

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2020 blev i sag nr. 94613:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun overtog huset den 1/12 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/4 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

...

K2 Flere vinduer ses med revnedannelser og manglende vedligeholdelse

Note: Der er risiko for skades udvikling.

...

3.4 Sålbenke

K1 Der ses mindre beton afskalninger og revnedannelser på nogle sålbænke i stuen op på 1 sal ved altan

Note: Der er risiko for skades udvikling.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1 Der er mindre beton afskalninger på soklen flere steder samt revnedannelser

Note: Forholdet er af mindre betydning, men der er dog risiko for skades udvikling.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K1 Der ses gamle revnedannelser i beton gulvet i kælderen

Note: Forholdet er af mindre betydning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

4. Fundamenter/sokler

...

4.2 Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarfunderet efter opførelsen)? [ja]

Hvis ja, hvor og hvornår?

4.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? [nej]

Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?"

I klageskema af 19/12 2019 til nævnet har klagerens bygherrerådgiver bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har som bygherrerådgiver for [klageren] entreret med [entreprenør], som står for renovering af tag og facade. (Nyt skifer tag samt udskiftning af alle fuger)

Da stilladset bliver monteret og vi kan besigtige murværket nøjere, ser vi omfattende skader på murværk, hvor der er decideret nedstyrtningssfare.

Vi tager omgående kontakt til ingeniør ... for at få hans vurdering. [Ingeniør] vurderer på pladsen at ejerskifteforsikringen bør dække dette, da der er tale om konstruktionsfejl, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabet, vælger at fastholde at der er tale om sætningsskader, på trods at vores ingeniør gentagende gange har underrettet forsikringen om at der IKKE er tale om sætningsskader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af de omtalte skader"

Klageskemaet er vedlagt udateret udtalelse fra ingeniør, som bl.a. anfører:

"Skaderne omfatter defekte stik over vinduer hvor trykbuen ikke virker. Dette skyldes en blanding af:

1. For svag mørtel
2. Manglende masse i murværket til at optage sidetrykket
3. Temperaturbevægelser i facaden
4. Vandindtrængen kombineret med skiftende frost/tø

Desuden er der flere revnede sålbænke som leder vand ned i det underliggende murværk med skader til følge.

Over kældervinduer er der korroderede stålprofiler som er pudset over – men der er friske revner i flere af disse."

Selskabet har i brev af 8/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for de revner, som klager har konstateret på sin ejendom, over klagers ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. december 2014 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os (bilag A police og bilag B betingelser).

Forsikringen var tegnet for en femårig periode, og ophørte den 1. december 2019. Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 8. april 2014 (bilag C tilstandsrapport).

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, er der i policen indsat følgende klausul:

Sætningsskader

Med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten for ejendommen dækker forsikringen ikke: - Sætningsskader - Årsag til sætningsskader - Følger af sætningsskader
Forbeholdet er gældende for hele ejendommen.

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 8. november 2019, eller næsten fem år efter overtagelsen, anmeldte klager telefonisk, at vinduesoverligger skulle være ved at falde ned to steder (bilag D anlæggesbillede). Samme dag modtog selskabet en fuldmagt fra klager til rådgiveren.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 15. november 2019 og den 19. november 2019 udarbejder taksatoren en rapport (bilag E). Som bilag F fremlægges fotos fra besigtigelsen.

På baggrund af taksators rapport meddelte selskabet den 27. november 2019, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, at forholdet er omfattet af klausulen på forsikringen, samt at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen (bilag G).

Den 3. december 2019 modtog selskabet en henvendelse fra klageres rådgiver, hvor denne anmoder om en revurdering af sagen (bilag H).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 5. december 2019, hvor selskabet fastholdt sin tidligere trufne afgørelse (bilag I).

Den 9. december 2019 rettede klager henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (bilag J).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 16. december 2019 (bilag K).

...

8.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager anmeldte forholdet til forsikringen næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen, samt at klager i den mellemliggende periode, har foretaget udskiftning af vinduer på ejendommen.

Revnerne blev konstateret i forbindelse med klagers planlagte arbejde med udskiftning af taget, samt facaderenovering.

Klagers rådgiver har overfor selskabets taksator oplyst, at der i forbindelse med denne udskiftning ikke kunne konstateres samme revner i facaderne.

Det kan af de foreliggende fotos konstateres, at revnedannelserne befinder sig i nærheden af vindueshullet, samt enkelt fra taget og ned til vindue. Det kan efter selskabets opfattelse ikke afvises, at udskiftningen af vinduerne, og det efterfølgende arbejde med renoveringen af taget kan have indflydelse på revnedannelsen.

Dels kunne de oprindelige vinduer have haft en vis bærende effekt, og dels vil arbejdet med udskiftningerne af vinduer og tag, samt opstilling af stillads have medført rystelser, som kan medføre revnedannelser på et mere end 120 år gammelt hus.

Idet der ikke blev konstateret revnedannelser i forbindelse med klagers udskiftning af vinduerne, må det lægges til grund, at revnerne, bortset fra de der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen, hvorfor vi allerede af denne årsag ikke kan tilbyde dækning.

Af hjemmesiden dingeo.dk fremgår det blandt andet, at ejendommen er opført på moræneler (bilag L udklip fra dingeo.dk). Moræneler er særlig vejrfølsom, idet moræneler udvider sig ved opfugtning, samt skrumper sammen i forbindelse med tørke. Disse bevægelser vil kunne medføre sætningsrevner på ejendomme.

Det er selskabets opfattelse, at de nu konstaterede revner kan være forårsaget af sådanne bevægelser, ikke mindst henset til, at revnerne først er konstateret efter den tørreste sommer i mere end 100 år (2018) efterfulgt af et temmelig vådt år 2019.

Henset til sådanne bevægelser vil de nu konstaterede revner skulle betegnes som sætningsrevner, hvilket er undtaget på policen.

Herudover er det selskabets opfattelse, at årsagen til revnedannelsen, der er sket efter overtagelsen af ejendommen, skal findes i det forhold, at ejendommen er funderet på den fede lerjord i grunden. Da forsikringen ikke omfatter forhold i grunden, vil dette ikke være omfattet af forsikringen. Vi kan i den forbindelse henvise til kendelserne 86935 og 90517.

Det fremgår af udtalelser fra klagers rådgiver, at efter klagers opfattelse skulle årsagen til revnedannelserne være, at mørtlen er for svag.

Henset til, at ejendommen har eksisteret i mere end 120 år heraf næsten fem år i klagers ejertid, inden de anmeldte revnedannelser blev konstateret, finder vi det ikke sandsynliggjort, at murens mørtel er anderledes, end den type mørtel, der blev anvendt i 1896.

Det er selskabets opfattelse, at hvis der generelt var tale om dårlig mørtel, ville ejendommen næppe have kunne eksisteret i de mere end 120 år, uden der havde været væsentlige flere og anderledes revnedannelser på ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger, herunder ejendommens fundering på moræneler, samt alderen på ejendommen finder selskabet det ikke dokumenteret, at revnerne afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdig nedsat."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos af ejendommen. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesrapport af 19/11 2019 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato fredag d. 15. november 2019

...

Generelt om ejendommen

Som hustype er der tale om en murermestervilla med høj kælder. Huset er opført i 1896 med et bebygget areal på 110 m² med fuld kælder.

Husets tagetage har et udnyttet boligareal på 74 m² - således det samlede boligetageareal udgør 184 m².

Huset er opført med et saddeltag og hanebåndspærfer. Taget er/var tækket med naturskifter. Ydervægge er ifølge tilstandsrapporten, opført som hulmure af tegl med blankt murværk.

...

1. Muret stik over vinduer har alvorlige sætninger

Besigtigelsen udføres sammen med husejers bygherrerådgiver ... som oplyser, at de kort tid efter overtagelsen i 2014, foretog renovering af soklen samt udskiftning af vinduer.

Som det fremgår af tilstandsrapporten, blev der allerede inden overtagelsen i 2014, registreret forhold om revner i sålbænke og afskalninger og revnedannelser på soklen. Dette resulterede i et generelt forbehold på ejerskifteforsikringen hvor det fremgår, at årsagen til og følgerne af sætningsskader ikke er dækket.

Bygherrerådgiver ... oplyser, at de på tidspunktet for vinduesudskiftningen, ikke registrerede hverken revner eller alvorlige sætningsskader på sokler eller murværket.

De anmeldte forhold er derfor først konstateret nu, efter opsætning af stilladset i forbindelse med tagudskiftningen og facaderenoveringen. Som det fremgår af mail fra [bygherrerådgiver] den 15. november, var planen at der skulle udskiftes fuger og ilægges stål, hvor der var små murskader.

Ved min besigtigelse fredag den 15. november var der opstillet et fuldt overdækket stillads og hele tagbelægningen var fjernet. Ved inspicering fra stilladset, ses der nu flere områder med alvorlige sætningsrevner i murfelter og i de murede stik over vinduerne, særligt i tagetagen på den østvendte gavl samt over stuevinduer mod syd.

Østgavl

I tagetagen ses der revner og sætninger over begge vinduer, i en vinkel af 45 grader mod begge de uafdækkede remender, indmuret i det pudsede murfelt under tagudhænget.

...

Revnen ses også i de støbte betonsålbænke og videre ned i brystningsfeltet, under vinduerne i tagetagen.

...

Over stueetagens glastag over entredøren, ses igen revner i murfeltet, som musetrapper i fuger, der tidligere er repareret.

...

Sydfacade

På den sydvendte facade over køkkenvinduet, ses der revnede fuger og musetrapper i murfeltet over det murede stik.

På samme facade men over køkkendøren, ses fugerne i det murede stik, som værende tidligere repareret. Her ses der sætningsrevner i murværket, som ligeledes har knækket en sten.

Over terrassedøren ses der tidligere fugereparationer.

I murværket under stueetagens vinduer og over samt i sokkelpudsen, ses der lodrette revner i fuger og i knækket mursten. Jeg bemærker, at sokkelpudsen er renoveret efter overtagelsen i forbindelse med vinduesudskiftningen i 2015.

...

Vurdering

Der kan være flere årsager til, at der opstår sætningsrevner i murværket. Huset er som bekendt mere end 120 år gammelt, og fugerne er ved at være udslidte. Det er ikke et forhold som afviger nævneværdigt, i forhold til tilsvarende huse fra samme tid.

Jeg hæfter mig ved, at der under sælgers oplysninger fremgår, at der er foretaget efterfundering.

Ligeledes fremgår det af tilstandsrapporten, at den bygningsagkyndige har registreret afskallinger på fundament/sokkel flere steder samt revnedannelser. Generelt for disse registreringer og oplysninger er, at de alle ligger tilbage til bygningsgennemgangen i 2014. Den bygningsagkyndige har samtidig vurderet, at der er risiko for skade udvikling.

Ovenstående informationer har afstedkommet et forbehold på ejerskifteforsikringen, der generelt undtager årsagen samt følger af sætningsskader.

Huset er opført på et tidspunkt i historien, hvor man gik fra massive ydervægge, til hulmure. Allerede i slutningen af 1800 tallet, blev det almindeligt at anvende hulmure.

Alderen på huset betyder, at dette hus må være opført med hulmure. Hulmure fra denne tid, blev udført med faste bindere (mursten) med udmuring omkring vinduer og døre.

I ydervægge i tilsvarende huse fra denne tid, er der normalt et muret stik (en muret bue) over vinduer og døre, netop fordi der ikke blev anvendt armering eller anden type overligger. Indvendigt blev der normalt indmuret en træbjælke eller afhængig af belastningen på bagmuren, i visse tilfælde et jern.

Vinduer fra denne tid, blev ofte produceret af en snedker på stedet. Under murerarbejdet blev der opstillet en midlertidig træramme i hullet, så mureren kunne fortsætte sit murerarbejde, inden vinduet endeligt blev monteret. Det betyder så også, at når man fjerner de gamle vinduer i en anden og kraftigere dimension end de nye vinduer, kan der opstå spændinger i murværket.

Spændingerne resulterer i revner i murværket, som ikke er i stand til at optage disse påvirkninger. Der hvor murværket har mindst styrke, opstår der revner – hvilket især ses omkring døre- og vindueshuller og brystningspartier hvor murværket i forvejen er svækket på grund af åbningen.

Vi får oplyst, at fugerne udskiftes på grund af den aktuelle stand. Dette er et normalt aldersbetinget forhold, som hører under almindelig vedligeholdelse.

Revner i sålbænke og nedslidte fuger, resulterer i opfugtninger og vandindtrængen i revner, som i perioder med frostgrader og fugt, resulterer i udvidelser og spændinger af murværket.

Ligeledes er gavltrekanter en udsat bygningsdel, hvor murværket udsættes for vind- påvirkninger på tagkonstruktionen, som forplanter sig videre til murværket.

Flere af de nu konstaterede sætningsskader, kræver langt større tiltag end blot udskiftning af fuger. Særligt mureltet over det venstre gavlvindue i tagetagen, er forskubbet flere millimeter ud af det lodrette plan.

Ifølge bygherrerådgiver ... blev der ikke registreret sætningsskader på murværket, i forbindelse med vinduesudskiftningen i 2015. Derfor må vi antage, at hvis der havde været tilsvarende bevægelsesrevner/sætningsskader i murværket, så ville man netop i forbindelse med en vinduesudskiftning, have registreret disse.

Jeg anser derfor disse sætninger og bevægelser/revner i murværket, opstået som følge af almindelig aldersbetinget nedslidning.

I forbindelse med opstilling og fastgørelse af et stillads, bliver ydervæggene også hårdt belastet. De mekaniske påvirkninger fra skære- og slagværkstøj i forbindelse med udtagning af vinduerne, påvirker også ydervæggene i en grad, hvor skalmuren og fugerne bliver belastet.

Da forholdet ikke tidligere er registreret eller anmeldt, må der være tale om en skade, som ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet, men som først er opstået på et senere tidspunkt.

Huset og dets byggemetoder afviger ikke i forhold til tilsvarende huse fra samme tid."

Af udklip fra dingeo.dk fremgår flg.:



Det geologiske underlag på [redacted] er **Moræneler** (Se [Geologi og Geoteknik](#)), der frigiver Radon og dermed **øger risiko for Radon** i boligen.

Af forsikringsbetingelserne 1205 fremgår bl.a.:

"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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

...

5.Hvad dækker forsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1896 og er overtaget af klageren den 1/12 2014. Ejendommen er en murer mestervilla med ydervægge af teglsten opført med hulmur. Klageren lod vinduerne udskifte kort tid efter overtagelsen. I forbindelse med, at klageren i 2019 ville udskifte taget og fugerne i facaderne, blev der opstillet stillads ved ejendommen. Det blev i denne forbindelse konstateret, at der var opstået betydelige revnedannelser i ydervæggene. Klageren anmeldte herefter den 8/11 2019, at vinduesoverliggerne var ved at falde ned to steder.

Klageren ønsker dækning af omkostningerne forbundet med udbedring af revnedannelserne i murværket. Klagerens bygherrerådgiver har blandt andet anført, at "Da stilladset bliver monteret og vi kan besigtige murværket nøjere, ser vi omfattende skader på murværk, hvor der er decideret nedstyrtningssfare".

Selskabet har anført, at det må lægges til grund, at der i forbindelse med klagerens udskiftning af vinduer i 2014 ikke blev konstateret revner i murværket, hvorfor revnedannelser, ud over de nævnte i tilstandsrapporten, må være opstået efter forsikringen trådte i kraft.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at de konstaterede skader ikke berettiger til forsikringsdækning. Selskabet har blandt andet henvist til følgende forbehold i policen vedrørende sætningsskader, "Med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten for ejendommen dækker forsikringen ikke: - Sætningsskader - Årsag til sætningsskader - Følger af sætningsskader. Forbeholdet er gældende for hele ejendommen". Det er selskabets opfattelse, at de nu konstaterede revner sandsynligvis er forårsaget af bevægelser i leret, ikke mindst henset til, at revnerne først er konstateret efter den tørreste sommer i mere end 100 år (2018) efterfulgt af et temmelig vådt år 2019. Selskabet har herved bemærket, at det fremgår af hjemmesiden din-geo.dk, "at ejendommen er opført på moræneler".

Selskabet har endvidere anført, at "det efter selskabets opfattelse ikke [kan] afvises, at udskiftningen af vinduerne, og det efterfølgende arbejde med renoveringen af taget kan have indflydelse på revnedannelsen. Dels kunne de oprindelige vinduer have haft en vis bærende effekt, og dels vil arbejdet med udskiftningerne af vinduer og tag, samt opstilling af stillads have medført rystelser, som kan medføre revnedannelser på et mere end 120 år gammelt hus".

Selskabet har herudover anført, at "hvis der generelt var tale om dårlig mørtel, ville ejendommen næppe have kunne eksisteret i de mere end 120 år, uden der havde været væsentlige flere og anderledes revnedannelser på ejendommen".

Klagerens rådgivende ingeniør har anført, at "Skaderne omfatter defekte stik over vinduer hvor trykbuen ikke virker. Dette skyldes en blanding af: 1. For svag mørtel 2. Manglende masse i murværket til at optage sidetrykket 3. Temperaturbevægelser i facaden 4. Vandindtrængen kombineret med skiftende frost/tø. Desuden er der flere revnede sålbænke som leder vand ned i det underliggende murværk med skader til følge. Over kældervinduer er der korroderede stålprofiler som er pudset over – men der er friske revner i flere af disse".

Af taksators besigtigelsesrapport af 19/11 2019 fremgår det, at "**Østgavl** I tagetagen ses der revner og sætninger over begge vinduer, i en vinkel af 45 grader mod begge de uafdækkede remender, indmuret i det pudsede murfelt under tagudhænget ... Revnen ses også i de støbte betonsålbænke og videre ned i brystningsfeltet, under vinduerne i tagetagen ... Over stueetasgens glastag over entredøren, ses igen revner i murfeltet, som musetrapper i fuger, der tidligere er repareret ... **Sydfacade** På den sydvendte facade over køkkenvinduet, ses der revnede fuger og musetrapper i murfeltet over det murede stik. På samme facade men over køkkendøren, ses fugerne i det murede stik, som værende tidligere repareret. Her ses der sætningsrevner i murværket, som ligeledes har knækket en sten. Over terrassedøren ses der tidligere fugereparationer. I murværket under stueetasgens vinduer og over samt i sokkelpudsen, ses der lodrette revner i fuger og i knækket mursten. ... **Vurdering** ... Huset er som bekendt mere end 120 år gammelt, og fugerne er ved at være udslidte. Det er ikke et forhold som afviger nævneværdigt, i forhold til tilsvarende huse fra samme tid ... I ydervægge i tilsvarende huse fra denne tid, er der normalt et muret stik (en muret bue) over vinduer og døre, netop fordi der ikke blev anvendt armering eller anden type overliggere. Indvendigt blev der normalt indmuret en træbjælke eller afhængig af belastningen på bagmuren, i visse tilfælde et jern. Vinduer fra denne tid, blev ofte produceret af en snedker på stedet. Under murerarbejdet blev der opstillet en midlertidig træramme i hullet, så mureren kunne fortsætte sit murerarbejde, inden vinduet endeligt blev monteret. Det betyder så også, at når man fjerner de gamle vinduer i en anden og kraftigere dimension end de nye vinduer, kan der opstå spændinger i murværket. Spændingerne resulterer i revner i murværket, som ikke er i stand til at optage disse påvirkninger. Der hvor murværket har mindst styrke, opstår der revner – hvilket især ses omkring døre- og vindueshuller

og brystningspartier hvor murværket i forvejen er svækket på grund af åbningen. Vi får oplyst, at fugerne udskiftes på grund af den aktuelle stand. Dette er et normalt aldersbetinget forhold, som hører under almindelig vedligeholdelse. Revner i sålbænke og nedslidte fuger, resulterer i opfugtninger og vandindtrængen i revner, som i perioder med frostgrader og fugt, resulterer i udvidelser og spændinger af murværket. Ligeledes er gavltrekanter en udsat bygningsdel, hvor murværket udsættes for vind- påvirkninger på tagkonstruktionen, som forplanter sig videre til murværket. Flere af de nu konstaterede sætningsskader, kræver langt større tiltag end blot udskiftning af fuger. Særligt murfeltet over det venstre gavlvindue i tagetagen, er forskubbet flere millimeter ud af det lodrette plan. Ifølge bygherrerådgiver ... blev der ikke registreret sætningsskader på murværket, i forbindelse med vinduesudskiftningen i 2015. Derfor må vi antage, at hvis der havde været tilsvarende bevægelsesrevner/sætningsrevner i murværket, så ville man netop i forbindelse med en vinduesudskiftning, have registeret disse. Jeg anser derfor disse sætninger og bevægelser/revner i murværket, opstået som følge af almindelig aldersbetinget nedslidning. I forbindelse med opstilling og fastgørelse af et stillads, bliver ydervæggene også hårdt belastet. De mekaniske påvirkninger fra skære- og slagværkstøj i forbindelse med udtagning af vinduerne, påvirker også ydervæggene i en grad, hvor skalmuren og fugerne bliver belastet. Da forholdet ikke tidligere er registreret eller anmeldt, må der være tale om en skade, som ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet, men som først er opstået på et senere tidspunkt".

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet "**Registrering af bygningens tilstand ... 2. Ydervæge** 2. Ingen bemærkninger **3. Vinduer og døre ... 3.4 Sålbænke K1** Der ses mindre beton afskalninger og revnedannelser på nogle sålbænke i stuen op på 1 sal ved altan. Note: Der er risiko for skades udvikling. **4. Fundament/sokler** 4.2 Sokkel K1 Der er mindre beton afskalninger på soklen flere steder samt revnedannelser. Note: Forholdet er af mindre betydning, men der er dog risiko for skades udvikling ... **Sælgers oplysninger om ejendommen** 4. Fundamenter/sokler ... 4.2 Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)? [ja]".

Det fremgår af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

m.v., at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende *bestemte* bygningsdele eller bestemte installationer.

Som det ovennævnte policeforbehold er formuleret, vedrører det sætningsskader i hele ejendommen. Nævnet finder, at forbeholdet er af en sådan generel karakter, at det er vanskeligt for forsikringstageren at forholde sig til dets omfang og konkrete betydning.

Nævnet finder, at forbeholdet er i strid med bekendtgørelsens minimumskrav til dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer, jf. § 1, idet forbeholdet ikke er begrænset til at vedrøre *bestemte* bygningsdele eller bestemte installationer. Det er på den baggrund nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt. Nævnet henviser til sine afgørelser i sag nr. 87529 og sag nr. 86966.

Afgørende for sagens udfald er herefter, om der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

En forsikringstager har som udgangspunkt bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade og for skadens omfang mv.

Nævnet lægger til grund, at revnedannelserne, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Spørgsmålet er herefter, om det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens dækning for "fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. ... Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Ankenævnet for Forsikring

13.

94613

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at det må anses for antageliggjort, at de opståede betydelige revnedannelser er en udløsning af fysiske forhold ved bygningen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab skal indhente en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anført, at det er sandsynligt, at revnedannelserne er en følge af, at funderingen af ejendommen ikke har kunnet modstå bevægelser i jordlagene under ejendommen, og at selskabet i forbindelse med indtegningen af forsikringen indsatte et generelt forbehold vedrørende sætningsskader, hvilket efter nævnets vurdering må anses som udtryk for, at selskabet har vurderet, at der var nærliggende risiko for, at der ville opstå yderligere sætningsskader på bygningen.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klagerens ingeniør har anført andre mulige årsager til revnedannelserne, der efter omstændighederne også kan berettige til forsikringsdækning.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at det også bør undersøges, i hvilket omfang udskiftningen af vinduer efter overtagelsen har haft betydning for de konstaterede skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, og klageren skal i fællesskab skal indhente en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der skal gøres for at

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

94613

udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand