Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. september 2019 blev i sag nr. 93461:

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 ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1925 – den 1/6 2012. I klageskema af 20/2 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> …
> Jeg vil gerne klage over en afgørelse fra mit ejerskifteselskab i en sag om revner og facademaling i mit hus. Da jeg købte huset i 2012, var det nymalet, formentlig af sælger selv ... I tilstandsrapport (herefter 'TR') er der med en K1 beskrevet 'områder med hultlydende og revnet puds, bl.a. mod vej. NOTE: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne /stabilitet'. Mine indvendige vægge er også beskrevet i TR, hvor der med en K1 er oplyst, at 'Der er områder med mindre revnedannelser i indvendige vægge, bl.a. ved vinduet i stuen. Note: Revnerne vurderes at være stabiliseret og uden væsentlig betydning, men der kan fortsat komme små bevægelser'.
>
> En K1 er i tilstandsrapportens generelle afsnit defineret som en mindre alvorlig skade, som 'ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion', og modsat K2 og K3-ere medfører K1-ere hverken risiko for senere svigt, eller at skaden kan brede sig til andre bygningsdele.
>
> Revnerne er efterfølgende blevet værre og er gået igennem muren og ses nu tydeligt indenfor. Dette vil jeg ikke mene kan kategoriseres som en k1, når revnerne forværres. Det er ikke en kosmetisk skade da der kan trænge fugt ind igennem muren.
>
> Jeg har anmeldt forholdet til min ejerskifteforsikring, som har afvist dækning, og jeg har derfor indhentet en rapport fra [ingeniørfirma], som er et anerkendt ingeniørkontor i ... Rapporten vedlægges med fotos, og som der ses i rapporten fra … er det ingeniørens opfattelse, 1) dels at der stadig er bevægelse i de konstaterede revner i hovedhusets facader og gavle, og at dette ikke fremgår af tilstandsrapporten, se ovenfor om K1-eren 2) dels at der er bevægelser i sidebygnin-

gen, som kan skyldes manglende stabilitet, men at forholdet ikke kan afklares nærmere (Ingeniøren lavede kun en visuel gennemgang af ejendommen, og dermed ingen destruktive indgreb og gravede ikke ned for at inspicere funderingen). 3) dels at der er revne i sokkel/fundament i tilbygningen, som kan skyldes at funderingen er ustabil og en medvirkende årsag til revnedannelser i de overliggende konstruktioner. Jeg kan se i TRs sælgeroplysninger, at sælger har opført tilbygningen med toilet eller ladet den opføre, og er selvfølgelig bekymret for, at bygningerne sætter sig forskelligt.

Fsva malingen, har jeg indhentet et tilbud fra en lokal murer/entreprenør …, som består i at lægge jern og armeringsnet i facaderne hvor der er revner samt fjerne den dårlige maling fra facaderne, reparere filtsningen, samt male igen, og dette tilbud vedlægges også til Ankenævnet.

Jeg synes derfor ikke, at forholdene omkring revnerne i min ejendom er korrekt beskrevet i TR, og skal bede Ankenævnet pålægge mit ejerskifteselskab at anerkende skaderne. Dansk Boligforsikring har flere gange afvist dækning med begrundelsen at jeg ikke har vist 'årsagen til revnerne', men jeg synes ikke det er min opgave at vise andet eller mere end skaderne, som ikke er nævnt i TR, og så må Dansk Boligforsikring løfte bevisbyrden for, at der gælder en undtagelse.

Jeg er særligt bekymret for de revner, som breder sig fra sokkel og op i murværket, da der dels ikke er nævnt noget i TR om revner i sokkel overhovedet, dels fordi der per definition vel er tale om revner, der breder sig, og dermed skulle være nævnt i TR med minimum en K3?

Jeg synes ingeniørens vurdering viser, at forholdet burde være en UN i TR, og der står som sagt ikke andet end en K1 om revner i TR.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At selskabet anerkender og dækker min skade"

Selskabet har den 14/3 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører afskalninger og revnedannelser i facader og gavle. Det er selskabets opfattelse at der er tale om gamle sætningsrevner som er i ro og at afskalningerne ikke går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten og husets alder. Klager gør gældende, at selskabet skal dække forholdene og at forholdene ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … den 1. juni 2012. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftale fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 31. maj 2012. Tilstandsrapporten ses fremlagt af klager.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B.

Den 31. maj 2017 dvs. 5 år efter overtagelsen anmelder klager, at der er revner i væggene i flere rum og at der er tydeligt at se, at det er gamle skader, der er forsøgt dækket med puds. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

En besigtigelseskonsulent fra Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget forholdet den 12. juni 2017. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag E.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning af revner ved mail af 6. juli 2017. Mailen ses fremlagt af klager.

Den 17. maj 2018 sender klager en rapport fra [et ingeniørfirma] og beder selskabet revurdere sagen. Rapporten omhandler ud over revnerne, som er anmeldt af klager også en vurdering af afskalninger i facader og gavle. Mailen og rapporten ses fremlagt af klager.

I mail af 18. maj 2018 oplyser selskabet, at den fremsendte rapport ikke kommer med oplysninger der medfører at revner eller afskalninger af maling, er omfattet af forsikringen skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1925 og der er på et ukendt tidspunkt lavet en tilbygning. Huset fremstår med pudset og malerbehandlede facader.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulenten har ved besigtigelsen den 12. juni 2017 konstateret flere revner i ydervæggene både i den oprindelige ejendom og i tilbygningen. Flere af revnerne optræder kun i pudsen og mellem porebetonblokkene ved tilbygningen. På facaden mod syd ses en revne som går ned til fundamentet og revner der viser sig over vinduer. Én af revnerne mod syd ses også indvendigt.

Tilstandsrapporten som er udarbejdet dagen før klager overtager ejendommen har følgende anmærkninger vedrørende pudsen samt indvendige- og udvendige revner: '2.1 Facader/gavle K1 Der er områder med hultlydende og revnet puds, bl.a. mod vej. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne/stabilitet. 8.1 Indvendige vægge K1 Der er områder med mindre revnedannelser i indv. vægge, bl.a. ved vindue i stuen. Note: Revnerne vurderes at være stabiliseret og uden væsentligt betydning, men der kan forsat komme små bevægelser'.

Klager har indhentet en rapport fra [ingeniørfirma] som vurderer, at afskalningerne kan skyldes, at der er anvendt forkert malingstype eller at underlaget for malingen er utilstrækkeligt. Det vurderes endvidere i rapporten at revnedannelserne i facader og gavle forsat er i bevægelse og at det kan skyldes manglende stabilitet.

Rapporten er udarbejdet på baggrund af en visuel besigtigelse, hvor der ikke tages stilling til årsagen og omfanget, hvorfor det er Dansk Boligforsikrings opfattelse at konklusionen om, at revnedannelserne forsat er i bevægelse savner belæg.

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, er det afgørende om der på overtagelsestidspunktet er aktuelle skader, udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten, og om der er forhold som medfører nærliggende risiko for skade.

Revner:
Baseret på ejendommens alder og besigtigelsen, er det besigtigelseskonsulentens vurdering, at der er tale om ældre sætningsrevner, som nu er i bero. Der er ikke noget der tyder på, at ejendommen forsat sætter sig, idet revnerne bl.a. ses uden forskydninger.

Ældre sætningsrevner opstår typisk i de første år efter ejendommens opførelse, som følge af bevægelser mellem huset (som følge af vægt) og jordbunden, men efter en vis årrække opnås en balance mellem huset vægt og jorden under.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at revnerne kun er blevet overfladerepareret, hvorefter pudsen er blevet ødelagt som følge af naturlige bevægelser i bygningen fra vind, varme/kulde osv., hvilket også stemmer overens med oplysningen i tilstandsrapporten om, at der forsat kan komme små bevægelser. Uanset om man vælger at overfladereparere ældre sætningsrevner eller udkradse revnerne og mure dem ordentligt sammen, kan det forventes, at revnerne kan komme igen.

Afskalninger:
Der er konstateret afskalninger i malingen flere steder på facader og gavle. [Ingeniørfirmaet] vurderer, at afskalningerne kan skyldes, at der er anvendt forkert malingstype eller at underlaget for malingen er utilstrækkeligt.

Der er ingen oplysninger om malingstypen i rapporten, men det er ikke et generelt problem at malingen afskaller. Afskalningerne ses i de områder, hvor der er revner og hvor det er naturligt at man vil kunne opleve afskalninger, som følge af fugt.

Det er selskabets opfattelse, at man som køber af en ældre ejendom i almindelighed ikke kan have en forventning om, at malerarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden man har i dag, jf. kendelse nr. 82.107, som omhandler en ejendom fra 1927 med pudsede facader, hvor Nævnet kommer frem til at 'Pudsede huse af den angivne alder vil ofte oprindeligt være kalkede, og en køber kan efter nævnets opfattelse ikke gå ud fra, at malerarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. I nævnets overvejelser er tillige indgået, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede huse, og at afskalninger forekommer efter årrækker selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt'.

Ved besigtigelsen den 12. juni 2017, har klager til konsulenten oplyst, at de ikke har vedligeholdt facaden udvendigt i de 5 år de har ejet huset.

Pudsede og malede facader er mere vedligeholdelseskrævende end ejendomme med råt murværk. Det er selskabets opfattelse, at det er helt normal vedligeholdelse ved et ældre hus, at man gennemgår facaderne en gang om året og får udbedret revner og afskalninger. På baggrund af den manglende vedligeholdelse, er det besigtigelseskonsulentens vurdering, at facaden har fået flere revner.

4. Konklusion

Selvom der i tilstandsrapporten kun nævnes mindre revnedannelser og pudsafskalninger, kan anmærkningerne ikke forstås sådan, at der ikke skal foretages en almindelig vedligeholdelse på konstruktionerne.

Det er selskabets vurdering, at de konstaterede revner og afskalninger ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten, husets alder og den manglende vedligeholdelse af facaden i 5 år.

Revnerne og afskalningerne udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Der er endvidere intet grundlag for at antage at revnerne eller afskalningerne vil kunne medføre nærliggende risiko for skade, såfremt klager foretager en almindelig vedligeholdelse."

Klageren har den 25/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu læst indlægget fra Dansk Boligforsikring og skal bare kort gentage, at der er tale om gennemgående revner, og at dette ikke er foreneligt med den K1 der er gengivet i tilstandsrapporten, jeg mener at det er 'klart forkert beskrevet' iht. ejerskifteforsikringsbetingelserne, når revner breder sig til andre bygningsdele og de alene er beskrevet med en k1.

Jeg har ikke bedt Dansk Boligforsikring vedligeholde mine facader, men de skal dække de revner der breder sig i mit hus, og det kan ikke være rigtigt, at jeg skal bekoste en geoteknisk undersøgelse for at bevise, at de revner, som aktivt breder sig i mit murværk er en skade i ejerskiftebekendtgørelsens forstand.

For så vidt angår deres 'besigtigelseskonsulents' vurdering, mener jeg Ankenævnet skal tilsidesætte denne ift. den vurdering jeg har indhentet fra en ingeniør, og [ingeniørfirmaet] har mig bekendt beskikkelse som bygningssagkyndige.

Såfremt Ankenævnet er i tvivl om det tekniske grundlag for sagen, beder jeg om at der træffes afgørelse efter § 4."

Selskabet har den 24/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der er gennemgående revner, som er anmærket forkert i tilstandsrapporten. Revnerne er anmærket K1, hvilket ikke kan siges at være forkert, henset til at der ikke – mere end 5 år efter overtagelse – er sket skader på bygningen.

I marts 2014 anmeldte klager utætheder i fyrrum. Forholdet blev besigtiget og der blev bl.a. taget nogle billeder af huset udefra, jf. bilag F.

Billedet fra 2014 viser revner. Revnerne ses også på billederne fra besigtigelsen i 2017, jf. bilag E side 20-29. En sammenligning af billederne, som er taget med 3 års mellemrum viser, at der ikke er sket yderligere udvikling udover hvad der er forventeligt på grund af frost og fugt, når revnerne ikke vedligeholdes.

På baggrund af ovenstående, det tidligere fremlagte og den manglende vedligeholdelse 5 år efter overtagelsen, er det selskabet opfattelse, at det er op til klager at foretage yderligere undersøgelser, der skal sandsynliggøre, at revnerne skyldes manglende stabilitet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapporten, købsaftalen, rapporten fra klagerens ingeniør, besigtigelsesnotat af 12/6 2017, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, skadeanmeldelsen, fotos af huset fra klagerens overtagelse, klagerens fotos af revnerne, foto fra besigtigelse i 2014, fotos fra selskabets besigtigelse, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret 14/10 2011 fremgår bl.a.:

A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1. Ingen bemærkninger		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med hultlydende og revnet puds, bla. mod vej. Note: Foreholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne/stabilitet.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Der er områder med mindre revnedannelser i indv. vægge, bla. ved vindue i stuen. Note: Revnerne vurderes at være stabiliseret og uden væsentlig betydning, men der kan forsat komme små bevægelser.
...			
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Toilet tilbygningen, 1995. Værksted udvidet mod have, ca. 30 M2, omkring 2003.** **1. Sal indraget til beboelse, 1999.**	☒	☐ ☐

Af besigtigelsesnotat dateret 12/6 2017 udarbejdet af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Skaden begyndte så småt at vise sig for længe siden. Men jo mere den viser sig, kan vi se at det er gamle skader der er dækket af puds. Væggene i flere rum er revnet. Det er tydeligt at se at det er gamle skader, der er forsøgt dækket med puds.

Beskrivelse:
Det drejer sig om ydervæggene som har en del revner især mod syd (vejen). Den ene revne viser sig også indvendigt (foto 2-6 og 40-41). (gammel sætningsrevne, idet revnen bl.a. ses uden forskydninger). Der er også en revne som går til fundament. (foto 8-11) og revner der viser sig over vindue (foto 12-16) (gammel sætningsrevner). De resterende revner virker som om de kun optræder i pudsen. På tilbygningen, som ikke kan tidsbestemmes syd øst, ses der revner mellem porebetonblokkene (foto 20-24). Der ses en lille revne på nordsiden over vinduet (foto 35). På gavlen mod vest er der flere afskalninger, som ligner lidt revnet maling. (foto 36-39).

Årsag:
Årsagen til at sætningsrevnerne er kommet igen, vurderes til at de kun er blevet repareret overfladisk (uden evt. tenderstål i de vandrette fuger) og derved kunne ødelægge pudsen igen. De revner der fremkommer i pudsen er opstået fordi der er en lille revne hvor vandet er trukket ind og derved kunnet få løsnet pudsen og malingen.

NOTE: Forsikringstager oplyser at de ikke har vedligeholdt bygningen udvendigt i de 5 år de nu har boet der. Derved er facaden fået flere revner end nødvendigt.

Har det konstruktiv betydning?
Ja, pudsen kan falde af, og der kan opstå frostskader på væggen.
Alderen på det skadet?
Alle revner er ifølge FT først blevet synlige efter overtagelse, men sætningsrevnerne vurderes til at være gamle.

Er det en lovlig konstruktion?
Ja, ganske almindelig byggeskik.

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet?
ja

Er der følgeskader?
Nej

Har anmeldte forhold eller årsag været tilstede ved overtagelse?
Sætningsrevner har været der før overtagelse, men skjult af vedligehold og reparationer. De andre revner er opstået efter ifølge oplysninger fra FT."

Af rapport fra klagerens ingeniør dateret 16/5 2018 fremgår bl.a.:

"Gennemgangen er aftalt udført, som en visuel besigtigelse uden destruktive undersøgelser. Facader og gavle er besigtiget fra terrænet.

Historik
Ejendommen er iht. BBR opført i 1925. Bygningen er opført i 1½-plan med grundareal på 96 m2 samt 46 m2 tagetage, i alt 142 m2 beboelse samt 7 m2 kælder.

Nuværende ejer har købt huset i 2012 på baggrund af tilstandsrapport … af d. 31.05.2012. Nærværende notat omhandler udelukkende bygnings nr. 1, anført som bygning A i tilstandsrapporten.

Registrering
Følgende kunne registreres ved besigtigelsen: 1. Der forekommer kraftige afskalninger i malet overflader på facader og gavle i hhv. hovedhus samt sidebygningen. 2. Der forekommer flere revnedannelser i facader og gavle på hovedhuset, hvoraf én revne placeret over vestvendt vindue i sydfacaden tillige, vurderes at være gennemgående i bagvæggen. 3. I sidebygningen forekommer kraftig revnedannelse i facader og gavl, hvoraf flere er orienteret omkring murhjørne mod sydøst, omkring vindue samt i overgang mellem underfacade og gavltrekant. 4. I sidebygningen forekommer revnedannelse i sokkel/fundament under vindue i østvendt gavlvæg, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Ved besigtigelsen oplyste ejer, at facader, gavle samt sokler, fremstod intakte ved overtagelsen i 2012, uden afskalninger eller væsentlige revnedannelser, hvilket også må konkluderes af tilstandsrapporten pos. 2.1 (K1), pos. 8.1 (K1) samt pos. 4. (Ingen bemærkninger).
…
Vurdering
Ad. 1 - Afskalninger i facader og gavle:

Det er vores vurdering, at afskalninger kan være forårsaget af forkert anvendt malingstype, som ikke har tilstrækkelig diffusionsåbenhed. En anden mulighed kan være, at underlaget for malingen er utilstrækkelig, hvorfor malingslaget afskaller.
Ad. 2 - Revnedannelser i facader og gavle på hovedhuset:
Det er vores vurdering, at der fortsat er bevægelser i de konstaterede revner i facader og gavle, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten pos. 2.1 (K1).

Ad. 3 - Revnedannelse i facader og gavl i sidebygning:
Det er vores vurdering, at der forekommer bevægelser i bygningen, som sandsynligvis kan være forårsaget af manglende stabilitet. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at fastlægge, hvordan afstivning af bygningen er udført, herunder bygningens samlede stabilitet, hvorfor dette anbefales undersøgt nærmere.

Ad. 4 - Revnedannelse i sokkel/fundament i sidebygning:
Det kan ikke afvises, at revne i soklen/fundamentet er ustabil og er årsag/medårsag til revnedannelser i overliggende konstruktioner. Revnedannelsen fremgår ikke af tilstandsrapportens pos. 4, hvorfor det må konkluderes, at forholdet ikke har været synligt eller til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Konklusion
Efter besigtigelse af overstående skader er det vores vurdering, at der ikke er overensstemmelse mellem indholdet i tilstandsrapporten/karakterangivelser og de konstaterede skader på ejendommen. Årsag og omfang bør undersøges nærmere. Omkostning til udbedring af skaderne kan på nuværende tidspunkt ikke fastlægges, da årsag og omfang først skal fastlægges.
…
Forudsætninger:
• Besigtigelse er udført som en visuel gennemgang uden destruktive indgreb.
• ABR 89 – Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand – er gældende."

Af de fremlagte fotos ses revner og afskalninger i facadernes pudslag samt revner på husets indvendige vægge.

Af forsikringsbetingelserne W.1.2.12 fremgår bl.a.:

"**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.
…

3.5 Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1925 – den 1/6 2012. Den 31/5 2017 anmeldte hun, at der var opstået revner i pudslaget og murværket på flere af husets vægge, og at det havde udviklet sig over længere tid.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til udbedring af revnerne med henvisning til en ingeniørrapport. Hun har anført, at forholdene vedrørende revnerne var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvor der er to K1-anmærkninger, og at der fortsat er bevægelse i revnerne. Klageren har desuden anført, at en af revnerne er gennemgående, og at det ikke kan være rigtigt, at hun skal bekoste en geoteknisk undersøgelse af jordbunds- og funderingsforholdene under huset. Klageren har subsidiært anført, at sagen afvises, jf. nævnets vedtægters § 4.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ved husets murværk ikke udgør skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at mindre revner i murværk er almindeligt i huse fra 1925, at revnerne er blevet synlige som følge af almindelige bevægelser i materialet, idet revnerne tidligere kun er blevet repareret overfladisk, og at afskalningen i pudslaget er udtryk for almindelig vedligeholdelse.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "3.1 Facader/gavle K1 Der er områder med hultlydende puds, bl.a. mod vej. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne/stabilitet. 3.6 Indvendig vægge K1 Der er områder med mindre revnedannelser i indv. væg-

ge, bl.a. ved vindue i stuen. Note: Revnerne vurderes at være stabiliseret og uden væsentlig betydning, men der kan fortsat komme små bevægelser". Det fremgår endvidere, at tidligere ejer har oplyst, at toilettilbygningen er opført i 1995.

Af besigtigelsesnotat dateret 12/6 2017 fremgår det, at "**beskrivelse:** Det drejer sig om ydervæggene som har en del revner især mod syd (vejen). Den ene revne viser sig også indvendigt (foto 2-6 og 40-41). (gammel sætningsrevne, idet revnen bl.a. ses uden forskydninger). Der er også en revne som går til fundament. (foto 8-11) og revner der viser sig over vindue (foto 12-16) (gammel sætningsrevner). De resterende revner virker som om de kun optræder i pudsen. På tilbygningen, som ikke kan tidsbestemmes syd øst, ses der revner mellem porebetonblokkene (foto 20-24). Der ses en lille revne på nordsiden over vinduet (foto 35). På gavlen mod vest er der flere afskalninger, som ligner lidt revnet maling. (foto 36-39). **Årsag:** Årsagen til at sætningsrevnerne er kommet igen, vurderes til at de kun er blevet repareret overfladisk (uden evt. tenderstål i de vandrette fuger) og derved kunne ødelægge pudsen igen. De revner der fremkommer i pudsen er opstået fordi der er en lille revne hvor vandet er trukket ind og derved kunnet få løsnet pudsen og malingen. NOTE: Forsikringstager oplyser at de ikke har vedligeholdt bygningen udvendigt i de 5 år de nu har boet der. Derved er facaden fået flere revner end nødvendig … **Er det en lovlig konstruktion?** Ja, ganske almindelig byggeskik. **Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet?** Ja … **Har anmeldte forhold eller årsag været tilstede ved overtagelse?** Sætningsrevner har været der før overtagelse, men skjult af vedligehold og reparationer. De andre revner er opstået efter ifølge oplysninger fra FT".

Af rapport fra klagerens ingeniør dateret 16/5 2018 fremgår det, at "**vurdering** Ad. 1 - Afskalninger i facader og gavle: Det er vores vurdering, at afskalninger kan være forårsaget af forkert anvendt malingstype, som ikke har tilstrækkelig diffusionsåbenhed. En anden mulighed kan være, at underlaget for malingen er utilstrækkelig, hvorfor malingslaget afskaller. Ad. 2 - Revnedannelser i facader og gavle på hovedhuset: Det er vores vurdering, at der fortsat er bevægelser i de konstaterede revner i facader og gavle, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten pos. 2.1 (K1). Ad. 3 - Revnedannelse i facader og gavl i sidebygning: Det er vores vurdering, at

der forekommer bevægelser i bygningen, som sandsynligvis kan være forårsaget af manglende stabilitet. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at fastlægge, hvordan afstivning af bygningen er udført, herunder bygningens samlede stabilitet, hvorfor dette anbefales undersøgt nærmere. Ad. 4 - Revnedannelse i sokkel/fundament i sidebygning: Det kan ikke afvises, at revne i soklen/fundamentet er ustabil og er årsag/medårsag til revne-dannelser i overliggende konstruktioner. Revnedannelsen fremgår ikke af tilstandsrapportens pos. 4, hvorfor det må konkluderes, at forholdet ikke har været synligt eller til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. **Konklusion** Efter besigtigelse af overstående skader er det vores vurdering, at der ikke er overensstemmelse mellem indholdet i tilstandsrapporten/karakterangivelser og de konstaterede skader på ejendommen. Årsag og omfang bør undersøges nærmere. Omkostning til udbedring af skaderne kan på nuværende tidspunkt ikke fastlægges, da årsag og omfang først skal fastlægges … **Forudsætninger:** Besigtigelse er udført som en visuel gennemgang uden destruktive indgreb".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader og forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Det fremgår endvidere, at der 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".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningens murværk, overfladebehandling og fundament, som på overtagelsestidspunktet ud-

gjorde skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er fra 1925, og at huset – ifølge oplysningerne i sagen – er bygget efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor det er forventeligt, at der er mindre sætningsrevner i husets murværk og facader, samt at tidligere overfladisk reparerede revner med tiden kommer til syne i takt med mindre bevægelser i murværket som følge af temperaturændringer og vejrlig påvirkning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren oplyste til selskabets konsulent, at hun ikke havde foretaget vedligeholdelse på bygningens udvendige murværk i sin 5-årige ejertid, hvorfor afskalninger og revner i pudslaget efter nævnets vurdering er forventelige følger af undladt løbende vedligeholdelse, idet der ligger en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede huse, og at det må påregnes, at der efter en årrække fremkommer sådanne revner og afskalninger.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at revnerne – ud fra de fremlagte fotos – efter nævnets vurdering ikke har udviklet sig nævneværdigt siden selskabets foto fra 2014.

Nævnet finder endvidere, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har antageliggjort, at der er forhold ved husets fundament, som kan udgøre skader i forsikringens forstand, hvorfor nævnet finder, at selskabet ikke kan pålægges at afholde udgiften til en geoteknisk undersøgelse af jordbunds- og funderingsforholdene under huset.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, om vurderingen fra ingeniøren og om § 4 i nævnets vedtægter – kan ikke føre til andet resultat.

13. 93461

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings