring.
>
> **Omfanget af skaden**
> Mange mindre revner i pudsen. Særligt over døre og vinduer og omkring gesimser."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"3. Hvilke forhold er dækket**
> **3.1** 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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Undtagelser fra dækning**
> …
> **4.6** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

11. 92625

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1927 og er overtaget af klageren den 25/3 2014. Tidligere ejer har ultimo 2013 foretaget renoveringsarbejder på ejendommen, herunder foretaget filtsning af alle ydermure, der førhen fremstod med blankt murværk.

Klageren har den 13/10 2016 anmeldt, at der er revner i 3 betonsålbænke og revnedannelse i det pudsede murværk. Hun har anført, at fagfolk uafhængigt af hinanden har beskrevet revnedannelserne som sætningsrevner. Hun har videre anført, at revnerne i murværk løbende udvikler sig, og at der er tale om sætningsskader, som tidligere ejer har forsøgt at skjule.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notater af 14/12 2016 vurderet, at sålbænkene ikke er revnet for nyligt, men at der har været revner i disse før renoveringen af huset. Man har valgt at spartle ud og male, og revnerne er derfor kommet tilbage.

Han har videre anført, at der enkelte steder ses mindre "z-revner" i murværk, og at der er mindre revner i stik over hoveddør og ved udhæng under tagrende. Han vurderer, at der er tale om typiske revner, som må forventes i ældre murstenshuse, fordi huset "arbejder". Revnerne vurderes at være gamle revner, som er kommet hurtigt igen, formentlig fordi man ved renoveringen ikke har fræset fuger ud og lagt ny mørtel ind, før man har filtset huset. Han vurderer, at revnerne først ville være kommet 3-5 år senere, hvis man havde gjort dette.

Klageren har blandt andet fremlagt et notat og tilbud af 23/1 2018 fra en murer. Heri hedder det, at der er fundet mindst 10 sætningsrevner fordelt på 3 af husets sider, alle over og under vinduer. Det anføres, at mængden af revner er voldsom og et klart tegn på, at det er et forsøg på at "sminke" huset uden at reparere facaden korrekt. Det vurderes, at den korrekte måde at reparere huset på er at indmure 3m lange rustfri armeringsjern omkring sætningsrevnerne.

Klageren har også fremlagt besigtigelsesnotat af 11/12 2018 fra husforsikringen. I notatet hedder det, at der er mange mindre revner i pudsen, særligt over døre og vinduer og omkring ge-

simser. Revnerne opstår på grund af bevægelser og sætninger i bygningen og murværket. Eksisterende revner, som ikke er udbedret korrekt før pudsning, vil slå igennem efter nogen tid, ligesom fortløbende bevægelser vil give nye revner.

Selskabet besigtigelseskonsulent har i notat af 7/9 2018 anført, at det ikke kan anbefales at lægge jern ind i konstruktionerne i ældre ejendomme, da en sådan forstærkning vil forskyde revnedannelsen til nye områder på husets ydermure.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos og de foreliggende sagkyndige udtalelser – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende revner i sålbænke og murværk nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at de konstaterede revner er udtryk for en skadeudvikling, der har konstruktiv betydning for bygningen ud over almindelig vedligeholdelse. Det er ikke sandsynliggjort, at revnerne skyldes egentlige konstruktionsfejl ved bygningen eller vedvarende sætninger af fundamentet. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der foretages geotekniske undersøgelser på ejendommen, da det ikke er sandsynliggjort, at fundamentet sætter sig.

Nævnet har videre lagt vægt på, at filtset murværk på en ejendom af pågældende alder indebærer en latent vedligeholdelsesbyrde, som ikke kan kræves dækket af en ejerskifteforsikring. Det gælder også, når ejendommen købes som nyrenoveret, og ejerskifteforsikringen indeholder ikke en garanti for, at tidligere ejers renoveringsarbejde i det hele er udført optimalt. Det må anses for sædvanligt, at der i ældre murværk kan opstå visse revner omkring fuger som følge af almindelige bevægelser i konstruktionerne. Sålbænkene er de oprindelige fra opførelsen i 1927 og adskiller sig efter nævnets vurdering ikke nævneværdigt fra lignende konstruktioner ved tilsvarende bygninger af samme alder.

13. 92625

Henset til blandt andet fotos og den nu forløbne tid siden overtagelsen finder nævnet det samlet set ikke godtgjort, at de anmeldte forhold er af en sådan karakter, at det går ud over, hvad der med rimelighed kan henføres under sædvanlige vedligeholdelsesarbejder ved en 90 år gammel ejendom.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings