

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 102862:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 5/1 2024 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Anmeldt omfattende revnedannelse i porebetonvægge (både bagvægge og skillevægge). Revner på kryds og tværs. Flere markante (tykke/brede) og flere steder gennemgående og der er løse pladedele ligesom der er forskydninger ved revner. Byggesagkyndige vurderer nærliggende risiko for yderligere skader i form af fremtidige revnedannelser. Byggesagkyndige vurderer stor sandsynlighed for at revner i ydervægge vil lede til utætheder og revner i vådrumsvægge med stor sandsynlighed vil lede til vandskader. Gjensidiges egen taksator målte den 05.12.2024 forhøjet fugt i væg op mod vådrum, hvilket imidlertid ikke fremgår af Gjensidiges svar på klage. Skader har hidtil været skjult bag træpaneler og anden vægbeklædning. Gjensidige anfører, at flere af skaderne først er anmeldt efter forsikringens udløb, hvilket ikke er korrekt, da ejerskifteforsikringen er forlænget indtil 15.05.2029.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at vores ejerskifteforsikring dækker omkostninger til udgifter af de skader der er konstateret. Vi ønsker endvidere omkostninger til byggesagkyndige og advokatbistand dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 21/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Bygningen er et enfamilieshus opført i 1977. Den 7. marts 2019 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 2). Klager overtager ejendommen den 16. maj 2019 tegner samtidig ejerskifteforsikring med stan-

darddækning for en 5 års periode. Ved udløb ændres policens løbetid til en 10-årige periode bilag 4). Aktuelle forsikringsbetingelser vedlægges som bilag A.

Overordnet sagsforløb:

Den 17. april 2024 anmelder klager revner i bryggersvægge, som blev konstateret, da klager fjernede tapet. Klager er i færd med renovering.

Den 24. april 2024 sender klager rapport fra klagers rådgiver ... Det angives, at der er konstateret revner på kryds og tværs af skillevægge/bagmur (porebetonelementer) efter nedtagning af træfiberbeklædning (østen plader) i gang og glasvæv i bryggers.

Rapporten angiver, at revnerne ikke kan betegnes som acceptable svindrevner og der skal ske udbedring. Revner er målt til 1 mm og op til 80 mm dybe. Der er ikke fundet sætningsskader af afgørende betydning i sokkel eller i skalmur. Der er heller ikke fundet fugtrelateret skader, der kan have betydning for revnerne. Det angives, at forholdet bør undersøges nærmere.

Det er vores opfattelse, at forholdet ikke er dækningsberettigende, hvorfor vi ikke kan tilbyde at iværksætte yderligere undersøgelser på det foreliggende. Herefter vi modtager en revideret rapport fra klagers rådgiver (... Bilag 6), som bl.a. gentager at der ikke er tale om svindrevner, men bevægelsesrevner som kan have betydning for bygningens statik og vådrumssikring, ligesom forholdet ikke vurderes som almindeligt for porebetonvægge opført i 1977.

Seniortaksator (... bilag B) foretager vurdering af sagens oplysninger, men finder heller ikke, at de konstaterede revner opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Seniortaksator anfører bl.a. at revnerne i væggene er almindelige for en bygning af denne alder og karakter, ligesom revnerne ikke påvirker byggetekniske værdi eller brugbarhed. Det bemærkes, at revnerne er konstateret efter at bl.a. østen plader (træfinerplader) er fjernet, som led i renoveringen, og ikke på grund af bevægelser eller anden skade i vægge.

Afgørelsen påklager til Klageansvarlige Enhed i hvilken forbindelse klager har indhentet byggeteknikers notat fra ingeniørrådgiver (... bilag 8). Klagers ingeniørrådgiver medgiver både klagers og seniortaksators betragtninger. Klagers ingeniørrådgiver anfører i notatet, at forholdene er forventelige, dog er der revner, som er markante (tykke/brede) og gennemgående flere steder, hertil mængden.

Klageansvarlig enhed lader forholdet besigtige ved kørende taksator (...). Kørende taksator afdækker heller ikke dækningsberettigende forhold. Klager fremviser bl.a. en væg, som regerer på tryk, hvortil kørende taksator anfører: 'FT foreviste at elementer kunne give sig ved tryk – der er jf. byggetegningerne brugt gasbetonelementer med en tykkelse på 7,5 cm. Disse vil uanfægtet om de er revnet eller ej kunne give sig ved tryk. De er fremstillet til at tage et lodret tryk og ikke til at skulle optage vandret påvirkning'. Kørende taksators billeder vedlægges som bilag C.

Klageansvarlig enhed vurderer, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, hvorfor afgørelsen fastholdes. Vi henviser i det hele til svaret (bilag 13).

I forbindelse med indbringelsen for nævnet har vi foretaget besigtigelse og vurdering ved ekstern rådgiver (ingeniør og statiker ...). Den eksterne ingeniørrådgiver afdækker heller ikke skade i ejer-

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

102862

skifteforsikringens forstand, men derimod stabile og forventelige forhold for en bygning fra 1977 (bilag D).

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager som skal godtgøre kravets berettigelse.

Bygningen er et traditionelt et familiehus opført 1977. Formur er udført med blankt murværk og bagmur i 75 mm gasbeton elementer. Skillevægge og bagmur er udført i porebetonelementer.

I det følgende vil vi kommentere sagens rapporter med en afsluttende sammenfatning.

Reviderede rapport fra klagers rådgiver modtaget 24. april 2024 (bilag 6)

Det angives, at klager konstaterede revner på kryds og tværs af skillevægge/bagmur (porebetonelementer) efter nedtagning af østenplader og glasvæv i gang og bryggers.

Rådgiver angiver, at revnerne ikke kan betegnes som acceptable svindrevner. Revnerne er op til 1 mm brede og 80 mm dybe, som kan være gennemgående. Der er tale om bevægelsesrevner. Rådgiver mener, at dette ikke er almindelige for porebetonvægge fra 1977.

Årsagen kan ikke afgøres, men der er ikke konstateret sætningsskader af afgørende betydning i sokkel eller i skalmur. Der er ikke fundet fugtrelateret skader der kan have betydning for revnerne.

Rådgiver mener, at der skal udføres statisk undersøgelse.

Vores bemærkninger:

Af rapportens billeder kan vi konstatere at det overvejende revnebillede angår vertikale revner i et lige forløb, svarende til betonelementernes samlinger. Det er også disse revner, som beskrives og vises som dybe revner.

Revner af denne karakter er udtryk for svind og slip i limsamlingerne, hvilket ikke bare er et kendt forhold, men også et sædvanligt og forventeligt forhold for en konstruktion af denne alder og karakter.

Øvrige revner er udtryk for almindelige bevægelses- og aldersbetinget revner, som ligeledes er forventelige for konstruktionen.

Der er ikke beskrevet svækkelse eller stabilitets udfordringer.

De beskrevne og vist forhold er ikke udtryk for dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at rådgiver reelt ikke forholdet sig til bygningens alder sammenholdt med op- /udførelses tidspunkt eller materialevalg, hvorefter rapporten ikke forholder sig til hvad man kan forvente af skillevægge/bagmur udført i porebeton af den aktuelle karakter og alder.

Byggeteknisk notat af 15. august 2024 fra klagers ingeniørrådgiver (bilag 8)

Om bygningen angives, at huset er klassisk opført med bærende bagvægge af 10 cm let betonvægge med skalmur. Tagkonstruktionen hviler på en kraftige tagrem hele vejen rundt om huset,

og husets længder stabileres på tværs med sidebygninger ud til begge sider, mod hhv. nord og syd.

Ingeniørrådgiver anfører, at der er konstateret en større mængde revner i både bagvægge (100 mm) og indvendige skillevægge (75 mm). Flere af revnerne er ganske markante, (tykke/brede), og gennemgående flere steder - samt ikke mindst omfattende i mængde.

Det angives, at revner er almindelige og forventelige i 60/70'er huse med let betonvægge. Det er almindeligt forekommende med mindre revnedannelser i let betonvægge, ligesom det nævnes at rådgiver vurderer, at revner er mere udtalt og meget mere end normalt i forhold til huse af lignende alder og vedligeholdelsesmæssige stand, både i mængde og omfang/skala.

Et stort antal af revnerne er gennemgående og der kan mærkes løse pladedele i væggene når man banker på dem. En del andre steder ses der kraftigere revner, som ikke blot er gennemgående og med stor revnevidde, men som også er forskudt i forhold til hinanden. Klagers ingeniørrådgiver mener ikke, at dette er normalt forekommende ved andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ingeniørrådgiver vurderer, at årsagerne til revnerne ikke er konstruktivt betinget i form af umiddelbare mangler, hvilket understøttes af at der ikke ses tegn på skader og revner i ydervæggene, fundamenterne eller lignende.

Herefter anfører (side 9, øverst) *'Det er min vurdering, at fejlene og skaderne skal findes i en fejl behæftet letbetonmontage. Det er min faglige vurdering, (som også bygger på nutidige montager), at der ville kunne ses skader og revnedannelser fra montagen af flere årsager, fx. Skader fra transport, Uhensigtsmæssigt håndtering af byggepladerne på byggepladsen, Mangelfuld afdækning for vejrliget, (både vand og sol/varme), Dårligt udførte limsamlinger, Manglende mekaniske fastgørelser, (søm, beslag mv.)'*:

Om udbedring anføres, at *'det er min faglige vurdering, at skaderne kan udbedres med almindelige og sædvanlige udbedringsmetoder, som kort fortalt handler om revnesikring, foruden almindeligt udbedring, (spartling, maling mv.)'*.

Vores bemærkninger:

Det er vores klare opfattelse, at ingeniørrådgiver dels beskriver revner, som er udtryk for almindelige bevægelsesrevner i størrelsen 0,5 – 1,6 mm. For gennemgående revne vise ved foto er det vores opfattelse, at revnen er i samlingen mellem to betonelementer.

For eftergivne elementer beskriver ingeniørrådgiveren ikke elementernes tiltænkte last og heller ikke at elementerne har og fortsat udfører deres tiltænkte funktion og der ikke er risiko for svigt (heller ikke tegn herpå).

Derudover viser ingeniørrådgiver foto af revne forskydning, som rådgiver måler til 2 mm (foto, side 5). Vi forstår at forskydningsrevner er konstateret et par steder hvor østen plader har været limet på skille- og bagvæggen, jf. rapportens billeder. Letbeton elementer produceret i 1977 vil fremstå med en mere porøs overfalde efter 47 år. Det er derfor naturligt, at der ved fjernelse af pladerne vil opstå en mindre forskydning i de områder, hvor pladerne har været fastgjorde direk-

te på betonelementerne. De mm-små revner kan udbedres ved almindelige revnevedligeholdelse (limfyldning og en let udjævnede slibning).

Vi bemærker, at revner altovervejende beskrives i størrelsen mindre end 1 mm samt mellem 0,5 – 1 mm. Der er således tale om ganske beskedne revner.

Det er vores opfattelse, at det både er naturligt og forventeligt og ganske sædvanligt, at der opstår og nu konstateres revner af denne karakter i 47 år gamle porebetonelementer. Vi finder heller ikke at klager kan forvente pålimet østen plader kan nedbrydes/fjernes uden effekt på ældre letbeton elementer. Klager kan ikke have en berettiget forventning om at underlaget for østen plader – og for den skyld også vægge med glasvæv og hessian – efter 47 år vil fremstå som en lige og plan overfalde uden revner og forskydninger.

Derimod er det forventeligt, at letbeton element vil fremstå med revner og sprækker som følge af 'tidens tand', men også forskydninger og lignende som følge af en mere bestand fjernelse af en 'genstridige' overfladebehandling.

Der er ikke grundlag for at antage, at betonelementernes revne billede skal tilskrive, at elementerne skulle være fejlbehæftet eller skadet på anden måde forud for montering. Dette underbygges af, at det faktiske revne billede i det hele svarer til hvad der er sædvanligt og kendt for konstruktioner af denne type og alder. Der er ikke tale om en usædvanlig mængde eller omfang, men derimod ganske sædvanlige forhold, jf. sagens billeder i det hele.

Endelig noterer vi os, at ingeniørrådgiver angiver, at letbeton montagen er fejlmonteret ud fra ingeniørrådgiverens faglige vurdering 'som også bygger på nutidige montager' (side 9, 1. afsnit). Ejerskifteforsikringens skadebegreb tager ikke udgangspunkt i elementer eller byggeskik anno 2024/2025, men derimod bygningens faktisk opførelses tidspunkt og således elementer og byggeskik gældende i 1977, altså for 47 år siden. Forholdene skal således vurderes ud fra hvad der kan forventes af betonelementer både i forhold til produktion og byggeteknisk anvendelse. Allerede af den grund er et revne billede som det aktuelle forventeligt.

Vi må fastholde, at ingeniørrådgiver alene har afdækket kendt og forventede forhold, som ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der beskrives ikke svigt eller risiko herfor.

Notat fra ekstern ingeniørrådgiver af 17. maj 2025 (bilag D)

Ekstern ingeniørrådgiver beskriver bygningens udførelse svarende til sagens øvrige rådgivere.

For revnebillede beskrives flere lodrette revner mellem bagmurselementer (samlinger) samt vandrette revner i de flest indvendige vægge. Revnerne blev målt til 0 – 0,5 mm. Ved væg i værelse (udbygning mod nordvest) blev der konstateret revner op til 1,5 mm (side 2).

I udbygningen konstateres, at betonelement tander og der blev målt en afvigelse på 1,9 mm. Det anføres dog, at afvigelsen antages at være indbygget ved opførelsen og konstruktionen er udført med murbindere (side 3, øverst).

Om gældende byggeskik i 1977 anføres (side 3 nederst): *'Erfaring fra tilsvarende huse af samme årgang, har vist at gasbetonelementer kryber, hvorved der opstår vandrette revner i etagehøje*

elementer. Herudover er det erfaringen at håndtering af elementerne på byggepladsen ofte har været hårdhændet henset til elementerne relative sårbarhed over for vandrette belastninger, hvilket kan medføre fine revner som ikke har betydning for bæreevnen.'

Herefter konkluderer ingeniørrådgiveren: 'Revne billedet i de indvendige vægge og bagmurene er typiske for huse af tilsvarende alder og opbygning. Formurene fremstår uden større fejl idet der kun noteredes almindeligt forekomne revner i soklen ved murhjørner, og løse fuger som vist ovenfor ved facadedrageren'. Hertil at udbedring kan ske med injicering af egnet lim, svarende til almindelige og sædvanlig vedligeholdelse.

Afslutningsvist omtaler ekstern ingeniørrådgiver en lokal opfugtning i væg mellem bygningen to badeværelser. Forholdet synes ikke relevant for ejerskifteforsikringen, da der ikke er beskrevet revner eller anden for denne væg. Klager bør lade forholdet undersøgt/vurderet.

Sammenfattende må vi fastholde, at de revner, som er konstateret i bagmur og skillevægge, som er udført i letbeton elementer ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Revneforekomsten i denne mm-størrelse og i det faktisk omfang er sædvanlig og kendt, i det hele finder vi ikke at de enkelte revner i sig selv ikke har en størrelse eller et omfang som afviger fra hvad der er kendt fra bygninger fra denne tid. Endelig har revnerne ikke betydning for bagmurens eller skillevæggens funktion eller stabilitet.

Udbedring kan ske ved almindelige lim injicering med en let slibning for de få revner som tander.

For revner af denne karakter og størrelse er der ikke belæg for at udføre udbedring med forstærkning eller anden revne sikring, da revnerne hverken i sig selv eller samlet ikke har en størrelse eller et omfang som nødvendiggør forstærkning eller anden understøtning. Der er ikke stabilitets eller funktionalitetens udfordringer.

Den udbedring som klager ingeniør rådgiver anviser (bilag 8, side 9) med tilbud (bilag 9 -11) går langt ud over hvad der er nødvendigt og påkrævet for udbedring. Udbedrings forslagene har mere karakter af en opgradering af betonelementerne med forstærkning, som ikke er nødvendig. Hertil kommer, at klager er i færd med renovering, hvor dele af kravet allerede bortfalder som følge af planlagt arbejde."

Klageren har i kommentar af 1/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende kommentar til Gjensidiges svar af 31. maj 2025. Jf. nedenstående uddrag fra svaret, fremgår det at vi er ved at renovere vores hus, hvorfor Gjensidige mener at dele af kravet bortfalder, som følge af planlagt arbejde. Dette er ikke korrekt. Vi har ikke planlagt en renovering af vores hus, men udelukkende ønsker at udskifte tapet i bryggers. At tapet og træfiberbeklædning er fjernet i andre dele af huset har udelukkende været for at afdække omfang af skader.

Citat: 'Den udbedring som klager ingeniør rådgiver anviser (bilag 8, side 9) med tilbud (bilag 9 -11) går langt ud over hvad der er nødvendigt og påkrævet for udbedring. Udbedrings forslagene har mere karakter af en opgradering af betonelementerne med forstærkning, som ikke er nødvendig.

Hertil kommer, at klager er i færd med renovering, hvor dele af kravet allerede bortfalder som følge af planlagt arbejde.'

Vi fastholder vores skadesanmeldelse støttet op af rapport udarbejdet af Rådgivende Ingeniør ... der anfører, at revnerne er meget udtalte. Meget mere end normalt i forhold til huse af lignende alder og vedligeholdelsesmæssige stand (- og som nævnt), både i mængde og omfang/skala. Et stort antal af revnerne er gennemgående og der kan mærkes løse pladedele i væggene når man banker på dem. En del andre steder ses der kraftigere revner, som ikke blot er gennemgående og med stor revnevidde, men som også er forskudt i forhold til hinanden. Han anfører, at han IKKE mener, at det er at betragte som værende normalt forekommende ved andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabet har i brev af 20/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I overensstemmelse med høringssvar 1 skal det gentages, at det samlede revnebillede må anses for at være i overensstemmelse med, hvad der sædvanligvis kan forventes for en bygning af den pågældende alder og konstruktionstype.

Det fastholdes desuden, at de dybe og gennemgående revner – omtalt som større revner >1 mm af klagers ingeniør (bilag 8, side 9) – relaterer sig til svindrevner i samlinger mellem betonelementerne. Sådanne revner er almindeligt forekommende og forventelige i bygninger af denne karakter og alder. Udbedring foretages som led i den almindelige vedligeholdelse, ved injicering af en almindelig bygningslim egnet til formålet.

De øvrige revner i størrelsen 0,5–1 mm (enkelte op til 1,5 mm i en væg i værelse mod nordvest) er alle mindre og ubetydende revner. Det samlede revnebillede må derfor betegnes som beskedent og i overensstemmelse med hvad der er byggeteknisk forventeligt. Udbedring sker som led i den almindelige vedligeholdelse af bygningen eller ved den nye vægbeklædning.

Samlet er revnerne uden nogen form for konstruktiv betydning, og der er heller ikke afdækket tegn på ustabilitet eller anden svækkelse af betonelementerne. Dette understøttes i øvrigt af det faktum, at revner er afdækket i forbindelse med renovering – og på klagers søgen efter revner – og ikke på baggrund af gener eller udfordringer med vægge eller andet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 24/4 2024 fra bygningskonstruktør/murer indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Det vurderes at revnerne IKKE kan betegnes som svindrevner og dette kræver en udbedring. Revnerne måles med op til 1 mm brede og 80 mm dybe. Derfor vurderes revnerne som bevægelsesrevner. Ligeledes vurderes revnerne at være gennemgående. Dette vurderes som en skade. Som kan have konsekvenser i forhold til husets statik og vådrumssikring. Det vurderes ikke som almindeligt for porebetonvæggene opført i 1977, at indeholde flere bevægelsesrevner (gennemgående). Årsagen kan ikke afgøres med denne blotlæggelse og vil kræve en dybere undersøgelse. Der er ikke fundet sætningsskader af afgørende betydning i sokkel eller i skalmur. Der er ligeledes ikke fundet fugtrelateret skader der kan have betydning for revnerne."

Af selskabets taksators bemærkninger af 18/6 2024 fremgår bl.a.:

"Vi anerkender, at der er revner, men vi finder det ikke godtgjort eller dokumenteret, at revnerne er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hovedparten af revnerne er lodrette revner i samlinger mellem helvægselementer på 75 eller 100 m i tykkelsen.

Det er forholdsvis almindeligt, at der opstår disse revner, og de kan efterlimes relativt enkelt, hvis det ønskes. I den forbindelse skal vi nævne, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring forstået på den måde, at den dækker skader på bygningen, som har nævneværdig betydning for bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed, når den forsikrede bygning sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er kommet revner til syne, da I har fjernet den færdige beklædning på vægge, som I overtog huset med. Den færdige beklædning samt beklædningen på andre vægge var/er intakt, hvilket vidner om, at revnerne samt konstruktioner, som kan påvirke skillevægge og bagmure, er i ro og har været det længe. Vi skal ikke afvise, at vindafstivning og trækbånd ikke er udført eller i hvert fald ikke fundet, hvilket muligvis kan anses som en fejl ved opførelsen eller manglende bygningsdel, men hvis det ikke har medført en skade eller har givet nærliggende risiko herfor i forsikringsperioden, er den blotte fejl eller mangel ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

Huset er opført i 1977 og bygningsdele og konstruktion har således fungeret efter hensigten på trods af de nu konstaterede revner. Jeg vurderer ikke, at det udgør en nærliggende risiko for skade. Du vælger naturligvis selv, om du vil lade det undersøge nærmere af en ingeniør/statiker herunder foretage yderligere blotlæggelse."

Af byggeteknisk notat af 15/8 2024 fra bygningsingeniør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Om boligen

Der er tale om en parcelhus opført i 1977 af en lokal murermester. Der er altså ikke tale om et standardiseret typehus, og hvad det på godt og ondt indebærer. Huset virker utroligt velbygget, med gedigne og gode byggematerialer, og husets fremstår 'over middel' i forhold til huse af lignende alder og type.

Huset er dog klassisk opført med bærende bagvægge af 10 cm letbetonvægge, og en udvendig skalmur. Tagkonstruktionen hviler på en kraftige tagrem hele vejen rundt om huset, og husets længder stabiliseres på tværs med sidebygninger ud til begge sider, mod hhv. nord og syd.

Huset har en bebyggelse på 206 kvadratmeter, og med et tilsvarende beboelsesareal.

De tidligere ejere har jf. tilstandsrapporten boet i huset i ca. 21 år, og de nuværende ejere siden 2019.

...

OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

Overordnet fremstår huset meget pænt og i rigtig god stand, om ikke andet hvad angår de primære bygningsdele. Huset fremstår dog en smule originalt idet der kan konstateres tynde træfiberplader å indervæggene flere steder, også kendt 'kinaplader' eller cigarkassetræ.

Sådanne beklædninger var meget typisk for byggeperioden, og disse kan selvsagt skjule en del skader og revnedannelser, som man ikke har mulighed for at opdage, før de tages ned.

Husejerne opdagede revnerne da de skulle renovere lokalt i bryggerset med nyt glasvæv, hvor man opdagede revnerne. Men siden da, i forbindelse med forsikringssagen har man også åbnet op en lang række andre steder i huset, (for ikke at sige i hele huset), for på den måde at kunne sandsynliggøre eller 'bevise' overfor forsikringen at der ses disse revnedannelser i hele huset. Andre steder i huset er der tykkere væv på væggene, enten som hessiantapet eller glasvæv, (som også skjuler revnedannelser).

...

Jeg stiller mig generelt enig med den tidligere rådgiver, og dermed også en smule uforstående overfor en afvisningen hos forsikringen.

Der er ved min gennemgang idag konstateret en større mængde revner i både bagvægge (100 mm) og indvendige skillevægge, (75 mm). Flere af revnerne er ganske markante, (tykke/brede), og gennemgående flere steder - samt ikke mindst omfattende i mængde.

Det er min vurdering, at der **er** tale om dækningsberettigede skader. Hvis ikke revnedannelserne sikres og udbedres, (hvilket må betragtes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger), er der bestemt nærliggende risiko for yderligere skader i form af fremtidig revnedannelser, herunder i områder som ikke kun vil være af kosmetisk karakter.

Revner i ydervægge vil lede til utætheder og revner i vådrumsvægge, kan med stor sandsynlighed lede til vandskader.

Alle forholdene nedenfor vurderes at have været tilstede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, samt ikke mindst ved overtagelse af ejendommen.

Mindre revner i letbetonvægge er almindeligt forekommende

Jeg har læst vurderingen og afvisningerne fra Gjensidige forsikring, ved taksator ... På samme måde som jeg er overordnet enig med [klagerens rådgiver], er jeg reelt også enig i [selskabets taksators] udtalelser om det almindelige og forventelige i revner i 60/70'ere huse med letbetonvægge.

Det **er** almindeligt forekommende med mindre revnedannelser i letbetonvægge. Men jeg vil så her gerne lægge vægt på ordet **mindre** revnedannelser.

Det er min faglige vurdering, at du alle dage ville kunne finde mindre revner i letbeton, og at disse normalt ses helt lodrette mellem to helvægsplade, mindre revner på tværs og ikke mindst i samlinger af letbetonen over særligt indvendige døre. Revnerne er typisk hårfine, og sjældent gennemgående.

Disse mindre revner vil man typisk ikke lægge mærke til eller se, hvis der blot er en eller anden form for væv på væggene, (eller træplader). Enkelte revner, typisk dem over dørene og vinduer, kan dog godt komme til udtryk igennem væv og tapet, og i mere sjældnere tilfælde også de lodrette revner.

Større end normalt

Det er dog min faglige vurdering her, at revnerne er meget udtalte. Meget mere end normalt i forhold til huse af lignende alder og vedligeholdelsesmæssige stand - og som nævn, både i mængde og omfang/skala. Et stort antal af revnerne er gennemgående og der kan mærkes løse plade-dele i væggene når man banker på dem. En del andre steder ses der kraftigere revner, som ikke blot er gennemgående og med stor revnevidde, men som også er forskudt i forhold til hinanden.

Dette mener jeg ikke er at betragte som værende normalt forekommende ved andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ingen af forholdene er benævnt eller beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport.

...

VURDERING AF ÅRSAG

...

Dårlig udførelse af letbetonvægge

Det er min vurdering, at fejlene og skaderne skal findes i en fejlbehæftet letbetonmontage. Det er min faglige vurdering, (som også bygger på nutidige montager), at der ville kunne ses skader og revnedannelser fra montagen af flere årsager, fx.:

- Skader fra transport
- Uhensigtsmæssigt håndtering af byggepladerne på byggepladsen
- Mangelfuld afdækning for vejrliget, (både vand og sol/varme)
- Dårligt udførte limsamlinger
- Manglende mekaniske fastgørelser, (søm, beslag mv.).

Årsagerne ovenfor er ikke udtømmende, men det mest gængse. Derfra kan det selvsagt ikke udelukkes, at der er enkelte statiske forhold, hvor væggene bliver belastet mere end andre steder, eller at der er sket andre skader, (vandskader, udtørringsskader (2018), vibrationsskader og lignende igennem de 47 år som huset har stået).

Anbefalinger og udbedring

Det er min faglige vurdering, at skaderne kan udbedres med almindelige og sædvanlige udbedringsmetoder, som kort fortalt handler om revnesikring, foruden almindeligt udbedring, (spartling, maling mv.)."

Af notat af 17/5 2025 fra bygningsingeniør indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

Ved besigtigelse d. 06.03.2025 var tapet (kraftigt, noteredes på rester af tapet) og østenfinerplader på diverse bagmure og indvendige vægge fjernet. Indvendige vægge blev målt til ca. 75 mm, svarende til eksisterende tegning. Facadetykkelsen blev målt til 30 cm svarende til eksisterende tegninger fra 1977, 11 cm formur, 12 cm ventilation og isolering samt bagmur i 75 mm gasbeton-elementer. Mellem bagmurelementerne noteredes flere lodrette revner. Herudover noteredes vandrette revner og i de fleste indvendige vægge. Hovedparten af revnerne blev målt til 0,5 mm. Ved udbygningen mod nordvest noteredes revner i den indvendige væg mod værelset helt op til 1,5 mm.

Elementerne i bagmuren i udbygningen mod nordvest tander ud af det lodrette plan. Der blev målt afvigelser på 1,9 mm. Er afvigelse der må være indbygget ved opførelsen da for og bagmur (antages) er sammen holdt med murbindere.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102862

Der blev ikke foretaget destruktive indgreb ved besigtigelsen, da de noterede forhold er typiske for huse af samme alder og udformning.

Byggeskik 1977:

Erfaring fra tilsvarende huse af samme årgang, har vist at gasbetonelementer kryber, hvorved der opstår vandrette revner i etagehøje elementer. Herudover er det erfaringen at håndtering af elementerne på byggepladsen ofte har været hårdhændet henset til elementerne relative sårbarhed over for vandrette belastninger, hvilket kan medføre fine revner som ikke har betydning for bæreevnen.

Konklusion:

Revne billedet i de indvendige vægge og bagmurene er typiske for huse af tilsvarende alder og opbygning. Formurene fremstår uden større fejl idet der kun noteredes almindeligt forekomne revner i soklen ved murhjørner, og løse fuger som vist ovenfor ved facadedrageren.

Udbedringsforslag:

Revner i bagmure og indvendige vægge kan injiceres med egnet lim, så revnerne lukkes.

Øvrigt:

I væggen mellem de 2 badeværelser hvor bruseaggregaterne er monteret noteredes forhøjet fugtindhold i væggen. Fugten noteredes også i værelset mod nord som en plamage på ca. 30x30 cm.

I værelse mod nord for badeværelser noteredes fugt plamage, som er vist i den gule cirkel.

Der var ikke tegn på skimmelvækst eller råd i fodpanel, hvorfor utætheden vurderes til af nyere dato."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"11. Hvad dækker forsikringen

...

11.3 Skade

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, revne- dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der ned-sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

12. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 11 anførte Forsikringsdækning:

...

e. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 11.3.

f. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid."

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

102862

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et parcelhus opført i 1977 – den 24/5 2019. Klageren anmeldte den 17/4 2024, at der var revner i vægge i bryggers og entré, som blev opdaget i forbindelse tapetudskiftning. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at revnerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at der er omfattende revnedannelser i porebetonvægge (både bagvægge og skillevægge). Klageren har anført, at hans bygningssagkyndige har vurderet, at der er nærliggende risiko for skader i form af fremtidige revnedannelser, og at der er stor sandsynlighed for, at revner i ydervægge vil lede til utætheder og revner i vådrumsvægge. Klageren har anført, at revnerne er mere udtalte end normalt ved sammenligning af huse i tilsvarende alder og stand. Klageren har anført, at selskabets taksator den 5/12 2024 målte forhøjet fugt i væg mod vådrum. Klageren har anført, at de ikke var i gang med husrenovering i forbindelse med udskiftning af tapet.

Selskabet har anført, at revnerne er et udtryk for svind og slip i limsamlingerne, hvilket er et sædvanligt og forventeligt forhold for huskonstruktionen. Det er almindeligt forekommende med mindre bevægelsesrevner i størrelsen 0,5-1,6 mm. Revner beskrives altovervejende i størrelsen mindre end 1 mm. Selskabet har anført, at de eftergivne elementer udfører deres til tænkte funktion, og at der ikke er risiko for svigt. Selskabet har anført, at letbeton elementer produceret i 1977 vil fremstå med en mere porøs overflade efter 47 år. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke tager udgangspunkt i elementer eller byggeskik anno 2024/2025, men derimod skal ses i lyset af regler gældende på tidspunktet for husets alder. Selskabet har anført, at revnerne ikke har betydning for bagmurens eller skillevæggens funktion eller stabilitet. Udbedring kan ske ved almindelig lim injicering med en let slibning.

Det fremgår af selskabets taksators bemærkninger af 18/6 2024, at "Det er forholdsvis almindeligt, at der opstår disse revner, og de kan efterlimes relativt enkelt, hvis det ønskes ... Den færdige beklædning samt beklædningen på andre vægge var/er intakt, hvilket vidner om, at revnerne samt konstruktioner, som kan påvirke skillevægge og bagmure, er i ro og har været det længe ... Huset er opført i 1977 og bygningsdele og konstruktion har således fungeret efter hensigten på trods af de nu konstaterede revner".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 15/8 2024 fra bygningsingeniør indhentet af klageren, at "Der er ved min gennemgang i dag konstateret en større mængde revner i både bagvægge (100 mm) og indvendige skillevægge, (75 mm) ... På samme måde som jeg er overordnet er enig med [byggningskonstruktør/murer] er jeg reelt også enig i [selskabets taksators] udtalelser om det almindelige og forventelige i revner i 60/70'ere huse med letbetonvægge. Det er almindeligt forekommende med mindre revnedannelser i letbetonvægge. Men jeg vil så her gerne lægge vægt på ordet mindre revnedannelser. Det er min faglige vurdering, at du alle dage ville kunne finde mindre revner i letbeton, og at disse normalt ses helt lodrette mellem to helvægsplade, mindre revner på tværs og ikke mindst i samlinger af letbetonen over særligt indvendige døre. Revnerne er typisk hårfine, og sjældent gennemgående ... Det er dog min faglige vurdering her, at revnerne er meget udtalte. Meget mere end normalt i forhold til huse af lignende alder og vedligeholdelsesmæssige stand - og som nævn, både i mængde og omfang/skala ... efter at have besigtiget skaderne, både indvendigt men også udvendigt, er det min vurdering, at årsagerne til revnerne ikke er konstruktivt betingede, (i form af umiddelbare mangler deri) ... Det er min vurdering, at fejlene og skaderne skal findes i en fejlbehæftet letbetonmontage. Det er min faglige vurdering, (som også bygger på nutidige montager), at der ville kunne ses skader og revnedannelser fra montagen af flere årsager, fx.: - Skader fra transport - U hensigtsmæssigt håndtering af byggepladerne på byggepladsen - Mangelfuld afdækning for vejrliget, (både vand og sol/varme) - Dårligt udførte limsamlinger - Manglende mekaniske fastgørelser, (søm, beslag mv.) ... Det er min faglige vurdering, at skaderne kan udbedres med almindelige og sædvanlige udbedringsmetoder, som kort fortalt handler om revnesikring, foruden almindeligt udbedring, (spartling, maling mv.)".

Det fremgår af notat af 17/5 2025 fra bygningsingeniør indhentet af selskabet, at "Hovedparten af revnerne blev målt til 0-0,5 mm. Ved udbygningen mod nordvest noteredes revner i den indvendige væg mod værelset helt op til 1,5 mm. Elementerne i bagmuren i udbygningen mod nordvest tander ud af det lodrette plan. Der blev målt afvigelser på 1,9 mm. ... Erfaring fra tilsvarende huse af samme årgang, har vist at gasbetonelementer kryber, hvorved der opstår vandrette revner i etagehøje elementer. Herudover er det erfaringen at håndtering af elementerne på byggepladsen ofte har været hårdhændet henset til elementernes relative sårbarhed over for vandrette belastninger, hvilket kan medføre fine revner som ikke har betydning for bæreevnen ... Revne billedet i de indvendige vægge og bagmurene er typiske for huse af tilsvarende alder og opbygning ... Revner i bagmure og indvendige vægge kan injiceres med egnet lim, så revnerne lukkes".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

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

Nævnet bemærker videre, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, 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 revnerne på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at revnerne skyldes forhold ved konstruktionen, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at "revnerne samt konstruktioner, som kan påvirke skille vægge og bagmure, er i ro og har været det længe".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at revnerne blev anmeldt ca. 5 år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets bygningsingeniør har vurderet, at "Revne billedet i de indvendige vægge og bagmurene er typiske for huse af tilsvarende alder og opbygning", og at "Revner i bagmure og indvendige vægge kan injiceres med egnet lim, så revnerne lukkes".

Nævnet finder, at klagerens bygningsingeniørs vurdering af, at en medvirkende årsag til revnedannelserne er fejlbehæftet letbetonmontage, ikke kan føre til andet resultat.

Advokat- og sagkyndig bistand

Klageren ønsker, at forsikringen dækker udgifter til byggesagkyndig samt advokat.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikre i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

102862

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for klagerens omkostninger til advokat eller byggesagkyndig hverken forud for eller efter sagens indbringelse for nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens karakter og udfald, og at det af nævnets vedtægter § 23, stk. 3, fremgår, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck