

# Ankenævnet for Forsikring

Den 27. oktober 2021 blev i sag nr. 96408:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring  
A.C. Meyers Vænge 9  
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1877 og har en tilbygning fra 1975. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2020 med disposition fra den 1/9 2020. Af tilstandsrapport af 29/6 2020 fremgår bl.a.:

| Bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja                                  | Nej                                 | Bygning   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | _____     |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br><i>Litra A - Beboelse: Gulv under belægning væg-til-væg tæpper, vinyl eller lignende, kunne ikke besigtiges i stue, entre og værelser, køkken, fyrrum, udestue samt på hele 1. Salen.<br/>Litra A - Beboelse: Tagrummet er besigtiget fra stige i rum mod vest, på grund af manglende gangbro og lav højde.<br/>Litra C - Udhus/skur: Bygningsdele mod vest kunne ikke besigtiges på grund af placering i skel.<br/>Litra A - Beboelse: Facade og sokkel mod vest kunne ikke besigtiges fuldt ud på grund af beplantning.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | ACB _____ |

|                         |           |                       |  |
|-------------------------|-----------|-----------------------|--|
| ...                     |           |                       |  |
| Bygn.:                  | Karakter: | Registrering og note: |  |
| A                       | Beboelse  |                       |  |
| A. Primære bygningsdele |           |                       |  |

|                   |    |                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ...               |    |                                                                                                                                                                                                 |  |
| 2. Ydervægge      |    |                                                                                                                                                                                                 |  |
| 2.1 Facader/gavle | K2 | Murværket har generelt revner og puds med manglende vedhæftning hele bygningen rundt.<br>Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. |  |
| 2.2 Beklædninger  | K3 | Gavlbeklædningen er mod nord og syd med nedbrydning og flere steder åbninger i overlæg.<br>Note: Forholdet kan give risiko for opfugtning og følgeskader på de omkringliggende bygningsdele.    |  |

...

|                                                    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Fundament/sokler</b>                         |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.2 Sokkel                                         | K2 | Soklen har generelt revner og afskalninger flere steder hele bygningen rundt.<br>Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.                                                                                 |
|                                                    | K2 | Soklen har generelt revner og afskalninger flere steder hele bygningen rundt.<br>Ved overgangen mellem oprindelig beboelse og tilbygning ses differensrevner.<br>Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. |
| ...                                                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)</b> |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning                    | K3 | I badeværelse er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.<br>Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.                                  |
|                                                    | K1 | I bryggers er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag og Gulvpladen ses revnet fra ved vægge samt ved yderdøren.<br>Note: På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.          |
| 6.2 Vægkonstruktion/-belægning                     | K3 | Vinyl i badeværelse har revner og utætte samlinger; samt mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.<br>Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.                |
| ...                                                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>8. Indervægge/skillevægge</b>                   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8.1 Indvendige vægge                               | K1 | Indervægge har fugtgennemslag og løst puds i udestue.<br>Der ses desuden revner i udestuens brystningsmur mod syd.<br>Note: Forholdet skønnes at være opstigning af grundfugt eller kuldebro, som vurderes at være normalt for denne type ejendom.                      |
|                                                    | K1 | Skillevæg i bryggers har revner over dør.<br>Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.                                                                                                 |
|                                                    | K2 | Indervægge har flere revner i værelse mod nordvest.<br>Note: Revnerne er af væsentligt omfang.                                                                                                                                                                          |

I klageskema af 27/1 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

Vi overtog huset d 01.10.2020 med den hensigt at renoverer det. Vi gennemlæste tilstandsrapporten og er opmærksomme på de generelle revner. Vi ser først huset tomt på overtagelsesdatoen. Det første vi opdager er revnen i værelset mod [vej], det er en stor betydelig revne som har flækket gasbeton elementerne. Vi inspicerer området uden for og ved lidt børsten på soklen, ser vi at revnen har forplantet sig hele vejen igennem soklen. Vi henvender os til forsikringen som slår den hen på at der er generelle revner jævnfør (kategoriseret som K2) tilstandsrapporten. Forsikringen sender en murer for at undersøge skaden og han holder sig til de generelle revner i tilstandsrapporten. Vi kontakter en uvildig byggetekniskrådgiver, som kommer ud og kigger, blandt andet på sætningen og som konstaterer at det i tilstandsrapporten som minimum burde have haft en kategori K3, eller UN. Da han ikke uden vider kan konstaterer om huset forsat synker. Vi sender rapporten ind til forsikringen som igen afviser skaden. Vi får foretaget en geoteknisk undersøgelse som viser at der er ca. 3 meter til bæredygtig jord, og da vi på daværende tidspunkt må indse at renoveringsopgaven ikke står mål med økonomien beslutter vi at få lavet yderligere 2 boreprøver i modsat ende af haven i tilfældet af at vi bliver nødt til at rive huset ned.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Jeg ønsker som minimum en økonomisk kompensation/anerkendelse af at det jeg har købt et hus i god tro med udgangspunkt i tilstandsrapporten, og i troen på at det kunne renoveres, men det er bestemt ikke det jeg har fået. Jeg har fået et huset der ikke står til at rede. Muren er bygget op af mursten med kalkmørtel og derfor smuldre ved mindste berøring, Vinduesoverlæggeren er revnet, det er utæt og der siver vand ind under syld, efter en vvs forsøgte at udskifte kloakrør (på forsikringen) og det er inficeret med mus, rotter og andre skade dyr. Jeg har derfor set mig nødsaget til at søge om tilladelse til nedrivning."

Selskabet har i kommentar af 23/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage. Vi kan forstå, at der er gennemført en geoteknisk undersøgelse i hvilken forbindelse, der er udført tre boreprøver på ejendommen.

Undersøgelsen med boreprøver er ikke tidligere sendt til os. Vi skal derfor bede om undersøgelsen med resultat af de tre boreprøver, således at disse kan indgå i vores vurdering og behandling af klagen."

Klageren har i kommentar af 28/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar på selskabets kommentar, jeg skal oplyse at den tredje boreprøve er bortkommet hos jordeksperterne. Det var den som er ca. 3 meter fra sætningen. Derfor har Jeg har d. 25-02-2021 rekvireret [geoteknikeren] til udarbejdelse af en sætningsundersøgelse. Undersøgelsen vil finde sted i uge 9 med en beregnet svar tid på ca. 12 hverdage."

Selskabet har i brev af 21/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget geoteknisk undersøgelse, og vender her tilbage til vores forsikringstagers klage.

Vores forsikringstager (Klager) har anmeldt revner i den sydvestlige gavl i den nyere del af huset, som er opført i 1975. Vi har afvist forholdet, da dette er anmærket i tilstandsrapporten.

**Sagens fakta***Oplysninger om ejendommen*

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1877. I 1975 er ejendommen forlænget med tilbygning mod nord/vest på til 33 m<sup>2</sup>, byggesag vedlægges som bilag A. Den 29. juni 2020 udarbejdes tilstandsrapport (bilag B). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med udvidet dækning for en 5 års periode fra dispositionstidspunktet den 1. september 2020 (bilag C) i Nykredit Forsikring. Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilagt D).

*Salgsopstilling og købsaftale*

Af sagsopstillingen fremgår at ejendommen sælges som en håndværkertilbud (bilag E), ligesom det af salgsopstillingen sammenholdt med købsaftalen (bilag F) fremgår, at køber har modtaget nedslag i salgsprisen på 298.000 kr. (bilag F).

# Ankenævnet for Forsikring

4.

96408

## Tilstandsrapporten

Generelt er tilstandsrapporten behæftet med mange alvorlige anmærkninger, som understreger, at ejendommen er et håndværkertilbud, som anført i salgsmaterialet.

I den bygningssagkyndiges generelle kommentarer til bygnings tilstand (side 14), anføres:

*Hovedindtrykket af boligen er, når man tager bygningens alder i betragtning, at denne fremstår i mindre god stand. Som det fremgår af registreringerne i denne rapport, er der dog nogle reparationer der bør foretages før normal vedligeholdelse kan påregnes.*

Den bygningssagkyndig anfører i sine bemærkninger, litra 2 (side 6), at:

*'Litra A - Beboelse: Facade og sokkel mod vest kunne ikke besigtiges fuldt ud på grund af beplantning'*

Derudover anføres følgende:

|                                             |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Ydervægge                                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1 Facader/gavle                           | K2 | Murværket har generelt revner og puds med manglende vedhæftning hele bygningen rundt.<br>Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.                                                                         |
| 4. Fundament/sokler                         |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.2 Sokkel                                  | K2 | Soklen har generelt revner og afskalninger flere steder hele bygningen rundt.<br>Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.                                                                                 |
|                                             | K2 | Soklen har generelt revner og afskalninger flere steder hele bygningen rundt.<br>Ved overgangen mellem oprindelig beboelse og tilbygning ses differensrevner.<br>Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse. |
| 6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning             | K1 | I bryggers er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag og Gulvpladen ses revnet fra ved vægge samt ved yderdøren.<br>Note: På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.          |
| 8. Indervægge/skillevægge                   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8.1 Indvendige vægge                        | K1 | Skillevæg i bryggers har revner over dør.<br>Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.                                                                                                 |
|                                             | K2 | Indervægge har flere revner i værelse mod nordvest.<br>Note: Revnerne er af væsentligt omfang.                                                                                                                                                                          |

## Overordnet sagsløb

Klager anmelder revner i værelse i tilbygning den 21. september 2020. Vi rekvirerer Netværkshåndværker ... [Netværkshåndværker] til besigtigelse, som gennemføres den 29. september 2020.

På baggrund af besigtigelsen konstaterer Netværkshåndværkeren, at det anmeldte svarer til anmærkninger i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet afvises som dækningsberettigende.

Klager rekvirerer herefter ... [Klagers rådgiver] som udarbejder vurdering (bilag G). Af rapporten fremgår, at der konstateres revner i soklen og indvendige vægge, forskydning over vindue samt utætheder i tag.

Forhold om tag og forskydning over vindue har ikke relation til nærværende og er ikke en del af klagen. Vi kan dog oplyse, at der er meddelt dækning til udbedring, da forskydning over vinduet, der skyldes manglende overligger.

For de konstaterede revner er der ikke fremkommet nye oplysninger, hvorfor den tidligere afgørelse fastholdes.

Forholdet påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring. Forud for påklagen til nævnet foranlægger Klager boreprøve udført af ... [Geoteknikker], herunder vurdering af boreprofil.

Vi har modtaget oplysningerne under nævnsklagen, og forelagt disse for Seniortaksator ... [Seniortaksator] hvis vurdering fremlægges om bilag H. Seniortaksators vurdering giver ikke anledning til at ændre vores vurdering. Vi henviser i det hele til vurderingen.

## Vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen dækker aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Der er ikke forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen hvis forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

I overensstemmelse med praksis er det forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre at der er tale om dækningsberettigende skade.

### *Ad aktuel skade*

Netværkshåndværkeren fotodokumenterer deres besigtigelse, jf. deres rapport (bilagt klagen), som viser, at det anmeldte svarer til bemærkningerne i tilstandsrapportens punkt 8.2. Vi vedlægger fotobilag med gengivelse i større format (bilag I).

Vi noterer os, at Klagers rådgiver i sin konklusion anfører:

*'På revne siden kan der godt argumenteres for at det skulle være en k3 i stedet for k2, især hvor der er skader på vinduesoverligger, her der skade på andre bygningsdele og særlig risiko for yderligere skade, hvis der ikke sættes ind'*

Klagers rådgiver har således heller ikke konstateret aktuel skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb – fraset skaden på overligger, som tidligere omtalt.

På samme måde konstaterer Seniortaksator (bilag H), efter nærmere gennemgang af sagens fotomateriale, at de aktuelle revner svarer til beskrivelsen i Netværkshåndværkerens rapport.

### *Ad nærliggende risiko for skade*

Seniortaksator har gennemgået sagens oplysninger samt rapporten fra Geoteknikker. Seniortaksator anfører:

*'I det aktuelle tilfælde kan det dog også udledes, at sokkel ikke har nyere forskydninger eller særlige niveauforskelle på hver side af revnerne.*

*Derudover ses det også, at der ikke har været nyere bevægelser, idet der er sort maling i revnen, som der ikke er brud i'*

Uanset Geoteknikerens konstatering om ejendommens funderingsforhold, kan der ikke visuelt konstateres, at der har været bevægelse i revnerne igennem længere tid.

Seniortaksator anfører, at Geotekniker ikke forholder sig til, at der er tale om en ejendom fra 1975, at der ikke er tegn på aktuelle sætninger. Ligesom Seniortaksator anfører, at Geoteknikerne heller ikke anfører hvad der kan forventes af restsætninger. Seniortaksator vurderer, at rapporten er udtryk for et øjebliksbillede.

Trods rapporten er et øjebliksbillede, må vi anføre, at henset til, at faktisk ikke kan dokumenteres aktuelle bevægelser eller forskydninger, og ejendommen (tilbygningen) er opført i 1975 og er har nu stået mere end 45 år, må vi lægge til grund, at ejendommen har sat sig på nuværende tidspunkt. Vi bemærker, at geoteknisk kan man lægge til grund, at en ejendom hovedsagelig sætter sig de første 10 år efter opførelsen, og som udgangspunkt har sat sig endeligt efter 20 år. Der er ikke oplysninger om, at tilbygningens last har ændret sig siden opførelsen i 1975, altså at tilbygningen har undergået forandringer, som tilfører bygningen yderligere last.

Geoteknikerne har målt en konkret skævsætning på 30 mm målt på sokkel. Det fremgår ikke tydeligt om måling er foretaget i længde- eller brederetning. Uanset dette må vi konstatere, at forholdet ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da skævsætningen pr. meter under alle omstændigheder er behersket. Ligesom udmålingen heller ikke i sig selv er udtryk for aktuelle bevægelser.

Vi må herefter konstatere, at der med rapporten fra Klagers rådgiver eller Geotekniker er dokumenteret eller sandsynliggjort at der er aktuel eller nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

*Ad klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a*

Klagers rådgiver anfører, at anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørende revner måske kunne vurderes til K3 i stedet for den anførte K2 anmærkning uden at dette begrundes nærmere.

På baggrund af sagen oplysninger, herunder Seniortaksators bemærkninger, er der ikke grundlag for at antage, at anmærkningerne i tilstandsrapporten skulle være klart forkert beskrevet, hvorefter køber ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Der er konstateret og beskrevet revner, som er koncentreret til konkrete bygningsdele. Derudover er der ikke påvist forhold, som kan give grundlag for at antage, at revner er i aktuel bevægelse.

Ligeledes anfører den bygningssagkyndige, at det ikke kan udelukkes, at forholdet vil udvikle sig yderligere.

Det er således ikke dokumenteret eller godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelserne, og klager dermed er afskåret fra at vurdere forholdet reelle karakter, omfang og betydning.

Endelig må vi understrege, at Klager erhverver ejendommen som et håndværkertilbud.

#### *Ad omkostninger til rådgiver*

Klagers rådgivers rapport giver os ikke anledning til at undersøge det anmelde forhold yderligere eller meddele dækning, dog fraset forholdet om revne over vindue, som der efterfølgende meddeles dækning til udbedring.

Henset hertil, er vi indstillet på at dække delvise omkostninger til rapporten. Rådgiver gennemfører en mere generel gennemgang af flere forhold i ejendommen, henset hertil er vi indstillet på at dække omkostninger svarende til 1/3 af rapportudgiften.

#### *Sammenfatning*

Vi må herefter konstatere at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at de aktuelle revner er udtryk for skade i ejerskifteforsikrings forstand eller der er nærliggende risiko for sætningsskader.

Det forhold, at Klager har erhvervet en ejendom som er et håndværkertilbud med forventning om at renovere ejendommen kan ikke føre til anden konklusion.

Sidst i klagen, nævner Klager en række skadeforhold, som har ført til at Klager ønsker at nedrive ejendommen. Det er ikke muligt at vurdere de nævnte forhold på baggrund af de anførte.

Vi kan se, at flere af forholdene allerede har været anmeldt og behandlet af skadeafdelingen, som også har meddelt dækning til flere af forholdene. Hvis Klager har bemærkninger til de trufne afgørelser, er Klager naturligvis velkommen til at kontakte Skadeafdelingen for drøftelse.

På det foreliggende kan vi ikke kommentere det anførte yderligere."

Klagerens repræsentant har i brev af 20/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen omhandler i sin enkelthed, sætningsskader i huset, idet disse ikke er korrekt oplyst og markant forkert beskrevet i rapporten. Selskabet har derfor ikke ret når de i deres høringssvar oplyser, at visse sætninger ikke er en del af klageanmeldelsen.

Vi må på det kraftigste henvise til dokumentet 'kopi af webskema', der rettelig angiver klagers inddrivelse af klagesagen i Ankenævnet for Forsikring og som tydeligt viser, at der er tale om alle sætninger i huset.

#### **Huskøb og mangler**

Når man køber et hus, er det med henblik på el-rapport og tilstandsrapporten og deres troværdige formål, at belyse en skade på huset, således man ved hvad man går ind til.

Det er naturligvis ikke den beskikkede byggesagkyndiges opgave, at lave destruktive indgreb, men de skader der måtte fremtræde på/i bygningen, skal naturligvis noteres.

Forsikringsselskabet fremhæver følgende i deres høringsvar:

- *Forsikringstager (Klager) har anmeldt revner i den sydvestlige gavl i den nyere del af huset, som er opført i 1975*  
→ Ovenstående er ganske enkelt forkert og er direkte modstridende med det forsikrede har fået oplyst og har anmeldt/klaget over. Forsikrede har alene fremført klage over sætningsskader i hele huset fra sokkel i jord til loft, såvel inde som ude. Forhold der slet ikke er nævnt.
- *Forsikrede har købt huset velvidende, at der på bygningen fremgik nogle helt konkrete sætninger.*  
→ Forsikrede købte huset velvidende der var revner, som skulle vedligeholdes. Dette gik forsikrede ind til, da sådanne forhold kan udbedres løbene med ren vedligeholdende arbejder i form af mørtel og lign. Men da forholdet rettelig har vist sig, at omhandle sætningsskader fra sokkel i jord til loft, såvel inde som ude, da er forholdet et helt andet og således markant forkert beskrevet i tilstandsrapporten og har derfor ikke været noget forsikrede var velvidende ved overtagelse af ejendommen.

Det er derfor direkte misvisende, når selskabet kommer med sådanne udtalelser og prøver at bagatellisere.

Der er alene konstateret >>revner<< i tilstandsrapporten. Der er således ikke korrekt fremført de forhold man måtte kunne forvente af et troværdighedsprodukt som tilstandsrapporten. Der burde, såfremt revner fremgår fra sokkel i jord og løber videre ind i murværk, være angivet sætningsskader.

Herudover er forholdet markant forkert beskrevet, da der tydeligvis ikke er taget højde for de indvendige skader i huset, som direkte fremgår af tapet mv. Disse 'revner', skulle naturligvis være fremsat som værende sætningsskader, da den byggesagkyndige med al tydelighed kunne se revnerne inde i huset og vurdere, at disse har nær relation til de forhold han fandt udenfor på bygningen. Havde den byggesagkyndige lagt to og to sammen, da ville 'revner' fra sokkel i jord, som giver store 'revner' i murværk og indvendige vægge, skulle nævnes som K3 og sætningsskader med risiko for fortsat udvikling. Det er de dog ikke, hvorfor forholdet er markant forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Bilag I – billedrapport, viser med stor tydelighed de markante sætninger der sker og er sket i huset, som ikke er konstateret eller nævnt i tilstandsrapporten. Disse revner vil være forhold, som almindeligvis skal fremgå af et troværdighedsprodukt som tilstandsrapporten. Det gør de dog ikke, hvorfor køber/forsikrede, ikke har fået det produkt denne har købt og overtaget.

Der er derfor tydeligt dokumenteret forhold der opfylder skadebegrebet i ejerskifteforstand, hvorfor selskabet naturligvis skal træde ind og udbedre de nævnte forhold jf. vilkåret forsikrede er underlagt.

## Dækning jf. vilkåret - Standard dækning

Standarddækningens indhold er fastsat ved lov.

- En ejerskifteforsikring dækker som hovedregel skader, der allerede var tilstede på ejendommen ved overtagelsesdagen, men som ikke blev opdaget ved huseftersynet og derfor ikke er nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten. **OPFYLDT!**

## Hvad dækker en ejerskifteforsikring?

- En ejerskifteforsikring dækker udbedring af skjulte skader og fysiske forhold ved huset, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. Der skal være tale om skader og forhold, som er usædvanlige for huset sammenlignet med et tilsvarende hus af samme alder og stand, og som den bygningssagkyndige ikke kunne se eller ved en fejl ikke har angivet i rapporterne. **OPFYLDT!**
- Skaden eller forholdet skal være konstateret i forsikringsperioden, men skal være opstået, før du overtog huset, og du må ikke have kendt til det på overtagelsestidspunktet. Forsikringen dækker alle bygninger på ejendommen, som er undersøgt af den bygningssagkyndige og som fremgår af din forsikringsaftale. **OPFYLDT!**

Hvis et forhold er nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, men forholdet er klart forkert beskrevet, kan ejerskifteforsikringen også dække.

Ovenstående viser med al tydelighed forhold i vilkåret forsikrede er underlagt, som er opfyldt, hvorfor selskabet skal træde ind og dække forholdet. Dette belyses yderligere ved gennemgang af skadebegrebet.

## Skadebegrebet

- En skades skal forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ligeledes taler man om, at den dækker fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. 'Nærliggende risiko' skal forstås som forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis ikke der sættes ind med omfattende forebyggende foranstaltninger eller vedligeholdelsesarbejder. **OPFYLDT!**
- Der er brud på bygningens fundamenter, hvorfor der vil løbe vand igennem dette.
- Der er deformation af bygning der svajer, idet tilbygning trækker sig fra hovedbygning.
- Konstruktionen er tydeligvis svækket, idet denne skal understøttes, da vægge, lofter/tag og ydermur ellers risikere at rive sig fra hovedbygning og tilbygning på sigt vil slippe hovedbygning.

Der er tale om de fysiske forhold på bygningen, der tydeligvis nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet denne ikke kan bruges og ej heller vil kunne indgå i et fremtidigt salg af ejendommen, hvorfor der er nævneværdig nedsat byggeteknisk værdi af ejendommen.

De fysiske forhold på bygningen dækkes af forsikringen, da der er nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Da tagkonstruktionen er svækket og derfor deformere samt skal udbedres idet der løber vand i konstruktionen, da er der tydeligt behov for omfattende forebyggende foranstaltninger, da der er nærliggende risiko for skade på bygningen i form af råd og svamp samt sammenstyrtning.

Herudover skal der udbedres sætningsskader på bygningens og denne skal understøttes, således sætninger der måtte opstå fremadrettet, minimeres.

Forholdene i ejerskifte skadebegrebet er således opfyldt og vi skal bede selskabet forholde sig her til og ikke komme med fuldstændig meningsløse forhold og udsagn, som ikke passer.

## Undersøgelser

Vi skal i det store hele henvise til fremlagte og indhentede rapporter på sagen, som er fremlagt på portalen i Ankenævnet for Forsikring. Disse belyser med stor sandsynlighed, at der er forhold på bygningen, der gør at tilbygning trækker sig væk fra hovedbygning og derfor slår revner. Herudover er der flere markante fejl i den byggesagkyndiges fremhævning i tilstandsrapporten. [Geoteknikeren] konkluderer følgende:

→ [geoteknikeren] vurderer ganske vist, at der ikke er funderet på bæredygtigt lag, idet der træffes sætningsgivende aflejringer af sætningsgivende lerfyld i området.

→ De anfører også, at der vil være risiko for yderligere sætninger i de bløde lag og deraf skævheder og revnedannelser.

Selskabet skriver følgende:

→ Derimod forholder de sig tilsyneladende ikke til, at tilbygningen er opført i 1975 eller for ca. 45 år siden, samt at der ikke er tegn på aktuelle bevægelser.

Selskabet udlægning af [geoteknikerens] konklusion er ganske enkelt forkert.

Selskabet prøver at fremsætte et mistillidsvotum overfor [geoteknikeren] og dennes konklusion. Det opleves desværre ofte, når detaljerne på sagen ikke taler til selskabets fordel. Det er dog bekymrende, at der sidder en 'seniortaksator' og gør sig klogere end de personer der professionelt arbejder med dette til daglig. At stille sig bedre vidende end de professionelle parter og argumentere mod en professionel saglig begrundelse af forholdene på matriklen, virker som en sidste krampetrækning fra selskabet og dennes 'seniortaksator'. Alt selskabet gør er at løbe fra deres ansvar. Selskabet agter ganske enkelt ikke at stå ved deres dækningstilsagn, fremsat i vilkåret. Opfyldes betingelsernes ordlyd, da skal selskabet træde ind.

[Geoteknikeren] udtalelse og konklusion kommer sig udelukkende af en sammenligning af bygninger af samme type, alder og stand. Det ville være forkert at konkludere forhold alene med ét hus for øje. Sammenligning gør, at der ikke kan forventes sætninger, som fundet på nærværende bygning. Derfor er konklusionen fra [geoteknikeren] som oplyst – der er forhold på området der udgør en skade, set i forhold til sammenlignelige bygninger af samme alder og stand. Selskabet prøver på, at stille konklusionen og [geoteknikeren] i mistillid, er således dybt bekymrende og et tydeligt tegn på, at selskabet og dets 'seniortaksator' alene frembringer selvtilregnede konklusioner på sagen og tager fakta ud af kontekst.

Med udgangspunkt i anmeldelsen omkring sætninger i ejendommen, da bør vi være rimelig enige i, at konstruktionen skal udbedres eksempelvis jf. [klagerens rådgivers] og [geoteknikerens] anvisninger samt rettes op og understøttes.

1. Her er dækning på ejerskifteforsikringen for nærliggende risiko for skade grundet risiko for fugt og vandindtrængen i de massive sætninger, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.
2. Forholdet er markant forkert beskrevet, da der tydeligvis ikke er tale om revner, men sætninger der går fra fundament og har store udfald i både yder- som indervægge og fundamenter. K3 forhold!
3. Der kan konstateres en mangel og skade (de to forhold skal holdes adskilt jf. lovgivningen). En mangel der konstateres i form af et ikke bæredygtigt underlag der er årsag til sætninger.
4. Konstruktionen er i bevægelse grundet de manglende korrekte jordbundsforhold.

5. I boringen konstateres, at der træffes bæredygtige aflejringer ~1.30 m under terræn. Altså et godt stykke under sokkel, hvorfor huset fortsat vil være i bevægelse.
6. De konstaterede revnedannelser kan henføres direkte til jordbundsforholdene.
7. Bygningen er ikke funderet på bæredygtige aflejringer ved prøvegravningen. Der henvises til afsnittet om sætningsforhold og udbedringsforslag i [geoteknikerens] analyserapport.

## Reglerne

Nykredit Forsikring og Lokal Forsikring har under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.3, litra a, yderligere anført, at forsikrede ikke har bevist, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse objektivt set forelå sætninger i et omfang som beskrevet i rapporter tilgået selskabet, herunder at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse forelå risiko for skade.

I § 2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. hedder det:

- '§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-6. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.'

Ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 ændredes bl.a. § 5, stk. 1, nr. 1, i loven, således at ordene 'eller er klart forkert beskrevet' blev indsat i bestemmelsen. Herefter har § 5, stk. 1, nr. 1, følgende ordlyd:

- '§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker for fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ...'

I bemærkningerne i lovforslaget hedder det om denne ændring bl.a. (Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, L 152, side 4161):

- 'Med den foreslåede ændring præciseres det, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.'

Den foreslåede tilføjelse til bestemmelsen tager som nævnt sigte på klart ufyldstgørende eller misvisende beskrivelser i tilstandsrapporten. Udtrykket 'forkert beskrevet' er et objektivt kriterium i den forstand, at det er uden betydning, om der eventuelt vil kunne gøres erstatningskrav gældende mod den bygningssagkyndige. Udtrykket omfatter både tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og tilfælde, hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring, jf. de anvendte rapportskemaers inddeling af skaderne i kategorierne K0-K3.

Det vil bero på en konkret vurdering, om en beskrivelse i tilstandsrapporten er 'klart' forkert. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at den bygningssagkyndiges faglige bedømmelse af et forhold kan anfægtes, og afvigelser, der er uden væsentlig praktisk betydning for en køber, falder også uden for. Det afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejls karakter, omfang og betydning.

Forsikringen skal f.eks. dække i tilfælde, hvor det i tilstandsrapporten er anført, at der er revner i muren, som ikke behøver at blive udbedret, men hvor det viser sig, at de pågældende revner er sætningsrevner, som skyldes udbedringskrævende mangler ved funderingen (en 'K1-skade', der viser sig at være en 'K3-skade'). Er det derimod anført i tilstandsrapporten, at et bestemt forhold bør undersøges nærmere (kategori 'UN'), skal forsikringen ikke dække de fejl, der må antages at ville være blevet opdaget ved en så dan grundigere sagkyndig undersøgelse.'

I bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. hedder det bl.a.:

- '§ 1. Tilbud på ejerskifteforsikring, jf. lovens § 5, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, skal for at kunne medføre de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger opfylde følgende betingelser ud over dem, der fremgår af lovens § 5:

1) Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilaget til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele.

...

3) Det skal fremgå af tilbuddet, om og i givet fald på hvilke punkter dækningsomfanget er udvidet i forhold til de vilkår, der er anført ... og i bilaget.'

I bilaget til bekendtgørelsen hedder det bl.a.:

- 'Bilag

Dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbruger beskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v

...

2) 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 bygningernes 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) Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4) Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

## Konklusion

Af de samme grunde må sætningsskaderne objektivt set anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporterne. Disse beskrev således skaderne med karakteren K2 og ikke med K3 eller UN, og det fremgik heller ikke på anden måde, herunder af henvisningen til yderligere rapporter forud for købet, at der var risiko for, at der var sætningerne i bygningen og at en ekstrarundering af ejendommen ville blive nødvendig.

Forsikrede har derfor ikke fået sådanne oplysninger, at de har haft mulighed for at tage sætningsskadernes reelle betydning i betragtning. De nu konstaterede sætningsskader er herefter heller ikke undtaget fra forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra a (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 4, første underpunkt).

Forsikringsselskabets anbringende om, at dækning er undtaget i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.3., litra a (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 3), kan ikke tages til følge, da det må lægges til grund, at årsagen til sætningsskaderne er, at huset er funderet på et ikke funderingseget jordlag, og at årsagen til skaderne således var til stede ved forsikredes overtagelse af ejendommen.

I skemaerne for tilstandsrapporterne udarbejdet i den foreliggende sag er følgende anført om Karakterskalaen:

### **K2: Alvorlige skader**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil **ikke** medføre skader på andre bygningsdele.

### **K3: Kritiske skader**

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. **Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.**

### **UN: Bør undersøges nærmere**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkelig ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade. Derfor bør art, omfang og konsekvens altid afklares.

Som minimum bør korrekt karakterangivelse i tilstandsrapporten således være K3 eller UN. Da ville forsikrede have mulighed for at forholde sig til skaderne, såfremt disse var angivet korrekt. En K3 vil ikke umiddelbart kunne repareres med løbende vedligehold, som nævnt i tilstandsrapporten. Det er forhold der skal udbedres permanent en gang for alle og entreses med professionel

entreprenør på området. Det havde forsikrede selv sagt ikke mulighed for at vide ved overtagelse af ejendommen, med henblik på tilstandsrapporten, som skulle angive at være et troværdigheds dokumentet, der beskriver bygningens beskaffenhed.

Sluttelig skal det oplyses, at forholdene nævnt i tilstandsrapporten ikke kan danne grundlag for en afvisning, idet disse opfylder skadebegrebet jf. lovgivning herom, idet forholdene går igennem med bygningen (viser sig i billerapporten – Bilag I – på sagen), som værende af langt større karakter end en revnedannelse, hvorfor der er nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsdele, da fugt kan trænge direkte ind i boligen og ødelægge indeklima i form af skimmel og svamp."

Selskabet har i kommentar af 14/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget høringsvar fra Klagers nye rådgiver. Det er vores opfattelse, at Klagers Rådgiver inddrager nye forhold. Vi er derfor nødt til at gennemgå disse forhold og tage stille til mulig genbesigtigelse. Vi er derfor nødt til at bede om, at sagens svarfrist bliver udsat på dette."

Klagerens repræsentant har i brev af 23/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er kommet os i hænde, at forsikringsselskabet på baggrund af vores klage mener, at der skulle være fremkommet nye oplysninger – dette er ingenlunde korrekt! På nuværende grundlag kan vi således ikke tilbyde der foretages yderligere besigtigelser, som skulle forhale sagsprocessen. Der er fremført de selvsamme forhold, som selskabet tidligere har besigtiget, men ej forholdt sig til.

Forholdet der er besigtiget, er tidligere alene afvist på et ikke korrekt grundlag og selskabet køber sig nu tid i form af et mangelfuldt høringsvar, hvor de ikke engang har gidet fremkomme med, hvilke oplysninger der konkret skulle være tale om.

Der er på nuværende tidspunkt fremført dokumentation for forholdet, reglerne og lovgivning bag ejerskifteforsikringen er opfyldt og ordlyden i betingelserne angiver det er en dækningsberettiget skade.

Tilstandsrapporten tjener i et vist omfang som varedeklaration på ejendommen. En del af købers sikkerhed efter forbrugerbeskyttelsesloven består netop i, at køber har bedre mulighed for at gennemskue eventuelle mangler ved ejendommen. Det er dermed problematisk, såfremt køber ikke fuldt ud kan stole på oplysningerne i tilstandsrapporten, såfremt oplysningerne i tilstandsrapporten ikke er troværdige.

**U.2010.3165H** drejede sig bl.a. om hvorvidt mangler var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, med den følge at forsikringen skulle dække omkostningerne til udbedring af manglerne. Ejendommen havde sætningsskader, der i tilstandsrapporten var beskrevet som alvorlige skader med karakteren k2. Det viste sig dog efterfølgende, at ejendommen var mangelfuldt funderet, og det var nødvendigt med ekstrarundering, samt at skaderne skulle have været karakteriseret som K3 eller UN. Køberne havde dermed ikke modtaget oplysninger egnet til at vurdere den reelle betydning af skaderne.

Det blev lagt til grund, at køberne subjektivt ikke havde et sådant kendskab til manglerne, at dækning kunne nægtes. På samme grundlag blev forholdet anset som objektivt klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og forsikringerne skulle dække skaderne, selvom de var nævnt i tilstandsrapporten.

Det kan af dommen udledes, at en forkert karakterangivelse i tilstandsrapporten af en skade kan føre til, at forholdet er omfattet af forsikringens dækningspligt. Afgørende er, om oplysningerne er egnede til at give køber tilstrækkeligt kendskab til skaden.

Vi skal på denne baggrund og sagens akter bede Ankenævnet træffe endelig afgørelse i sagen. Dette må gerne gøres hurtigt, idet der ikke ønskes en længere proces ifm. afgørelsen."

Selskabet har i brev af 12/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage, idet Klagers rådgiver har meddelt, at de ikke ønsker ejendommen genbesigtiget.

Det var vores klare opfattelse, at Klagers Rådgiver i svar af 20. maj 2021 (indledningsvist) angav at klagen omhandlede 'sætningsrevner i hele huset' (side 1) samt deformering og svækket konstruktioner (side 3), hvilket vi ikke tidligere har fået anmeldt og behandlet, hvorfor vi ønskede at besigtige de nye forhold.

For god ordens skyld vedlægger vi Klagers to skadeanmelder (bilag J og K), ligesom vi henviser til Forsikringsaftalelovens §§ 22 samt 21, stk. 2.

Vi skal desuden høfligst bemærke, at det er sikrede som skal dokumentere eller sandsynliggøre dækningsberettigende forhold, hvorfor sikrede bør sikre bevis, hvis sikrede vælger at nedrive ejendommen og opretholde sit krav overfor ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde det allerede anførte i vores høringssvar 1 med følgende korte bemærkninger til Klagers Rådgivers svar af 20. maj 2021 og efterfølgende.

Rådgiver angiver på side 1, at Klager 'købte huset velvidende der var revner, som skulle vedligeholdes'. Det er vores klare opfattelse, at Klager med anmærkninger i tilstandsrapportens punkt 2, 4, 6 og 8, og med noten for punkt 2 og 4 'Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse' er gjort opmærksom på det anmeldte forhold.

Generelt må vi gøre gældende, at Rådgivers bemærkninger i svar af 20. maj 2021 ikke giver os anledning til at ændre vores tilgang, derimod fastholder i det hele det anførte i høringssvar 1.

Sidst skal vi anføre, at vi ikke finder de konkrete forhold omkring ejendommen og de geotekniske rapporter/vurderinger i U2010.3165H sammenlignelige med nærværende."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget salgsoptilling, købsaftale, selskabets besigtigelsesnotat af 29/9 2020 og selskabets seniortaksators vurdering af 16/4 2021. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

# Ankenævnet for Forsikring

16.

96408

Af skadeanmeldelse 1 fremgår bl.a.:

**"På hvilken bygningsdel er skaden placeret?**

Ydervægge

**Skadetyper for ydervægge**

Større revner i ydervægge

**Fortæl os lidt mere om skaden. Beskriv skaden med egne ord?**

Revner er i sydvestlig gavl i den nyere del af huset. Tilbygget i 1975. Revnen er fra loft og ned igennem sokkel. Anden revne bag ved afmonteret gulvpanel.

...

**Præciser anmeldelsen ved at vælge placering af det anmeldte forhold (verdenshjørne)**

Vest"

Af skadeanmeldelse 2 fremgår bl.a.:

**"På hvilken bygningsdel er skaden placeret?**

Vinduer og døre

**Skadetyper for vinduer/døre**

Andet

**Fortæl os lidt mere om skaden. Beskriv skaden med egne ord?**

Vindues overligger har en kraftig forskydning, som medfører kraftig tryk på vinduesramme.

...

**Præciser anmeldelsen ved at vælge placering af det anmeldte forhold (verdenshjørne)**

Syd"

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 12/10 2020 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

**"Observationer revner i gavlen**

Udvendigt ses revner som starter ved jorden og går hele vejen op i gavlen

**Indvendige revner**

Gavlen efter tapet er fjernet, løber fra gulv til loft og bør ilægges rustfritstål

Flere revner ned bag radiator

Flere revner, bør ilægges rustfrit stål

Flere revner ved fodpaneler

Flere revner ved loftsbjælkerne

Kraftig forskydning i vinduesoverligger

...

## **Fugtmålinger**

### **PROTIMETER 2**

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2, generelt i huset er der ikke målt forhøjet niveau.

...

## **Vurderinger**

Taget er udtjent og skal skiftes, i den forbindelse vil den fugtgennemtrængning på lofterne blive fjernet.

Der skal skiftes nogle 40x60 gipsplader og vaskes med Protox Hysan mod skimmel.

Fuger fræses ud til ca. 50 mm dybde, og der ilægges i flere skifter (typisk tre) over hinanden rustfri stålstænger med kamme (Ø 5-6 mm - længde 100 cm) til fordeling af revner ved fremtidige bevægelser i murværket.

Armeringen skal så vidt muligt gå 50 cm på hver side af revnen. Stålstængerne skal være omsluttet af en mørtel af god styrke, f.eks. weber FM 5® funktionsmørtel.

Der fuges derefter med den samme mørtel, som murværket er muret/fuget med.

Hvis der efterfølgende skal pudses, klæbes weber.therm 397 armeringsnet over revnen med weber.multi 280.

Der udføres herefter en armeringspuds

## **Konklusion**

Der står nævnt taget i tilstandsrapporten som oplyst, derfor er der ikke så meget at komme efter her.

På revne siden kan der godt argumenteres for at det skulle være en k3 i stedet for k2, især hvor der er skader på vinduesoverligger, her der skade på andre bygningsdele og særlig risiko for yderligere skade, hvis der ikke sættes ind.

Desuden er der nævnt revner i vægge, men her er det en vinduesoverligger som er skadet og skal skiftes."

Af geoteknisk rapport af 19/3 2021 fremgår bl.a.:

### **"Formål**

Undersøgelsens formål er at vurdere jordbundsforholdene under et eksisterende hus, da der er registreret skævheder og revner på bærende konstruktioner.

...

### **Konklusion**

De udførte undersøgelser viser, at der under fundamentet træffes sætningsgivende aflejringer af sætningsgivende lerfyld, i området omkring boring B.1.

Funderingen fremstår således ikke tilstrækkelig ved boring B.1, og der vil være risiko for yderligere sætninger i de bløde lag, der kan medføre skævheder og revnedannelser.

Såfremt forholdet skal udbedres, bør fundamentet forstærkes til minimum intakte aflejringer af intakt ler ~1.30 meter under terræn. Det er [geoteknikerens] vurdering, at forstærkningen skal foretages omkring det vestlige hjørne.

Forstærkningen skal udføres som understøbning under fundamentet, som føres ned til intakte aflejringer.

Såfremt konstruktionen ikke forstærkes, må der forventes yderligere bevægelser, som følge af de organisk prægede aflejringer under fundamentene.

Det er oplyst, at der ligeledes kan registreres sætninger på gulve. [Geoteknikeren] har ikke undersøgt opbygning under gulve, men såfremt dette ønskes skal det gøres ved hultagning i eksisterende gulve og manuel boring. Det er overvejende sandsynligt at der træffes tilsvarende organisk prægede aflejringer under gulvene, hvilket forårsager de betydelige sætningsgener.

## **Afhjælpning**

Problemet bør afhjælpes ved understøbning af eksisterende fundament, indtil minimum intakte aflejringer af ler. Det kan være vanskeligt at udføre i perioder med meget nedbør, hvorfor det anbefales at udføre arbejdet i en tør periode.

Forstærkningen kan udføres ved successiv understøbning ca. 1.0 - 1.2 meter af gangen og et mellemrum på ca. 3 meter. Efter hældning, gentages processen mellem punkterne. Understøbning bør udføres med egnet beton.

Såfremt sætning af gulve skal stoppes, skal eksisterende gulve fjernes, og der graves et passende antal indvendige stribefundamenter. Nye gulve støbes henover, armeret så de kan optage de aktuelle spænd. Ligeledes forankres gulve i eksisterende randfundament. Bemærk: Såfremt sætningsproblematikken under stribefundamentene ikke er udbedret, vil merbelastning sandsynligvis øge bevægelserne i de ramte områder.

Man bør vælge erfarne entreprenører til opgaven, da arbejdet kan være forbundet med stor risiko for husets stabilitet.

## **Økonomi**

Understøbning/forstærkning vurderes at kunne udføres for 4.500 – 5.500 kr. + moms pr. løbende meter stribefundament. Herudover må der forventes udgifter til udbedring af revner, reetablering af omkringliggende arealer og konstruktioner.

Det anbefales at starte hvor sætningerne er størst, og arbejde sig ud derfra, og løbende kontrollere for intakte aflejringer under fundamentene. Omfanget af arbejdet kan fastlægges mere præcist under udførsel, eller ved yderligere borer og frigravninger omkring huset.

Arbejdet bør desuden følges af en geotekniker, således at det sikres, at omfanget kan fastlægges præcist under udførsel, og at forstærkningsarbejdet bliver optimalt.

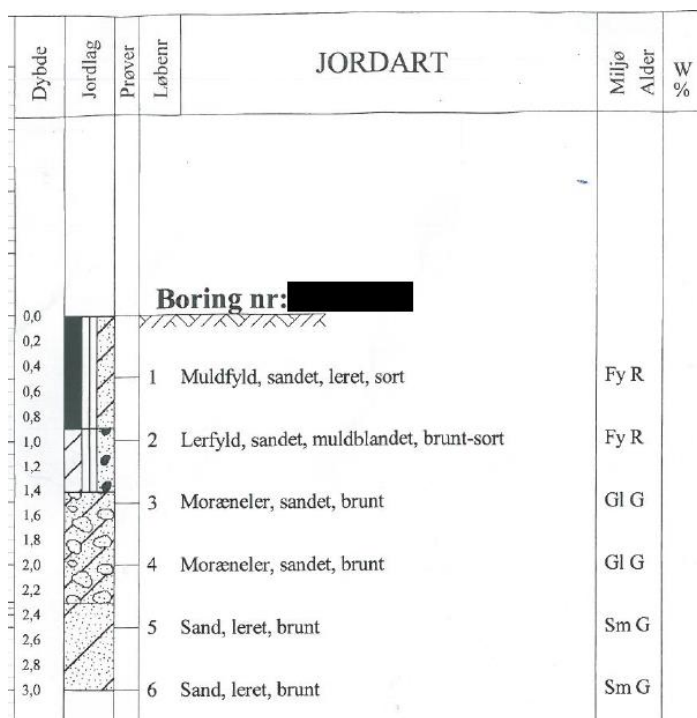
Der kan indhentes tilbud på indvendig forstærkning af gulve og indervægge, efter behov.

...

# Ankenævnet *for* Forsikring

19.

96408



Af intern mail fra selskabets seniortaksator til selskabets klagesagsbehandler af 16/4 2021 fremgår bl.a.:

"Herunder følger mine bemærkninger til det anmeldte forhold herunder til den geotekniske rapport fra ... .

Kunden anmelder via vores hjemmeside, at der i forbindelse med modernisering og forbedring af ejendommen er konstateret større revner i ydervægge.

Supplerende anfører kunden,

"Revner er i sydvestlig gavl i den nyere del af huset. tilbygget i 1975. Revnen er fra loft og ned igennem sokkel. anden revne bag ved afmonteret gulvpanel."

Der anmeldes således om to revner i ydermur på tilbygning fra 1975.

Tilbygningen er opført i gasbetonblokke på et fundament med en dybde under terræn på ca. 110 cm jævnfør opgravning foretaget af ... .

Den er således funderet en smule dybere end sædvanlig funderingsdybde på 90 cm, som er fastsat på baggrund af risikoen for frosthævninger.

Vores samarbejdende håndværker har besigtiget forholdet i september 2020, hvor han har fotoregistreret revnerne.

På baggrund af hans observationer og registreringer har han konkluderet, at de anmeldte revner modsvarer de forhold, som er nævnt i tilstandsrapport for ejendommen, hvilke han har citeret.

Ved nærmere gennemgang af håndværkerens fotos ses det tydeligt, at facader både i form af puds og bagvedliggende gasbetonblokke fremstår med skader.

Dette svarer meget godt til den bygningssagkyndiges oplysning om, at bygningerne er i mindre god tilstand.

Når der zoomes ind på fotos af sokkel ses det også, at der er et forløb fra revner i facaden og ned i sokkel, og det kan være udtryk for, at der er et funderingsproblem.

I det aktuelle tilfælde kan det dog også udledes, at sokkel ikke har nyere forskydninger eller særlige niveauforskelle på hver side af revnerne.

Derudover ses det også, at der ikke har været nyere bevægelser, idet der er sort maling i revnen, som der ikke er brud i.

Skadeafdelingen har med udgangspunkt i besigtigelsesrapporten fastholdt, at forholdet ikke var dækningsberettigende, idet forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapport for ejendommen.

Kunden oplyser efterfølgende, at der ikke er tale om blot revner, men forskydninger.

Hertil svarer skadeafdelingen, at de anser forholdet for at være beskrevet i tilstandsrapporten.

Jeg er enig heri også på trods af oplysningerne om boreundersøgelser herunder den seneste geotekniske rapport fra ... .

... vurderer ganske vist, at der ikke er funderet på bæredygtigt lag, idet der træffes sætningsgivende aflejringer af sætningsgivende lerfyld i området.

De anfører også, at der vil være risiko for yderligere sætninger i de bløde lag og deraf skævheder og revnedannelser.

Derimod forholder de sig tilsyneladende ikke til, at tilbygningen er opført i 1975 eller for ca. 45 år siden, samt at der ikke er tegn på aktuelle bevægelser.

De kommenterer heller ikke ind på, hvad der kan forventes af restsætninger, hvis der ikke foretages nogen form for udbedring.

Rapporten er dermed blot udtryk for et øjebliksbillede af tingenes tilstand og ikke nogen dokumentation for, at forholdet vil udvikle sig med deraf nævneværdig nedsat værdi eller brugbarhed.

I den forbindelse skal det bemærkes, at den bygningssagkyndige allerede har gjort opmærksom på revnerne med tilhørende bemærkning om, at det ikke kan udelukkes, at revnerne vil opstå igen – altså en indikation på, at konstruktionen kan være i bevægelse.

Jeg vurderer heller ikke, at skævheden på 30 mm i sig selv er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det viser blot, at der er sket en sætning efter tilbygningens opførelse, dog ikke af et omfang, som kan anses for at opfylde det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.

Sammenfattende skal jeg konkludere, at de fremlagte oplysninger herunder den geotekniske rapport fra ... ikke dokumenterer, at der er tale om et forhold, der kan dækkes af ejerskifteforsikringen, når der tages højde for de i tilstandsrapporten nævnte skader, at der ikke synes at være sket bevægelser det seneste stykke tid, samt at der ikke er redegjort for fremtidige restsætninger".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"18. Hvad dækker forsikringen**

...

**SKADE**

**18.3** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

**19. Hvad dækker forsikringen ikke**

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

**a** Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1877, og der er i 1975 opført en tilbygning. Klageren anmeldte i september 2020 sætningsrevner i den sydvestlige gavl i tilbygningen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Det fremgår videre af klagen, at klageren ønsker at nedrive ejendommen på grund af en række skadeforhold. Selskabet har hertil oplyst, at selskabet har behandlet og meddelt dækning til flere af forholdene som klageren har anmeldt, herunder revne over vindue.

Klageren har blandt andet anført, at ejendommen blev købt med henblik på renovering. I klageskemaet har klageren anført, at han ønsker, "som minimum en økonomisk kompensati-

on/anerkendelse af at det jeg har købt et hus i god tro med udgangspunkt i tilstandsrapporten, og i troen på at det kunne renoveres, men det er bestemt ikke det jeg har fået. Jeg har fået et huset der ikke står til at rede. Muren er bygget op af mursten med kalkmørtel og derfor smuldre ved mindste berøring, Vinduesoverlæggeren er revnet, det er utæt og der siver vand ind under syld, efter en vvs forsøgte at udskifte kloakrør (på forsikringen) og det er inficeret med mus, rotter og andre skade dyr. Jeg har derfor set mig nødsaget til at søge om tilladelse til nedrivning."

Selskabet har anført, at tilstandsrapporten generelt er behæftet med mange alvorlige anmærkninger, som understreger, at ejendommen er et håndværkertilbud, hvilket ejendommen også er udbudt som i salgsmaterialet. Der er ikke grundlag for at antage, at anmærkningerne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Selskabet har videre anført, at det ikke visuelt kan konstateres, at der har været bevægelse i revnerne igennem længere tid, at den geotekniske rapport ikke har forholdt sig til, at tilbygningen er fra 1975, ligesom det heller ikke fremgår af rapporten, hvad der kan forventes af restsætninger. Klageren har derfor ikke dokumenteret eller sandsynliggjort aktuel eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har i forbindelse med nævnsbehandlingen anført, at det er indstillet på at dække omkostninger svarende til 1/3 af udgifterne til den geotekniske rapport, da man på baggrund af rapporten har meddelt dækning til udbedring af revne over et vindue. Rapporten har dog ikke givet selskabet anledning til at undersøge det anmeldte forhold yderligere.

Klagerens repræsentant har efterfølgende anført, at sagen omhandler sætningsskader i hele huset, som ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Han har anført, at der er tale om fysiske forhold, som tydeligt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet huset ikke kan bruges, ligesom forholdet vil påvirke ejendommen værdi ved et fremtidigt salg. Han har anført, at der er brud på bygningens fundamenter, deformering, og at konstruktionen er svækket, hvorfor forholdene burde været angivet med mindst karakteren K3.

Selskabet har hertil anført, at klagerens repræsentant har inddraget nye forhold i brevet af 20/5 2021, som ikke tidligere har været anmeldt og behandlet, herunder det anførte om sætningsrevner i hele huset samt deformering og svækket konstruktion. Selskabet har på denne baggrund ønsket at genbesigtige ejendommen, hvilket klagerens repræsentant har nægtet.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at revnedannelserne i ejendommen og herunder forholdet vedrørende revner i den sydvestlige gavl på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K2 er anført, at murværket generelt har revner og puds med manglende vedhæftning hele bygningen rundt. Af tilstandsrapportens punkt 4.2 fremgår med karakteren K2, at soklen generelt har revner og afskalninger flere steder hele bygningen rundt. Det fremgår videre, at der ved overgangen mellem den oprindelig beboelse og tilbygning ses differensrevner. I noterne til de anførte punkter er det anført, at det kan ikke udelukkes, at forholdene vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 12/10 2020 fra klagerens rådgiver fremgår, at "på revne siden kan der godt argumenteres for at det skulle være en k3 i stedet for k2, især hvor der er skader på vinduesoverligger, her der skade på andre bygningsdele og særlig risiko for yderligere skade, hvis der ikke sættes ind". Nævnet bemærker hertil, at selskabet har meldt dækning til udbedring af revne over vindue.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af husets byggemåde, alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker, at huset er købt som et håndværkertilbud, at klageren har fået et betydeligt nedslag i salgsprisen, og at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har anført, at "hovedindtrykket af boligen er, når man tager bygningens alder i betragtning, at denne fremstår i mindre god stand. Som det fremgår af registreringerne i denne rapport, er der dog nogle reparationer der bør foretages før normal vedligeholdelse kan påregnes".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udestår væsentlige restsætninger eller forskydninger, og at tilbygningen er opført i 1975, hvorfor, der efter nævnets opfattelse er en formodning imod, at der fremover sker større sætninger.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klagerens repræsentant har nægtet selskabet adgang til at foretage fornyet besigtigelse efter repræsentanten fremkom med bemærkninger, som selskabet opfattede som mulige nye klagepunkter. Nævnet finder, at klageren derved har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder den geotekniske rapport af 19/3 2021, kan ikke føre til andet resultat.

# Ankenævnet *for* Forsikring

25.

96408

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings