869/11

Den 30. maj 2011 blev i sag nr. 78.800:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udbedring af revner i den forsikrede ejendoms indervægge.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er desuden selskabets opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ejendommen, der er opført i 1989, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/6 2007. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 15/9 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.6 Indvendige vægge	K1	Reparerede revner i elementsamlinger.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…

2. 78.800

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
…

	Bygn.:
…	
3. Yder- og indervægge	
Hulmur	A
Formur - Tegl/kalksandsten	A
Bagmur - Letbeton	A
Inder-/skillevægge - Letbeton	A"

Den 23/1 2009 anmeldte klageren til selskabet, at der var kommet revner indvendigt på vægge. Samme dag anmodede selskabet klageren om at indsende yderligere oplysninger til brug for sagens behandling. Efterfølgende modtog selskabet de ønskede oplysninger samt fotos. Sagen blev herefter overgivet til selskabets bygningstaksator.

Den 18/3 2009 blev ejendommen besigtiget af selskabets taksator. Taksatoren sendte herefter brev af 24/3 2009 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført i 1989 i tidstypiske konstruktioner og materialevalg.
Yder- og indervægge er opført med en almindelig teglsten i formur, hulmur, og bagmur i etagehøje letbetonelementer. Skillevægge/indervægge ligeledes i letbeton.

Følgende forhold er anmeldt:
1. Revnedannelse i letbetonelementerne.

Ved besigtigelsen blev vægge indvendigt fremvist og inspiceret. Tagkonstruktionen blev inspiceret fra tagrummet. Der er udført skråbånd/trækbånd. Der er min vurdering, at revnerne ikke skyldes svigt i vindafstivningen.
Udvendigt blev facaderne gennemgået. Der er ingen revner facadesten eller i sokkel

Der kunne konstateres revner flere steder i letbetonelementerne. Enkelte revner på tværs af elementerne.
Der kunne desuden ses tegn på reparation af revner i elementsamlinger. Der er foretaget en spartling af tidligere revner med en spartelmasse i tapetbanerne. Herefter er der udført en malerbehandling. Der er nu igen synlige revner i disse elementsamlinger.

Årsagen til revnerne i flere elementsamlinger skyldes almindelige bevægelsesrevner. Det vil være muligt at reparere revnerne. Tapet afrenses, revnerne udkradses, og der udføres en efterfølgende udfugning/spartling.
Der kan foretages en forstærkning af vægoverfladen ved påklæbning af fx glasfiber. Der afsluttes med tapetsering og/eller malerbehandling. Dette er almindeligt vedligehold.

Bevægelsesrevnerne er forventelige i huse fra byggeåret 1989 og betragtes ikke som nogen skade. Konstruktionsopbygningen adskiller sig ikke fra andre huse af samme alder og samme konstruktion.
Der er ikke nedsæt værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
…

3. 78.800

Under pkt. 3.6 på side 6 [i tilstandsrapporten] er der beskrevet en K1 for reparerede revner i elementsamlinger. Beskrivelsen anses ikke for at være klart forkert beskrevet på det tidspunkt da tilstandsrapporten blev skrevet den 15. september 2006.

Det anmeldte forhold opfylder ikke skadesdefinitionen, som er beskrevet ovenfor i forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke det anmeldte forhold."

I klagerens brev af 14/2 2010 til selskabet hedder det:

"I forbindelse med at I tidligere har afvist vores anmeldelse af revner i væggene i vores hus, har vi fået en uvildig rådgiver (Bolius) til at komme med deres vurdering. Bolius er **ikke** enig i jeres konklusion, og mener at ejerskifteforsikringen bør dække revnerne. Vi vil gerne have at I genåbner sagen, og kommer med en ny konklusion.

Jeg vedlægger rapporten fra Bolius."

Af den vedlagte rapport fra Bolius fremgår, at ejendommen er besigtiget den 4/11 2009.

Endvidere fremgår bl.a.:

"**Formålet med denne BOLIUS rapport**
Er at forsøge at redegøre for de mange revner i dobbelthuset på … Forholdene er meldt til husejernes forsikringsselskab, som har afvist at dække skaderne.
Bolius mener at denne form for skade bør være dækningsberettiget, da omfanget var ukendt på overtagelsestidspunktet.
…
Beskrivelse
Huset på … er et nyere halvt dobbelthus fra 1989. Boligen er på 83 kvadratmeter, og bygget klassisk op for et hus af denne alder.

Huset står på et fundament af beton og givetvis lecablokke, hvorpå ydervæggene står i form af en bagmur, (bærende) af etagehøje gasbetonselementer og med en ydermur/skalmur af gule tegl.

Husets tag er udført med en lavere hældning, belagt med betontegl.

Problemstilling og observationer
Der ses kraftigere revner i ydervægge, (bagmuren) i stort set alle af husets rum. Disse er placeret i både ydervægge såvel som indervægge, hvilket indikerer at der kan være mange årsager til revnerne.

Revnerne er primært lodrette og løber fra gulv til loft. Flere af revnerne er placeret under og i forbindelse med vinduer, og andre revner forekommer i hjørner. Enkelte revner løber også skråt ned i gennem væggen, (elementet).

Revnerne er typisk 1-2 mm.

Revnerne var ikke synlige ved både udarbejdningen af tilstandsrapporten, og ej heller ved indflytning, undtagen en enkelt eller to.

Revnerne har så over de sidste par år 'udviklet' sig, og har brudt igennem tapetet.

Formodet årsager
Bolius kan desværre ikke med sikkerhed fastlægge årsagen til revnedannelserne, men her blot give nogle gode teorier/argumenter for hvorfor revnerne opstår.

Der er desuden skrevet adskillige afhandlinger/artikler om netop revner i letbetonvægge, men som bare ikke er alment kendt blandt lægfolk.

Jf. BYG-Erfa blad 98 09 22, (vedlagt som bilag) - Revner i vægge af etagehøje letbetonelementer, gives der følgende typiske årsager til revnerne:

- Svigtende stabilitet forårsaget af fejl ved vindgitter og forankringer
- Materialebetingede bevægelser i form af svind og svelning
- Funderingsfejl
- Udførelsesfejl
- Transportskader

Bolius vurderer at der tale om en kombination af de angivne årsager, hvor den ene ikke kan udelukke den anden.

Bolius vil nedenstående kort redegøre for hvordan ovennævnte punkter har relevans til det aktuelle hus og skadesanmeldelse, (dog undtaget funderingsfejl).

Flere af disse forhold, er der ikke redegjort for i tilstandsrapporten.

Svigtende stabilitet
Bolius har besigtiget loftrummet og umiddelbart fundet det grundlæggende i orden, med vindgitter, sikring af loftsskiven etc.
Dog opleves vindafstivningen noget klejn, idet der kun er udført et mindre vindkryds på vestsiden af taget, som ikke umiddelbart føres helt ned til tagremmen, (og evt. videre ned).
Det formodes dog, at dette ene vindkryds ikke står alene, og at der givetvis er et lignende inde hos naboen i den modsatte side.
(Bolius har ikke besigtiget naboens loftsrum).

Videre hænger vindkrydset noget slapt, og er ikke udspændt som vi kender det fra moderne byggeri. Dette *kan* give lidt større bevægelser i tagkonstruktionen.

Det er svært at redegøre for husets stabilitet, ude at kende til de givne forudsætninger, men Bolius formoder heller ikke at svigt i tagkonstruktionen er den primære årsag til revnedannelserne, men at det lidt svage system klart er en medvirkende årsag til revnedannelserne.

Revner i og ved vindues- og dørhuller kunne typisk være revner der opstår pga. for store bevægelser i konstruktionen, hvor revner 'springer igennem' vindueshullet. Disse revner ses der en del af.

Udførelsesfejl (og materialebetingede bevægelser)
De lange lodrette revner fra gulv til loft indikerer uden tvivl svigt i sammenlimningen af letbetonelementerne.
Dette kan enten skyldes fugtrelaterede forhold/skader i udførelsesprocessen, (opfugtige plader der er tørret ud), eller ukorrekt montage af elementerne, hvor man enten har brugt den forkerte lim, eller der ikke er 'smurt nok på', så at sige. Når vinden så skubber til huset og

kræfterne skal overgives til de bærende og stabiliserende vægge, så slår væggene revner hvor sammenbindingen er svagest, hvilket vil sige i limningen.
Jo flere steder væggene svigter, jo flere steder vil der opstå revner, idet huset bliver 'svagere' over tid.

Det skal her understreges at der ikke risiko for sammenstyrtning eller lignende.

Det er i denne forbindelse og vigtigt at nævne, at mindre udbedringer af revnerne ikke er nok til at 'holde' på revnerne. Når først pladerne eller samlingerne er gennemrevnet, så nytter 2-5 mm spartelmasse ikke noget, og revnerne vil komme igen over tid.

Videre kan elementerne have en dårlig understøbning, som gør at de sætter sig, forskudt for hinanden.

Transportskader (skader ved opsætning)
I forlængelse af udførelsesfejlene ovenstående, skal transportskader af elementerne også nævnes som en betragtelig mulighed, og især når der snakkes om de elementer som har revner der løber skråt.

Hvis elementerne er blevet behandlet noget hårdhændet kan de meget nemt slå revner. Revnedannelsen udvikler sig så i forbindelse med udtørringen og ikke mindst ved for store bevægelser i selve konstruktionen.

Eksempelvis er brandvæggen i mellem de to boliger, set oppe i loftrummet, fyldt med revner på kryds og tværs af elementerne - *nogen endda forsøgt udbedret.* (se billeder bagest i rapporten).

Bolius kan ikke se igennem tapetet, men selv hvis elementerne i stueetagen har halvt så mange revner som brandvæggen, er det årsag nok alene til at revnerne opstår.

Konklusion
Bolius er delvist enig med Tryg forsikring at revner af denne type er normalt for byggeri af denne alder og type. Men dog finder Bolius omfanget noget større, end hvad der må betragtes som almindeligt forekommende.

Revnerne er både større end normalt, og meget mere udbredt over hele huset end normalt.

Det vurderes derfor at kunden/husejer har købt et hus uden at være blevet gjort tilstrækkeligt opmærksom på dette forhold.

- i tilstandsrapporten nævnes de kun som reparerede revner, og der nævnes hverken noget med omfang, eller muligheden for at de vil komme igen.

Bolius konkluderer videre at udbedringen af disse revner ligger uden for almindeligt vedligehold. Igen både pga. omfang, men også fordi at reparationen af disse revner er noget mere krævende hvis man skal komme revnerne til livs en gang for alle.

Det vurderes også at revnerne vil give nedsat værdi i en salgssituation; hvilket de forrige ejere sikkert også var klar over, og derfor fik "lukket" hullerne kort forinden salg.

Udbedring
Bolius anbefaler som minimum, at revnerne skal udkradses/udhugges og limes med speciellim som skal injiceres ind i revnerne.

6. 78.800

Videre ved større revner, kan en decideret armering af elementerne komme på tale, ved at fræse riller på tværs af elementerne og ilægge stål i en speciellim.

OBS! Der må ikke benyttes pladesøm i revnerne! Bolius vurderer at denne udførelse, vil have større skadevirkning på letbetonelementerne end gavn.

Dette arbejde mener Bolius bør være dækket af en ejerskifteforsikring.

Hertil kommer så den almindelige udbedring i form af spartling, ny væv og ikke mindst malerbehandling.

Billeder
Billeder fra huset - den 4. november 2009
…
Revnedannelse i sokkel
Der er i modsætning til hvad taksator udmelder, revner flere steder i soklen. Revnerne er angiveligt blot svindrevner, men de er lidt store og lige på grænsen til hvad man normalt vil klassificere som svindrevner."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 22/3 2010 til klageren.

I mail af 5/4 2010 fra klageren til selskabet hedder det:

"Da vi ikke er enige i jeres afgørelse af 22. marts 2010, vil vi gerne klage over denne.

I jeres svar henviser I til at revnerne er de samme som står nævnt i tilstandsrapporten. Da vi flyttede ind var der kun 2 reparerede revner, hvilket er dem der er nævnt i rapporten. De revner vi anmelder, er nye og kommet efter at vi er flyttet ind.

Ifølge Bolius er der betydelig flere og større revner end man kan forvente af et hus i den alder. Desuden er der flere som går vandret, hvilke der ikke var nogle af på overtagelsesdagen."

Selskabet fastholdt igen afslaget på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 27/4 2010.

Den 29/7 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Der er opstået lodrette og vandrette revner i vores indervægge, som er af gasbeton.
Vi mener at der er mange flere end det kan forventes af et hus fra 1989.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
- udbedring af revnerne og efterfølgende maling af vægge."

7. 78.800

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 27/8 2010 bl.a. anført:

"Huset er overtaget 1. juni 2007, og forholdet er anmeldt 23. januar 2009. Vi har noteret os, at ejendommen er opført i 1989 efter gængs byggemetode.

Det er vores vurdering, at reparerede revner ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Da forholdet ikke er klart forkert beskrevet, kan vi ikke dække dette over ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Når den byggesagkyndige skal give karakter og beskrivelse af en ejendom i tilstandsrapporten, skal han give denne ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hvis et forhold ikke er usædvanligt for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder, har den byggesagkyndige ikke pligt til at nævne dette. Letbeton væggene er fra ejendommens opførelsestidspunkt og ser ifølge vores vurdering ud som forventeligt. Letbeton væggenes tilstand går derfor ikke udover, hvad man normalt kan forvente for en tilsvarende ejendom/vægge af samme alder.

Endvidere er der ikke konstateret fysiske forhold ved letbeton væggene, der adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger/vægge af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

De konstaterede revner opfylder efter vores vurdering ikke forsikringens skadedefinition, da der er tale om normale svind- og bevægelsesrevner for denne type byggeri.

Som det beskrives i rapporten fra Bolius og i BYG-ERFA erfaringsblad 98 09 22, er det et kendt problem med mange og delvis systematisk placerede revner i småhusbyggeri, der er opført med indvendig bagmur og/eller skillevægge af etagehøje letbetonelementer.

Det er bl.a. en betingelse for dækning på ejerskifteforsikringen, at der skal være tale om et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da denne type revner er normalt forekommende i bygninger, der er opført på samme tidspunkt og med samme byggemetode, er der ikke tale om et forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger.

Vores taksator foretog endvidere besigtigelse af tagkonstruktionen for at udelukke svigt i vindafstivningen. Det er taksators vurdering, at vindafstivningen er udført tilstrækkeligt, og at revnerne ikke skyldes en fejl i tagkonstruktionens vindafstivning.

Almindelige svindrevner som følge af bevægelser i letbeton vægge opfylder ikke forsikringens skadedefinition.

Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen."

Hertil har klageren i brev af 12/9 2010 til nævnet bemærket:

"• I brevet fra Tryg af 27. august 2010, ligger taksator vægt på, at der er repareret nogle revner, som igen er synlige. Vi har talt revnerne, og der var 3 reparerede revner, da vi overtog huset. Disse er nævnt i tilstandsrapporten.

8. 78.800

Men efter vores overtagelse af huset er der opstået 25 nye revner, og det er disse vi ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække.

- Tryg mener, at der kan forventes revner i huse fra denne byggeperiode. Vi og Bolius mener dog ikke, at der bør opstå så mange revner på så kort tid.

- Vi har haft en ejendomsmægler (Home) ude og vurdere vores hus. Hvis huset skal sælges med de nuværende revner, mener Home at vi skal forvente en pris der vil være 50.000 til 100.000 kr. lavere i forhold til hvis revnerne ikke var der. Vi mener derfor, at der er sket en værdiforringelse af vores hus."

Efterfølgende har selskabet i brev af 24/9 2010 til nævnet anført:

"Vores kunde anfører i sit brev, at der var 3 reparerede revner da de overtog huset, og disse er nævnt i tilstandsrapporten. Efter deres overtagelse af huset er der opstået 25 nye revner.

Af tilstandsrapporten fremgår det med karakteren K1, at der er reparerede revner i elementsamlinger. Der er således en generel bemærkning i tilstandsrapporten om, at der er reparerede revner.

Når den bygningssagkyndige giver en bygningsdel karakter, gives denne på grundlag af en vurdering set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Karakteren skal derfor gives ud fra en sammenligning med tilsvarende huse (letbeton vægge) fra 1989. På baggrund af dette er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at det har været muligt, at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning ved købet af ejendommen. Tilstandsrapporten anfører netop, at der er reparerede revner i elementsamlinger. Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde er blevet korrekt oplyst om letbeton væggenes tilstand ved overtagelsen.

Endvidere er der ikke konstateret fysiske forhold ved letbeton væggene, der adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger/vægge af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Vi må derfor fortsat fastholde, at de konstaterede revner ikke opfylder forsikringens skadedefinition, da der er tale om normale svind- og bevægelsesrevner for denne type byggeri.

Salgsværdi
Den værdi, der omtales i betingelserne, er udtryk for bygningens værdi for køberen og ikke dens salgsværdi i tilfælde af salg af ejendommen. Salgspriser er konjunkturafhængige og vil derfor ændre sig med tiden. Dette betyder, at ejendommens værdi hele tiden vil ændre sig afhængig af udbud og efterspørgsel på den faste ejendom. En ejendoms eventuelle salgsværdi er derfor ikke et afgørende moment set i forhold til vurderingen af, hvorvidt et byggeteknisk forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at omfanget og karakteren af de konstaterede revner går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder og det, der er anført i tilstandsrapporten. Det anmeldte forhold udgør således - efter nævnets opfattelse - et dækningsberettigende forhold. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringen, og selskabet skal på baggrund heraf genoptage sagens behandling.

J. Hermann