

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 102652:

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 udvidet dækning. I klageskema af 20/11 2024 har klageren bl.a. anført:

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

Fuld kompensation for afholdte omkostninger ifm. sætningsskaderne fratrullet selvriskoen. Udsiftning af undertaget i sin helhed, da dette er brandfarligt."

Klageren har i brev af 20/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

**"Indledning**

Jeg indklager hermed to forhold, som mit forsikringsselskab ifm. ejerskifte, har afvist at erstatte ifm. mit køb af ..., herunder med underskrevet købsaftale 1. april 2022.

Jeg har haft en længere dialog med forsikringsselskabet 'Dansk Boligforsikring', som er det forsikringsselskab, jeg ifm. købet af ejendommen, indgik en aftale med vedr. udvidet ejerskifteforsikring.

Jeg bilægger et resumé over korrespondancen inkl. i alt 30 bilag med underbilag som dokumentation for sagsforløbene i de i alt 2 indklagede hovedforhold, som jeg ønsker Forsikringsankenævnets stillingtagen til:

1. Forhold vedr. sætningsskader
2. Forhold vedr. mangelfuldt og brandfarligt undertag

**Tilstandsrapporten**

Jeg mener generelt, at den tilstandsrapport, der tidligere blev udarbejdet på sælgers foranledning og som sådan dels dannede grundlag for ejendommens værdisættelse og vurdering af ejendom-

mens generelle tilstand - er meget mangelfuld og ikke beskriver de mange skader, der efter overtagelsen af ejendommen viste sig at være til stede. De mange skader er sidenhen blevet udbedret af dels jeg selv og dels en række håndværkere, dog uden forsikringens accept, idet forsikringen generelt har afvist de to forhold, jeg ønsker at indklage. Jeg blev nødt til at foretage udbedringerne, da [familiemedlemmer] skulle flytte ind i slutningen af 2022, hvor jeg således var nødt til at gøre huset beboeligt, før de kunne flytte ind.

De to forhold, jeg ønsker at indklage beskrives nedenfor og der henvises til ovennævnte resumé med henvisning til bilag og underbilag, der bilægges nærværende skrivelse.

## **Forhold vedr. sætningsskader**

Efter overtagelsen af ejendommen viste der sig en lang række sætningsskader på ejendommen, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Skaderne viste sig som revner i gulve, revner i vægge og revner imellem gulve og vægge, hvor der sås tydelige sætninger imellem de forskellige konstruktionsdele. Derudover fandt jeg ud af, at gulvet i stuen havde sætninger på mere end 60 mm forholdsvis jævnt skrånende fra køkkenet og over til den ene terrassedør i stuen. I vores bryggers var flere fuger revnede og manglede vedhæftning idet væg og gulv havde sat sig uens med deraf følgende skader på fliserækken op ad væggen.

Ifm. et forsøg på at afdække hvad sætningerne skyldtes, fandt endvidere ud af, at et bærende element i den ene ende af huset aldrig var blevet udført ifm. husets opførelse. Her var der tale om et såkaldt IPE profil, der skulle understøtte den langsgående bjælke, der er gennemgående i husets længderetning. For at sikre, at denne manglende konstruktionsdel ikke ville udvikle sig yderligere / forvolde større skader, fik jeg håndværkere til at etablere et erstatningsprofil for at sikre bjælkens fortsatte stabilitet.

Ovennævnte er drøftet med forskellige taksatorer og med forsikringsselskabet, se resumé mv.

Forsikringsselskabet vil generelt ikke anerkende disse skader, som værende dækket under forsikringen. Det er jeg uenig i. Det skal nævnes, at forsikringsselskabet har foreslået, at lukke sagen med sætningsskaderne i mindelighed ved at dække omkostninger svarende til 5.000 for samtlige sætningsskader, herunder med henvisning til det manglende bærende profil alene. Det har jeg afslået og skrevet til forsikringsselskabet, at jeg vil have min sag prøvet i forsikringsankenævnet.

Til sammenligning med forsikringsselskabets forslag om at dække de 5.000,- for at lukke sagen, har jeg haft direkte omkostninger til udbedring af skader på i alt 80.064,- dokumenteret ved håndværkerregninger, vedlagt som bilag. Derudover har jeg selv afholdt 55 timer til skadesudbedring.

## **Forhold vedr. mangelfuldt og brandfarligt undertag**

Huset er opført i 1982 og tagdækningen er udført med betontagsten. Stenene er understrøget med

fugemateriale eller lignende 'limning' og er udført med undertag. I forbindelse med skift af ovenlysvinduer på 1. salen, blev jeg bekendt med, at det undertag, der med al sandsynlighed er udført i forbindelse med husets opførelse er udført med et papirlignende materiale, der er helt mørnet og tørt. Der er huller i undertaget og det er porøst og fungerer ikke længere, altså en skjult mangel, der blev meget tydelig for mig, da jeg skulle skifte tagvinduerne.

Jeg er klar over, at undertaget har en begrænset levetid, men udover at undertaget er helt ødelagt, så er det som sagt udført i et papirlignende materiale og det ligner, at der er udført en form for tjære på undertaget. Undertaget er derfor ganske brandbart og udgør en generel brandfare, da det antænder ganske hurtigt (har forsøgt med et stykke af det og det brænder meget hurtigt).

Jeg har ikke et overblik over hvad det vil koste at skifte undertaget og lægge betontagstenene på –  
forsikringsselskabet har afvist at dække forholdet og dette er således en tvist jeg ønsker ankenævnets stillingtagen til.

Jeg håber, at forsikringsankenævnet vil se grundigt på nærværende skrivelse samt vedlagte resumé og bilag og gennemgå sagen ift. hvor jeg står ift. forsikringsselskabets afvisninger."

Selskabet har den 15/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Indledning

Klagen vedrører sætningsskader og revner i bygningen samt forhold ved vindpap/undertag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager overtog ejendommen opført i 1982 beliggende ... den 11. maj 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 5. oktober 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 18. maj 2022 anmeldte klager flere skader, herunder at der var sætninger på gulve mod øst-facaden samt revner i indervægge på to vægge. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager billeder (**bilag B**).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen den 6. juni 2022. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C og fotos fra besigtigelsen som **bilag D**.

Den 20. juni 2022 vendte DBF tilbage med en afgørelse, hvorefter klager den 1. juli 2022 fremsendte en indsigelse. Herefter genbesigtigede DBF's besigtigelseskonsulent den 16. august 2022 det anmeldte forhold (**bilag E**). Fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag F**.

Den 30. august 2022 fremsendte DBF en afgørelse på baggrund af genbesigtigelsen, hvorefter klager den 23. september 2022 fremsendte en indsigelse til DBF's interne kvalitets- og klageafdeling.

Afdelingen fastholdt den 30. september 2022 afgørelsen, hvorefter klager den 4. oktober 2022 fremsendte sine kommentarer, som efterfølgende ikke medvirkede til ændring af afgørelsen.

Korrespondancen fra den 20. juni til 4. oktober 2022 fremlægges som **bilag G**.

Herefter anmeldte klager den 19. maj og 10. juni 2023 bl.a., at der var noget indpakning over isoleringen, som var brandbart (**bilag H og I**).

Sammen med anmeldelserne vedlagde klager fotos (**bilag J**).

DBF besigtigelseskonsulent besigtigede herefter det anmeldte forhold den 9. august 2023. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag K**.

Den 4. oktober 2023 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 9. oktober 2023 fremsendte en indsigelse. DBF's interne klageafdeling fastholdt herefter afgørelsen den 17. oktober 2023. Korrespondancen fremlægges som **bilag L**.

Sagen påklagedes derefter til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

### 1. Revner i ejendommen

Klager kræver, at DBF skal dække sætningsrevner i gulve og vægge samt manglende bæreevne af en bærende rem.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 11. maj 2022 var forhold ved ejendommens gulve og vægge, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1982. Ejendommen er opført med sadeltag samt tagkonstruktion af gitterspær/saksespær. Der er en høj taghældning på 35 grader og en tagbelægning med betontagsten, som er understrøget. Hertil er ydervæggene udført med hulmur og fundamentet af beton/fundablokke. Dertil er gulvkonstruktionen udført med 8 cm beton, 7,5 cm pladebatts, plastfolie samt ca. 15 cm stabil grus.

På tidspunktet for klagers anmeldelse af revnerne var ejendommen under en større renovation af klager, hvor bl.a. tapet og gulve var fjernet. Klager har i den forbindelse opdaget revnerne efter påbegyndelse af renoveringen, som derfor ikke var synlige på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 6. juni 2022 konstateret (bilag C), at gulvet i værelset mod øst har sat sig en enkelt cm, og at der er en revne på 1 cm i den indvendige skillevæg mod garagen.

Konsulenten vurderer, at revnerne skyldes, at der er anvendt terrænbatts under betonen. Når der bliver støbt terrændæk på dette, som skillevægge er muret på, vil vægten af dette trykke terrænbatts sammen og sætningsskaden vil opstå. Konsulenten vurderer, at revnerne ikke har nogen konstruktiv betydning. Hertil vurderes det, at sætningen er i ro, og den vil, ifølge konsulentens vurdering, ikke udvikle sig yderligere, og der vil derfor ikke være risiko for skader fremadrettet.

Hertil har konsulenten konstateret mindre bevægelsesrevner i væg mellem værelse mod øst og bryggers samt væg mellem bryggers og køkken

Konsulenten vurderer, at revnerne i væggene skyldes mindre bevægelser i de opmurede gasbetonblokke, samt at vægten af gulvene af beton trykker terrænbatts lidt sammen hvorfor der op-

står disse bevægelsesrevne. Også her vurderer konsulenten, at der ikke er fare for kollaps, samt at bevægelserne er i ro og ikke udvikler sig yderligere, samt at det ikke har nogen konstruktiv betydning, når der alene er sket sætning på 1 cm i løbet af 40 år, siden husets opførelse i 1982.

Efterfølgende har en ny besigtigelseskonsulent fra DBF den 16. august 2022 besigtiget ejendommen

(bilag E), hvor der også er konstateret mindre sætning af betongulvet et enkelt sted samt revner i indvendige vægge af gasbeton.

Ved genbesigtigelsen er der ligesom ved den første besigtigelse ikke konstateret revner eller sætninger af konstruktiv betydning, og konsulenten vurderer derfor, at der ikke er nærliggende risiko for skader, som følge af de anmeldte forhold.

Klager gør gældende, at DBF bør dække sætningsrevnerne samt bæreevnen af den bærende rem i den tidligere garage.

Som det fremgår af begge besigtigelsesnotater, er der alene konstateret revner i ejendommen, som ikke har nogen konstruktiv betydning, og som er helt almindelige i ejendomme opført med gasbeton i 1982.

I forhold til det anmeldte forhold vedr. bæreevnen af remmen, har DBF besigtigelseskonsulent ved den første besigtigelse konstateret, at der er en lodret revne under remmen i den oprindelige garage. I væggen mod værelset er der fjernet en del af væggen for at gøre plads til installationer. Pga. at der er opmuret en skillevæg på den modsatte side af væggen, som er forbundet med denne, vurderer konsulenten ikke, at der er risiko for kollaps af remmen eller andre alvorlige skader, da skillevæggen understøtter remmen.

Når der siden opførelsen i 1982 nu i over 40 år ikke er konstateret alvorlige sætningsskader, og da klager ikke har påvist, at bæreevnen af remmen ikke er tilstrækkelig, fastholder DBF, at klager ikke har dokumenteret, at de anmeldte skader på overtagelsestidspunktet den 11. maj 2022 udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

## **2. Brandfarligt materiale samt manglende undertag**

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af undertaget, da det efter klagers opfattelse er brandfarligt.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag K), at der er lagt pap under lægterne, som fungerer som en vindspærre. Pappen er blevet synlig efter at klager har udskiftet udhængsbrædder i forbindelse med montering af synlige tagrender. Hertil er der ikke etableret et undertag.

Klager gør gældende, at DBF skal dække et nyt undertag, når vindpappen er brandfarlig.

Konsulenten har ved besigtigelsen brandtestet pappen ved at tænde ild til denne, som efterfølgende slukkede af sig selv. Konsulenten vurderer derfor, at pappen ikke mere er brandfarlig, end hvis der var monteret et almindeligt undertag i banevarer.

Hertil udgør pappen ikke et undertag, men derimod alene en form for vindspærre. At klager gør krav på et nyt undertag, er ikke dækket af forsikringen, når ejendommen ikke er opført med undertag, og klager har derfor heller ikke af den grund påvist skader ved et eksisterende undertag.

Hertil var det helt normalt, at man på tidspunktet for opførelsen af ejendommen i 1982 ikke benyttede undertag, men derimod i stedet understrykning, som klagers ejendom er udført med. At der mangler undertag, udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samlet fastholder DBF, at de anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion eller udgør nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

## **DBF afventer ankenævnets kendelse**

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 18/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

## **"Svarskrivelse, sætningsskader**

...

Det er korrekt, at jeg efter overtagelse af ejendommen igangsatte en renovering. Da en nærmere undersøgelse viste en lang række skader på bygningen, der ikke var anført i tilstandsrapporten, gennemgik jeg bygningen rum for rum og fremsendte en anmeldelse til forsikringselskabet, se nærmere herom nedenfor:

Imens jeg ventede på at høre fra forsikringen, gik jeg i gang med en renovering af de to østvendte værelser. Selskabet beskriver generelt i deres svarskrivelse, at gulve og tapet var fjernet. Det er ukorrekt, idet det er beskrevet som generelle forhold der var gældende i hele bygningen. Der var alene tale om, at gulvet var fjernet i det østvendte værelse (rum 1) og tapetet var i gang med at blive fjernet i rummet, der stødte op til det østvendte rum (rum 2). Der var ingen renoveringsaktiviteter i gang i nogle af de andre rum.

I forbindelse med igangsætningen af renoveringen af rum 1 blev det tydeligt, at der var endog meget store skader i væggen mod rum 2 og det kunne konstateres, at næsten halvdelen af skillevæggen mod rum 2 var gennemskåret for at føre vandværk i væggen. Samtidig kunne det konstateres, at den bærende søjle, der skulle have været udført her for at bære remmen – ikke var udført. Disse forhold havde medført omfattende sætningsskader i væggen mod rum 2 og efterlod tvivl om bæreevnen af remmen, der således ikke var understøttet iht. de bygningstegninger, huset skulle være bygget efter.

Med ovennævnte skader, besluttede jeg at gå hele underetagen igennem hvor jeg kunne konstatere omfattende sætningsskader i følgende rum:

- Rum 2 (sætninger langs alle skillevægge og ydervæg samt større revne mod bryggers)
- Bryggers (sætninger langs skillevægge, knækkede fuger mellem fliserne og revne mod rum 2)

- Køkken (sætninger langs skillevæg mod bryggers og revne i samme væg)
- Stue (ca. 60mm sætninger fra køkkenområdet mod terrassedør mod haven)

Ovenstående skader er dokumenteret og fremsendt til selskabet – se bilag 6b og skaderne ses ligeledes i selskabets fotodokumentation, jf. selskabets bilag D.

Det er glædeligt at læse, at selskabet nu er overbeviste om, at de mange sætninger ikke længere er 'aktive' og ikke vil give anledning til fornyede skader og det er ligeledes glædeligt at læse, at selskabet ikke mener, at den manglende understøtning af remmen i rum 1 har nogen konstruktiv betydning – det er første gang de udtaler sig om det, men forholdet har jeg selv fået afhjulpet, jf. bl.a. bilag 21.

Forsikringen konkluderer, at jeg ikke har påvist, at de anmeldte skader udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader.

Jeg er uenig i konklusionen, jeg har påvist en lang række skader, der har været på bygningen ifm. overtagelsen, jf. de mange fotos og mailkorrespondancen igennem sagsforløbet. Selskabets egne fotos, jf. selskabets bilag D dokumenter endvidere en lang række sætninger, der med al tydelighed er af ældre karakter og derfor med sikkerhed har været til stede ifm. overtagelsen af ejendommen uagtet, at renoveringen af rum 1 og 2 blev igangsat efter overtagelsen.

Mht. remmens bæreevne, vil jeg mene, at det ikke er mig som køber, der skal påvise, at bæreevnen af remmen ikke var tilstrækkelig uden det på tegningerne viste profil. Tegningerne viser tydeligt, at der skulle udføres et bærende profil og det kunne konstateres, at dette ikke var udført iht. de godkendte bygningstegninger.

Selskabet har i sagsforløbet alene haft fokus på hvorvidt der var fysiske forhold ved bygningen, der kunne give nærliggende risiko for skader på bygningen. Jeg vil mene at omtalte rem er præcis af en sådan karakter. Jeg henviser i øvrigt her til bilag 22, hvor selskabet selv foreslår en 'mindelig løsning', hvor de foreslår at kompensere omkostningerne for den manglende rem med 10.000,-. Dette indikerer, at selskabet med al sandsynlighed har været klar over, at jeg har været dækningsberettiget igennem hele sagsforløbet for de mange sætningsskader.

Selskabet har ikke i sagsbehandlingen forholdt sig til forsikringsbestemmelserne i deres helhed, herunder følgende, jf. 3.1 i forsikringspolicen:

**'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader'**

*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*

Med henvisning til ovennævnte bestemmelser er det tydeligt, at de skader, jeg har anmeldt til forsikringen falder klart ind under bestemmelserne i policen, se ovenstående highlights, der for samtlige vedkommene er gældende ifm. skaderne på min ejendom. Jeg vil ikke mene, at denne ejendom på nogen måde kunne sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Denne bygning var ikke intakt og ej heller i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Jeg har brugt omfattende ressourcer på at sikre, at bygningen blev bragt i en tilstand, der nu kan beskrives som værende i almindelig god vedligeholdelsesstand.

## **Svarskrivelse, brandfarligt undertag**

Selskabet skriver, at konsulenten har brandtestet pappen ved at tænde ild til pappen, som efterfølgende slukkede af sig selv. Jeg har selv gennemført samme test og pappen brændte fuldstændigt ud på kort tid, svarende til at der muligvis er brandbar tjære eller lignende smurt på pappen, som jeg derfor anser som værende yderst brandfarlig.

Jeg er derfor helt uenig med selskabet og mener ikke, at de kan afvise forholdet med den høje sikkerhedsmæssige risiko ift. brand ved at en konsulent forsøger sig med at sætte ild til pappen hvor selskabet i øvrigt ikke anfører under hvilke forhold dette forsøg blev udført, ej heller 'konsulents' kvalifikationer ift. test af brandfarlighed. Jeg er på ingen måder ekspert i brandforhold og jeg vil derfor foreslå, at pappen testes under akkrediterede forhold af et uvildigt firma, der efterfølgende kan afgøre sikkerhedsrisikoen ved tagpappen."

Selskabet har i brev af 6/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

### **"1. Revner i ejendommen**

DBF kan bekræfte, at klagers beskrivelse af hvilke gulve og vægoverflader, som var fjernet på tidspunktet for klagers anmeldelse af skaderne til DBF, er korrekt.

I forhold til det anmeldte forhold vedr. bæreevnen af remmen, har DBF besigtigelseskonsulent ved den første besigtigelse konstateret, at der ikke er risiko for kollaps af remmen eller andre alvorlige skader, da skillevæggen understøtter remmen (bilag C).

Klager bemærker, at DBF i afgørelse fra den 25. november 2022 (bilag 22) på trods af denne omstændighed har meddelt dækning til følgende pr. kulance:

*Med henblik på, at vi måske alligevel kan afslutte sagen i mindelighed, vil jeg dog tilbyde at dække de udgifter, du har haft til at forstærke den bærende væg under drageren i garagen. [Selskabets besigtigelseskonsulent] er enig med dig i, at der var behov for at genetablere styrken i væggen. Forstærkningen kunne muligvis have været udført billigere med en træstolpe, men jeg accepterer kulancemæssigt at dække forholdet med kr. 10.000 inkl. moms iht. den fremsendte faktura.*

Som det fremgår af svaret fra DBF's interne kvalitets- og klageafdeling, har besigtigelseskonsulent ... foretaget endnu en genbesigtigelse forud for afgørelsen den 25. november 2022.

Konsulenten har i den forbindelse været enig med DBF's besigtigelseskonsulent, som har besigtiget den 6. juni 2022 i (bilag C), at der ikke er risiko for kollaps af selve remmen, når skillevæggen understøtter remmen.

Dog har [selskabets besigtigelseskonsulent] vurderet, at det har været nødvendigt at genetablere styrken i selve væggen, som klager har udbedret for 10.000 kroner jf. faktura fra klager.

Dækningstilsagnet er givet pr. kulance. DBF kan med dette høringssvar tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 3.1 og dermed ikke pr. kulance jf. fremsendt faktura fra klager på 10.000 kroner inkl. moms.

DBF kan ikke tilbyde yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til, når DBF's besigtigelseskonsulenter samlet ikke har konstateret risiko for kollaps af selve remmen og når klager ikke har påvist, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig til at dække skaden, som DBF har meddelt dækning til.

## 2. Brandfarligt materiale

I forbindelse til klagers kommentarer til undertaget, som jf. konsulentens vurdering ikke er et undertag, men derimod vindpap, finder DBF fortsat ikke, at klager har påvist, at materialet i sig selv udgør risiko for, at der kan opstå en brand eller materialet udgør nærliggende risiko for skade, når der siden 1982 nu i 45 år ikke er sket nogen former for skade, som følge af måden vindspærren/pappen er udført på jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Hertil finder DBF heller ikke, at klager har påvist, at vindpappen udgør en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 5/10 2021 fremgår bl.a.:

### "SÆLGEROPLYSNINGER

...

| INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE |                                                                                 | SVAR                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 6.1                    | Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge? | Ja                                               |
|                        | Beskriv placeringen af revner                                                   | Revne i gasbetonvæg mellem [redacted] og værelse |

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2022 fremgår bl.a.:

### "BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

#### Forhold 1

Sætningsskade af væg mellem værelse mod øst og oprindelig garage.

...

#### **Konstruktion/opbygning:**

Opmuret væg bestående af 10 cm tykke gasbetonblokke 20x40cm. Gulv i værelse: klik parketgulv, 22mm. gulvspånplade på 75x75mm. gulvstrøer 100mm. A-Batts, 8 cm. beton, 75mm. terrænbatts.

#### **Beskrivelse:**

- I værelse mod øst ses, at gulvet har sat sig 8mm. i udvendigt hjørne mod oprindelig garage, foto 21.
- Der ses sætningsrevne på 10 mm. i væg mod oprindelig garage, foto 19 og 30.
- På modsatte side af væggen, i oprindelig garage ses samme sætningsrevne, foto 5.

#### **Konklusion:**

Sætningsskaden tilskrives, at der er anvendt terrænbatts under betonen, når der bliver støbt terrændæk på dette, som skillevægge er muret på, vil vægten af dette trykke terrænbatts sammen og sætningsskaden vil opstå. Det vurderes at sætningen er i ro og ikke udvikler sig yderligere.

**Alderen på det skadede:**  
40 år gammel.

**Aktuelle skader:**  
**Sætning af terrændæk.**

**Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:**  
Det har ingen yderligere konstruktiv betydning end på skillevæggen og der er ikke yderligere risiko for skader.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**  
Konstruktionen er lovlig og sædvanlig på udførelsestidspunktet.

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**  
Ja.

## **BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**

### **Forhold 2**

Trykskade af væg under rem i oprindelig garage.

...

### **Konstruktion/opbygning:**

Opmuret væg bestående af 10 cm tykke gasbetonblokke 20x40cm, heri er der indlagt en bærende rem for bjælkelag.

### **Beskrivelse:**

- I den oprindelige garage ses der en bærende rem der hviler af i væg mod øst-værelse og gavl mod nord, foto 3.
- I væg mod værelse er der skåret og fjernet en del af væggen for installationer, og der ses en lodret trykrevne under rem, foto 4.
- Det konstateres, at der er opmuret skillevæg på modsatte side af væg, som er muret i forbandt med denne, dette ses under rem i oprindelig garage, foto 7.

### **Konklusion:**

Årsagen til trykrevnen tilskrives, at der er skåret og fjernet en del af væggen for installationer, dette giver et svagt punkt, som vil gøre det muligt, at der fremkommer trykrevne, da væggen bliver udsat for tryk af den bærende rem, der er dog ikke risiko for kollaps på grund af den tværgående skillevæg der er muret i forbandt, denne vil være med til at understøtte remmen.

**Alderen på det skadede:**  
40 år gammel.

**Aktuelle skader:**  
Trykrevne i væg under rem.

**Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:**  
Det har ingen konstruktiv betydning uden risiko for kollaps.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Ja.

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

Ja.

**BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**

**Forhold 3**

Bevægelsesrevner i væg mellem værelse mod øst og bryggers samt væg mellem bryggers og Køkken.

...

**Konstruktion/opbygning:**

Opmuret væg bestående af 10 cm tykke gasbetonblokke 20x40cm der er pudset i mørtel. gulvbelægning af fliser klæbet på afretningslag af beton, 8 cm klaplag af støbt beton på 75mm. terrænbatts.

**Beskrivelse:**

- Der ses revner i væg mellem øst-værelse og bryggers samt vægge i bryggers mod entre og køkken, samt der ses mindre revne dannelse mellem køkkengulv og væggens pudslag. Endvidere er der fugeslip mellem 2 fliser i bryggers.

**Konklusion:**

Revnerne i væggene skyldes mindre bevægelser i de opmurede gasbetonblokke, samt vægten af gulvene af beton trykke terrænbatts lidt sammen hvorfor der opstår bevægelsesrevner, der er ingen fare for kollaps og det vurderes bevægelserne er i ro og ikke udvikler sig yderligere.

**Alderen på det skadede:**

40 år gammel.

**Aktuelle skader:**

Bevægelsesrevner.

**Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:**

Det har ingen konstruktiv betydning og der er ingen nærliggende risiko for skader.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Ja.

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

Ja.

...

**BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**

**Forhold 7:**

Skævt stuegulv.

...

**Konstruktion/opbygning:**

Gulvbelægning af fliser klæbet på afretningslag af beton, 8 cm klaplag af støbt beton på 75mm. terrænbatts.

# Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102652

**Beskrivelse:**

- I stuen ses støbt flisegulv der er skævt, det udmåles med lasernivellering og det konstateres det er 5 cm. lavere i hjørnet mod sydvest og er højest i hjørnet mod nordvest og ved halvvæg mod køkken, dette ses hæveskydedør mod syd, foto 42.
- Gulvet fremstår intakt og uden revner i fuger og der ses ingen tegn på tidligere skader.
- Der ses ingen revner i vægge.

**Konklusion:**

Det konkluderes at stuegulvet er intakt og er uden nedsat brugsværdi, årsagen til det er skævt må tilskrives dårligt håndværk og forholdet har været der ved opførelsen af huset.

**Alderen på det skadede:**

40 år

**Aktuelle skader:**

Ingen aktuel skade.

**Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:**

Det har ingen konstruktiv betydning og der er ingen nærliggende risiko for skader.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Konstruktionen er lovlig, men usædvanlig at det er meget skævt.

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

Ja."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2022 fremgår bl.a.:

**"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:****Forhold 1**

...

**Beskrivelse:**

Ved besigtigelsen anvises husets Stue mod Nord hvor der ses udlagt et tykt lag flydespartel hvor der har været sætning af betonplade i hjørne (Foto 19) I værelse mod nordvest ses der revne i betonplade samt gulv falder i hjørne mod vest i hjørne hvor der har stået skab. (Foto 6-8) I bryggers ses i hjørne mod ydervæg klinke der ligger 1-4mm højre på den del ligger på fundament kontra klinke der ligger på betonplade samt der ses revne langs sokkelklinke undertrappe (Foto 13-17)

**Konklusion:**

At der ses udlagt et tykt lag flydespartel i hjørne i stue kan tilskrives ældre sætningsskade. At der flere steder ses omkring garage værelse samt bryggers ses sætning i betonplade er ikke ualmindeligt af ejendomme fra den tid da underlaget af støbebets og underliggende gruslag kan sætte sig, det vurderes dog ikke det være tale om væsentlige sætninger af fundament og ydervægge da klinke der ses ligge på fundament ikke har sat sig. Generelt beskrives der i tilstandsrapporten, at klinker i underetagen flere steder er med manglende vedhæftning der ofte kommer ifm. Lettere sætning af betonpladen.

**Alderen på det skadede:**

1982

**Aktuelle skader:**

Mindre sætninger af betonplade.

**Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:**

Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Konstruktion er lovlig og sædvanlig

(Der er Udvidet dækning)

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

Det vurderes have været tilstede.

**BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:****Forhold 2****Konstruktion/opbygning:**

konstruktionen er opført som indervægge af gasbetonblokke i det der tidligere har været garage, er bærende bjælke lagt af på skillevæg af gasbeton på 10x40cm stål vederlagsplade og indmuret med bastardmørtel.

**Beskrivelse:**

Ved besigtigelsen anvises husets indvendige vægge der flere steder ses med revnedannelser primært på indvendige skillevægge (Foto 4,5,7,8,9,10,15,16,17,18) Vægen mellem garagen og værelse ses der nu med rørkasse. (Foto 2,3) FT oplyser at der fra byggetegninger skulle være understøtning af bjælke med dampør hvilket har givet revner i væg mellem garage og værelse.

**Konklusion:**

At der generelt ses flere revner i indvendige vægge af gasbeton primært i skillevægge der står på betonplade, er ikke ualmindeligt da der ofte sker mindre sætning af betonpladen og der vil derfor opstå bevægelsesrevner i væge der udspringer fra gulv. Der ses udført rørkasse der skjuler faldstamme samt FT udført dampør. At revner skulle være fra manglede dampør til understøtning, kan ikke konstateres da der fra tegning kun er beskrevet indmuring af stål vederlagsplader med bastardmørtel, og revner ses på flere af væggene der står på betonpladen. (Se Dok 1.)

**Alderen på det skadede:**

1982

**Aktuelle skader:**

Alm. forekommende bevægelses revner i indvendige vægge af gasbeton blokke.

**Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:**

Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Konstruktion er lovlig og sædvanlig

(Der er Udvidet dækning)

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

Det vurderes have været tilstede

...

**BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**

**Forhold 4**

**Konstruktion/opbygning:**

konstruktionen er opført som tag af betontagsten, lægter, spær af træ, isolering, Alukraft og indvendig beklædning.

**Beskrivelse:**

Ved besigtigelsen anvises husets udhæng ved dørparti til garagen hvor der er nedtaget udhæng der har været i vejen da dør er vendt til udadgående hvor der ses papiroversiden på isolering af rulle bats hvor den ses flosset. (Foto 20-21)

**Konklusion:**

At der skulle være fejl omkring undertaget ved udhænget kan afvises da taget er udført uden. Det der ses ved udhænget, er papir der på den tid var på isolering af rulle bats.

**Alderen på det skadede:**

1982

**Aktuelle skader:**

Ingen skader

**Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:**

Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Konstruktion er lovlig og sædvanlig

(Der er Udvidet dækning)

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

Ja flosses papir har været tilstede.

...

**YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:**

**Oplyst af dig ved besigtigelsen:**

Jeg har oplyst at min vurdering af revner i gulve og væge stammer fra mindre sætning af betonpladen"

Af selskabets supplerende besigtigelsesnotat af 21/11 2022 fremgår bl.a.:

**"Beskrivelse:**

**Værelse/tidligere garage:**

Ved besigtigelsen var der foretaget istandsættelse, alle revner udbedret. Ved tværgående skillevæg under limtræsdrager var opsat en stålsøjle, opbygget rørkasse/inddækning omkring. Limtræsdrager hviler af, understøttes i knudepunkt mellem den tværgående og langsgående skille-

væg. Se byggesag. Det er ikke muligt at se hvor stor anlægsflade limtræet har. Limtræsdrageren fremstår intakt (malet), ingen synlig nedbøjning.

**Indv. generelt:**

For kontrol af skævheder... Gulve er rettet/spartlet op, har derfor i stedet foretaget nivellering af lofterne (skønnes at være de oprindelige). Lofter er stort set rette (inden for forventelige tolerancer)

**Konklusion:**

I konklusion indgår billede materiale fra tidligere besigtigelse. Årsag til revnedannelser generelt i tværskillevægge, disse må tilskrives mindre sætning i terrændækket (skønnes at have sat sig omkring 10mm). Årsag til den lodret forløbende revne ved limtræsbjælken skønnes at være som følge af differenssætning. Husets tværgående skillevægge vurderes ud fra tidligere besigtigelse/billede-materiale, at være opført på terrændækket (står oven på dækket). Den langsgående midt-skillevæg som er bærende vurderes derimod at være funderet. Dvs. i knudepunktet hvor tværvæggen er sammenflettet med den langsgående væg, vil naturligt opstå revnedannelse (udtryk for at tværvæg har sat sig forskelligt i forhold til den langsgående væg).

Vedr. drageren:

I byggesag ses at der oprindeligt har været projekteret med en IPE-bjælke. Man har i stedet oplagt en limtræsbjælke. Det var ved besigtigelsen ikke muligt at se hvor stor anlægsflade limtræet har. Limtræsdrageren fremstod intakt (malet), ingen synlig nedbøjning. I billede-materiale fra tidligere besigtigelse ses umiddelbart ikke tegn på knusning af vægkanten under bjælken. Jeg vurderer på den baggrund at bjælken har tilstrækkeligt vederlag til at væggen kan optage belastningen. Det er dog mindre heldigt, at man har valgt at hugge så voldsomt ud i væggen til rør. Jeg mener derfor, at det har været en god ide at forstærke/opsætte en stålsøjle."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2023 fremgår bl.a.:

**"Konklusion**

Der ses ikke skader vedr. forholdet og der vurderes ikke at være risiko for skader.

Risikoen for spredning ved brænd ses ikke at være større end ved anvendelse af undertag i banevarer. Pappen svarer til den pap der var limet på tidligere isoleringsmåtter.

Teglene er bitumen limet og derfor er der ikke krav til undertag.

Der er ikke tale om almindelig byggeskik i 1981 men det er set flere gange at der er lagt pap under lægterne som en form for vindspærre. Denne er typisk set ligge i skunken men er her lagt på hele tagfladen.

Ved at teste pappen for ild ses den ikke brænde ud men slukke af sig selv. Pappen øger ikke risikoen for brand mere end hvis der lå en banevare undertag. Se vedlagte video.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen. Og vurderes at være udført ved opførelsen af huset. Og er ikke ulovligt.

...

## Observationer og målinger

Ved besigtigelsen viser forsikringstager mig at der hænger pap ud mellem murremmen og udhængsbrædderne. Ved gennemgang i skunk ses pappen ligge mellem lægter og isolering i tagfladen.

Pappen ses ligge over hele tagfladen. Taget ses limet med bitumen klæber som understrygning og dermed er der ikke krav til undertag"

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, 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.

...

#### 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.

...

### 16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

#### 16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

# Ankenævnet for Forsikring

18.

102652

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier af revner/sætninger og tagkonstruktionen.

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1982 med sadeltag og taghældning over 35 grader. Taget er belagt med betontagsten, som er understrøget. Ydervægge er opført som hulmure, og inder-vægge er opført i gasbetonblokke. Gulvkonstruktionen er udført med beton og pladebatts. Klageren overtog ejendommen den 11/5 2022.

## **Revner og sætningsskader**

Klageren anmeldte den 18/5 2022, at han havde konstateret revner og sætningsskader. Selskabet besigtigede ejendommen den 6/6 2022 og den 16/8 2022, hvorefter selskabet afviste dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække afholdte udgifter til udbedring af sætningsskader. Klageren har anført, at han har haft udgifter på 80.064 kr., og at han selv har afholdt 55 timer til skadeudbedring.

Klageren har anført, at han efter overtagelsen af ejendommen konstaterede en lang række sætningsskader, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Skaderne viste sig som revner i gulve, vægge og mellem gulve og vægge, hvor der sås tydelige sætninger imellem de forskellige konstruktionsdele. Derudover havde gulvet i stuen sætninger på mere end 60 mm. I bryggerset var flere fuger revnede og manglede vedhæftning, idet væg og gulv havde sat sig uens med deraf følgende skader på fliserækken op ad væggen. Det kunne konstateres, at næsten halvdelen af skillevæggen mod rum 2 var gennemskåret for at føre vandrør i væggen. Samtidig kunne det konstateres, at et bærende element ikke var blevet udført ved husets opførelse, jf. bygningstegningerne. Der var tale om et såkaldt IPE profil, der skulle understøtte den langsgående

bjælke, der er gennemgående i husets længderetning. For at sikre at denne manglende konstruktionsdel ikke ville udvikle sig yderligere/forvolde større skader, fik klageren håndværkere til at etablere et erstatningsprofil for at sikre bjælkens fortsatte stabilitet.

Selskabet har tilbudt at dække udgiften til at forstærke den bærende væg under remmen med 10.000 kr. inklusive moms i henhold til den fremsendte faktura fra klageren. Selskabet har afvist yderligere dækning, idet besigtigelseskonsulenterne ikke har konstateret risiko for kollaps af selve remmen, og idet klageren ikke har påvist, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig til at dække skaden.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at de anmeldte revner og sætninger på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der siden opførelsen i 1982 og nu i over 40 år ikke er konstateret alvorlige sætningsskader.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2022, at "Sætningsskaden tilskrives, at der er anvendt terrænbatts under betonen, når der bliver støbt terrændæk på dette, som skillevægge er muret på, vil vægten af dette trykke terrænbatts sammen og sætningsskaden vil opstå. Det vurderes at sætningen er i ro og ikke udvikler sig yderligere", "Årsagen til trykrevnen tilskrives, at der er skåret og fjernet en del af væggen for installationer, dette giver et svagt punkt, som vil gøre det muligt, at der fremkommer trykrevne, da væggen bliver udsat for tryk af den bærende rem, der er dog ikke risiko for kollaps på grund af den tværgående skillevæg der er muret i forbandt, denne vil være med til at understøtte remmen", "Revnerne i væggene skyldes mindre bevægelser i de opmurede gasbetonblokke, samt vægten af gulvene af beton trykke terrænbatts lidt sammen hvorfor der opstår bevægelsesrevner, der er ingen fare for kollaps og det vurderes bevægelserne er i ro og ikke udvikler sig yderligere", og "Det konkluderes at stuegulvet er intakt og er uden nedsat brugsværdi, årsagen til det er skævt må tilskrives dårligt håndværk og forholdet har været der ved opførelsen af huset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2022 vedrørende sætninger i gulve, "At der ses udlagt et tykt lag flydespartel i hjørne i stue kan tilskrives ældre sætningsskade. At der flere steder ses omkring garage værelse samt bryggers ses sætning i betonplade er ikke ualmindeligt af ejendomme fra den tid da underlaget af støbebets og underliggende gruslag kan sætte sig, det vurderes dog ikke det være tale om væsentlige sætninger af fundament og ydervægge da klinke, der ses ligge på fundament, ikke har sat sig. Generelt beskrives der i tilstandsrapporten, at klinker i underetagen flere steder er med manglende vedhæftning der ofte kommer ifm. Lettere sætning af betonpladen". Det fremgår vedrørende revner i indervægge "At der generelt ses flere revner i indvendige vægge af gasbeton primært i skillevægge der står på betonplade, er ikke ualmindeligt da der ofte sker mindre sætning af betonpladen og der vil derfor opstå bevægelsesrevner i væge der udspringer fra gulv. Der ses udført rørkasse der skjuler faldstamme samt FT udført dampør. At revner skulle være fra manglede dampør til understøtning, kan ikke konstateres da der fra tegning kun er beskrevet indmuring af stål vedlagsplader med bastardmørtel, og revner ses på flere af væggene der står på betonpladen".

Det fremgår af selskabets supplerende besigtigelsesnotat af 21/11 2022, at årsagen til revnedannelser generelt i tværskillevægge "må tilskrives mindre sætning i terrændækket (skønnes at have sat sig omkring 10mm). Årsag til den lodret forløbende revne ved limtræs bjælken skønnes at være som følge af differenssætning. Husets tværgående skillevægge vurderes ud fra tidligere besigtigelse/billede-materiale, at være opført på terrændækket (står oven på dækket). Den langsgående midt-skillevæg som er bærende vurderes derimod at være funderet. Dvs. i knudepunktet hvor tværvæggen er sammenflettet med den langsgående væg, vil naturligt opstå revnedannelse (udtryk for at tværvæg har sat sig forskelligt i forhold til den langsgående væg)". Vedrørende drageren fremgår det, at der "I byggesag ses at der oprindeligt har været projekteret med en IPE-bjælke. Man har i stedet oplagt en limtræs bjælke. Det var ved besigtigelsen ikke muligt at se hvor stor anlægsflade limtræet har. Limtræsdrageren fremstod intakt (malet), ingen synlig nedbøjning. I billede-materiale fra tidligere besigtigelse ses umiddelbart ikke tegn på knusning af vægkanten under bjælken. Jeg vurderer på den baggrund at bjælken har tilstrækkeligt vederlag til at væggen kan optage belastningen. Det er dog mindre heldigt, at man har valg

at hugge så voldsomt ud i væggen til rør. Jeg mener derfor, at det har været en god ide at forstærke/opsætte en stålsøjle".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var revner og sætninger i ejendommens vægge og gulve, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den tilbudte erstatning til at forstærke den bærende væg under remmen er utilstrækkelig. Klageren har ligeledes ikke bevist, at ejendommens vægge og gulve var ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

For så vidt angår revner og sætninger har nævnet blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1982, at det efter nævnets opfattelse er ganske sædvanligt at indervægge af gasbeton fra den tid kan revne, og at klageren ikke har bevist, at revnerne har konstruktiv betydning.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets konsulent 1 har vurderet, at sætningsskaden kan tilskrives, at "der er anvendt terrænbatts under betonen, når der bliver støbt terrændæk på dette, som skillevægge er muret på, vil vægten af dette trykke terrænbatts sammen og sætningsskaden vil opstå. Det vurderes at sætningen er i ro og ikke udvikler sig yderligere". Konsulent 2 har ligeledes vurderet, at der er tale om almindelige forekommende bevægelser i indvendige vægge af gasbetonblokke.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der under tilstandsrapportens opmærksomhedspunkt "Letbeton elementer" fremgår, 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 ejendommens alder – ville have været mere omfattende, hvis der var et alvorligt problem.

For så vidt angår gulvet har nævnet lagt vægt på, at selskabets konsulent 1 har vurderet, at stuegulvet var intakt og uden nedsat brugsværdi. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets konsulent 2 har vurderet, at det ikke er ualmindeligt med sætning i betonpladen, da underlag af støbebast og underliggende gruslag kan sætte sig, og at der ikke er tale om væsentlige sætninger af fundament og ydervægge.

For så vidt angår remmen har nævnet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til at forstærke den bærende væg under remmen – som anbefalet af selskabets konsulent – med 10.000 kr. inklusive moms i henhold til den fremsendte faktura fra klageren. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for, at remmen ville kollapse. Selskabets konsulent har ligeledes noteret, at limtræsdrageren fremstår intakt og uden synlig nedbøjning. Nævnet bemærker, at fravigelse fra byggetegninger ikke udgør et dækningsberettigende forhold i sig selv.

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

## Mangelfuldt og brandbart undertag

Klageren anmeldte, at der manglede undertag, og at der lå papirmateriale over isoleringen, som var brandbart. Selskabet besigtigede forholdet den 16/8 2022 og den 9/8 2023, hvorefter selskabet afviste dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af undertag. Klageren har anført, at undertaget er helt mørnet og tørt. Der er huller i undertaget, og det er porøst og fungerer ikke længere. Undertaget er udført i et papirlignende materiale, og det ligner, at der er en form for tjære på undertaget. Undertaget er derfor ganske brandbart og udgør en generel brandfare. Klageren har anført, at han har brandtestet pappen ved at tænde ild til pappen, hvor

# Ankenævnet for Forsikring

23.

102652

pappen brændte fuldstændigt ud på kort tid. Klageren har foreslået, at pappen testes under akkrediterede forhold af et uvildigt firma, der efterfølgende kan afgøre sikkerhedsrisikoen ved tagpappen.

Selskabet har anført, at pappen ikke udgør et undertag, men alene en form for vindspærre. Der er ikke nærliggende risiko for skade, når der siden 1982 ikke er sket nogen former for skade, som følge af måden vindspærren/pappen er udført på. Klageren har endvidere ikke påvist, at vindpappen udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2022, at papiroversiden på isolering af rul-lebatts ses flosset. Det fremgår, at der ikke er fejl omkring undertaget ved udhænget, da taget er udført uden. Der ses "papir der på den tid var på isolering af rulle bats". Der er ingen aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade, og konstruktionen er lovlig og sædvanlig.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2023, at der ikke ses "skader vedr. forholdet og der vurderes ikke at være risiko for skader. Risikoen for spredning ved brand ses ikke at være større end ved anvendelse af undertag i banevarer. Pappen svarer til den pap der var limet på tidligere isoleringsmåtter. Teglene er bitumen limet og derfor er der ikke krav til undertag. Der er ikke tale om almindelig byggeskik i 1981 men det er set flere gange at der er lagt pap under lægterne som en form for vindspærre. Denne er typisk set ligge i skunken men er her lagt på hele tagfladen. Ved at teste pappen for ild ses den ikke brænde ud men slukke af sig selv. Pappen øger ikke risikoen for brand mere end hvis der lå en banevare undertag. ... Forholdet har været til stede ved overtagelsen. Og vurderes at være udført ved opførelsen af huset. Og er ikke ulovligt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til udskiftning af pappen med et nyt undertag, idet klageren ikke har påvist, at forholdet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet var ulovligt i henhold til

# Ankenævnet for Forsikring

24.

102652

bygningslovgivningen – herunder BR77 kapitel 6 (Brandforhold) og kapitel 7, afsnit 7.7 (Fugtisolering af tage) på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgiften til en undersøgelse af materialet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at materialet forøger risikoen for, at en brandskade vil opstå. Selskabets konsulent 3 har ligeledes vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Konsulenten har vurderet, at risikoen for spredning ved brand ikke ses at være større end ved anvendelse af undertag i banevarer. Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at taget er belagt med betontagsten, som er understrøget og derfor ikke kræver undertag.

For så vidt angår forsikringens udvidet dækning har nævnet lagt vægt på, at selskabets konsulent 2 og 3 har vurderet, at konstruktionen er lovlig.

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.



# Ankenævnet *for* Forsikring

25.

102652

Hans-Jørgen Nymark Beck