

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. februar 2022 blev i sag nr. 97225:

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 ejerskifterforsikring for en 5-årig periode fra den 1/4 2021. Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klageren overtog ejendommen på baggrund af tilstandsrapport af 28/11 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er udvendigt revne i sokkel under kældervindue mod sydvest. Sokkel fremstår med skævhed / hælder mod øst..	Det kan ikke visuelt konstateres, om der er tale om en sætnings-skade i fortsat bevægelse, Jf. geoteknisk rapport nr. SN 09,0199 udarbejdet af Geosyd, er der områdevis fundet sætningsgivende aflejninger, og det kan derfor ikke udelukkes om der må forventes yderligere skadesudvikling. Jf. rapport er det vurderet, husets alder taget i betragtning, at fremtidige sætninger vil blive relativt beskedne med mindre der er tale om et udfra kommende forhold,	-

Ankenævnet for Forsikring

2.

97225

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er spor efter reparation af tidligere revnedannelser i murværk, se f.eks. ved gavle mod nord og syd..	Der var under besigtigelse ingen tegn på opståede revnedannelser efter udførte reparationer.	-

...

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Gulve generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Gulve i kælder, på stueplan og på 1.sal fremstår med skævheder / hælder generelt mod øst..	Det vurderes, at skævheden har en sammenhæng med sætninger, se pkt. 4.2	-

...

BEBOELSE - Kælder - Kælderrum mod sydvest				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Der er mindre afskalninger i betongulvet..	-	-
26		Der er spor efter reparation af tidligere revnedannelse indvendigt i kælderydervæg under vindue mod syd..	Der var under besigtigelse ingen tegn på opståede revnedannelse efter udført reparation. Revne har sammenhæng med sætninger i fundamenter, se pkt. 4.2.	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Er reparerede

...

Ankenævnet for Forsikring

3.

97225

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Er repareret
FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	En enkelt. Er repareret
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Ja
	Hvem har udarbejdet den?	Geosyd

I klageskema af 27/8 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Gjensidige har (efter vores mening) ikke levet op til deres forsikringsklausuler og forsikringsbeskrivelse på ejerskifteforsikringen.

Den korte udgave er:

- Vi har købt et nyt hus og tegnet alle forsikringer inklusive ejerskifteforsikring hos Gjensidige.
- Tilstandsrapporten omtaler at der har været en sætningsskade for mange år siden og at pågældende skader/revner er repareret. (Tilstandsrapportens punkter 6.1 og 7.1)
- Der var ingen revner/skader at bemærke ved vores gennemgang med håndværkere inden køb af huset. Og vi har fået en ny måling fra Landmåler der konstaterer at huset ikke har sat sig de sidste 11 år.
- Da vi går i gang med husrenovering viser der sig skjulte sætningsskader i stort set alle bærende vægge og mure. Ifølge murer er der tale om kritiske skader (se vedhæftede). Ved gennemgang udtaler forsikringens taksator at han aldrig har set noget lignende.
- Gjensidige afviser sagen med to hovedargumenter:
 - 1) Skaderne er ikke kritiske
 - 2) Skaderne var forventelige

Som vi ser det kan vi konkludere følgende:

1) Vi er uenige i hvorvidt sætningsskaderne er kritiske

Her vil jeg gerne henvise til brev fra vores murerfirma (vedhæftet) samt referere til Gjensidiges egen taksator der udtalte at han aldrig havde set så voldsomme skader. Se også vedlagte taksatorrapport (bemærk at antallet af skjulte sætningsskader er steget siden april).

2) Vi er uenige i hvorvidt sætningsskaderne var skjulte og 'forventelige'
Vi er ikke på noget tidspunkt blevet orienteret om formodede sætningsskader, tværtimod står der i tilstandsrapportens punkter 6.1 og 7.1 at revner fra en ældre sætningsskade er repareret.
Ingen af de revner vi har dokumenteret har været repareret!

3) Vi er bekymrede over Gjensidiges klagesvar, det fremgår tydeligt at man potentielt kan afvise alle typer skader men henvisning til en ældre sætningsskade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skadesudbedring (vi har fået udbedret alle de kritiske skader)."

Selskabet har i brev af 7/10 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over afvist dækning for udbedring af tidligere sætningsrevner i ejendommens murværk.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1920. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28. november 2020 (bilag A) og tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. april 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder en række anmærkninger i form af rød, gul og gråt hus.

...

Sælger har oplyst, at der tidligere er udarbejdet geoteknisk undersøgelse og vurdering, som er udleveret til den bygningssagkyndige, jf. afsnit om 'Øvrige oplysninger' side 9. Undersøgelsen fremlægges om bilag D.

Overordnet sagsforløb

Klager anmelder den 22. marts 2021 følgende: 'I forbindelse med nedtagelse af det gamle køkken og fjernelse af radiatorer og el er vi stødt på en del skjulte sætningsskader. Nogle er 'rå' og andre har man forsøgt at skjule jævnfør murer og tømrer'.

Forholdet besigtiges af Netværkshåndværker (...), som konstaterer følgende sætninger:

- 1. sal: 3 sætningsskader på de 3 værelser
- Stueplan: 3 sætningsskader hhv. trappeopgang, stue og spisestue
- Kælder: 5 sætningsskader hhv. trappeopgang, badeværelse, disp. rum og disp. rum.

Sætningsrevnerne vurderes at være 5-10 år gamle. Vurdering er bilagt klagen.

Skadeafdelingen afviser, at der er tale om en dækningsberettigende skade, og anfører at Klager via tilstandsrapporten er orienteret om de geotekniske forhold for ejendommen. Skadeafdelingen anfører videre, at ejendommen er fra 1920 og har dermed stået i ca. 100 år, og det som er fremkommet ved Klagers blotlægning ikke er usædvanligt, sammenlignet med tilsvarende intakte

ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Videre at skadeafdelingen vurderer, at der ikke er tale særligt kritiske sætningsskader, og skaderne – som er fundet ved blotlægning – sandsynligvis er opstået gennem op gennem de 100 år som ejendommen har stået. Herefter konkluderer skadeafdelingen, at de fund der er fremkommet ved blotlægning, er fuldt ud forventeligt henset til de faktiske og kendte forhold omkring ejendommen.

Den 20. april 2021 gør Klager indsigelse. Klager sender den 25. maj 2021 billedokumentation fra før blotlægning og nedbankning af puds. Skadeafdelingen fastholder deres vurdering den 27. maj 2021.

Herefter klages til Klageansvarlige Enhed den 9. juni 2021, hvori Klager henviser til sin murers udtalelse om kritiske sætningsskader med betydelig risiko for ejendommen (bilagt klagen). Den 17. juni 2021 modtager vi den geotekniske rapport, som omtales i tilstandsrapporten (bilag D).

Efter nærmere gennemgang og vurdering fastholder KE afgørelsen i mail af 27. juli 2021 (bilag E). Svaret KE indeholder det nærmere sagsforløb.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper samt også forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Som ejerskifteforsikring skal vi forholde os til om der er konstateret skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, altså om det anmeldte forhold har manifesteret sig i skade eller der er nærliggende risiko herfor.

Ad aktuel skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3

Vi har gennemgået den fremsendte geotekniske rapport udarbejdet i 2009 (bilag D). Af rapporten fremgår, at nivellementet viser en difference i forhold til det vandrette plan på ca. 14 cm. En difference i den størrelsesorden indikerer betydelige differenssætninger.

Videre fremgår det, at ejendommen er funderet på sætningsgivende jordlag og jordbundsforholdene generelt ikke anses for at være stabile.

Det konstateres, at der fremover må forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge, om end fremtidige sætning må anses at blive relativt beskedne henset til ejendommens alder, dog med forbehold for udefrakommende forhold.

Sammen med den geotekniske rapport har Klager modtaget nivellement udført i 2013, som ikke påviser aktivitet. Dette senere udførte nivellement stemmer overens med konklusionen i den geotekniske rapport.

Konkret kan vi konstatere, at de aktuelle fund er sket og anmeldt i forbindelse med blotlægning og nedbankning af puds i de konkrete områder. Dette fremgår bl.a. af sagens billedmateriale (bilag F), som også viser hvorledes væggene fremstod inden blotlægning og nedbankning.

Vi må herefter konstatere, at der med de fremlagte oplysninger inden blotlægning og nedbankning af pudslag ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil kommer, at Klager allerede inden overtagelsen af ejendommen var orienteret om ejendommens tidligere og fremtidige sætningshistorik i både den geotekniske rapport (bilag D) og tilstandsrapporten (bilag A).

Ad 'nærliggende risiko for skade', jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3

Vi kan konstatere, at den geotekniske rapport ikke har foretaget en beregning af de fremtidige mulige sætninger.

På baggrund af rapporten må vi konstatere, at man antager, at der er risiko for yderligere sætninger, men disse er minimale, hvorefter ejerskifteforsikringens skades begreb om nærliggende risiko for skade ikke er realiseret.

Hertil kommer i det hele, at Klager var orienteret om forholdene via den geotekniske rapport samt tilstandsrapporten forud for erhvervelsen af ejendommen, hvorfor der allerede af den grund ikke er tale om en dækningsberettigende forhold.

Ad afdækning af revner i forbindelse med istandsættelse/renovering

Som nævnt, er de anmeldte forhold afdækket i forbindelse med Klagers istandsættelse/renovering og ikke konstateret som følge af at forholdene har manifesteret sig i egentlige skader.

Klagers murers udtalelse af 8. juni 2021 (bilagt klagen) underbygger dette forhold, idet udtalelsen alene er udtryk for en subjektiv beskrivelse af murerens oplevelse af de afdækkede revner og ikke en dokumentation for aktuel skade eller nærliggende risiko herfor.

Derimod er det vores opfattelse, at sagens billedmateriale netop viser, at der er tale om gamle sætningsskader, som har bestået i en lang årrække uden at have manifesteret sig i faktiske skadefølger.

Det forhold, at der findes revnerne i forbindelse med arbejder i ejendommen kan ikke føre til et andet resultat. Til støtte herfor henvises til kendelse 88.733 om planlagt arbejde i en ejendom fra 1939, hvorunder der konstateres en revne i murværk, som øger de planlagte reetableringsomkostninger. Murværkets forfatning havde været skjult af pudslag. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var en aktuel skade. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at gavlens forfatning indebar en nærliggende risiko for skade, hvis forholdene på overtagelsestidspunktet var blevet bibeholdt. Forsikringen dækkede ikke forsikringstagers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen.

Sammenfattende må vi fastholde, at Klager på det foreliggende grundlag ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort dækningsberettigende forhold."

Klageren har i kommentar af 11/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke yderligere faktuelle informationer til sagen. Vi må konstatere at vi er uenige i hvorvidt 1) sætningsskaderne var skjulte og 'forventelige' og 2) skaderne er kritiske.

Vi har fremlagt vores synspunkt på 1. Vi havde håndværkere med ude og gennemse huset og vi nærlæste tilstandsrapporten. Vi er ikke på noget tidspunkt blevet orienteret om formodede sætningsskader, tværtimod står der i tilstandsrapportens punkter 6.1 og 7.1 at revnerne er repareret. Ingen af de revner vi har dokumenteret har være repareret!

Vedrørende punkt 2 (hvorvidt skader er kritiske) så kan der ikke være tvivl hos dem der har set skaderne. Vi kan henvise til følgende firmaer:

- * [Klagerens murer] (murer)
- * Tømrer og snedkermester ...
- * VVS ...
- * Elektriker ...

Som et afsluttende punkt vil vi fremhæve at Gjensidige rådgav os til at købe den udvidede (og noget dyrere) udgave af ejerskifteforsikringen. Det må siges at være dårlig rådgivning hvis man insisterer på at alle sager potentielt kan afvises når der er tale om en gammel sætnings-skade."

Selskabet har i brev af 31/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henviser i det hele til vores besvarelse i høringsvar 1, idet vi skal bemærke at tilstandsrapporten alene beror på en visuel besigtigelse af ejendommen. Klager har ved ejendomshandlen modtaget rapport fra 2009 og 2013, som angiver ejendommens sætningshistorik.

Det er herefter vores opfattelse, at Klager gennem tilstandsrapporten og de øvrige rapporter behørigt er orienteret om ejendommens forhold, og kunne forholde sig til disse.

Vi fastholder, at der konkret ikke er påvist aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

De anmeldte forhold er alene konstaterede ved destruktive indgreb, som ikke er foranlediget af aktuelle skade eller forhold, som kunne begrunde aktuelle eller nærliggende risiko for skade.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at den udvidet dækning ikke indeholder dækning for sætnings-skade.

Det er vores opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Klageren har i kommentar af 1/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke yderligere faktuelle informationer til sagen. Vi må konstatere at vi er uenige. Vi hævder fortsat:

1) Sætningsskaderne var skjulte (bortset fra den skade som var benævnt som udbedret i tilstandsrapporten).

Skaderne blev synlige da vi skiftede vinduer og nedtog de gamle køkkenelementer - samt etablerede lovlig el i ejendommen.

2) Skaderne er kritiske (er dokumenteret).

3) Gjensidige rådgav os til at købe den udvidede (og noget dyrere) udgave af ejerskifteforsikringen. Det må siges at være dårlig rådgivning hvis man potentielt kan afvise sager når der er tale om en gammel sætningsskade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af geoteknisk jordbundsundersøgelse fra 2009 fremgår bl.a.:

"1. INDLEDNING - FORMÅL.

I forbindelse med en vurdering af opståede revnedannelser i ejendommen på ... i ... er Geosyd blevet anmodet om at udføre en orienterende geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Ejendommen, der er opført i 1920, fremstår med en række mindre revnedannelser. Revnerne er opstået i husets østlige del i området på begge sider af boring B1.

Det er oplyst, at revnerne er udbedret for ca. 5 år siden, men er begyndt at udvikle sig igen for ca. et halvt år siden.

Formålet med nærværende undersøgelse er at give en orientering om jordbunds-, grundvands- og funderingsforholdene for, om muligt, at klarlægge årsagen til revnedannelserne.

...

3. RESULTATER.

...

Jordbundsforhold

Den udførte undersøgelse har vist en ensartet opbygning af jordbundsprofilet med betydelige mægtigheder af sætningsgivende aflejringer.

Øverst i borerne er der gennemboret 1,70 og 2,20 m muld og muldfyld.

Herunder træffes der stærkt sætningsgivende aflejringer af gytjepræget ler, tørv samt gytje (gytje= dynd). Disse aflejringer er tolket som postglaciale ferskvandsaflejringer.

De rene og intakte aflejringer træffes fra 3,20 m's dybde i form af de egentlige istidsaflejringer. De aktuelle istidsaflejringer udgøres af moderat fastlejret til middel fastlejret, siltet, sandet og gruset, glacialt moræneler.

Begge borer er afsluttet i det glaciale moræneler i 3,50 m's dybde under terræn.

Yderligere variationer i jordbundsforholdene indenfor bebyggelsesfeltet kan selvsagt ikke helt udelukkes.

Der henvises i øvrigt til boreprofilerne på bilagene 1.02-1.03 der bedre end beskrivelsen giver et overblik over jordbundsforholdene og de målte styrker.

...

Nivellementet

For at vurdere/klarlægge eventuelle skævheder i huset er der udført et nivellement til sokkeloverkanten. Resultaterne af dette nivellement er angivet på situationsplanen, bilag 1.01.

Nivellementet viser en difference i forhold til det vandrette plan på ca. 14 cm. En difference i denne størrelsesorden indikerer betydelige differenssætninger.

...

4. VURDERINGER.

Ud fra de udførte undersøgelser tolkes det, at årsagen til de opståede revnedannelser er, at huset stedvist er funderet på sætningsgivende aflejringer.

De rene og intakte aflejringer er påboret i 3,20 m's dybde, svarende til kote hhv. +4,35 og +4,30 m (relativ).

I dette niveau kan der forventes en regningsmæssig bæreevne på mindst 200 kN/m².

Det skal herudover bemærkes, at forholdene generelt ikke anses for at være stabile. Det vil sige, at der også fremover må forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge.

Med husets alder taget i betragtning vil de fremtidige sætninger blive relativt beskedne med mindre der er tale om udefrakommende forhold - rystelser (f.eks. fra trafik og byggeaktiviteter) eller f.eks. en grundvandssænkning.

En total sikring mod sætninger fremover vil kræve en omfattende efterfundering af den del af huset, som er funderet på sætningsgivende aflejringer. Denne efterfundering bør i givet fald omfatte såvel facader som skillevægge og gulve.

Efterfunderingen kan f.eks. foregå ved, at der under facadefundamenterne presses minipæle eller bores in-situ støbte pæle og ved at efterfundere den indvendige del af huset på rammede minipæle.

Som et alternativ til de nævnte metoder kan efterfunderingen foregå ved injicering hvorved jordlagene stabiliseres. Denne metode medfører blot særdeles beskedne destruktive indgreb i huset og omgivelserne.

Arbejdet med efterfunderingen skal i givet tilfælde udføres af specialfirmaer indenfor områderne."

Af notat fra sætningsmåling udført af landinspektør af 28/5 2013 fremgår bl.a.:

"Jeg har d.d. udført en tredje måling (nivellement) til de søm jeg har isat i murværket ved de fire hjørner på din ejendom. Den forrige måling er udført den 20. marts og den 12. oktober 2012, og der er således ca. 7 måneder mellem hver af de tre målinger.

Jeg kan ikke konstatere nogen afvigelser på koterne til boltene som målt d.d. og som målt den 12/10 2012.

Så vidt jeg kunne se på de pudsede facader, er der heller ikke synlige nye revnedannelser, men det er selvfølgelig vigtigt, at i sammenholder min konklusion med jeres egne observationer og udtalelser fra geoteknikeren."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2021 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

...

- Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

1. sal:

-3 sætningsskade på de 3 værelser

Stueplan:

-3 sætningsskader, trappe opgang, stue og spise-stue

Kælder:

-5 sætningsskader, trappe opgang, badeværelse, disp. rum og disp. rum

- Hvor stort er omfanget?

-ca. 30 m lang sætningsskade i alt

- Hvad er årsagen til skaden?

-huset har sat sig

- Hvordan kan skaden repareres?

-fræse fugerne ud

-fræse tværsnit hvert 3. skifte på ca. 50 cm ud til hver side

-ligge rustfrit jern ind

-fuge

- Hvad koster det at udbedre skaden?

-20.000 kr. ex moms incl. mat.

- Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?

-ca. 60 år gammel

- Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (Begrund dit svar)

-ja det har den da skaderne ca. er 5-10 år gamle"

Af udtalelse af 8/6 2021 fra mureren indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vi er blevet bedt om at vurdere sætningsskaderne på ejendommen ...

Mit murerfirma har arbejdet på ejendommen siden 15. marts 2021, og vi har følgende kommentarer:

1) Mængden af sætningsskader.

Stort set alle bærende vægge på alle etager har sætningsskader i større og mindre omfang. Det er sjældent at man ser så mange sætningsskader. Ved gennemgang med taksator fra [selskabets

netværkshåndværker] (8/4 2021) blev dette bemærket af taksator ('jeg har aldrig set så mange skader' og 'man burde overveje at anlægge reces mod sælger')

2) Sætningsskadernes tilstand

Skaderne er skjult med tykt tapet for at dække over ekstremt forsømte bygningsdele.

3) Karakter af sætningsskader.

Flere af sætningsskaderne må beskrives som kritiske og med betydelig risiko for ejendommen.

Min vurdering er at der er risiko for ejendommen hvis man ikke havde udbedret sætningsskader og indlagt jern til stabilisering.

* Bærende indermur har sluppet grebet til vinkelret gående bærende væg

* Flere sætningsskader er så kraftige at mursten ikke støtter mere

* Enkelte sætningsskader er gennemgående med stor risiko for fugt"

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

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

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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

d Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision af tilstandsrapporter, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klageren har tegnet ejerskifteforsikring for en ejendom, der er opført i 1920. Klageren anmeldte den 22/3 2021, at han i forbindelse med renovering havde konstateret en del skjulte sætnings-skader. Selskabet har afvist dækning, idet klageren ikke har påvist aktuel skade eller nærliggende risiko for skade.

Klageren kræver udbedring af de kritiske sætningsskader. Han har anført, at sætningsskaderne forekom i stort set alle bærende vægge og murværk, og at skaderne er kritiske ifølge mureren. Han har anført, at tilstandsrapporten alene har indeholdt oplysninger om ældre sætningsskader, som var blevet repareret. Deres håndværker bemærkede ikke revner/skader ved gennemgangen af huset forinden købet. Sætningsskaderne var derfor skjulte. Han har fået udarbejdet en måling af en landmåler, som har konstateret, at huset ikke har sat sig de seneste 11 år.

Selskabet har anført, at der med de fremlagte oplysninger inden blotlægning og nedbankning af pudslag ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til geoteknisk rapport udarbejdet i 2009, hvoraf det fremgår, at nivellementet viser en difference, som indikerer betydelige differenssætninger, og at der fremover må forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge, samt at fremtidige sætninger må anses at blive relativt beskedne henset til ejendommen alder. Selskabet har anført, at klageren inden overtagelsen af ejendommen var orienteret om ejendommens tidligere og fremtidige sætningshistorik i såvel den geotekniske rapport som i tilstandsrapporten.

Af geoteknisk jordbundsundersøgelse fra 2009 fremgår det, at "det er oplyst, at revnerne er udbedret for ca. 5 år siden, men er begyndt at udvikle sig igen for ca. et halvt år siden. ... Nivellementet viser en difference i forhold til det vandrette plan på ca. 14 cm. En difference i denne størrelsesorden indikerer betydelige differenssætninger. ... **4. VURDERINGER.** Ud fra de udførte undersøgelser tolkes det, at årsagen til de opståede revnedannelser er, at huset stedvist er

Ankenævnet for Forsikring

13.

97225

funderet på sætningsgivende aflejringer. ... Det skal herudover bemærkes, at forholdene generelt ikke anses for at være stabile. Det vil sige, at der også fremover må forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge. Med husets alder taget i betragtning vil de fremtidige sætninger blive relativt beskedne med mindre der er tale om udefrakommende forhold – rystelser (f.eks. fra trafik og byggeaktiviteter) eller f.eks. en grundvandssænkning".

Af notat fra sætningsmåling udført af landinspektør af 28/5 2013 fremgår det, at "jeg har d.d. udført en tredje måling (nivellement) til de søm jeg har isat i murværket ved de fire hjørner på din ejendom. Den forrige måling er udført den 20. marts og den 12. oktober 2012, og der er således ca. 7 måneder mellem hver af de tre målinger. Jeg kan ikke konstatere nogen afvigelser på koterne til boltene som målt d.d. og som målt den 12/10 2012. Så vidt jeg kunne se på de pudsede facader, er der heller ikke synlige nye revnedannelser, men det er selvfølgelig vigtigt, at i sammenholder min konklusion med jeres egne observationer og udtalelser fra geoteknikeren".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2021, at der blev konstateret sætningsskader, og at årsagen til skaderne er, at huset har sat sig.

Af udtalelse af 8/6 2021 fra mureren indhentet af klageren fremgår det, at "1) Mængden af sætningsskader. Stort set alle bærende vægge på alle etager har sætningsskader i større og mindre omfang. Det er sjældent at man ser så mange sætningsskader. Ved gennemgang med taksator fra [selskabets netværkshåndværker] (8/4 2021) blev dette bemærket af taksator ('jeg har aldrig set så mange skader' og 'man burde overveje at anlægge reces mod sælger'). 2) Sætningsskadernes tilstand. Skaderne er skjult med tykt tapet for at dække over ekstremt forsømte bygningsdele. 3) Karakter af sætningsskader. Flere af sætningsskaderne må beskrives som kritiske og med betydelig risiko for ejendommen. Min vurdering er at der er risiko for ejendommen hvis man ikke havde udbedret sætningsskader og indlagt jern til stabilisering".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at sætningsrevnerne i ejendommens murværk på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, som han ikke måtte påregne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og i den geotekniske jordbundsundersøgelse fra 2009.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der under tilstandsrapportens punkt nr. 1 vedrørende skader uden på beboelsen med rød er anmærkning om, at der udvendigt er revne i sokkel under kældervindue mod sydvest, og at soklen fremstår med skævhed/hælder mod øst. Af afsnittet "risiko" fremgår det, at "det kan ikke visuelt konstateres, om der er tale om en sætningsskade i fortsat bevægelse. Jf. geoteknisk rapport nr. SN ... udarbejdet af Geosyd, er der områdevis fundet sætningsgivende aflejringer, og det kan derfor ikke udelukkes om der må forventes yderligere skadesudvikling. Jf. rapport er det vurderet, husets alder taget i betragtning, at fremtidige sætninger vil blive relativt beskedne medmindre der er tale om et udefra kommende forhold".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der under tilstandsrapportens punkt nr. 7 med gul er anmærkning om, at gulvene i kælder, på stueplan og på 1. sal fremstår med skævheder og generelt hælder mod øst. Af afsnittet "risiko" fremgår det, at "det vurderes, at skævheden har en sammenhæng med sætninger".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at der under tilstandsrapportens punkt nr. 2 og nr. 26 om henholdsvis ydervægge og kælderrum med grå er anmærkning om, at der er spor efter reparation

Ankenævnet for Forsikring

15.

97225

af tidligere revnedannelser. Af afsnittet "risiko" fremgår det, at der under besigtigelse ikke var tegn på opståede revnedannelser efter udførte reparationer. Det fremgår videre af punkt nr. 26, at revnen har sammenhæng med sætninger i fundamenter.

Nævnet har lagt vægt på, at det af den geotekniske jordbundsundersøgelse fra 2009 – der er omtalt i tilstandsrapporten – fremgår, at nivellelementet viser en difference i forhold til det vandrette plan på ca. 14 cm, at en difference i denne størrelsesorden indikerer betydelige differenssætninger, og at der også fremover må forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede revnedannelser til følge. Det fremgår videre, at fremtidige sætninger med husets alder taget i betragtning vil blive relativt beskedne, medmindre der er tale om udefrakommende forhold.

Nævnet bemærker, at klageren opdagede sætningsrevnerne i forbindelse med renovering af ejendommen.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder udtalelsen af 8/6 2021 fra hans murer – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand