

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. maj 2024 blev i sag nr. 100975:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 11/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har købt et hus hvor indervægge er revnede 'vandret' og store gasbetonstykker ligger løst ved døre/vægge, skjult af væv/holdt fast af karme. Udover det står 3 vægge 'løst' fast på betondæk, dvs. jeg kan røkke dem med en finger. Dvs. der er risiko for de kan falde sammen medmindre man aktivt gør noget. Da vi fjerner døre/væv opdager vi fejlen, forsikring melder så ud at vi er årsag til skaderne og at det er forventeligt med revner/løse vægge. - Væggene var hverken hæftet mod gulv, loft eller andre vægge. Der er meldt mange ting ud fra forsikringens side som at vi har fjernet lofter (ikke sket) de har ikke svaret på at væggene ikke må stå løst, de har skrevet vi har 10cm gasbetonelementer hvorimod vi har 7,5cm generelt lidt 'samlebåndssvar'. Jeg har haft fremsendt ingeniørudtalelser og foreslåede løsninger frem til forsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forsikringen dækker reparation af de skjulte skader. Jeg har grundet ventetiden været nødsaget til selv at vælge en løsning, her har jeg fået en entreprenør til at lægge gips på begge sider af gasbetonen væggene for at stabilisere dem og hindre fremtidige skader (flere revner). Da limen som er den foreslåede løsning ville koste mere og kun være 'lappende' da løse vægge jo bevæger sig (åbne lukke døre osv.) og ville danne nye revner andre steder."

Selskabet har den 7/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revner i indvendige bagvægge og skillevægge af gasbeton, hvilket ifølge klager gør væggene ustabile. Klager ønsker en udbedring/stabilisering dækket under sin ejerskifteforsik-

ring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at revner er almindeligt forekommende i vægge af gasbeton, og at væggene ikke adskiller sig fra andre vægge i gasbeton fra samme periode.

DBF har anerkendt, at der er to samlinger mellem skillevæg og hovedskillevæg, hvor der mangler søm og lim, men afvist forholdet, da det ikke vurderes at koste mere end 5.000 kr. at udbedre.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 27. september 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 16. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 11. oktober 2023 anmelder klager, at han efter at have fjernet tapet m.v. har konstateret, at indervægge i beton er porøse, og at der vandret og lodret revnedannelse. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 26. oktober 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 8. november 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 6. december 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af revner og en stabilisering af væggene ved montering af 1 lag gips iht. tilbud fremlagt af klager. Udbedringsprisen udgør samlet 111.108,00 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 27. september 2023 var forhold ved væggene, 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 enfamilieshus fra 1975 med indvendige vægge af gasbeton. Bagvægge er 100 mm og skillevægge 75 mm.

Klager har efter overtagelsen påbegyndt en indvendig renovering af huset og i den forbindelse bl.a. nedtaget fjernet skyggelister samt tapet/væv på indvendigt vægge og udtaget størstedelen af dørene.

Ved DBF's besigtigelse registrerer konsulent fine revner i skillevægge. I fløjen mod nord ses ingen revner.

Ved tværskillevægges tilslutning til hovedskillevæg ses to steder med manglende limning og sømning – hhv. i værelse mod nordvest og gangareal samt i værelse, der støder op til køkkenet. Der henvises til billede 3 og 4.

Det er helt sædvanligt, at indervægge og skillevægge opført af gasbetonelementer har revner. Dette er også beskrevet som et OBS-punkt i tilstandsrapporten (side 6).

Der er ikke konstateret skader som følge af, at der to steder mangler sømning/limning, selvom huset har stået med den nuværende konstruktion siden 1975. Konsulenten vurderer, at væggene er stabile, og at der ikke er risiko for sammenstyrtning.

Da DBF i mail af 8. november 2023 til klager skriver, at det kan give anledning til skade, at der mangler limning og sømning imellem tvær- og hovedskillevæg, er DBF dog indstillet på at dække en limning og sømning de to steder, hvor søm og lim mangler.

Da klager efter det oplyste allerede har udbedret væggene, er det ikke muligt at indhente et tilbud på udbedringen. Konsulenten vurderer, at en udbedring koster 5.000-7.000 kr. inkl. moms. For at være på den sikre side opgøres erstatning til 10.000 kr. med fradrag af almindelig selvrisiko.

Klager oplyser, at han har indhentet en vurdering fra en ingeniør. Denne ses ikke umiddelbart fremsendt til selskabet eller fremlagt for nævnet. DBF har alene registreret fine revner, som ikke har betydning for væggenes stabilitet.

En stabilisering af væggene med montering af gips kan være hensigtsmæssigt for at mindske fremtidig revnedannelse. Som oplyst af konsulenten, så anvender man ikke 75 mm gasbetonelementer til bag- og skillevægge længere. Det er dog DBF's opfattelse, at montering af gips vil udgøre en forbedring af den oprindelige konstruktion, som huset er købt med.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 27. september 2023 var forhold ved væggene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som DBF har tilbudt at dække.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentar af 9/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar til besigtigelse: Der har ikke været en hårdhændet nedrivning, der var væv på væggene som sad løst og kunne 'rulles' af, døre, karme og paneler blev fjernet forsigtigt da vi har til henblik at blive boende. Under besigtigelsen gennemgik vi dørene hvor ... (fra forsikringen) nævner at de ikke har forboret når de har skruet karmskruer i de allerede porøse vægge, derfor er der store løssiddende blokke af gasbeton som blev holdt sammen af selve indfatningerne. Skaderne var blot skjult. Der er ingen lofter der er blevet pillet ned eller udskiftet i nærheden af de områder hvor der er revnedannelser (kun i tilbygning i Nord, hvor der ingen skader er). Der er lagt en bjælke på loftet efter en ingeniørs rådgivning inden en væg blev pillet ned mellem stue og køkken, for at modvirke sætningsskader, skaderne på væggene er dog af tidligere dato og på vægge som ikke er i nærheden af området. Revnedannelsen er formentlig sket da limen i gasbeton elementer ikke har været god nok, så de har sluppet og kunne derfor 'rokkes' frem og tilbage med 2 fingre, disse små bevægelser henover mange år har resulteret i revnerne, dvs. elementerne var ikke hæftet/fastgjort mod hverken gulv eller loft og stod derfor løst og kunne bevæge sig frit. Jeg har vedhæftet tilbud på udbedring, skriv fra ingeniør og andet korrespondance."

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

100975

Ankenævnet for Forsikring

5.

100975

Selskabet har i brev af 28/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Videoen viser, at klager ved belastning kan få væggen til at give sig en smule i de revner, som er opstået omkring dørhullet, hvor klager har fjernet dørrammen. Det er der intet usædvanligt i. Det fremgår desuden tydeligt af videoen, at man har fjernet de lister, som har fikseret vægelementerne i toppen og bunden.

I mailen fra ingeniør ... kommer han med sine anbefalinger. Det fremgår af oversigtstegningen, som fremlægges som **bilag F**, at klager ønsker visse vægge bevaret, mens andre ønskes udskiftet med gipsvægge.

Mailen indeholder ingen nye oplysninger om de faktuelle forhold. DBF skal ikke bestride, at det kan være fornuftigt at udføre de beskrevne arbejder, men det vil være en forbedring af den oprindelige konstruktion, som huset er opført med.

Klager har fortsat ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved væggene, som gjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra de forhold, som DBF har tilbudt at dække."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 16/6 2023 fremgår bl.a.:

"OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

...

Letbeton elementer

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to."

Af mail af 11/10 2023 fra en projektleder/ingeniør til klageren fremgår bl.a.:

"Ud fra dine tegninger og billeder at dømme vil jeg anbefale dig følgende:

Vægge markeret med blå på plantegningen; nedtages og bortskaffes.

Erstattes med regelvægge af min. 70mm. hulrum og påmonteres 1x13mm krydsfinér eller OSB + 1x12,5mm. gipsplade. Jeg vil anbefale at montere træpladerne i så store hele plader som muligt for at opnå bedste skivevirkning.

Væg markeret med rødt på plantegningen; Forstærkes med tæt montering af forsatsvæg med 45mm. hulrum og påmonteres 1x13mm. krydsfinér eller OSB + 1x12,5mm. gipsplade. Jeg vil anbefale at montere træpladerne i så store hele plader som muligt for at opnå bedste skivevirkning.

Væggene i både pkt. 1 og 2 skal placeres på betondækket. Vægge af gasbeton, som slår revner og skal bevares, forstærkes med netarmering fra eksempelvis Skalflex."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/10 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Anmeldt forhold må tilskrives sjuksk ved arbejdsudførelsen i 1975 og materialet. I dag anvendes kun 10 cm gasbetonelementer til både skillevægge og bagmure.

Jeg kan ikke udelukke at den lidt hårdhændede nedrivning, der er foretaget, også har medført revnedannelser

Ved besigtigelsen var stort set alle døre udtaget med skader i gasbetonåbninger til følge, væg mellem køkken og stue var fjernet, alle tapeter og fodlister var fjernet. Flere lofter var under udskiftning og gulvet i stuen stod i rå spånplade.

Der ses på vægge mellem stue og soveværelse og på væg mellem stue og værelse samt på væg mellem de 2 værelser fine revner flere steder på tværs af elementer. Der er også en lille smule på gavlvæggen i værelse.

Ved tværskillevægges tilslutning ved hovedskillevæg ses 2 steder manglende limning og ingen sømning. Det er ved skillevæg og hovedskillevæg i værelse mod nordvest og gangareal samt i værelse der støder op til køkken.

Der er ikke nogen skader i fløjen mod nord.

I en gasbetonvejledning fra 1970 skrives at der ved samling mellem tværgående vægge skal anvendes en limfuge suppleret med 3 stk. gavl. 6' søm.

Der er ikke nedstyrtningssfare nogen steder da elementer er fastgjort til gulv og loft. Ved de 2 steder hvor der mangler lim og søm kan væggen mod køkken og gangareal knække, hvis man påvirker den med stor kraft.

Der er opklæbet en gipsplade på den ene side af væggen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

1975 Hus opføres.

Siden starten af 1960'erne blev der typisk anvendt etagehøje elementer af letbeton, der klæbes sammen. Elementerne er normalt uarmerede og fås i flere bredder, hvoraf 500 mm er den mest anvendte. Tykkelsen er normalt 75 eller 100 mm. Revner kan forekomme som følge af svind i indbyggede fugtige/våde materialer og som følge af dårlig arbejdsudførelse eller pga. utilstrækkelig vindstabilitet.

Jf. gamle beskrivelser står: Elementer og plader af porebeton skal efter opstilling have en overflade med fyldte fuger samt rette og brækkede kanter, afvigelse fra plan flade må maksimalt være 3 mm på 1 m retskede.

Bagmure i ydervægge er jf. tegning 100 mm og skillevægge 75 mm

Observationer og målinger

Vurdering af gasbetonelementer:

Ankenævnet for Forsikring

7.

100975

...

Foto 2

Væg mellem stue og værelse med gipsplade påklæbet

...

Foto 3

Ingen limning ved væg mellem køkken og værelse

...

Foto 4

Ingen sømning fra væg til skillevæg

...

Udbedring og økonomi

Hvis man ønsker at udbedre revnerne, kan man gøre det for omkring 150 kr. pr. lbm. Og injektion af revner koster ca. 300 kr. pr. lbm.

For at gøre væggen mere stabil og mindre følsom for revner i fremtiden kan man sætte gipsplader på den ene side af de 75 mm tykke elementvægge og så spartle den anden side.

Opsætning af gipsplader på gasbeton koster ca. 900 kr. pr. m².

Der udføres sømning ved 2 stk. tværvægge som også injiceres med lim. Dette koster ca. 5.000-7.000 kr. inkl. moms."

Af tilbud af 13/11 2023 fra et entreprisefirma fremgår bl.a.:

"hermed fremsendes tilbud på Reparation af revner i gasbeton samt montering af 1 lag gips på vægge.

Reparation af revner i gasbeton, laves efter vejledning fra ...

Pris: 62.235,00 kr. incl. Moms

Montering af 1 lag gips på eksisterende gasbeton vægge 160 m², gipsplader monteres med Gyp-roc G 66 Gipsmørtel, efter deres Produktdatablad. ...

Pris: 48.873,00 kr. incl. Moms

Elektriker udborer for El efter montering af gipsen.

Der er mærket med rødt hvilke vægge der skal laves."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnets sekretariat har gennemset videoklip fremsendt af klageren, der viser, at en væg ved et dørhul, hvor karme og tapet er fjernet, kan rokkes, og at der er tværgående revnedannelser. Nævnet har endvidere fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1975 med indvendige bag- og skillevægge af gasbeton. Klageren overtog ejendommen den 27/9 2023 og anmeldte den 11/10 2023 vandrette og lodrette revner i alle indervægge, og at væggene var porøse og kunne vippes frem og tilbage, da de stod løst.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til reparation af de konstaterede skader. Klageren har fremlagt et tilbud til udbedring på 111.108 kr.

Klageren har anført, at indervægge er revnede, at gasbetonstykker ligger løst ved døre/vægge, og at 3 vægge står løst på betondæk og kan rokkes med en finger. Der er derved risiko for, at de falder sammen. Klageren opdagede fejlen, idet han fjernede døre/væv. Væggene var hverken hæftet mod gulv, loft eller andre vægge. Gasbetonelementerne er 7,5 cm. Der har ikke været tale om en hårdhændet nedrivning. Væv, døre, karme og paneler blev fjernet forsigtigt. Der er ingen lofter, der er pillet ned eller udskiftet i nærheden af de områder, hvor der er revnedannelser. Der er lagt en bjælke på loftet efter en ingeniørs rådgivning, inden en væg blev pillet ned

Ankenævnet for Forsikring

9.

100975

mellem stue og køkken for at modvirke sætningsskader. Skaderne på væggene er af ældre dato og på vægge, som ikke er i nærheden af området. Revnedannelserne er formentlig sket, idet limen i gasbetonelementerne ikke har været gode nok, så de har sluppet og rokket frem og tilbage. Disse små bevægelser hen over mange år har resulteret i revnerne. I forbindelse med selskabets besigtigelse gennemgik de dørene, hvor besigtigelseskonsulenten nævnte, at der ikke har været forboret ved montering af karmskruer i de porøse vægge, hvorfor der var store løstsiddende blokke af gasbeton, som blev holdt sammen af indfatningerne. Klageren har anført, at han grundet ventetiden har været nødsaget til at vælge en udbedringsløsning, hvor han har fået lagt gips på begge sider af gasbetonvæggene for at stabilisere dem og hindre fremtidige skader.

Selskabet har tilbudt at dække en limning og sømning to steder, hvor søm og lim mangler, med 10.000 kr., hvorfra selvrisiko skal fratrækkes. Selskabet har afvist yderligere dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved væggene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra de forhold, som selskabet har tilbudt at dække. Selskabet har anført, at selskabet alene har registreret fine revner, som ikke har betydning for væggenes stabilitet. En stabilisering af væggene med montering af gips kan være hensigtsmæssigt for at mindske fremtidig revnedannelse. Som oplyst af selskabets konsulent så anvender man ikke 75 mm gasbetonelementer til bag- og skillevægge længere. Det er dog selskabets opfattelse, at montering af gips vil udgøre en forbedring af den oprindelige konstruktion, som huset er købt med.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/10 2023, at "Anmeldt forhold må tilskrives sjuksk ved arbejdsudførelsen i 1975 og materialet. I dag anvendes kun 10 cm gasbetonelementer til både skillevægge og bagmure. Jeg kan ikke udelukke at den lidt hårdhændede nedrivning, der er foretaget, også har medført revnedannelser. Ved besigtigelsen var stort set alle døre udtaget med skader i gasbetonåbninger til følge, væg mellem køkken og stue var fjernet, alle tapeter og fodlister var fjernet. Flere lofter var under udskiftning og gulvet i stuen stod i rå spånplade. Der ses på vægge mellem stue og soveværelse og på væg mellem stue og værelse samt på væg mellem de 2 værelser fine revner flere steder på tværs af elementer. Der er også

en lille smule på gavlvæggen i værelse. Ved tværskillevægges tilslutning ved hovedskillevæg ses 2 steder manglende limning og ingen sømning. Det er ved skillevæg og hovedskillevæg i værelse mod nordvest og gangareal samt i værelse der støder op til køkken. Der er ikke nogen skader i fløjen mod nord. I en gasbetonvejledning fra 1970 skrives at der ved samling mellem tværgående vægge skal anvendes en limfuge suppleret med 3 stk. gavl. 6" søm. Der er ikke nedstyrtningssfare nogen steder da elementer er fastgjort til gulv og loft. Ved de 2 steder hvor der mangler lim og søm kan væggen mod køkken og gangareal knække, hvis man påvirker den med stor kraft. Der er opklæbet en gipsplade på den ene side af væggen". Det fremgår, at der siden starten af 1960'erne typisk blev "anvendt etagehøje elementer af letbeton, der klæbes sammen. Elementerne er normalt uarmerede og fås i flere bredder, hvoraf 500 mm er den mest anvendte. Tykkelsen er normalt 75 eller 100 mm. Revner kan forekomme som følge af svind i indbyggede fugtige/våde materialer og som følge af dårlig arbejdsudførelse eller pga. utilstrækkelig vindstabilitet. Jf. gamle beskrivelser står: Elementer og plader af porebeton skal efter opstilling have en overflade med fyldte fuger samt rette og brækkede kanter, afvigelse fra plan flade må maksimalt være 3 mm på 1 m retskede. Bagmure i ydervægge er jf. tegning 100 mm og skillevægge 75 mm".

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

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, var forhold ved de indvendige bag- og skillevægge af gasbeton, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til den erstatning, som selskabet har tilbudt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100975

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har noteret, at der ved tværskillevægges tilslutning til hovedskillevæg ses to steder med manglende limning og sømning, og at udbedringen heraf vil koste ca. 5.000 til 7.000 kr. inklusive moms. Selskabet har på den baggrund tilbudt at dække udgiften til limning og sømning med 10.000 kr., hvorfra selvrisiko skal fratrækkes.

Nævnet har også lagt vægt på, at besigtigelseskonsulenten har noteret, at der ikke er nedstyrtlingsfare nogen steder, da elementer er fastgjort til gulv og loft. Konsulenten har noteret, at væggen kan knække de to steder, hvor der mangler lim og søm, hvis man påvirker den med stor kraft. Selskabet har tilbudt dækning hertil, jf. ovenstående.

Nævnet har videre lagt vægt på tilstandsrapportens opmærksomhedspunkt, "Letbeton elementer", hvor det bl.a. anføres, at indervægge (bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer ofte har revner. Det er i denne forbindelse nævnets opfattelse, at skadesbilledet, jævnfør de fremlagte fotografier og henset til bygningens alder, ville have været mere omfattende, hvis der var et alvorligt problem som følge af løse og ustabile vægge.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

100975

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings