856/10

Den 29. november 2010 blev i sag nr. 77.837:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold.

De to forhold drejer sig dels om revner i en væg i ejendommens garage, dels om revner i væggene over to vinduer i en tilbygning til ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937. Garagen er opført i 1992 og tilbygningen i 1994. Klagerne overtog ejendommen den 1/11 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 1/6 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Mørtelfuge er skudt ud et enkelt sted mod vej.

			Note: Det bør undersøges om der er stål i væg.
		K2	Der er set revne over vindue mod vej og sten ligger ikke i plan med facade.
…			
B	**Garage**		
…			
	3.6 Indvendige vægge	K2	Indvendig væg beklædning mangler ved dør til værelse i garagen.
C	**Tilbygning**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.6 Indvendige vægge	K1	Der er fin revne under vindue mod syd.
…			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
3. Yder- og indervægge/skillevægge			
…			
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor? "	☐	☐	☒

Klagerne anmeldte den 23/3 2009 til selskabet, at de havde opdaget en række lodrette revner i garagens indervægge samt revnedannelse mellem væg og loft i tilbygningens to værelser.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 8/4 2009. På baggrund af besigtigelsen afviste selskabet ved brev af 15/4 2009 at erstatte de anmeldte revnedannelser. Selskabet henviste til, at revnerne kun fandtes indvendigt, men at der ikke udvendigt var revner hverken i sokkel eller murstensvæg, hvorfor der ikke var tale om en sætningsskade, men derimod om almindelige bevægelsesrevner. Endvidere anførte selskabet bl.a.:

"Der er tale om 2 ting:

1. Revne mellem loft (gips) og indervæg skyldtes at der er tale om to forskellige materialer, der arbejder forskelligt, hvorved der opstår revner, det er derfor man for det meste ser skyggelister.
2. Porebeton / gasbeton arbejder ligeledes, ikke mindst under færdighærdning på huset, ligesom disse indervægge opsættes med elementer hvor det er afgørende for at undgå revner at limfuger er tætte og holdbare, ofte ser man at dette bliver forsømt.

Ad 2:
Det er helt almindelig at man efterfølgende må foretage reparationer af fugerne i indervægge. Dette skal imidlertid udføres korrekt, det er ikke nok blot at komme spartelmasse i dem. Der skal kradses udi fugerne så man kan komme korrekt limfuger ind i revnerne.

En 3. mulighed kan være at der ikke er korrekt fastgørelse af gasbeton / porebeton til murstensvægge samt endvidere at tagkonstruktion og indervægge ikke er sømmet korrekt sammen.

Skaden er ikke dækket
Da der ikke er nogen sætningsskade på fundament er skaden ikke dækket, og der er derfor tale om almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Revnerne er kommet efter overtagelsen af huset. Vi dækker kun skader, som var til stede, da I overtog ejendommen."

Klagerne meddelte ved brev af 27/4 2009, at de var utilfredse med afgørelsen. En anden taksator besigtigede ejendommen den 28/5 2009 og udarbejdede på denne baggrund en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ved besigtigelsen gennemgik vi revnerne fra en ende af og jeg registrerede følgende revner.

Over vindue mod øst på NØ-hjørne kunne ses en meget lille revne uden betydning mellem 2 skifter (mursten)

På det andet vindue i samme gavl, kunne ikke ses revner, men en enkelt af stenene havde en mindre nedbøjning, hvilket er noget den har haft fra starten af, da fuge ikke var sluppet - dette forhold er derfor også uden betydning.

Indvendig over vindue i kontor mod øst kunne der ses en hårfin revne over vinduet og ved loft, som er uden konstruktiv betydning
Han nævnte også at der var revne hele vejen rundt mellem tagkonstruktionen/loftkonstruktionen og væggene i tilbygningens 2 værelser
At der er en revne mellem loft og vægge er helt naturligt, når loftet/tagkonstruktionen er lavet af et levende materiale (træ) og væggene af et dødt materiale (gasbeton). Ønsker han ikke at se på disse revner som altid vil komme, må han enten fuge dem til med en elastisk fugemasse, eller sætte skyggelister op, som er helt almindeligt. Ved Ft.s overtagelse har der tilsyneladende været nymalet, siden revnerne først er kommet nu.

I soveværelset over vindue også mod øst i venstre side, kunne der ses tilsvarende hårfin revne uden betydning.

På nordvæggen af gasbeton indvendigt i garage kan der ses revner bag stor reol som fylder hele væggen. Revnerne er i elementsamlingerne og de er efter min bedste vurdering også helt uden betydning.

Reparation af disse revner inden i garagen på gasbetonvæggen vil være flytning af reol, forankring af revnerne med gasbetonsøm og udsætning af samme med en stærk mørtel, hvilket kan opgøres til 2 sv./1 dg. + matr.
Svarende til kr. 8 500,-.

Men for mig at se er de som skrevet helt uden konstruktiv betydning

Årsagen til at Ft har klaget over O.S. korrekte afvisning af de små revner han har konstateret er, at han har fået dækket en større revne over garageporten, som også har et frit spænd på over 2 rn. Nu mener han at der er samme problem over vinduerne, at der mangler ståltegl,

hvilket der muligvis gør, men det giver ikke/eller har ikke givet anledning til nogen skade af konstruktiv betydning, de små revner der er, hører til den almindelige vedligeholdelse.
…
I Ft.s klage til OSL [den taksator, der først besigtigede ejendommen] skriver han at han mener det er en konstruktionsfejl at der ikke er anvendt ståltegl over vinduerne, hvilket jeg ikke er enig i, murværket kan både være selvbærende og kun en nedtagning af murværket vil kunne afdække, hvilken afstivning der er anvendt.

Ligeledes skriver han at gasbetonelementerne i garagen ikke er fastgjort til den bærende formur, formuren er ikke bærende, det er bagmuren af gasbeton der er bærende og giver tagkonstruktionen i træ sig lidt, kommer der revner i elementsamlingerne som der er."

Selskabet fastholdt afvisningen ved brev af 25/6 2009. Klagerne kontaktede herefter det rådgivende ingeniørfirma P.K., der besigtigede ejendommen den 16/7 2009 og på baggrund heraf udfærdigede en rapport. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Følgende besigtiget:

1. Små revner over vinduer i tilbygning mod øst.
2. Revner i bagvæg i nordlige gasbetonvæg i garage.

Ad pkt. 1: Små revner over vinduer i tilbygning mod øst.

Der kunne under besigtigelsen konstateres meget små revner i østlige vinduer udvendigt og lidt større indvendigt i facadebagvægge. Revner målt til en størrelsesorden på ca. 0,05 - 0,1 mm, lidt større indvendigt.

Ved udhugning af studsfuge over det østlige vindue kunne konstateres, at ståltegl over vindue er helt udeladt.
Over vinduet er der last hidrørende fra egenvægt af teglbjælke, egenvægt af tagudhæng samt snelast fra samme tagudhæng.

Såfremt vindue fjernes ved udskiftning eller reparation, er der risiko for, at murværk vil falde ned, idet det p. t. er vinduet der bærer tag, facadeforvæg og muligvis facadebagvæg. Vinduet skal kunne udskiftes uden nedfald af bygningsdele.
Såfremt skaderne ikke udbedres, er der risiko for personskade.

Det blev ikke konstateret, om der indvendigt er oplagt bærende armeret bjælke i gasbetonbagvæg. Dette kan kun nærmere undersøges ved lidt større udhugning.

Ejer har bedt om en udtalelse om, hvorvidt der er tale om dårlig byggeskik.
Det kan hermed bekræftes, at der er tale om meget dårlig byggeskik, at udelade bærende stålteglbjælke, og det bør samtidig undersøges, om der over de øvrige vinduer og dør er tale om samme byggefejl.
Det skal samtidig undersøges hvorvidt der er bærende bjælker i bagvægge.
…
Såfremt skaderne skal udbedres uden ovennævnte beregningsundersøgelse kan der regnes med udgifter på ca. kr. 25.000,- ekskl. moms pr. vindue. Indvendig malerreparation er indregnet, idet der formentlig skal nymales overalt på de berørte vægge. Der

er heller ikke medregnet tiltag for andre evt. byggefejl. Såfremt der skal afstives langs vinduer, er der tale om væsentlige større indgreb.

Ejer har stillet følgende spørgsmål:
Hvad du ville have skrevet, hvis du under besigtigelsen havde konstateret de pågældende revner.

Jeg vil endvidere gerne have en bemærkning på, hvordan du ville karakterisere det manglende ståltegl i en tilstandsrapport - igen under forudsætning af, at du ved, det mangler.

Svar:
Såfremt revner på bagvæggen bag vindue i soverum skal karaktersættes som besigtiget d. 2009-07-16 og efter nærværende rapportgennemgang, må karakteren være UN.

Såfremt jeg på besigtigelsestidspunktet konstaterer et manglende ståltegl - som vi jo har - må dette karaktersættes som K3 med teksten 'Ståltegl mangler - risiko for personskade'.

Ad pkt. 2: Revner i bagvæg i nordlige gasbetonvæg i garage.

Der kunne under besigtigelsen bag den store reol i garage konstateres lodrette revner i bagvægge i en størrelsesorden på ca. 1 mm. Der er mellem 2 vægelementer samtidig en planforskydning på ca. 1 -1½ mm. Revner findes hovedsagelig i lodrette limfuger pr. 60 cm.

Revnerne og disses elementers bevægelser, skønnes af at hidrøre fra svind og fugtbevægelser i selve gasbetonmaterialet.
Det kan ikke umiddelbart konstateres, at der er anvendt G-søm i de lodrette elementfuger (små indsømmede bølgeplader).
Lodrette limfuger er ikke limet tilstrækkeligt og korrekt, hvorfor revner opstår på disse strækninger. Det er naturligvis her heller ikke her ikke god byggeskik, at undlade at lime tilstrækkeligt.

Udvendigt er murværket intakt overalt, og der må derfor skønnes, at der ikke er stor sandsynlighed for at revner skyldes sætninger.

Såfremt revner skulle beskrives i en tilstandsrapport burde disse beskrives med UN (undersøges nærmere), idet der evt. kan være tale om skivestabilitetsproblemer i hele tilbygningen. Revner andre steder er nu lukket af maling og indvendig spartling, som muligvis har fundet sted i flere omgange.
…
En simpel lukning af revner ved udfræsning, limning og G-sømning vil beløbe sig til groft anslået kr. 30.000,- ekskl. moms. inkl. fjernelse og genopsætning af reol og malerreparation.

Det er ikke muligt, at give et overslag på en total undersøgelse af tilbygningen UN, og konsekvenserne heraf, idet der her er tale om en helt anden størrelsesorden, idet der skal udfø-

res en statisk undersøgelse med heraf følgende konklusioner og overslag om evt. udbedringer.

Andet:
Til rådgivende ingeniør kan der foreløbig afsættes kr. 35 - 55.000,- ekskl. moms. til undersøgelse af stabilitet, afstivning af vægge, samt dimensionering af nye bjælker. Herefter må der tages stilling til videre tiltag."

Efter at have modtaget resultaterne af ingeniørfirmaets undersøgelse udfærdigede selskabets anden taksator en rapport. I rapporten hedder det bl.a.:

"**Vedr. revner i murværk.**
Det er ikke korrekt som Ft. s rådgiver skriver at en hårfin revne i fugen mellem 2 sten vil afstedkomme en UN i en TR.
Det er ikke unormalt at der forekommer mindre ubetydelige smårevner i fugerne på murværk - så efter min bedste vurdering skulle forholdet slet ikke være nævnt, som det jo heller ikke er.
Årsagen til den hårfine revne uden betydning, kan både være at man ikke har fået trykket stenen ordentlig ned ved udførelsen og det kan være tagkonstruktionen af træ, som har givet sig lidt.
Som også skrevet i min interne rapport kan murværk over vinduer både være udført selvbærende ved at de 3 første skifter over vinduet opmures i en hårdere mørtel, med lidt pilhøjde, eller det kan være udført med ståltegl. Ifølge klagen har de konstateret at der ikke er ståltegl, dvs. at murværket må formodes at være udført selvbærende.

Vedr. de ubetydelige små revner indvendigt, så er de nævnt i TR. med karakteren k1.

Vedr. revner i gasbetonvæg i garage.
Disse revner har der hverken ved OSL's besigtigelse eller min besigtigelse været ordentlig adgang til, da en meget stor reol dækker hele væggen, så disse revner er kun besigtiget ind i mellem hylderne.
I hans klage skriver han at der ikke kan ses at der er anvendt G-søm. G- søm som er bølgesøm er montagesøm som man anvender i mens at limen tørrer op. Efterfølgende kan man så enten banke dem helt ind, eller man kan tage dem ud. Så at de ikke kan ses er der ikke noget usædvanligt i.
…
Hvordan hans ingeniør er kommet frem til at årsagen til revnerne skulle skyldtes manglende limning i samlingerne, har jeg svært ved at se hvordan han skulle være kommet frem til, da han ikke har kunnet se andet end OSL og jeg har kunnet se.

Som både skrevet i OSL's rapport og min rapport er der ingen tegn på at revnerne skulle skyldtes sætninger eller noget konstruktivt i øvrigt.

Revnerne er ikke nævnt i TR. hvilket kunne tyde på at måske ikke har været til stede ved overtagelsen, hvilket OSL også i første omgang afviste forholdet med.

Som OSL korrekt skriver i hans rapport, er det ikke ualmindeligt at man skal lave mindre efterreparationer på indvendige gasbetonvægge/elementer efter opsætningen, dette har man valgt ikke at gøre her, da man formodentlig umiddelbart efter færdiggørelsen har opsat den store reol der fylder hele væggen. Væggen fremstår på ingen måde færdigbehandlet med

maling, spartling mv. Havde man fra starten fuldspartlet og opsat glasvæv, som havde armeret væggen, var problemet der formodentlig ikke nu.

Havde den BS. kunnet se revnerne, havde fået karakteren k1 og ikke UN som Ft.s ingeniør skriver, det er forholdsvis normalt at der kommer revner i samlingerne på gasbetonelementer.
Der er intet der indikerer at der som skrevet af Ft. skulle være skivestabilitetsproblemer.

Konklusion.
Ft.s ingeniør skriver at der er risiko for personskade hvis vinduerne tages ud, dette er helt hen i vejret at der skulle være denne risiko som følge af nogle hårfine revner i fugerne på stenene.
…
Herudover er det tydeligt at ingeniøren næppe beskæftiger sig med tilstandsrapporter til dagligt når han skriver at de 2 forhold skulle have karakteren UN, som er en meget sjældent anvendt karakter.
Omkring vinduerne må vi skrive til Ft. at han må lade være med at tage vinduerne ud, hvilket jo heller ikke vil være normalt, da hans ingeniør kun mener der er fare mv. hvis de tages ud.
Jeg er ret sikker på at skifterne over vinduet, hvis der ikke er ståltegl er muret op i stærk mørtel, ellers havde revnerne som hører til alm. vedligeholdelse været meget større.

Mht. revnerne i gasbetonvægge, kan vi skrive at han må holde forholdet under observation og vende tilbage hvis det meget mod forventning skulle blive værre.

Samtidig skal nævnes at ingeniørens rapport, både hvad angår prissætningen og hans bud på skaderne virker vildt overdrevne, hvilket kunne skyldtes at han måske er en bekendt af Ft. er Ft. måske selv ingeniør ?"

Selskabet fastholdt ved brev af 20/8 2009 sin afgørelse, men tilbød at lade en uvildig ingeniør foretage en ny undersøgelse af ejendommen. Ingeniørfirmaet D.J. besigtigede den 3/11 2009 ejendommen og udfærdigede på denne baggrund en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ved besigtigelse af bagmur i garage er der bag et reolsystem truffet på en lodret gennemgående revne.
Revnen skønnes uden betydning for den bærende konstruktion, idet den formodes at være opstået umiddelbart efter bygningens opførelse, eventuelt på grund af mangelfuld limning.
Revnen hør holdes under observation.
Udvikler den sig bør der udføres en udbedring i henhold til gasbetons lerskrifter.

Ved de 2 gavlvinduer er der ved hver vederlag truffet på hårfine revner i facaden mest udviklet indvendigt.
Vinduesoverliggere er på tegninger beskrevet som gasbetonoverliggere i bagmur og tegl istøbt jernforstærkning.
Tegninger beskriver ikke at der ligger tegloverliggere.

Der er ikke registreret armering eller beton i første skifte over vinduesoverliggere.
Vinduesoverliggere i facaden kan være udført som teglsten muret gennemgående på skabelon med mindre pilhøjde.

Der armeres i hulrum mellem gasbetonoverliggere og facade, hvorefter der udstøbes med beton.

En kontrol af ovennævnte konstruktion vil kræve destruktiv indgreb i vinduesoverligger, hvilket vil medføre ommuring af de aktuelle overliggere (det er ikke sikkert at de aktuelle anvendte teglsten kan skaffes).

Årsag til skaderne kan skyldes følgende:
1. Tagudhæng der hviler af på formur samt bjælkespær der er placeret direkte, i henhold til tegning, på bagmurselement, eventuel vindpåvirkning, sug på tagflade vil kunne udløse de aktuelle skader.
2. Konstruktionen af vinduesoverligger gasbetonoverligger, tegl istøbt armering (dog ikke kontrolleret) kan være taget i brug inden den endelige afhærdning.

Det er vores vurdering at de aktuelle skader sammenholdes med bygningens alder ikke medfører risici for nedstyrtningsfare.
Revnerne bør holdes under observation.
Udvikler revnerne sig må det anbefales at sikre at tagkonstruktionen ikke belaster vinduesoverliggerne.
Revnerne udbedres ved opskæring og udfugning med specialmørtel.
Ved en eventuel udskiftning af vinduer er det muligt at kontrollere opbygning af overliggere."

Ved e-mail af 14/12 2009 stillede klagerne ingeniørfirmaet D.J. nogle supplerende spørgsmål og modtog svar ved e-mail af 22/1 2010. Ved brev af 27/1 2010 fastholdt selskabet sin afgørelse, men tilbød kulancemæssigt en erstatning på 7.500 kr. til udbedring af revnerne over de østvendte vinduer til fuld og endelig afgørelse af sagen, således at tilbuddet bortfaldt, såfremt klagerne indbragte sagen for nævnet. Klagerne afviste ved brev af 2/2 2010 selskabets tilbud.

Sagen er den 11/2 2010 indbragt for nævnet.

Selskabet har ved brev af 12/3 2010 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Her kan I se, hvad vi udleder af rapporten fra P.K.**
…
Ingeniøren oplyser, at han har konstateret at ståltegl over vindue er helt udeladt. Over vinduet er der last hidrørende fra egenvægt af teglbjælke, egenvægt af tagudhæng samt snelast fra samme tagudhæng.

Vores taksator oplyser hertil, at:
- Murværket kan sagtens være udført som selvbærende ved at de første 3 skifter over vinduet opmures i en hårdere mørtel, med lidt pilhøjde, eller det kan være udført med ståltegl. Da murværket åbenbart ikke er udført med ståltegl, må det være udført som selvbærende murværk.

Vi kan ikke se, at ingeniøren har forholdt sig til den mulighed, som vi oplyser her. Derfor mener vi heller ikke, at der - på det foreliggende grundlag - er belæg for, at betegne arbejdet, som dårlig byggeskik og byggefejl.

Vores kundes ingeniør gør opmærksom på, at der er risiko for personskade, hvis skaderne ikke udbedres.

Vores taksator oplyser hertil, at:

- Det er ikke sandsynligt, at der kan og vil opstå personskade, som følge af nogle hårfine revner i fugerne mellem stenene.

Hertil kommer, at ingeniøren *ikke* har forholdt sig til spørgsmålet om selvbærende murværk.

Allerede af den grund, at det for os ikke umiddelbart ser ud til, at ingeniøren udtaler sig ud fra det fornødne sikre grundlag, fordi der er oplysninger som ingeniøren ikke har forholdt sig til i sin rapport, er det ikke relevant, hvilke karakterer ingeniøren ville have givet i den konkrete situation, da forudsætningerne kan være forkerte.

…

Vi har betalt for, at et andet ingeniørfirma undersøger nærmere

…

Rapporten udarbejdet *af* ingeniør M.B.H. fra ingeniørfirmaet dj & co konkluderede, at revnen i bagmuren skønnes uden betydning for den bærende konstruktion, da revnen formodes at være opstået umiddelbart efter bygningens opførelse.

Supplerende oplyser ingeniør M.B.H., at det er sandsynligt, at der er flere revner i elementsamlingerne, da væggen indvendigt i garagen aldrig er blevet efterbehandlet, altså spartlet, malet og så videre. Dette ændrer dog ikke ved, at revnerne skønnes at være uden konstruktiv betydning.

Vi mener herefter fortsat, at det ikke er ualmindeligt, at der løbende skal foretages reparationer som et led i vores kunders almindelige løbende vedligeholdelse på gasbetonelementerne både hvad angår montage og bevægelser i ejendommen.

Her kan I se vores øvrige kommentarer til vores kunders klage

Punkt 3.1 om revne bag reol.

...

At den bygningssagkyndige ikke har kunnet se revnen, fordi den var bag en reol, betyder ikke at rapporten er klart forkert på det punkt.

Det er betydningen af revnen, som må vægtes, og vi har gennem den ingeniørundersøgelse, som vi har betalt for påvist, at revnen er uden betydning for bygningens værdi eller brugbarhed.

…

Hvis revnen - ganske mod vores forventning - udvikler sig i forsikringens resterende løbetid, er vores kunder velkomne til at vende tilbage over for os og så revurderer vi gerne vores afgørelse.

…

Punkt 3.2 om revne over vinduer i værelser.

...

Dj & co kan ikke konstatere, at der er fejl ved konstruktionen. Der er ikke foretaget destruktivt indgreb. Vi bemærker i den forbindelse, at det er hårfine revner, som vi taler om. Derfor me-

ner vi ikke, at det er grundlag for at skille konstruktionen ad med henblik på at søge påvist om konstruktionen er i orden eller ikke.

Ingeniørfirmaet konkluderer, at der ikke er risici for nedstyrtningsfare, grunden til revnerne kan være belastning fra andre bygningsdele eller blot at konstruktionen ikke har afhærdet tilstrækkeligt før den er taget i brug. Revnerne bør observeres.

At vores kunde har hugget et lille stykke fuge ud, mener vi ikke i sig selv bør 'dødsdømme' konstruktionen, der måske kan være udført alternativt, men åbenbart holdbart indtil nu.

Det ingeniørfirma, som har haft til opgave at afdække situationen på ejendommen har vurderet, at de aktuelle skader sammenholdt med bygningens alder ikke medfører risici for nedstyrtningsfare, det er altså en rådgivende ingeniørs vurdering.

Hvis de hårfine revner - ganske mod vores forventning - udvikler sig i forsikringens resterende løbetid, er vores kunder velkomne til at vende tilbage over for os og så revurderer vi gerne vores afgørelse.
…
Det er ikke forsikringens formål, at betale for at få skilt konstruktionen ad for at se, hvordan det rent faktisk forholder sig med vinduesoverliggerne, når der alene er hårfine revner i et byggeri, der er fra år 1994 og dermed 16 år gammelt. det er forventeligt, at der kan opstå svind- og bevægelsesrevner inden for i hvert fald de første 20 år af et byggeris levetid."

På foranledning af klagerne besigtigede Teknologisk Institut ejendommen og udfærdigede en rapport af 12/4 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"*Revner ved overligger*
…
Det er tidligere i sagen slået fast, at overliggeren ikke er udført med ståltegl, men at det bærende system sandsynligvis er en udstøbning i hulmuren af lecabeton, og skalmur og gasbetonbagvæg er fastholdt hertil.
Det vurderes, at revnerne ved vederlaget stammer fra det forhold, at lecabeton bevæger sig ca. 60% mere end tegl for samme temperaturdifferens, og murværket ikke har kunne overføre de vandrette kræfter herfra.
De vandrette revner kan stamme fra manglende bæreevne.
Det vurderes ikke, at der er nedstyrtningsfare, idet overliggerne alene skal bære sig selv, men i forbindelse med udskiftning af vinduer, kan teglstenene løsne sig.

Ovennævnte konstruktion med udstøbning af hulmuren over vinduer var ikke god håndværksmæssig skik i 1994.
Byggereglementet 1982 angiver, at der alene må være kuldebroer af uvæsentligt omfang i konstruktionerne, og henviser til SBI anvisning 111 'Bygningers varmeisolering' som angiver, at sammenmuringer omkring vinduer udføres med min. 10 mm kuldebroafbrydelse, og med overliggere udført i ståltegl.

Er overliggeren udført uden udstøbning i hulmuren, men alene ved at anvende en stærk mørtel, var dette heller ikke god håndværksmæssig skik i 1994. Der vil i så tilfælde være risiko for yderligere udvikling af skaden.

Revner i indvendig væg i garage.

Der blev observeret mindst 4 større revnedannelser mellem elementerne, og et sted var pladerne forskudt i forhold **til hinanden.**
Årsagen er givet vis, at gasbetonelementerne ikke er limet korrekt under udførelsen, og revnerne kan være opstået fra belastninger fra skivevirkning i væggen, og/eller fra bevægelser under udtørring.

Udbedringen vil være en injicering af revnerne."

I brev af 16/4 2010 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"**4.1. Skade nr. 1 - revner bag reol i garagen**
…
Begge vores eksperter (K.D. [Teknologisk Institut] og P.K. [Ingeniørfirmaet P.K.]) siger, at sammenlimningen af letbetonelementerne er udført håndværksmæssigt mangelfuldt, og at dette sandsynligvis er årsagen til, at revnerne er blevet så store, og at der ligefrem er vindskævhed.

Vi mener, at vi med disse ekspertudtalelser har godtgjort, at der er så væsentlige mangler i den håndværksmæssige udførelse, at det kan udelukkes, at revnerne alene består i, hvad der er almindeligt og forventeligt i en letbetonbygning fra 1994. Topdanmarks egen ingeniør (M.B.) nævner i øvrigt også dårligt håndværk som en mulig årsag til revnerne, så der er ikke uenighed mellem eksperterne på dette punkt. En mur, hvor der opstår store revner over alt, fordi sammenlimningen af letbetonelementerne er udført håndværksmæssigt mangelfuldt, er ikke en tilsvarende, intakt bygning i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som huskøber må man kunne forvente, at den håndværksmæssige udførelse er i orden, uanset om huset er bygget af letbeton eller mursten.

Topdanmark mener, at det vil koste 8.500 kr. at foretage en kosmetisk udbedring af revnerne. P.K. vurderer omkostningen til 30.000 kr. Uanset hvem der har ret, forekommer begge beløb at udgøre en nævneværdig værdiforringelse.

Tilstandsrapporten giver ikke et retvisende billede af bygningens tilstand
Der er ikke omtalt revner i tilstandsrapportens afsnit om garagen, og det fremgår i øvrigt ikke, at der er dele af denne bygning, som ikke har kunnet besigtiges under huseftersynet. Vi har derfor haft grund til at tro, at den bygningssagkyndige har besigtiget denne bagmur, og at der ikke er forefundet nogen skader på den.
…
Som huskøber må man kunne forvente, at tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringspolicen anvender tilsvarende skadesbegreber, og at forhold, som ikke er beskrevet korrekt, og som skulle have været beskrevet som K2, K3 eller UN, vil være dækningsberettigede. For K2 og K3-skadernes vedkommende på grund af deres alvorlighed, og for UN-skadernes vedkommende på grund af den økonomiske risiko, som køber påtager sig. Vi bemærker her, at der i ankenævnets praksis er eksempler på, at forsikringsselskabet er blevet pålagt dækningsansvar for forhold, der skulle have været beskrevet som både K2, K3 og UN (se eksempelvis AK 61.320).

Nedenfor ses to eksempler K2'ere i tilstandsrapporten fra 2007:

- 7.2 Konstruktion — Puds under trappen til 1. sal er revnet og mangler delvis.
- 9.2 Vægkonstruktion/-belægning — Enkelte fliser mangler hjørner i toilet 1. sal.

Når de to forhold er fundet alvorlige nok til tilstandsrapporten, forekommer det meget svært at tro på, at den byggesagkyndige ikke også ville have omtalt de omfattende revner og vindskævheden i den bærende bagmur - minimum som K2-skader. Vi mener derfor, at det er en klar fejl, at skaderne slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Både P.K. og K.D. peger endvidere på, at revnerne kan være et udtryk for deciderede skivestabilitetsproblemer i hele bygningen, og at denne risiko således ikke bare kan udelukkes uden videre. M.B. forholder sig ikke til muligheden. Uklarheden omkring den præcise årsag berettiger derfor, at P.K. ville have tildelt forholdet en UN.

Et UN-forbehold vil utvivlsomt have stor betydning for husets værdi, fordi det værst tænkelige scenarie er, at store dele af bygningen skal mures om. Da vi købte huset, fik vi ikke den oplysning, at der er så omfattende revner, og at dette kan skyldes alvorlige, konstruktive problemer. Hvis vi havde haft oplysningen, ville den med sikkerhed have påvirket vores vurdering af husets værdi og den risiko, vi påtog os ved at købe det.

Vi mener derfor, at bygningens tilstand er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Vi har konsulteret to eksperter, der uafhængigt af hinanden har udtalt, at revnernes karakter og omfang kunne ligne skivestabilitetsproblemer. Vi mener, at det bør undersøges, om dette er årsagen, og vil i den anledning bemærke, at vi ifølge forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3 har krav på at få dækket rimelige omkostninger til rådgiverbistand til undersøgelse af, om dette er årsagen.

Det må herefter være op til Topdanmark at afgøre, hvorvidt selskabet foretrækker at betale for en udbedring af revnerne, for derefter at afvente, om de kommer igen, eller om man vil lægge ud med at foretage en statisk undersøgelse af bygningen med henblik på at afdække årsagerne.
…
4.2. Skade nr. 2 - revner over vinduer i værelser
…
I gæsteværelset (billede 2a) er revnerne meget tydelige, og bevægelsen har været så kraftfuld, at filtbeklædningen er revnet. I kontoret (billede 3a) var revnerne i starten kun svagt synlige bag filtbeklædningen, men de har siden udviklet sig sådan, at filtbeklædningen nu også er revnet her.
…
I 2008 fik vi dækket en tilsvarende skade over garageporten, som også er en del af tilbygningen. Garageporten var alene oppebåret ved, at der i hulmuren var udstøbt med lecabeton, hvori der var indmuret mursøm, som så igen var indmuret i hhv. formur og bagmur. Topdanmark accepterede uden indvendinger at dække revnerne over garageporten. I taksatorrapporten fra den gang (bilag …) er revnerne beskrevet som sætningsrevner, og taksatoren udtaler, at der burde have ligget en muroverligger både indvendig og udvendig.

Vi mener, at murværket over de to vinduer er konstrueret på samme måde som murværket over garageporten, og at dette er årsag til revnedannelserne. Det kan konstateres, at der ikke er anvendt ståltegbjælker eller armeringsjern i liggefugerne over vinduerne i formuren (se billede 4). I øvrigt har vi ikke opdaget revner over nogen af de muråbninger i tilbygningen, hvor der er imuret ståltegl.
…
Den konstruktionsmetode, som er anvendt, var ikke almindelig i tilsvarende bygninger i 1994, og de følgevirkninger, som kommer af konstruktionsmetoden, ligger derfor ud over, hvad man kan forvente af en bygning fra 1994. Det var normalt at anvende præfabrikerede tegl-

overliggere udvendigt og letbetonoverliggere indvendigt på opførelsestidspunktet. Dette fremgår eksempelvis af murværksnormen DS 414:1991, som var gældende i 1994.
…
Skaden ligger derfor helt klart ud over, hvad man må forvente i en tilsvarende bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Når skaderne er opstået på grund af en for opførelsestidspunktet atypisk og uhensigtsmæssig konstruktion, må det endvidere afvises, at forholdet bare består i almindelig vedligeholdelse.

Man vil ikke kunne udskifte vinduerne, uden at murværket går i stykker
Begge de eksperter, der har besigtiget forholdene for os, vurderer, at der er en reel risiko for, at dele af murværket kan falde ned, når vi på et tidspunkt har brug for at udskifte vinduerne.
…
Forholdet skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten
I husets tilstandsrapport er der omtalt en K2-skade i det oprindelige hus fra 1937:

'3.1 Facader/gavle *Der er set revne over vindue mod vej og sten ligger ikke i plan med facade.'*

Vi finder det usandsynligt, at den byggesagkyndige ville have undladt at beskrive revnerne over vinduerne i tilbygningen, når han har vurderet den tilsvarende skade i det gamle hus fra 1937 som en alvorlig skade. Herunder fordi man i den langt nyere tilbygning, oven i købet må forvente, at der er anvendt f.eks. tegloverliggere, som vil kunne modvirke sådanne revnedannelser.

P.K. oplyser, at han ville have tildelt det manglende ståltegl en K3, mens de indvendige revner ville have fået kategorien UN.
…
Murværket er ikke opført som selvbærende
Topdanmarks taksator C.B.B. er ifølge selskabets interne notater ophavsmand til teorien om, at murværket må være 'opført som selvbærende', og at dette skulle være normalt og lige så holdbart som andre konstruktionsmetoder.

Vi mener, at det er meget usandsynligt, at murværket er opført som påstået her:

- For det første bakkes Topdanmarks påstand ikke op af nogen af de tre ekspertudtalelser i sagen. M.B. skriver ganske vist, at '*Tegninger beskriver ikke at der ligger tegloverliggere',* hvilket indirekte kunne være til støtte for teorien om selvbærende murværk, som M.B. dog ikke nævner nogen steder. Men oplysningen er imidlertid ikke korrekt. På de tegninger af huset, M.B. og de andre eksperter har haft adgang til, beskrives mur-åbningerne i bagmur som værende *'alm. overliggere til vinduer/døre i gasbeton'* og i formuren som *'overliggere i tegl istøbt jernforstærkning'.* Tegningerne understøtter derfor ikke Topdanmarks påstand om, at murværket er opført (eller tænkt) som selvbærende.

- For det andet er murværket over vinduerne ikke opmuret i en anden (hårdere) mørtel. Man ville kunne se tydelig forskel, hvis det var tilfældet, og det fremgår klart ved visuel besigtigelse, at hele muren er opmuret i den samme, ensfarvede mørtel.

Dertil kommer, at hvis murværket mod forventning er opført som selvbærende, så vil det være mindst lige så problematisk, som hvis murværket er opført efter samme metode som over garageporten.

- I murværksnormen DS414:1998 står der for eksempel, at for '*konstruktionsdele, hvor konsekvensen af et eventuelt brud er lille, kan bæreevnen alene baseres på bøjnings-trækspændinger i liggefuger. Som eksempel på konstruktionsdele, hvor dette kan være tilfældet, kan nævnes: mindre vægfelter mellem muråbninger, indvendige ikke-bærende skillevægge, murkroner og lignende.'* En vinduesåbning i en ydermur kan næppe siges at være en konstruktionsdel, hvor konsekvenserne af et eventuelt brud er lille. For hvor skulle det være nødvendigt at armere murværk, hvis ikke ved vinduer, som typisk er de bredeste muråbninger i en bygning?

- Vi har endvidere bedt K.D. vurdere metode. Han skriver, at '*er overliggeren udført uden udstøbning i hulmuren, men alene ved at anvende stærk mørtel, var dette heller ikke god håndværksmæssig skik i 1994. Der vil i så fald være risiko for yderligere udvikling af skaden'.*

Så hvis Topdanmark mod forventning skulle have ret, så vil murværkets holdbarhed både ifølge K.D. og ifølge DS414 være mindst lige så dårlig som, hvis murværket er opført på samme måde som over garageporten."

Heroverfor har selskabet i brev af 26/4 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi mener ikke, at vores kunder har krav på betaling for TI's rapport
I visse tilfælde kan forsikringskunder have krav på, at vi erstatter en byggeteknisk udtalelse. Vi mener ikke, at den skadesag, som vores kunde har med os, er af en sådan kompleksitet, at det er hverken rimeligt eller nødvendigt med byggetekniske udtalelser for, at kunne afgøre spørgsmålet om revnerne i sig selv kvalificerer vores kunder til erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Når forsikringsselskaberne udbetaler erstatning, sker det altid på grundlag af en anmeldelse, der knytter sig til en forsikringspolice. Det klare udgangspunkt er naturligvis, at skadelidte selv kan anmelde sit krav uden at være afhængig af fx hjælp fra en advokat eller byggetekniker.

Der kan dog være sager, der er så komplicerede at opgøre, at det kan være nødvendigt for en kunde, at få hjælp til at finde ud af, hvilke krav der kan gøres gældende.

I disse tilfælde opfordrer Forsikring & Pension generelt sine medlemmer til at vejlede kunderne om muligheden for at få hjælp til at opgøre forsikringskravet.

Forsikringsselskabernes mulighed for at dække udgifter til sagkyndig bistand i disse tilfælde følger af Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Heraf fremgår, at selskabet kan dække rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i forbindelse med fremsættelse og opgørelse af kravet over for selskabet. Bestemmelsen udelukker ikke, at der kan ydes erstatning for kundens udgifter til bistand fra andre sagkyndige fx byggeteknikere.

Forudsætningen for dækning af vores kundes udgifter til en erklæring fra TI i forbindelse med, at vores kunder fortsat er uenige med os uanset, at vi allerede har betalt for ingeniørudtalelse i sagen, er som udgangspunkt, at:

- der er indgået en aftale med selskabet om dækning af udgiften
- der er tale om en situation, hvor bistanden er nødvendig, fordi kravet er byggeteknisk kompliceret at vurdere.

…

Vi erstatter ikke en yderligere udtalelse - heller ikke selv om vores kunder denne gang har valgt TI til at udføre undersøgelsen.

…

Her får I vores korte kommentarer til rapporten fra TI

Jeg konstaterer, at TI for overliggeren konkluderer, at:

- der er ingen nedstyrtningsfare
- der er tale om bevægelsesrevner
- overliggeren skal alene bære sig selv, men i forbindelse med udskiftning af vinduer, kan teglstenene løsne sig
- hvis konstruktionen er udført med udstøbning af hulmur over vinduer, var det ikke god håndværksmæssig skik i år 1994, dog er konstruktionen ikke konstateret ulovlig
- hvis overliggeren er udført uden udstøbning i hulmuren, og alene ved at anvende en stærk mørtel, var det ikke god håndværksmæssig skik i år 1994. I så tilfælde kan der være *en risiko* - men ikke en faktum at det sker - for yderligere udvikling af skaden. Konstruktionen er ikke konstateret ulovlig

…

De revner som er tilstede på vores kunders ejendom, er desværre helt almindelige for den type vægge.

Om revner i indvendig væg i garage oplyser TI, at de kan være - *ikke at de er det* - opstået fra belastninger fra skivevirkning i væggen, og/eller fra bevægelser under udtørring.

Det støtter vores synspunkt om, at det er almindeligt at der i sådanne letbetonvægge kan opstå revner under udtørring, hvor elementerne arbejder og arbejder forskelligt.

…

Forsikringen har en løbetid på 10 år. Hvis vores kunder i løbet af forsikringens resterende forsikringsperiode sandsynliggør, at der er opstået eller opstår revner, som ikke er almindelige og forventelige for et byggeri, som vores kunders ejendom, og revnerne giver skade eller nærliggende risiko for skade, er vi altid villige til at revurdere vores afgørelse."

Hertil har klagerne i brev af 30/4 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Der er grundlæggende to muligheder med hensyn til murens konstruktion: Enten er den opført med betonudstøbning i hulmuren på samme måde som over garageporten, eller også er den ikke.

K.D. skriver, at der sandsynligvis er udstøbt med lecabeton i hulmuren, og at revnerne derfor er bevægelsesrevner, der er skabt af udvidelser i betonudstøbningen i hulmuren. Men hvis der er udstøbt med lecabeton i hulmuren, er konstruktionen i strid med bygningsreglementet, fordi der i så fald vil være etableret en kuldebro i strid med SBI 111. Så hvis muren er udstøbt med beton, er konstruktionen ulovlig.

Den anden mulighed er, at murværket er opført uden udstøbning i hulmuren, og at murværket således alene holdes oppe af mørtelens yderst begrænsede bæreevne - som tidligere påstået af Topdanmark. Men i så fald kan der naturligvis ikke være tale om bevægelsesrevner forårsaget af lecabeton i hulmuren. K.D. skriver endvidere, at hvis der ikke er udstøbt i hulmuren, vil der være risiko for yderligere udvikling af skaden, fordi betonen jo i så fald ikke kan bidrage til at holde murværket oppe.

Så enten er der valgt en ulovlig konstruktion, eller også er der valgt en konstruktion, hvor der vil være risiko for større / flere revner i murværket.

Dækning af rådgiveromkostninger
Vi har bedt Topdanmark om at dække vores omkostninger til rådgiverbistand i sagen, i alt ca. 8.531 kr., hvilket Topdanmark har afvist.
…
Endvidere gør vi opmærksom på, at vores omkostninger til ekspertbistand er blevet ekstraordinært store, fordi Topdanmark har ændret forklaring undervejs i sagen, og fordi flere af forsikringsselskabets centrale påstande i sagen først er kommet frem, efter at vi havde forelagt selskabet P.K.'s rapport. Derfor har vi ikke haft andre muligheder end at indhente endnu en ekspertudtalelse fra Teknologisk Institut.
…
Vi finder det ligeledes helt urimeligt, når Topdanmark i forbindelse med sin afvisning af vores anmodning om at få dækket vore rådgiveromkostninger henviser til, at selskabet allerede har afholdt omkostningerne til D.J. & Co's rapport.

Som det fremgår af bilagene til vores sagsfremstilling, bad vi Topdanmark om tilladelse til at stille en række oplagte og relevante spørgsmål til D.J. & Co. Dette ønske imødekom Topdanmark umiddelbart, men: Reelt besvarede DJ & Co ikke et eneste af vores spørgsmål. Vi kunne eksempelvis ikke få at vide, hvordan M.B. fra DJ & Co ville have beskrevet skaderne i en tilstandsrapport, fordi dette ifølge Topdanmark var et 'hypotetisk spørgsmål'. Hvordan kan rapporten fra DJ & Co være en 'håndsrækning' til os, når vi ikke engang må have lov at stille spørgsmål?"

Nævnet har gennemset de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
…
Udvidet dækning
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen udtaler nævnet:

Revner mellem væg og loft

Nævnet finder, at disse revner er uundgåelige som følge af, at materialerne arbejder forskelligt ved temperatur- og fugtændringer. I det omfang disse revner er en del af klageemnet, kan der ikke gives klagerne medhold i klagen.

Revner og forskydninger i gasbetonelementer i garagen

Der er konstateret 4 større revnedannelser eller forskydninger mellem elementerne. Nævnet finder, at revnerne har været til stede ved overtagelsen, og at skaderne mest sandsynligt skyldes sjusk ved opførelsen i form af utilstrækkelig limning af elementerne.

Selskabet har gjort gældende, at muren ikke er varigt færdigbehandlet, men nævnet finder, at spartling og maling ikke vil kunne udbedre revnerne. Efter nævnets opfattelse vil klagerne derfor ikke kunne færdiggøre væggen, uden at elementerne rettes og limes. Henset til garagens alder finder nævnet, at selskabet skal betale denne udgift som en dækningsberettigende skade - også selv om forholdet muligt ikke har nogen konstruktionsbetydning. Nævnet finder ikke at kunne tage stilling til erstatningens størrelse.

Revner over vinduer

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der ikke er anvendt ståltegl som vinduesoverliggere. Nævnet finder tillige med henvisning til udtalelsen fra Teknologisk Institut, at dette udgør en fejl ved bygningen. Revnerne er imidlertid efter nævnets opfattelse så små, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade, ligesom nævnet heller ikke finder, at der foreligger nærliggende risiko for skade. I den forbindelse har nævnet lagt vægt på, at selskabet vil tage forholdet op, hvis revnerne udvikler sig. For så vidt angår den mulige ulovlighed ved konstruktionen, kan nævnet ikke pålægge selskabet dækningsforpligtelse allerede fordi, der ikke - som forudsat i betingelserne for den udvidede dækning - er søgt dispensation hos myndighederne, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20 A.

Udgifter til videre undersøgelser af forholdet

Nævnet finder, at udtalelserne fra de sagkyndige ikke indeholder oplysninger, der gør det påkrævet, at der foretages videre undersøgelser endsige at kunne pålægge selskabet at betale for sådanne undersøgelser.

Udgift til rapport fra Teknologisk Institut

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at selskabet er forpligtet til at betale den udtalelse fra Teknologisk Institut, som klagerne har indhentet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal betale udgifterne til genopretning og sammenlimning af gasbetonelementerne i garagen, således at klagerne kan færdigbehandle væggen.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand