

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96838:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

I klageskema af 10/5 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

" Forsikringsselskabet anerkender i sin sidste mail, at der er tale om en sætningsskade. Denne er ikke opført i tilstandsrapporten ved hussalget. Dette er i kernen af, hvorfor man som huskøber tegner en forsikring af denne type. Sætningsskaden har i den grad betydning for huset. Der er stor risiko for fugtindtrængning, hvilket kan medføre store skader på konstruktive elementer i huset. Og kan medføre meget store udbedringsomkostninger i fremtiden.

Og det er en betydelig skade. Den fremgår tydeligt af to indervægge i huset, hvoraf den ene er midt i huset, dvs. ca. 5 meter inde i huset. Det er en sætningsskade, der har konsekvens på tværs af bygningen.

Der er ikke i jeres afslag slet ikke taget stilling til, at revnen kan ses på to indervægge i huset, hvor tapetet revner. Det betyder, at det ikke er en ubetydelig revne. Det påviser også, at revnen i den grad har konstruktive konsekvenser. Og det betyder, at hvis vi tapetserer stuen under de nuværende omstændigheder, er det kun et spørgsmål om tid, før det nye tapet vil revne langs denne sætningsskade.

Revnerne indvendigt er klart en del af den skade, I bør forsikringsdække. For vi kan ikke med sætningsskaden få en pæn og æstetisk stue, fordi tapetet brister stort set fra loft til gulv på begge indervægge.

Byggesagkyndige har udarbejdet en rapport om sætningsskaden. Efter dialogen med ham ved besigtigelsen forekommer det ikke sandsynligt, at den kan anvendes til at substantivere jeres afslagsbegrundelse.

Selskabets afslag bygger på en række ukonkrete og generelle antagelser:

- Man antager at huset er funderet på to forskellige måder.

Men det er der ingen konkret undersøgelse af, tegning på eller bevis på. Og det kan ikke være en grund til ikke at dække denne forsikringsskade. Generelt bygger denne del af rapporten på antagelser.

- Man påstår, at revnerne tidligere her blevet repareret.

Men det er de ikke. Det må fremgå af jeres byggesagkyndiges rapport. Der er ikke gjort noget som helst for at reparere dette som en sætningsskade. Der er kommet et lag overfladisk puds på og så er der malet henover. Måske – desværre – som forberedelse til hussalget.

- Man anfører at der tit ses revner af denne type i et hus af denne alder bygget af gasbeton.

Dette helt generelle udsagn kan ikke anvendes som afslagsbegrundelse.

Der er mange typer af huse, der ligner hinanden. Huse der ligger på helt forskellige grunde med helt forskellige forudsætninger. Som er funderet meget forskelligt.

Henvisningen til at dette er et gasbetonhus og til en generel vurdering af denne slags huse har hverken en konkret eller materiel bærekraft i denne sag.

Selskabet vidste ved forsikringstegningens indgåelse, at dette var et gasbetonhus. Så svært at anvende det faktum som en selvstændig begrundelse næsten 5 år senere.

Der står intet i policen om, at selskabet generelt kan begrænse sin skadesdækning med henvisning til husets alder.

De indvendige skader betegnes i afslaget som kosmetiske. Men det er helt forkert. Og vi har oplyst til selskabet om, at revnerne er dynamiske, en helt integreret del af sætningsskaden og at de udvider sig. En reparation nu ville blot betyde nye revner inden længe.

Afslaget bygger udelukkende på generelle vurderinger, der ikke er dokumenteret.

Der er ingen tvivl om, at en tilstandsrapport i dag vil pege på disse revner som en K3, som skal udbedres hurtigst muligt, hvis der skal undgås større følgeskader på huset.

For os er der ingen tvivl om, at denne skade er omfattet af vores ejerskifteforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af sætningsrevnen udvendigt.

Reparation af de indvendige skader i stuen".

Selskabet har i brev af 8/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører 2 revner i ydervægge, der registreres mere end 4 år efter overtagelsen og som ifølge klager udgør en dækningsberettigende sætningsskade. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om – for huse fra 1946 – typiske forekommende differensrevner uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. april 2016. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring uden udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 26. oktober 2020 anmelder klager en sætningsskade i bygningen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 30. november 2020 afviser DBF dækning uden forudgående besigtigelse med henvisning til, at revnerne konstateres mere end 4 år efter overtagelsen og i øvrigt er en del af ejendommens almindelige vedligeholdelse. Korrespondance mellem klager og DBF for perioden fra den 30. november 2020 til den 19. april 2021 fremlægges som **bilag D**.

Klager er uenig heri, hvorefter DBF besigtiger revnerne den 7. december 2020. Her kan der registreres 2 lodrette revner i husets ydervægge, som vurderes at skyldes mindre differenssætning mellem den ikke-udgravet del af huset og del med udgravet kælder. Revnerne skønnes at være uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. Besigtigelsesnotat af den 9. december 2020 fremlægges som **bilag E**.

Den 9. februar 2021 afviser DBF dækning med henvisning til skadebegrebet, idet der er tale om sædvanlige differensrevner uden konstruktionsmæssig betydning. Klager er uenig og påklager afgørelse til DBF's interne klageafdeling, som fastholder afgørelse og dens begrundelse.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF dækker en udbedring af sætningsrevnen udvendigt samt reparation af de indvendige skader i stuen.

Klager har til støtte for sin påstand alene fremlagt fotos af lodret revne i ydervæg.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2016 var forhold ved husets ydervægge herunder funderingen af disse, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

I forbindelse med DBF's besigtigelse den 7. december kan samme 2 revner registreres.

Revnerne er lokaliseret i opholdsstue ca. midt på østvendt ydervæg og ydervæggen overfor ved hjørne ved sydvestvendt overdækket terrasse. Revnerne er mindre end 0,5 mm og kan især udvendigt ses at være blevet overpudset tidligere. Der kan ikke registreres skævheder eller spring mellem overfladerne ved revnerne. DBF henviser i det hele til bilag (Bilag E).

Huset er opført i 1947 med kælder under en del af huset. Ydervæggene er massive og udgøres af 20 cm letbeton-elementer med efterfølgende pudslag. DBF henviser til side 7 i uddrag af byggesagen fra 1946, der fremlægges som **bilag F**.

Så godt som alle ældre huse har sat sig siden opførelsen, da man bl.a. ikke dengang – modsat i dag – almindeligvis foretog forundersøgelse af funderingsunderlaget/undergrunden i forbindelse med almindelige et-familiehuse. Et sædvanligt sætningsforløb er kendetegnende ved, at en stor del af

de samlede sætninger (typisk 2/3) foregår i løbet af de første cirka 10 år efter bygningens opførelse, hvorefter restsætningen (1/3) vil fordele sig logaritmisk aftagende i husets restlevetid. Selvom den typiske restsætning ved et ældre hus i dag er minimal, kan der stadigvæk være behov for løbende reparationer indtil revnerne ikke længere udvikler sig efter nogle år. DBF henviser til BYG ERFA-blad (29) 071228 "Revner i bygninger – eksempler, årsag og risiko" og særligt afsnittet "sætningsrevner". BYG ERFA-blad (29) 071228 fremlægges som **bilag G**.

Henset til revnernes meget begrænsede størrelse/bredde, manglende skævheder ved ydervæggene, tagkonstruktionen, vinduer mv. mere end 74 år efter husets opførelse samt revnernes lokalisering i forhold til hinanden, er der efter DBF's opfattelse tale om – for ældre byggesæt – sædvanligt forekommende differensrevner (revner forårsaget af indbyrdes bevægelse) som følge af, at en del af huset er udført med kælder og dermed på forskelligartet funderingsunderlag. Revnedannelserne har ingen konstruktionsmæssig betydning og udgør efter DBF's opfattelse heller ikke ved DBF's besigtigelse – mere end 4½ år efter overtagelsen – en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed eller værdi sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvor løbende reparation af mindre revner i murværket er en del af husets almindelige og nødvendige vedligeholdelse for at undgå skadesudvikling pga. vand og frost.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har godtgjort, at der er tale om dækningsberettigende sætningsrevner som følge af et usædvanligt destruktivt sætningsforløb, som omfatter andet og mere omfattende udbedringsarbejde udover almindelig vedligeholdelse eller som berettiger til dækning for en nærmere undersøgelse af husets funderingsunderlag ved en ekstern specialist.

Den omstændighed at revnerne har været overpudset og overmalet – og dermed lukket – ved overtagelsen, kan efter DBF's opfattelse ikke føre til andet resultat. Klagers krav bør derfor afvises".

Klageren har i brev af 28/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

" Dansk Boligforsikrings (DBF) afslag hviler hverken på et forsikringsjuridisk eller byggesagligt grundlag. Det undrer os meget, at man kan levere et sådant afslag uden en egentlig materiel eller substantiel begrundelse. Bygget på antagelser og på henvisninger til generelle forhold, som ikke har nogen konkret retsvirkning i forhold til vores sag.

Vi stiller os faktisk ret uforstående over for afslaget. Fordi:

- **DBF anerkender i sin mail af 19. april 2021, at der er tale om en sætningsskade.**

Det fremgår også af DBFs eget besigtigelsesnotat af 9. december 2020.

- **Sætningsskaden er ikke opført i tilstandsrapporten ved hussalget.**

Dette må siges at være kernen i, hvorfor man som huskøber tegner en forsikring af denne type.

Og sætningsskaden er klart dækket af policens afsnit 3.1.

- **Sætningsskaden var der på det tidspunkt, vi købte huset.**

Men der er desværre helt tydelige tegn på (som det også fremgår af billedokumentationen) at sælger har forsøgt at dække skaden til.

Hvilket også betyder, at skaden ikke er opstået for nylig.

Men netop påviser, at huset ikke har sat sig, men derimod fortsat arbejder.

Hvilket helt tydeligt fremgår af, at revnerne på begge vægge i stuen udvider sig.

Et forhold vi har gjort DBF opmærksom på.

- **Sætningsskaden udgør i den grad en risiko for huset.**

Der er stor risiko for fugtindtrængning, hvilket kan medføre store skader på konstruktive elementer i huset. Og vil medføre meget store udbedringsomkostninger i fremtiden.

Ikke mindst fordi sætningsskaden er så lang, som den er.

Dette fremgår også af sagens fotodokumentation.

- **Det er en betydelig sætningsskade.**

Det fremgår tydeligt af to indervægge i huset, hvoraf den ene er midt i huset, dvs. ca. 5 meter inde midt i huset. Det er således en sætningsskade, der har konsekvens på tværs af bygningen, der vrider sig ned mod husets ene hjørne.

Vi har i vores kommunikation med DBF gjort dem opmærksom på, at disse revner udvider sig inde i huset.

- **Dette er en K3-skade**

En hvilken som helst byggesagkyndig, der i dag skulle udarbejde en tilstandsrapport med disse nu så synlige sætningsskader, ville uden for enhver tvivl kategorisere disse som K3'ere. K3'ere er defineret således:

K3 – Kritiske skader: Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

- **Revnerne på de to indervægge dokumenterer skadens konstruktive omfang**

Der er i DBFs afslag slet ikke taget stilling til, at revnen kan ses på to indervægge i huset, hvor tapetet revner. Det betyder, at det ikke er en ubetydelig revne. Det påviser også, at revnen i den grad har konstruktive konsekvenser og arbejder på tværs af bygningen.

Det betyder også, at hvis vi tapetserer stuen under de nuværende omstændigheder, er det kun et spørgsmål om tid, før det nye tapet vil revne langs denne sætningsskade.

- **De indvendige revner vil være permanente uden udbedring**

Revnerne indvendigt er klart en del af den af den samme skade, som DBF bør forsikringsdække. For vi får aldrig - med sætningsskaden - en pæn og æstetisk stue, fordi tapetet brister stort set fra loft til gulv på begge indervægge.

- **DBF antager i sit besigtigelsesnotat, at huset er funderet på to forskellige måder.**

Det kan man jo godt antage.

Men det er der ingen konkret undersøgelse af, tegning på eller bevis på.

Og det kan ikke være en grund til ikke at dække denne forsikringsskade.

Men hvis man godtager denne antagelse, må det betyde, at huset er forskelligt funderet.

Og det peger på en meget større risiko for, at huset vil synke mere i den ene side end den anden.

Og pege på en meget stor og meget dyr udbedring af selve funderingen af bygningen.

- **Sætningsskaden er ikke tidligere blevet repareret**

DBF påstår i sit besigtigelsesnotat, at skaden tidligere er blevet repareret.

Men det er den ikke.

Der er ikke gjort noget som helst for at reparere dette som en sætningsskade. Der er kommet et lag overfladisk puds på og så er der malet henover. Måske - desværre - som forberedelse til hus-salget.

- **DBF anfører, at der tit ses revner af denne type i et hus, bygget af gasbeton.**

Dette helt generelle udsagn kan ikke anvendes som afslagsbegrundelse i en konkret sag.

Dels fordi DBF selv anerkender, at dette er en sætningsskade og ikke en revne Også selv om DBF veksler mellem at kalde det en sætningsskade og revner.

Dels fordi den ikke blot løber udvendigt, men strækker sig på tværs af bygningen.

- **DBFs afslag mangler en konkret afslagsbegrundelse i forhold til [adresse]**

DBF Har nogle generelle betragtninger om gasbetonhuse og om husets alder.

Der er mange typer af huse, der ligner hinanden.

Huse der ligger på helt forskellige grunde med helt forskellige forudsætninger og individuel historik.

Og som er funderet meget forskelligt.

Henvisningen til at dette er et gasbetonhus og til en generel vurdering af denne slags huse har hverken en konkret eller materiel bærekraft i denne sag.

DBF vidste ved forsikringstegningens indgåelse, at dette var et gasbetonhus med en vis alder.

Så det forekommer svært at anvende det faktum som en selvstændig og generelt gyldig afvisningsgrund næsten 5 år senere.

En så generelt betragtning, der i øvrigt bygger på antagelser, bør ikke tillægges nogen forsikringsretlig bærekraft.

DBF påstår i sit svar til Ankenævnet, at det påhviler forsikringstager at løfte bevisbyrden for, at denne sætningsskade eksisterende på overtagelsestidspunktet den 1. april 2016 samt at den udgør en erstatningsberettiget skade.

Det er vanskeligt at vurdere, hvor højt gærdet er sat i forhold til at løfte denne bevisbyrde.

Det er vores vurdering, at vi har været konkrete og specifikke i vores argumentation herfor. Og at vi uden for enhver rimelig tvivl har dokumenteret, at dette er en alvorlig skade, der på lang sigt vil gøre konstruktiv skade på vores hus.

På den anden side er vi kun blevet mødt med generelle og processuelle påstande og vurderinger fra DBF, som fx:

Så godt som alle ældre huse har sat sig siden opførelsen, da man bl.a. ikke dengang – modsat i dag – almindeligvis foretog forundersøgelse af funderingsunderlaget/undergrunden i forbindelse med almindelige et-familiehuse ...er der efter DBF's opfattelse tale om – for ældre byggesæt – sædvanligt forekommende differensrevner (revner forårsaget af indbyrdes bevægelse) som følge af, at en del af huset er udført med kælder og dermed på forskelligartet funderingsunderlag.

DBF tager i sine svar ikke stilling til den konkrete sag. Men henholder sig til nogle generelle betragtninger og erfaringer. Og deres ekspert er i huset under en halv time og gør sig nogle formodninger og skriver nogle generelle betragtninger i sin rapport. Det udgør basis for DBFs afslag.

Det er på alle måder svært for os at se, at er forsikringsretligt er skabt et tilstrækkeligt faktabaseret og konkret grundlag knyttet til ... for at modgå vores påstand om en alvorlig skade på dette grundlag, som klart er forsikringsdækket af DBF.

Vi ser frem til Ankenævnets svar.

Hvis I har spørgsmål til sagen eller har brug for flere oplysninger, må I endelig tage kontakt til os".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/12 2020 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Sætningsrevner

Beskrivelse:

Forsikringstager anviser revnedannelse i stue, facade øst samt vest. Se plantegning, billede 1 Indvendigt/stue:

Ydervæg øst, i øvre del af væg ses lodret forløbende revne. I savsmuldstapet ses fortykning der kunne indikere, at der tidligere er foretaget reparationer - ses i 2 områder. Se billeder 2 – 5

Ydervæg/vest, i øvre del af væg ses lodret forløbende revne – revne optræder i område svarende til et bygningshjørne.

Se billede 6

Udvendigt/facade øst:

Her optræder revnedannelse, tilsvarende indvendige placering. Revner forløber ned i fundament. Revner ses at være repareret tidligere (pudsreparationer). Se billeder 7 – 11

Konklusion:

Revnedannelser skønnes at være fremkommet som følge af mindre differenssætning.

Der er delvis kælder under huset, den ende af huset hvor revner optræder er med krybekælder, dvs. ikke udgravet. Jeg formoder bygningen er funderet i forskellig dybde, hvilket betyder at der kan opstå differens (bygningen arbejder ikke ens).

Formentligt en gammel historie - revnerne ses at have været repareret tidligere og er nu kommet igen. Løbende vedligeholdelse skal forventes.

Revner skønnes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet – dels vurderet ud fra tidsperspektiv, at der er tale om oprindelige bygning opført i år 1947, dels at bygningen fremstår uden større skævheder, dels at ydervægge består af gasbeton, hvilket er følsomt over for bevægelser (alene fugt/temperaturbevægelse kan få gasbeton til at revne).

Tilstandsrapport:

Ingen anmærkninger"

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er fine netrevner i pudsede facader, hvilket ofte er forekommende ved gasbetonunderlag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og – at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der i den forsikrede ejendom, der er opført i 1947, er to revner i ydervægge. Klageren kræver, at selskabet foretager udbedring af revnerne indvendigt i stuen og udvendigt.

Klageren har anført, at der er tale om sætningsskader, der udvider sig, at der er risiko for fugtindtrængen, hvilket på sigt kan medføre betydelige reparationsomkostninger, at selskabets afvisningsbegrundelser er baseret på løse antagelser og postulater, og at reparation blot vil føre til, at der kommer nye revner inden længe.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko i ejerskifteforsikringens forstand og har til støtte herfor bl.a. anført, at dets taksator har besigtiget skaden, og at det er taksatorens vurdering, at der er tale om typisk forekommende differensrevner uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet, der er opstået mellem den

ikke- udgravede del af huset og den del af huset, der har kælder. Revnerne er under 0,5 mm brede. Ydervæggene er massive og udgøres af 20 cm letbetonelementer med puds. Selskabet har videre anført, at klageren først har anmeldt forholdet 4 år efter overtagelsen, at udbedringen hører under almindelig vedligeholdelse, og at der — henset til ejendommens alder — næppe er risiko for yderligere sætninger, da sætningsrisiko som udgangspunkt aftager over tid.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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 godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var revnedannelser i ejendommens ydervægge, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnerne ifølge selskabets taksator ikke har konstruktiv betydning for ejendommen, og at revnerne må anses for at være bevægelsesrevner, der ikke er usædvanlige i gasbetonvægge.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ved sagkyndig rapport e.l. ikke har fremlagt vurderinger, der understøtter, at der skulle være tale om alvorligere sætninger, eller at forholdene medfører, at ejendommen er væsentligt mere vedligeholdelseskrevende, end hvad der er sædvanligt for ejendomme med tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

96838

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen