

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. juni 2022 blev i sag nr. 97757:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1963. Klageren overtog ejendommen den 27/8 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/12 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja
☐

Nej
☒

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒

☐

AB

A:

Værelse mod vest og værelse mod nordøst(Stueplan): Er begrænset besigtiget pga. opmagasinering som hindrer adgang.

Beboelse: Sokkel og ydervæg mod vest er delvist besigtiget på grund af beplantning.

Værelse mod sydøst: Gulv under væg til væg-tæppe er ikke besigtiget.

Fordelingsgang mod syd, værelse mod sydvest, værelse mod vest, fordelingsgang ved køkken, entre/gang, værelse mod nordøst og stue: Gulv under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget.

B:

Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel.

Garage: Sokkel og ydervæg mod øst er delvist besigtiget på grund af oplag af brønde.

...

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97757

1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrender er med revnedannelser: - (konstateret udvendigt) Note: Forholdet har medført følgeskader i omkringliggende konstruktioner, herunder murværk og udhæng.
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Puds og mørtelfuger er afskallet og udvasket: - i hjørne ved hoveddøren Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må påregnes. Forhold vurderes forårsaget af utæthed ved skotrenden.
	K1	Der er revnedannelse i murværk: - ved dør mod nord Note: Revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Se pkt 4.2 (sokkel).
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er med afskalninger og revnedannelser: - stedvist mod syd Note: Skaden er af mindre betydning.
	K1	Sokkel er revnet: - ved dør mod nord Note: Forholdet er af mindre omfang og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.
...		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning: - i badeværelse mod øst - i badeværelse ved køkken Note: Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning, delvist manglende og med revnede flisefuger: - i badeværelse mod øst Note: Der er risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
	K3	Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning: - i badeværelse ved køkken Note: Der er risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
6.3 Fuger	K3	Fuger er revnet: - i badeværelse mod øst - i badeværelse ved køkken Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
...		

Ankenævnet for Forsikring

3.

97757

B Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1

Tæppe er nedslidt:
- i entre/gang
- i værelse mod nordøst

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K2

Væg har revnedannelse:
- ved vindue i badeværelse mod øst
- i hjørner i fyrrum
Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

Terrændæk

A

Andet; Type:

A

Betongulv

Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:

A

Slagger

Terrændæk

B

Andet; Type:

B

Betongulv

Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:

B

Ukendt

I klage af 11/1 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På baggrund af Dansk Boligforsikrings afvisning af at dække manglerne ved ejendommen beliggende ..., indbringer jeg hermed afgørelsen til Ankenævnets vurdering, på vegne af mine klienter ... Dansk Boligforsikrings mail af d. 14. december 2021 vedlægges som bilag 1.

Herunder følger en redegørelse af de faktuelle forhold samt min vurdering af sagen.

Mine klienter overtog ejendommen d. 1. september 2020. Jeg henviser i den forbindelse til købsaftalen, som indgår som bilag 2. Der vedhæftes endvidere tilstandsrapport og elinstallationsrapport, som udgør henholdsvis bilag 3 og 4.

Efter overtagelsen konstaterede mine klienter en række skader på ejendommen, herunder sætningsskader.

Mine klienter anmeldte på baggrund heraf sætningsskaderne til Dansk Boligforsikring A/S d. 13. oktober 2021. Anmeldelsen samt efterfølgende mailkorrespondance fremgår af henholdsvis bilag 5 og 6.

Den 14. oktober d.å. modtog mine klienter et svar fra Dansk Boligforsikring A/S på deres anmeldelse hvori de anførte, at de ikke kunne tilbyde dækning, idet de mente, at de havde taget forbehold for skaden samt at det fremgik af tilstandsrapporten, at der var anmærkninger i forhold til terrændækket/fundament.

På baggrund af ovenstående kontaktede mine klienter herefter Dansk Boligforsikring pr. mail og bad dem om at revurdere sagen samt fremsende oplysninger på relevant klageinstans, således at de kunne indsende en klage over deres afslag på dækning.

Den 20. oktober d.å. modtog mine klienter et svar på ovenstående mail, hvori det fremgik, at de havde sendt sagen videre til vurdering hos en konsulent. Konsulenten skulle vurdere, hvorvidt det var nødvendigt med en besigtigelse af ejendommen.

Den 10. november d.å. meddeler Dansk Boligforsikring, at de ønsker at foretage en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen finder sted d. 19. november d.å.

Den 14. december d.å. modtager mine klienter meddelelse fra Dansk Boligforsikring, hvori de tilkendegiver, at de ikke kan tilbyde dækning. Denne mail fremgår af bilag 1.

De begrundet afvisningen med, at sætningerne har været der før reparationen af kloakken, hvilket lå forud for overtagelsen.

De anfører endvidere, at revnen i væggen fra køkken til badeværelse er angivet i tilstandsrapporten, og der må påregnes en yderligere revnedannelse, hvorfor dette ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Fsva. revnerne i betondækket, beskriver konsulenten, at der ses bevægelsesrevner ved stue, spisestue og køkken. Konsulenten kunne ikke konstatere tegn på aktive sætninger i gulvet, men skriver, at årsagerne til revnerne kunne tilskrives, at der ingen armeringsjern er i betondækket eller grundet slagger i fundamentet.

Armeringsjern

Såfremt der er tale om manglende armeringsjern, vurderer han, at revnerne er i ro og uden risiko for yderligere skadesudvikling og at forholdet ikke adskiller sig fra, hvad der forventes af en lignende ejendom af samme alder.

'Ud fra den betragtning om, at revnerne vurderes at have eksisteret siden 1963 og ikke bærer præg af at være under videre udvikling eller viser tegn på svækkelse af betondækket, vil der ikke være tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt på overtagelsestidspunktet set ift. andre tilsvarende bygninger af samme alder.'

Slagger

Konsulenten fremfører, at revnernes omfang i betondækket også kan begrundes i slagger i fundamentet.

Slagger har Dansk Boligforsikring taget forbehold i form af evt. skader, som konstateres eller udbreder sig fra drænlag/kapillarbrydende lag af slagger.

Det er ikke bevist, at der foreligger slagger i eller ved fundamentet.

Min vurdering af sagen:

Dansk Boligforsikring anfører, som ovenfor nævnt, at de ikke dækker sætningsskaderne, idet

- i) *'der er taget forbehold for skader, som konstateres eller udbreder sig fra drænlag/kapillarbrydende lag af slagger jf. tilstandsrapport pkt. 2.1/4.2/6.1/6.2/6.3/8.1.'* samt
- ii) at der er flere anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende skader forårsaget af forhold ved terrændæk/fundament, jf. side 19 pkt. 5, hvorfor mine klienter har været opmærk-

somme på fundamentets egentlige stand ved indgåelse af købsaftalen. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelserne i pkt. 4.1.

Ad i

For så vidt angår deres forbehold i tilbuddet om ejerskifteforsikring, bestrides det, at sætningsskaderne er omfattet, idet forbeholdet unægtelig kan dække så bredt, som de anfører.

I forlængelse heraf stiller jeg mig uforstående over for, at Dansk Boligforsikring, har kunne konkludere, at sætningsskaderne er forårsaget af et drænlag/kapillarbrydende lag bestående af slagger eller af manglende armeringsjern, uden at have undersøgt dette nærmere. Dansk Boligforsikring har på intet tidspunkt bevist at skaderne skyldes slagger eller manglende armeringsjern, som Dansk Boligforsikring konkret har taget forbehold for, hvorfor deres afvisning på ingen måde er berettiget. En afgørelse af en sådan sag bør derimod forinden kræve et destruktivt indgreb samt optagning af prøver for på nogen måde at kunne konkludere, at der overhovedet er slagger, herunder om denne slagger er af en sådan art der udvider sig ved tilførsel af fugt. En sådan behørig besigtigelse har ikke fundet sted.

Yderligere kan et forbehold unægteligt dække så bredt, som de anfører. Jeg anerkender, at et forsikringsselskab selvsagt er berettiget til at tage forbehold for et dækningsomfang, men et forbehold skal være konkret begrundet, hvilket det pågældende forbehold på ingen måde er.

Det fremgår af Ankenævnets kendelse, sagsnr. 86966, i en lignende sag, at et forbehold vedr. sætningsskader, var af så generel karakter, at det var vanskeligt for forsikringstageren at forholde sig til dets omfang og konkrete betydning. Nævnet fandt på baggrund heraf, at forbeholdet ikke kunne oprettes som gyldigt.

Ovenstående sag er sammenligning med nærværende sag, idet forbeholdet er så bredt formuleret, at min klienter på ingen måde har haft mulighed for at forholde sig til dets omfang og konkrete betydning.

Sammenfattende mener jeg, at Dansk Boligforsikring ikke har taget behørigt forbehold for sætningsskaderne, da forbeholdet ikke kan dække så bredt, som anført. Yderligere gøres det gældende, at deres sagsbehandling har været meget overfladisk og under al kritik. Afvisningen er derfor på ingen måde berettiget.

Ad ii

Dansk Boligforsikring anfører endvidere, at fundamentets egentlige stand, har været min klienter bekendt under købet, idet der var flere anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende skader forårsaget af forhold ved terrændæk/fundament. Dette bestrides.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er to indvendige vægge, der har revnedannelse; et vindue i badeværelset mod øst og i et hjørne i fyrrummet, jf. tilstandsrapportens pkt. 8.1. Yderligere fremgår det, at der ved døren mod nord er en revnedannelse i murværket, jf. pkt. 2.1. I den forbindelse henvises der til pkt. 4.2, hvoraf det fremgår, at sokkelpudsen mod syd, er med revnedannelser samt soklen er revnet ved døren mod nord. Det fremgår endvidere, at forholdet er af mindre omfang og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

Mine klienter var på baggrund af tilstandsrapporten således på ingen måde blevet gjort bekendt med omfanget af de sætningsskader, som var på ejendommen idet disse var skjult, og mine klien-

ter havde - med god grund - den forventning, at der ikke var nogle sætningsskader, udover ovenstående. Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at skaderne ved soklen var uden betydning for bygningens stabilitet, hvorfor mine klienter har formodet, at skaden var af mindre betydning.

Sammenfattende er mine klienter således på ingen måde blevet gjort bekendt med de omfattende sætningsskader på ejendommen gennem tilstandsrapporten. Skaderne har således utvivlsomt været skjulte, og da skaderne allerede forelå før mine klienter, overtog ejendommen, er Dansk Boligforsikring således forpligtet til at dække udbedringen af sætningsskaderne.

På baggrund af ovenstående, er det min vurdering, at der er tale om fejl og mangler, som var til stede ved overtagelsen, og at disse ikke var oplyst i tilstandsrapporten. Jeg mener derfor ikke, at Dansk Boligforsikring afslag af dækning er berettiget."

Selskabet har i brev af 23/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører revner i hhv. væg og terrændæk, hvilke klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at revner i væggen er anmærket i tilstandsrapporten, og at revnerne i terrændækket ikke udgør en skade.

Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers fremstilling af sagen kan det oplyses, at klager rettelig overtog ejendommen den 27. august 2020. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Klager anmelder den 14. oktober 2021, ca. 14 måneder efter overtagelsen, at de i forbindelse med udbedring af kloak- og rotteskader under villaforsikringen har konstateret sætningsskader i midten af huset, og at fundamentet synker.

Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Klager fremsender sammen med skadeanmeldelsen en rapport udarbejdet af [kloakmesteren] (...) i forbindelse med udbedring af husets kloak. Rapporten fremlægges som bilag C.

Den 19. november 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag D.

Den 14. december 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af de konstaterede revner.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 27. august 2020 var sætningsskader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et typehus opført i 1963 med ydermur i teglsten og bagmur i gasbeton. Indvendige bærende vægge er udført som pudsede halvstensvægge. Terrændæk er ca. 75 mm beton på en plastfolie og 10 cm grus.

Ved DBF's besigtigelse er ejendommens terrændæk blotlagt grundet en igangværende udbedring af rotteskader under husforsikringen. Der ses bevægelsesrevner i betondækket, særligt i område ved køkken og spisestue, og i spisestuen fortsætter revnerne ud i fundament ved nordlig gavl. Revnerne ses på bilag D, billede 2,3 og 9-15. I stueområdet ses mindre bevægelsesrevner.

På bærende vægge mellem badeværelse og køkken ses kraftige revner i murværk (bilag D, billede 20-25). I fyrrum ses revner i hjørner og ved bunden af skorstenen, som indikerer, at der har været bevægelser i skorstenen og den bærende væg, som den er bygget sammen med. I spisestuen ses revner i bund af bagvæg i gasbeton mod nordøst.

Revnerne i terrændækket skyldes ældre sætninger, som formentlig er sket i ejendommens første leveår. Da huset blev opført i 1963, kan man ikke forvente, at der er ilagt armeringsjern i betondækket. Konsulenten vurderer, at revnerne er i ro, og at der ikke er nogen risiko for yderligere udvikling.

Vægrevnerne skyldes bevægelser fra ejendommens tagværk, som har forplantet sig ned i skorsten og de bærende vægge, og disse vurderes ligeledes at være i ro og uden risiko for yderligere skadesudvikling.

Det er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1, at der er revnedannelse i murværk ved dør mod nord, og anført i en note, at revnedannelsen skyldes sætning i fundament (litra A, pkt. 2.1), og at sokkel er revnet samme sted (litra A, pkt. 4.2).

Herudover er det anmærket med K2, at indvendige vægge har revnedannelse ved vindue i badeværelse mod øst og i hjørner i fyrrum (litra A, pkt. 8.1). Det fremgår af noten, at yderligere skadesudvikling må påregnes.

Det fremgår af salgsoptstillingen, at huset trænger til en kærlig hånd (bilag 2, side 26), og huset anbefales, hvis man har 'lyst til at renovere eller evt. bygge nyt og opføre [sit] drømmehus'. Det fremgår yderligere af købsaftalen, at huset er solgt som et håndværkertilbud, og at der er taget højde for istandsættelse i prisen og herudover givet et yderligere afslag på baggrund af ejendommens stand (bilag 2, side 5 nederst).

Den fremsendte rapport udarbejdet af [kloakmesteren] oplyser alene om ældre revnedannelse/reparation efter revnedannelse, og den indeholder ingen oplysninger om, at der skulle være tale om aktive sætningsrevner, som skyldes forkert fundering eller i øvrigt medfører nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at revnerne i hhv. vægge og terrændæk på overtagelsestidspunktet den 27. august 2020 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne, når der tages højde for ejendommens alder, tilstandsrapportens anmærkninger samt oplysningerne fra hhv. salgsoptstilling og købsaftale.

Ankenævnet for Forsikring

8.

97757

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i kommentar af 15/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Nævnet bedes for god ordens skyld i vurderingen af sagen ligeledes tage højde for erstatning for mine klienters genhusning, idet mine klienter pt. ikke kan bebo ejendommen. Der er ikke yderligere bemærkninger til indklagedes sagsfremstilling."

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

"Så har I lyst til at renovere eller evt. bygge nyt og opføre jeres drømmehus på en god beliggenhed i ... er chancen her nu!"

Af købsaftale af 22/4 2020 fremgår bl.a.:

"Håndværkertilbud:

Det bemærkes, at ejendommen sælges som håndværkertilbud og købes som beset med diverse fejl og mangler. Der er taget højde for istandsættelse i prisen og givet yderligere afslag på baggrund af ejendommens stand."

Af kloakmesterens rapport fra 9/10 2021 fremgår bl.a.:

"Efter trægulvet er fjernet er det tydeligt at der har været repareret på kloakken før. Husets oprindelige kloak er lavet af betonrør, hvorimod reparationen i køkkenet, bryggerset og på badeværelset er udført med plastrør. Omkring reparationen i køkkenet kan man se at betongulvet er repareret omkring nyt kloakrør. Der har ikke været bevægelser mellem den udførte reparation og det oprindelige betondæk, dvs. at de sætninger der er i betondækket er kommet inden kloakreparationen er udført.

Hvis man zoomer ind på billedet, er der en lille revne mellem nyt og gammel beton, dette er helt normalt når der udføres reparationer på betondæk. Revnen opstår når betonen tørrer.

I køkkenet er der buler i glasvævet på væggen over overskabene. Bulerne viser at væggen har bevæget sig siden glasvævet er sat op. Bulerne er af ældre dato, da de også optræder på foto taget ifm. taksatorens besigtigelse den 14. september 2020.

Se foto på næste side.

...

Revne i væggen på badeværelset er beskrevet i tilstandsrapporten, bare fra den anden side (fyrerummet)"

Af klagerens skadeanmeldelse af 14/10 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato) torsdag, 7. oktober 2021

Hvordan blev skaden opdaget I forbindelse med at vores forsikring er i gang med at udbedre kloak og rotte skader. Er der yderligere blevet opdaget skader som sætningsskader i midten af huset samt at fundamentet synker, det er noget vi har opdaget i forbindelse med at gulve og strør er blevet fjernet. Der har været en kloakmand ude og lave en rapport, og vurderer at det er en skade der ikke relaterer til hverken rotter eller kloak, derfor går [andet selskab] ikke i dækning for de skader. Det er heller ikke noget der fremgår af tilstandsrapporten. Jeg vedhæfter den rapport vores forsikring har fået lavet, og vil bede jer snarest muligt om at sende en taksator ud for at se på skaderne, da denne sag allerede har kørt i 1 år nu.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Sætningsskader i midten af huset samt fundamentet synker."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2021 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning: Terrændæk: ca. 75 mm beton, plastfolie, 10 cm grus. Ydervægge udført som hulmur, med ydermur i teglsten og bagmur i gasbeton. Indvendige bærende vægge er udført som pudsede halvstensvægge.

Jordarten under [ejendommen] er Moræneler.

Moræneler kan være følsomt overfor udtørring, hvorved jorden kan sætte sig og bygninger kan få sætningsskader. Det er specielt et problem under tørre og varme somre (f.eks. 2018).

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anvises til start ejendommens terrændæk, dette er blevet synligt da gulvkonstruktionen er fjernet i forbindelse med verserende rottesag under husforsikringen.

Der ses specielt i området ved køkken og spisestue bevægelsesrevner i betondækket, og i spisestue ses disse revner at fortsætte ud i fundament ved nord gavl. Foto 2+3+9-15. Yderligere ses der i stue område, mindre bevægelses revner i betondækket. Foto 17-19. Der har ved besigtigelsen ikke kunnet konstateres tegn på at fundamentet synker, som beskrevet i forsikringstagers skadeanmeldelse.

På bærende vægge mellem badeværelse og køkken ses der kraftige revner i murværk. Foto 20-25 og i fyrrum ses der i hjørner og ved bunden af skorsten revner der indikerer at der har været bevægelser i skorsten, og den bærende væg den er bygget sammen med. Foto 39-43. I spisestue ses revner i bund af bagvæg i gasbeton mod nordøst. Foto 6.

Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen af revner i vægge mellem badeværelse og køkken tidligere har været skjult af en kombination af skabe og vægbeklædninger.

Konklusion:

Revner i terrændæk vurderes at kunne tilskrives sætninger der er sket i ejendommen, disse sætninger er formentlig sket i ejendommens første leveår, og vurderes pt. at være i ro, og uden risiko for yderligere udvikling.

Revner i vægge vurderes at kunne tilskrives bevægelser fra ejendommens tagværk der har forplantet sig ned i skorsten og de bærende vægge, også disse vurderes at være i ro og uden risiko for yderligere udvikling.

Alderen på det skadede: Alle involverede bygningsdele er i den oprindelige ejendom og er fra opførelsen i 1963.

Aktuelle skader: Revner i terrændæk og vægge som beskrevet.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Revner i såvel terrændæk som vægge vurderes pt. at være i ro og uden egentlig konstruktiv betydning. Der vurderes ikke at være risiko for yderligere skadesudvikling.

Er konstruktionen sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Alle konstruktioner er udført sædvanligt og tidstypisk.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, når man ser på revner i såvel terrændæk som vægge synes de at være af ældre dato."

Af policen gældende fra den 27/8 2020 fremgår bl.a.:

"**Særlig undtagelse** Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra drænlag/kapillarbrydende lag af slagger, jf. tilstandsrapport pkt. 2.1/4.2/6.1/6.2/6.3/8.1 samt side 19 pkt. 5"

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, deformation, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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.

...

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne."

Nævnet udtaler:

Klageren har tegnet ejerskifteforsikring for en ejendom, der er opført i 1963. Den 14/10 2021 anmeldte klageren sætningsskader. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at revnerne i vægge og terrændæk udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Klageren kræver udbedring af sætningsskaderne og dækning af udgifterne til genhusning. Hun har anført, at der er tale om fejl og mangler, som ikke har været anmærket i tilstandsrapporten, som alene indeholdt få og ubetydelige anmærkninger om revner. Hun har bestridt, at hun var bekendt med fundamentet i forbindelse med købet. Hun har anført, at sætningsskaderne ikke er omfattet af policeforbeholdet, "idet forbeholdet unægtelig kan dække så bredt, som de anfører".

Selskabet har anført, at revnedannelserne i væggene var anmærket i tilstandsrapporten, og at det af salgsoptillingen og købsaftalen fremgik, at huset blev solgt som et håndværkertilbud. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at revnerne er i ro, og at der ikke er nogen risiko for yderligere udvikling. Kloakmesteren har alene oplyst om ældre revnedannelser/reparationer i terrændækket.

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 der på overtagelsestidspunktet var revner i vægge og terrændæk, der udgjorde skade eller nærliggende risiko

for skade i ejerskifteforsikringens forstand. 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.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K1 fremgår, at der er revnedannelse i murværk ved dør mod nord. I noten er det anført, at "revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Se pkt. 4.2 (sokkel)". I punkt 4.2 fremgår det med karakteren K1, at soklen er revnet ved dør mod nord. Det fremgår i punkt 8.1 med karakteren K2, at indvendige vægge har revnedannelse ved vindue i badeværelse mod øst og i hjørner i fyrrum. I noten er det anført, at "yderligere skadesudvikling må påregnes".

Nævnet har også lagt vægt på kloakmesterens rapport af 9/10 2021, hvoraf det fremgår, at der ikke har været bevægelser mellem den udførte reparation og det oprindelige betondæk, og at sætningerne i betondækket derfor er kommet inden kloakreparationen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2021 fremgår, at revnerne vurderes at være i ro og uden egentlig konstruktiv betydning, og at der ikke vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling.

Nævnet bemærker, at det af salgsopstillingen og købsaftalen fremgår, at der er tale om et håndværkertilbud, og at klageren opdagede revnerne i forbindelse med udbedring af andre skader på ejendommen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.6.3, at klageren har ret til dækning af udgifter til genhusning i forbindelse med konstatering af dækningsberettigende forhold. Da nævnet har fundet, at der ikke foreligger dækningsberettigende skader, har klageren ikke ret til dækning af udgifter til genhusning.

Ankenævnet for Forsikring

13.

97757

Nævnet bemærker, at nævnet ikke har taget stilling til det omtalte policeforbehold.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings