Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88300:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for ustabile bagmure og skillevægge. Han kræver endvidere, at selskabet erstatter ham udgifterne til at få etableret murbindere.

Det fremgår af sagen, at ejendommen på overtagelsestidspunktet havde flere konstruktionsfejl, der bevirkede manglende stabilitet. Selskabet har anerkendt en række af disse som dækningsberettigende. Selskabets dækningstilsagn vedrører også murbindere, men selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at disse mangler.

Selskabet har afvist at dække udgifterne til at få udbedret stabilitetsmanglerne i bagmure og skillevægge med henvisning til, at skaderne på disse i tilstandsrapporten korrekt var anmærket med karakteren K2. Klagerens advokat har heroverfor anført, at denne karakter er klart forkert, idet den burde have været K3 eller UN.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973. Forsikringen trådte i kraft den 28/10 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/4 2011. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	På sydfacade er der lodret revne øverst mod øst og ved sammested er rulleskifte øverst lidt løst. Mørtelfuger mod vest meget nedbrudt, skønnet af murbler og der er revne i murværk
	3.6 Indvendig vægge	K2	I Bryggers er der en del defekte limfuger i letbeton vægelementer, skønnes også i andre rum bag vægbehandling eller paneler. Note: huse opført med 75 mm letbeton i stedet for 100 mm har en større andel revner i elementsimsamlinger. Kan afhjælpes ved stabil gangbro/drager på loft så vindtryk ikke påvirker huset så meget.
	3.7 Vægbeklædninger	K1	Væg i stue er ujævn da der er væv uden på panelplader ifølge sælger.

Af ingeniørrapport af 24/7 2012, som parterne har indhentet i fællesskab, fremgår bl.a.:

"**Det besigtigede:**
Det besigtigede omfatter revner i skillevægge og i bagmuren i hele huset. Formålet med besigtigelsen var, at fastlægge årsagen til de konstaterede revnedannelser og samtidigt vurdere, hvorvidt det er muligt at udbedre skaderne.

Emne:
Ved besigtigelsen tirsdag, den 17. juli 2012 af ejendommen på … blev følgende registreret:

1. Der blev konstateret revner i de indvendige vægge, både i skillevægge og i bagmurs væggene.
2. Der kunne ses samlinger mellem gasbetonelementerne, som ikke ses limet korrekt
3. Der var ingen stabiliserede gangbro i tagrummet
4. Der var ingen loftskive i form af forskallingsbrædder
5. De stabiliserede vægge var ikke sammenbygget korrekt med loftskiven
6. Der var ingen vindafstivning af spærene
7. Spærene var ikke forankret korrekt til limtræsremmen
8. Murbinderne var ikke sammenbygget ved de lette facader

Historie:
Ejendommen er opført i 1973 og er opført i henhold til byggetilladelse dateret den 19. maj 1972. På opførelsestidspunktet var følgende bestemmelser gældende:

- Byggelov for købstæderne og landet af den 10. juni 1960
- DS 410 Vejledning for fastsættelse af vindbelastninger dateret okt. 1966

…
Ejendommen er opført med en hulmur med teglsten udvendigt og 75 mm. gasbetonelementer indvendig, hvilket var en helt normal måde at bygge på i 1973.

På facaden er der oplagt en limtræsbjælke, som er bærende i forhold til overførelse af de lodrette kræfter fra tagkonstruktionen. På taget var der oprindeligt lagt skiffereternit, som

efterfølgende er blevet overdækket med et stålpladetag, som er lagt direkte ovenpå skifereternitpladerne, hvilket er en anerkendt metode.

Efter overtagelsen af ejendommen har den nuværende ejer påbegyndt en renovering af ejendommen, og har i den forbindelse fjernet de finerplader, som var limet direkte på gasbetonvæggene. Desuden er profilbræddelofterne fjernet. Disse lofter var monteret direkte på spærene.

Det var under disse renoveringsarbejder, at der blev konstateret revnede og løse gasbetonelementer, samt manglende lim i samlingerne mellem gasbetonelementerne.

Efter skaden er blevet anmeldt er renoveringsarbejdet stoppet, hvilket vil sige, at halvdelen af huset fremstår fortsat som da han købte huset, mens den øvrige del af huset fremstår som en 'byggeplads'.

Ejendommen bærer præg af at være opført af en selvbygger i 1973.
…
Tagkonstruktion/spær:
Tagkonstruktionen (spærene) er utilstrækkeligt afstivet, og der er kun monteret en skrålægte mellem de 2 yderste spær over carporten. Der er ingen vindafstivning af de øvrige spær, hvilket er en kritisk mangel. Tagkonstruktionen skal i sig selv være så stiv, at den uden skadelige deformationer kan overføre kræfterne til loftskiven.

Spærene er ikke præfabrikeret, dvs. at de er samlet/bygget på stedet. Samlingerne er udført forkert og er desuden underdimensioneret. Knudepunkterne på et gitterspær skal kunne overføre de ydre påvirkninger, hvilket ikke er muligt med de forkerte udførte samlinger. (Se billede nr. 06 + 07).

Desuden ses spærene kun sømmet med et 'skråsøm' pr. spær, hvilket ikke er tilstrækkeligt for at overføre vindkræfterne.

Loftskive og stabiliserende vægge:
Loftskiven er ikke udført korrekt. Der er ingen gangbro eller loftforskalling. Profilbræddelofterne er monteret direkte på spærene, hvilket ikke giver den fornødne styrke, til at kunne betragtes som en stabil loftskive, der skal kunne overføre vindpåvirkninger fra tagkonstruktionen til de stabiliserende vægge.

Loftskivens forbindelse til de stabiliserende vægge er ikke udført korrekt, der ses vægge som er monteret under profilbræddeloftet uden nogen form for sammenkobling, i den del af huset, hvor ejer ikke har været i gang med renoveringen.

Loftskiven er et helt centralt element i sikringen af husets stabilitet. Den skal med sin skivevirkning fordele de vandrette laster til de afstivende vægge. Loftskiven skal udformes sådan, at den for vind på tværs ikke får større deformationer end væggene kan klare uden at revne. Fordelingen af kræfter til de afstivende vægge skal udføres korrekt og med stor omhu, og især når gasbetonvæggen kun er 75 mm. bred og har en lav egenvægt, så er der behov for at udføre forankringsforanstaltninger til stabilisering for vindpåvirkning. F.eks. skal der være en rem (bræt f.eks. 25 x 100) på toppen af gasbetonvæggen til at kunne udføre en korrekt sammenbygning mellem loftskiven og væggene. Dette bræt er ikke monteret på væggene, ejer har dog lagt sådan et bræt på den del han er begyndt at renovere.

Det er typisk at væggene skades, når der sker stabilitetssvigt, da væggene er det mellemled, der skal føre kræfterne fra tag til fundament. Disse svigt fører til revner i væggene, som kan ses på billede nr. 16 + 17.

Fastholdelsen af gavltrekanter:
Afstivningen af tagværket over for vandret vindlast på gavltrekanten er ikke udført korrekt. Den utilstrækkelige afstivning af spærfagene medfører uhensigtsmæssige bevægelser i gavltrekanten og i det øvrige tagværk.

Tagværkets forankring:
For at sikre det stabiliserende system mod væltning og glidning, skal kræfterne fordeles til de stabiliserende vægge via en stiv loftskive. Det er vigtigt, at tagkonstruktionen er fastgjort til væggene via remmen. Der ses enkelte steder patentbånd, som kommer fra hulmuren, men om det er sikret til fundamentet kan ikke vides, da det kræver et større destruktivt indgreb. Men antallet af disse bånd er umiddelbart ikke tilstrækkelige til at sikre huset mod opdrift (vindsug).

Limning af samlingerne:
Den manglende limning af gasbetonelementerne betyder, at væggene ikke får den sammenhæng, der er nødvendig, for at de kan virke som skiver. Væggene er opbygget med 60 cm. brede gasbetonelementer, som har mange revnede eller manglende fugning i elementsamlingerne. Dette fører til alvorlig svækkelse af væggens stabiliserende virkning, fordi væggene herved opdeles i flere små vægstykker.
…
Murbinder / Trådbindere:
For at der kan ske kraftoverførsel mellem formur og bagvæg i kombinationsvæggen, er det nødvendigt at der er bindere, som skal sikre en fuld samvirken mellem formur og bagmur. Det er konstateret, at binderne ud for den lette facade ikke er anvendt korrekt.
…
Udbedring af skaderne:
For at opnå stabilitet i huset er det afgørende, at der foretages en statisk beregning inklusive en stabilitetsberegning. Stabilitetsberegningen skal eftervise, at vindkræfterne kan optages af væggene. Derudover skal de nødvendige samlingsdetaljer udføres korrekt, således at kraftforløbet i huset bliver som forudsat i det statiske system.

Funderingen virker umiddelbart som værende i orden, samtidigt med at der ikke ses skader på soklen eller fundamentet, som kunne antyde sætningsskader. Desuden er de indvendige vægge understøttet iht. vejledningen fra H+H Gasbton dateret i august 1973 (er vedlagt dette notat). Det vil derfor være muligt at reparere huset, således at der kan opnås den fornødne stabilitet af hele huset.

Følgende arbejder skal udføres:

- Først skal der udføres stabilitetsberegninger af en rådgivende ingeniør.
- Alle knudepunker på spærene skal forstærkes med krydsfinerplader, som skal sømmes iht. ingeniørberegningerne.
- Alle spær skal fastgøres til limtræsremmen med 2 BMF vindelbeslag på hvert spær.

- Forankring af tagkonstruktionen er umiddelbart ikke tilstrækkelig, dvs. at der skal etableres nye trækbånd fra fundament til limtræsrem. Det betyder, at der skal tages hul ca. 5 steder på hver side af huset og et trækbånd skal fastlimes til fundamentet med et limtræksankre. Dette skal igen udføres iht. ingeniørberegningerne.

- Spærene skal vindafstives med patentbånd iht. ingeniørberegningerne. Det vil være nødvendigt at tage hul i taget ved tagfoden for at sikre en korrekt samling ved tagfoden.

- Loftskiven skal etableres f.eks. ved bred gangbro udført med 22 mm. krydsfiner og patentbånd.

- Der skal oven på alle vægge monteres et forskallingsbræt som skal bruges til at forankre væggene til loftskiven.

- De defekte elementsamlinger skal efterlimes ved en form for injeksering med reparationslim fra H+H. Det er vigtigt, at det arbejde udføres meget grundigt.

- De lette facader mellem vinduerne skal demonteres og formur og bagmur skal sammenbygges korrekt.

…

Konklusion:

Set i lyset af, at der er konstateret meget alvorlige svigt på ejendommen, ses der ikke eksempler på kollaps. Men det betyder ikke at der ikke vil kunne ske et kollaps ved en særlig vejrsituation.

På trods af de konstaterede skader vil det være muligt at reparere huset, ved kyndig rådgivning og professionelle håndværkere, som skal arbejde under skærpet tilsyn fra en rådgivende ingeniør.

Ejeren er desuden pt. i gang med en gennemgribende renovering, hvorfor det vil være muligt at bygge videre på det arbejde, som ejer allerede er påbegyndt, for at få et stabilt hus uden løse og revnende vægge."

Selskabets taksator har i mail af 1/8 2012 til klagers daværende advokat bl.a. anført:

"På baggrund af rapporten dækker vi følgende udgifter (se opstillingen på side 6 i rapporten):

- Rapporten udarbejdet af Ingeniørfirmaet [ingeniør 1]
- Forsikringens forholdsmæssige andel af ingeniørberegninger og tilsyn
- Vindafstivning af tagkonstruktion og gavle
- Forankring af taget til limtræsremmen
- Ekstra forankringer til fundament

- Sammenkobling af de stabiliserende vægge til loftskiven
- Korrekt sammenbygning af de lette facader
- Forsikringens forholdsmæssige andel af byggeplads

Vi dækker ikke (se opstillingen DS side 6 i rapporten, hvad angår de første to punkter):

- Afstivning af loftskiven. Dette punkt omfatter efter ingeniørfirmaets oplysninger, etablering af en ny gangbro på loftet. Udgiften til etablering af en stabiliserende gangbro, er en udgift, som kunden har været bekendt med ved overtagelsen af ejendommen og som er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 3.6 og 8.14. Forhold som kunden har været bekendt med og som er nævnt korrekt i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
- Efterlimning/reparation af elementerne. Vi henviser til tidligere afgørelse i sagen, senest vores brev af 2. juli 2012.
- Arbejder der var igangsat og planlagt til udførelse, inden skaderne blev konstateret og anmeldt, herunder nedtagning af eksisterende vægbeklædninger og profilbræddelofter, samt efterfølgende etablering af nye vægoverflader, lofter og malerarbejde på disse.
- Advokatomkostninger"

Selskabet havde i brev af 2/7 2012 til klageren bl.a. anført:

"**Hvad var du bekendt med ved overtagelsen af ejendommen?**
I tilstandsrapporten er nævnt følgende under punkt 3.6, indvendige vægge:

'K2, I bryggers er der en del defekte limfuger i letbeton vægelementer, skønnes også i andre rum bag vægbehandling eller paneler.'

Ud fra ovenstående har du været oplyst om, at der generelt er vurderet problemer med gasbetonvæggene i ejendommen.

K2 er en alvorlig skade, som vil medføre, at gasbetonvæggenes funktion som væg, svigter indenfor overskuelig tid.

Du har derfor været advaret om gasbetonvæggenes dårlige tilstand ved dit køb og din overtagelse af ejendommen og har af den grund måttet påregne, at der inden for overskuelig tid efter overtagelsen, skulle foretages en afhjælpning af de defekte fuger."

Selskabets taksator har i mail af 22/8 2012 til klagers daværende advokat bl.a. anført:

"Der er d.d. afholdt et møde på ejendommen, hvor [klageren], [ingeniør 1] og jeg deltog.

Det blev aftalt, at [ingeniør] 1] nu opstarter indhentning af tilbud på den samlede reparation, både forsikringens og kundens andel (to separate tilbud). Forsikringen dækker den samlede udgift for dette.

> [Ingeniør 1] fremsender tilbud/overslag til mig, for rådgiverydelser i forbindelse med selve tilbudsfasen.
>
> Endvidere fremsender [ingeniør 1] tilbud på rådgiverydelser for den opfølgning og det tilsyn, der vil blive i forbindelse med selve udførelsen af den samlede reparation på ejendommen. Disse rådgiverydelser bedes opdelt i en forsikringsandel og kundeandel.
>
> Jeg kan forstå på [klageren], at han fortsat mener, at forsikringen skal dække efterliminingen/eftergangen af gasbetonelementerne? Og at der skulle være sendt en argumentation/spørgsmål til os om dette, som man vil have, at vi skal svare på?
> Jeg har ikke modtaget noget? Og det undrer mig da også noget, at forholdet tages op igen? Ville du venligst afklare med [klageren] og vende tilbage til mig.
>
> Og [ingeniør 1]: Til orientering har jeg vedhæftet kopi af vores dækningstilsagn sendt til kunden, vedlagt et skema, der viser fordelingen mellem kunden og forsikringen, af den samlede reparation, der skal udføres på ejendommen."

Klagers daværende advokat har i mail af 27/8 2012 til selskabets taksator hertil anført:

> "Jeg lovede i onsdag at diskutere følgende afsnit med min klient hvor du skrev:
>
> Jeg kan forstå på [klageren], at han fortsat mener, at forsikringen skal dække efterliminingen/eftergangen af gasbetonelementerne? …
>
> [Klageren] og jeg har diskuteret dette, og [klageren] er enig i, efter at jeg har forklaret reglerne om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, at han selv må afholde udgifterne til efterlimningen jf. fordelingsskemaet af 1. august 2012."

Selskabet modtog på baggrund af udbudsmateriale udarbejdet af ingeniøren to tilbud.

Selskabets taksator har i mail af 28/11 2012 til klagerens daværende advokat bl.a. anført:

> "Vedhæftet de to indkomne tilbud, samt tilrettet fordeling af ydelser (med baggrund i billigst indkomne tilbud) mellem [klageren] og forsikringen.
>
> Som det fremgår af fordelingen 'med rødt', skal arbejdet med afstivning af loftskiven udføres sideløbende med de forsikringsdækkede arbejder. Dette af hensyn til den samlede stabilitet af ejendommen fremadrettet. Vi skal anbefale, at samtlige ydelser udføres i en arbejdsgang, både forsikringens andel og [klagerens] andel.
>
> [Klageren] bedes gennemse og godkende fremsendte og efterfølgende aftale nærmere opstartstidspunkt med rådgiver/entreprenør.
> …
> Alle fakturaer i sagen skal stiles til [klageren], da han er bygherre. Dette betyder, at det er [klageren], der er rekvirenten af entreprenøren og ikke forsikringen. Nødvendig rådgivning i forbindelse med det forsikringsdækkede arbejde, dækkes af forsikringen, svarende til beløbene angivet i fordelingsskemaet.
> …

8. 88300

Fordeling af ydelser - overslagspriser

Pkt.	Ydelse	Tilbud fra HM-Gruppen Ydelse i kr. inkl. moms	Fordeling/andel Forsikringen	Kunden	
1	Beregninger og udbud J&P	68.750,00	68.750,00	0,00	
2	Tilsyn og opfølgning J&P	43.750,00	37.500,00	6.250,00	
3	1.8 - Vindafstivning af tagkonstruktion og gavle	93.500,00	93.500,00	0,00	
4	1.9 - Afstivning af loftskiven(gangbro)	81.875,00	0,00	81.875,00	Skal udføres sammen med forsikr
5	1.8 - Forankring af taget til limtræsremmen	Punkt 1.8	Punkt 1.8	0,00	
6	1.8 - Ekstraforankringer til fundament	Punkt 1.8	Punkt 1.8	0,00	
7	1.14 - Afstivning af bagmur	43.875,00	0,00	43.875,00	Kan evt. vente til senere
8	1.15 - Sammenkobling af de stabiliserende vægge til loftskiven	24.750,00	24.750,00	0,00	
9	1.11 - Korrekt sammenbygning af de lette facader	18.750,00	18.750,00	0,00	
10	1.7 - Byggeplads	35.625,00	25.650,00	9.975,00	Kan evt. vente til senere
11	1.16 - Øvrige indervægge	37.125,00	0,00	37.125,00	Kan evt. vente til senere
12	1.17 - Eftermontering af murbindere	37.875,00	37.875,00	0,00	
13	1.16 - Øvrige ydelser	37.125,00	26.730,00	10.395,00	Kan evt. vente til senere
	I alt	**523.000,00**	**333.505,00**	**189.495,00**	
	Selvrisiko		**-34.000,00**	**34.000,00**	
	Erstatningsopgørelse i alt		**299.505,00**	**223.495,00**	Kundens samlede andel inkl. selvrisiko

Klagerens daværende advokat har i mail af 18/12 2012 til selskabets taksator bl.a. anført:

> "Jeg har netop holdt møde med [klageren]. Det var ikke behagligt, han er virkelig en mand i knibe.
>
> Jeg forstår din skrivelse således, at vi skal finde DKK 80.000, således at vi kan opstarte sagen jf. tidligere fremsendte fordeling. På den måde har jeg helt ekstraordinært valgt at vente med mit honorar, således at [klageren] får mulig for at komme i gang.
>
> [Klageren] og jer er blevet enige om at lægge pres på [klagerens] bankforbindelse, således at de får mulighed for at sikre sit pant. Huset er som det står nu, ubrugeligt og saneringsmodent.
>
> Hvis vi ikke kommer videre, bliver det her en tabersag for alle parter."

Klageren indhentede i sommeren 2013 et nyt håndværkertilbud, der var en anelse billigere end de to første. Selskabet præciserede i forbindelse med klagerens daværende advokats korrespondance med denne håndværker, at selskabet alene ville betale for bygherrerådgivning, men ikke var bygherre og ikke havde rekvireret ingeniør 1 til at være bygherrerådgiver. Klageren var ifølge selskabets mail af 8/12 2013 selv bygherre og rekvirent, hvilket klagerens daværende advokat ved mail af 9/8 2013 accepterede.

Af selskabets taksators mail af 10/12 2013 til klagerens pengeinstitut fremgår bl.a.:

> "Af [klagerens] andel er det en forudsætning for udbedring af den forsikringsdækkede del af skaden, at der som minimum udføres det arbejde, som knytter sig til afstivning af loftsskiven punkt 4 i fordelingsskema. Dette arbejde er kalkuleret til kr. 81.875,00 inkl. moms. Hertil kommer tilsyn og opfølgning, som knytter til udførelsen af loftsskiven, hvilket er opgjort til kr. 6.250.00 inkl. moms.

> De øvrige arbejder kalkuleret til sammenlagt kr. 101.370.00 inkl. moms er ikke nødvendigt at udføre samtidig med det øvrige arbejde. Det står således [klageren] frit for, om han vil iværksætte udbedringen nu eller senere.
>
> Principielt kan jeg derfor ikke bekræfte, at skaden kan udføres og finansieres af forsikringen med [klagerens] andel på ca. 82.000 kr.
>
> Dels skal jeg konstatere, at det ikke er ejerskifteforsikringen, som er bygherre [på] projektet eller igangsætter arbejdet. Vi er derimod økonomisk garant for betaling af vores andel jævnfør ovenstående og fordelingsskema.
>
> Opkrævning af selvrisiko vil normalt ske, når vi modtager første faktura. For at lette byrden er vi dog indstillet på, at opkrævningen venter til sagens afslutning, hvis I, som [klagerens] bank, garanterer for beløbet.
>
> Det samme er tilfældet med omkostning til byggeplads samt tilsyn og opfølgning."

Klageren har i mail af 20/2 2014 til selskabets taksator, sin daværende advokat, ingeniør 1 og sit bankrådgiver anført:

> "Hej Allesammen,
>
> Bare til info er det med finansiering nu blevet godkendt, dvs. alt det der er relateret til loftet/taget
>
> hvis man kigger i det gamle skema var der 2 muligheder.
>
> 1. lave alt - hvorved der skal finanseres ca. 200.000 fra vores side og resten fra forsikringen.
>
> 2. kun lave det der skal til for at forsikringen kan komme til at lave deres del - hvorved der skal finanseres ca. 81.000 fra vores side og resten fra forsikringen.
>
> det er mulighed nummer 2 der er blevet godtkendt og vi kan gå igang med."

Arbejdet blev udført i foråret 2014. Ingeniør 1 har i mail af 12/6 2014 til selskabets taksator bl.a. anført:

> "Jeg har haft 3 møder med håndværkerne på pladsen i selve byggeperioden.
>
> Jeg har løbende godkendt de forstærkninger der er udført, og dette er gjort ved foto registret.
>
> Der er ikke lavet byggemødereferater af min tilsyn.
>
> Jeg synes, at der bør afholdes en afleveringsforretning, hvor Tømrerfirmaet, bygherren (skadelidte) og jeg deltager."

10. 88300

Klageren har i mail af 9/10 2014 til selskabets taksator anført:

> "Jeg har dags dato modtaget følgende fra [ingeniør 2] der på opfordring fra min advokat har gennemgået ejendommen. Jeg er dybt chokeret over tingenes tilstand. Ejendomsrapporten taler for sig selv. Jeg skal bede jer komme med jeres respektive bemærkninger til rapporten inden for 14 dage."

Af rapporten fra ingeniør 2 dateret 7/10 2014 konkluderes:

> "**Konklusion**
> Opsætningen af de indvendige og stabiliserende vægge er udført i en så ringe håndværksmæssig kvalitet, at der er risiko for svigt i bygningens stabilitet.
> De tegn der har været på den dårlige udførelse, har været skjult bag ved træplade beklædninger. Om det vil være tilstrækkeligt, at reparere alle elementsamlinger m.m. afhænger af resultatet af nedenstående undersøgelse at bygningens overordnede stabilitet.
>
> Opmuringen af skalmurene er ligeledes udført i en meget ringe håndværksmæssig kvalitet og der er derfor meget stor sandsynlighed for, at de nødvendige bindere imellem for og bagmur heller ikke er tilstede andre steder, end de steder, hvor der har været lukket op og det er konstateret, at de manglede. Det giver en meget stor risiko for at bygningen ikke kan optagelse det dimensionsgivende vindtryk på facaden. Det bør undersøges ved en destruktiv undersøgelse
>
> Ved indbygning af stålbæringerne i facaderne er den lodrette stabiliserende last på facadeskalmuren fjernet og da der ikke er last på den indvendige gasbetonvæg kan det ikke vurderes hvad det er, der stabiliserer bygningen.
>
> Da det ikke på stedet kan vurderes, hvordan bygningen er stabiliseret anbefales det, at der MEGET hurtigt indhentes statiske beregninger og tegninger fra den ingeniør der har projekteret de ovenfor nævnte tiltag.
> De statiske beregninger skal indeholde en redegørelse for bygnings overordnet stabilitet, efter der er udført ovenstående tiltag.
>
> Det kan herefter vurderes, hvordan de udførte tiltag er udført og om de statiske forhold for bygningen er i orden.
>
> Hvis det ikke meget hurtigt kan afklares, hvordan bygningen er stabiliseret anbefales det, at der ikke opholder sig personer i bygningen, når der er udsigt til vind med stormstyrke."

Håndværkeren, der udbedrede skaderne i foråret 2014, har i udateret mail til klager bl.a. anført:

> "Jeg kan ikke forstå du er dybt chokeret over tingenes tilstand. Du har hele tiden vidst, at dine vægge er i dårlig stand.
> Vi har lavet alt det andet efter Ingeniørens anvisninger."

Håndværkeren, der udbedrede skaderne i foråret 2014, har i mail af 18/12 2014 til selskabets taksator bl.a. anført:

> "Som jeg har forstået det, skulle de indvendige vægge være på bygherrens bekostning.

11. 88300

Jeg har tidligere tilbudt bygherren udskifte samtlige udvendige og indvendige vægge til en træskeletkonstruktion, og indgående agiteret for samme.
Bygherren har fravalgt reparation af yder og indervægge.
Jeg sendte nedennævnte tilbud 3 marts til bygherren.
Jeg sender dette cc til [ingeniør 1]

			Ekskl. moms	Ink. Moms.
Nedtagning af gasbeton og isolering i soveværelse. Opbygning af 45 x 95 mm riglevæg m. vf. Plade, gips 200 mm iso, dampspærre, forankringer. Gasbeton bortkøres af bygherre. Etablering af murbindere med skruebindere, 5 stk. pr. m2.	27	m2	31.136	38.921
Resterende ydervægge i restrende del undtagen bad	70	m2	80.724	100.905
Skillevæg, plader og gips, gasbeton nedtages og bortkøres af bygherre, undtagen bad og toilet	55	m2	44.330	55.413
		I alt	156.190	195.238

Og dette er hvad han har svaret mig:
…
Hej [håndværker]

Jeg har talt med min advokat som også er CC på denne mail, og der skal kun laves det som der er aftalt i første omgang og som er sendt til banken.

Dvs. De 3 nederste af de lyseblå skal ikke laves pt.

Her taler jeg om

Nedtagning af gasbeton og isolering i soveværelse	38.921
Resterende ydervægge i resterende del undtagen bad	100.905
Skillevæg, plader og gips, gasbeton nedtages og bortkøres af bygherre	55.413

Nb. Jeg håber vi kan komme igang snarest.

Mvh.,
[Klageren]"

Selskabets taksator afviste ved mail af 20/1 2015 at imødekomme klagerens advokats krav om dækning til stabilisering af bagmure (indervægge) og skillevægge og afstivning af loftsskive. Taksatoren begrundede afvisningen med, at forholdene var korrekt be-

skrevet i tilstandsrapporten og henviste til det oprindelige dækningstilsagn af 1/8 2012 og korrespondancen mellem klageren og taksatoren af 22/8 2012 og 27/8 2012.

Ingeniør 1 har i mail af 12/1 2015 til klagerens daværende advokat anført:

> "I forlængelse af notat fra [ingeniør 2] dateret d. 7. oktober 2014, har der været afholdt et møde mellem [ingeniør 2] og [håndværkerfirma] samt undertegnede. På møde var der enighed om, at det udførte arbejdet var udført håndværksmæssigt korrekt, set ud fra at indervæggene og bagmur (75 mm gasbeton elementer) ikke er blevet repareret / stabiliseret iht. notat udført 24.07.2012.
> Da afstivning af bagmuren ikke var en dækningsberettiget skade, skulle skadelidte selv betale for dette arbejde, hvad den direkte årsag er til, at skadelidte ikke har fået udført dette arbejde ved jeg ikke.
>
> Når skadelidte ikke har udført nogen form forstærkning af bagmuren og skillevæggene, vil der være risiko for skader på bygningen.
>
> Jeg vil afslutningsvis henvise til mit notat dateret d. 24.07.2012, som har samme konklusion som [ingeniør 2]."

Ingeniør 1 har i mail af 13/1 2015 som svar på advokatens opfølgende spørgsmål anført:

> "Tak for din mail og dit hurtige svar, som giver anledning til to spørgsmål:
>
> 1. Skal jeg forstå det således, at hvis vi udfører de manglende arbejder der er nævnt i dit notat (fordeling) af 21. november 2012, altså afstivning af bagmur og stabilisering af indervægge, så vil huset være stabilt? *Ja.*
>
> 2. Som jeg forstod det, var det ikke umiddelbart nødvendigt at udføre ovenævnte arbejder her og nu. At det står så slemt til som [ingeniør 2] har angivet notat 1 &2 kommer bag på mig. Skal jeg forstå det således, at du er enig i [ingeniør 2's] notat? *Jeg blev bedt om at prioritere de skader, som skadelidte selv skulle betale, og alle punkter i mit rapport var vigtige, men da den dækningsberettige del var forholdsvis tømrerarbejder blev prioritering som tidligere opgjort. Jeg er er enig i [ingeniør 2's] notat efter vi har haft møde og har fået forklaret — hvorfor arbejdet er udført som det er. Det er klart, at mit notat og [ingeniør 2's] notat ikke ser på hvorvidt skaderne er dækket at forsikringen eller ej - men er en teknisk vurdering af skaderne.*"

Klagerens nuværende advokat har i klagen til nævnet af 18/8 2015 bl.a. anført:

> "**Anbringender**
>
> Det er min opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal dække de konstaterede forhold.
>
> Der er tale om forhold, der giver nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.

Det er dokumenteret ved rapporterne fra [ingeniør 2], at der er voldsomme problemer med ejendommens stabilitet.

Oplysningerne i tilstandsrapporten har ikke givet min klient et retvisende billede af ejendommens forhold. Det anføres i tilstandsrapporten alene, at der på sydfacade er lodret revne øverst mod øst og ved samme sted er rulleskifte øverst lidt løst. Forholdet er nævnt i punkt 3.1 og får karakteren K2.

I punkt 3.6 anføres at der i bryggers er en del defekte limfuger i letbeton vægelementer og det skønnes også i andre rum bag vægbehandling eller paneler. Den bygningssagkyndige anfører, at dette kan afhjælpes ved en stabil gangbro/drager på loft, så vindtryk ikke påvirker huset så meget. Forholdet får karakteren K2.

Når den bygningssagkyndiges oplysninger og registreringer sammenholdes med det konstaterede i rapporterne fra [ingeniør 2] står det tydeligt, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Min klient har ikke ved at læse tilstandsrapporten kunne få en korrekt og fyldestgørende viden om forholdet.

Da forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, er forholdet ikke undtaget fra dækning, med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 16a.

Min klients ejendom har en skade, der giver risiko for svigt i bygningens stabilitet med nærliggende risiko for at bygningen får så store deformationer, at den falder sammen.

Den tidligere vurdering fra Gjensidige Forsikring og de arbejder der blev lavet ud fra notatet af 1. august 2012 bygger på forudsætninger, der ikke er korrekte.

Når der ikke er sammenhæng mellem de enkelte gasbetonelementer, kan gasbetonskiverne ikke optage den vandrette last i vægskivernes plan.

Desuden er der ikke de fornødne bindere mellem formur og bagmur og dermed er der ikke den fornødne sammenhæng. Taget hviler af på formuren via en langsgående trærem. Formuren, der er en $^1/_2$ stens væg, kan ikke optage den lodrette last eller den stabiliserende last alene. Den skal virke sammen med bagmuren. Når der ikke er tilstrækkelig sammenhæng opstår den manglende stabilitet og risiko for sammenstyrtning.

Samlet skal jeg fastholde, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, der skal dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 24/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**

…

En køber er i tilstandsrapporten oplyst om, at formentlig samtlige indvendige vægge – bagmur og skillevægge – i huset dels er udført håndværksmæssigt ukorrekt på grund af manglende sammenlimning af vægelementerne, dels har skader i form af revner, som skyldes påvirkning fra vindtryk (skadens reelle karakter og omfang).

Skaderne er alvorlige og vil medføre, at væggenes funktion svigter inden for overskuelig tid uden at medføre skader på andre bygningsdele (skadens betydning). Når henses til, at letbetonvæggene ikke er bærende, og at huset har stået med defekte samlinger siden op-

førelsen i 1973 og således i 38 år på tidspunktet for huseftersynet uden at vise tegn på kollaps, finder vi ikke, at karaktergivningen er misvisende.

Samlet set giver tilstandsrapport ikke en misvisende eller klart ufyldestgørende beskrivelse af forholdet. En køber er ved tilstandsrapporten advaret om, at der er alvorlige skader på de indvendige vægge, og at der må påregnes en snarlig udgift til udbedring af væggene, og at det formentlig vil dreje sig om samtlige vægge. En køber har således haft mulighed for at tage denne udgift i betragtning ved hushandlen og forhandlingerne om købsprisen.

Som årsag til revnerne nævner tilstandsrapporten vindtryk på grund af manglende gangbro. Der viste sig imidlertid at være en lang række andre forhold ved husets stabilitet, som ikke var udført korrekt, og dem har vi dækket. For væggenes vedkommende drejer det sig om sammenkobling af de stabiliserende vægge til loftskiven og korrekt sammenbygning af de lette facader ved vinduerne. Dette er i øvrigt det eneste sted, hvor der os bekendt er konstateret manglende murbindere.

Advokaten skriver i sit klagebrev, at der generelt ikke er de fornødne bindere mellem formur og bagmur, men dette ses ikke dokumenteret ved de indhentede rapporter. Manglende murbindere er omfattet af dækningstilsagnet, og udgiften til at etablere det fornødne antal murbindere vil være dækket. Vi må dog have dokumentation for, at der mangler murbindere andre steder end ved de lette facader mellem vinduerne, som fremgår af notat af 24.07.2012 fra [ingeniør 1].

Men de øvrige forhold, der har indflydelse på væggenes stabilitet, defekte limsamlinger og revner, er forsikringstager gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, hvorfor udbedring af væggene på grund af dette ikke er dækket."

Klagerens advokat har i brev af 12/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient og jeg er ikke enig med selskabet i, at forholdene er korrekt beskrevet tilstandsrapporten for så vidt angår elementsamlingerne m.m. Beskrivelsen i tilstandsrapporten er ikke tilstrækkelig, så min klient kunne få et fyldestgørende overblik over skaderne på huset, før han købte det. I tilstandsrapporten vurderer den bygningssagkyndige forholdet til en K2. Det vil sige en alvorlig skade, hvor der ikke vil ske skader på andre bygningsdele. Den bygningssagkyndiges beskrivelse i punktet 3.6. er dels utilstrækkeligt beskrevet og dels forkert vurderet med karakter. Han burde have givet karakteren K3 eller UN. Jeg vender tilbage hertil senere, men det er det afgørende for sagen.

Sagsforløbet

Det er korrekt som angivet af selskabet, at parterne indgik aftale om fordeling af udbedringen, at den skade, som man dengang mente, det drejede sig om. Min klient har betalt ca. 100.000 kr. til udbedring af punkterne 6 og 8 i notatet, som han skulle sørge for.

Det er også korrekt, at min klient indvilgede i, at betale for efterlimningen i det omfang, som det var beskrevet i tilstandsrapporten, jf. den refererede mail af 27. august 2012.

Arbejderne blev iværksat, og på min klients advokats anbefaling, blev det aftalt, at selskabet skulle sørge for, at en arkitekt førte tilsyn med arbejdernes udførelse. Efterfølgende har det vist sig, at dette tilsyn har haft en utilstrækkelig karakter. Dels har arkitekten alene været på pladsen ca. et par timer, jf. de udførende håndværkere. Dels har det vist sig, at

arkitekten ikke har grebet ind, da han burde have indset, at det reelle problem på ejendommen var anderledes end antaget.

Som det anføres af selskabet viser det sig, at der er problemer med stabiliseringen af huset. Som beskrevet, blev der udført efterforstærkning ved af eftermontere 4 stålsøjler på hver side af huset i hulmuren.

Problemet er, at det ikke er tilstrækkeligt. På afleveringsforretningen oplyste min klient, at han ville have en second opinion på udbedringen. Derfor tog han kontakt med [ingeniør 2]. Dette firma udarbejdede notatet af 10. juli 2014. Dette notat viser, at de indvendige vægge er i så ringe stand, at der er risiko for svigt i bygningens stabilitet. Notatet anbefaler, at der indhentes statiske beregninger fra skadesudbedringen. Notatet anbefaler, at der ikke indeholder sig personer i bygningen, når der er udsigt til vind med stormstyrke.

Notatet blev fulgt op med yderligere et notat fra [ingeniør 2]. Notatet af 15. december 2014 angiver 3 løsningsforslag. Det anbefales i notatet, at der laves en delvis udskiftning af de indvendige gabeton bagvægselementer samt de indvendige gabeton elementer omkring værelserne med træskellet-vægge med krydsfiner og gipsplade indvendigt.

Dækningsomfanget

På denne baggrund er det min opfattelse, at der ikke er sket korrekt skadesudbedring.

Det er tillige min opfattelse, at udbedringen er omfattet af selskabets dækningstilsagn. Som tidligere anført er min klient ikke ved tilstandsrapportens beskrivelse bragt i en situation, hvor han har et overblik over skaderne og skadernes omfang. Han har ikke haft mulighed for at tage skadernes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Han lever med et hus, der er i risiko for at falde sammen, hvis det stormer.

Det er i den sammenhæng ikke afgørende, om min klient ikke har udført sin del af arbejde med afstivning af bagmur og stabilisering af vægge, jf. notatet af 21. november 2012. Der var enighed om, at dette kunne vente.

Min klient er indstillet på at skulle betale udbedring af de ting, der er nævnt i tilstandsrapporten. Det vil sige, at han skal deltage i dele af udbedringen på indervæggene.

Selskabet har dog ikke ret i, at min klient som køber i tilstandsrapporten har fået oplyst at 'formentlig samtlige vægge - bagmur og skillevægge - i huset (min understregning)' har skader, jf. selskabets brev, side 6, nederst. Det er en grov mistolkning af tilstandsrapporten.
…
Ved læsning af tilstandsrapporten har min klient fået at vide, at der er en alvorlig skade (K2) i form af en revne på sydfacaden. Han får at vide, at der er murbier.

Han får desuden at vide, at der er en alvorlig skade (K2) i bryggers og at det skønnes at det også er i andre rum med paneler. Han får samtidig at vide, at det kan afhjælpes med stabil gangbro.

Endelig får han at vide, at der er en mindre alvorlig skade (K1) på en væg i stuen, da der er sat væv uden på paneler.

Intet sted får han at vide, at der er konstruktionsmæssige skader, der ikke kan afhjælpes med en gangbro eller drager på loftet.

Derfor skal de reelle skader udbedres af ejerskifteforsikringen.

Jeg noterer mig også, at selskabet ikke bestrider indholdet af notaterne fra [ingeniør 2]. Selskabet anfører endda i brevet side 8, 3. afsnit, at man et enig i, at der har vist sig en række andre forhold ved husets stabilitet (som underforstået ikke var nævnt i tilstandsrapporten). Det er så ikke korrekt, at selskabet har dækket disse forhold, jf. notatet fra [ingeniør 2].

Derfor er det for mig så meget desto mere uforståeligt, at selskabet ikke forholder sig til anbefalingerne i notaterne fra [ingeniør 2].

Afslutningsvis skal anføres, at det forekommer ejendommeligt, at selskabet efterspørger dokumentation for skader (murbindere), når man har gennemført et skadesudbedringsprojekt på de samme mure. Selskabet er mere end velkommen på ejendommen for at se på forholdet. Min klient har sandsynliggjort skaden, hvorfor selskabet må foretage de fornødne undersøgelser."

Selskabet har i brev af 2/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det blev aftalt, at [ingeniør 1] fortsatte som rådgiver og byggetilsyn, men på bygherres = forsikringstagers vegne. [Ingeniør 1's] opgave for Gjensidige Forsikring var afsluttet. Vi henviser til vores brev af 24.09.2015 til Ankenævnet bilag 22 - vores mail af 08.08.2013, som forsikringstagers advokat ikke havde indvendinger til.

[Ingeniør 1] har i sit notat af 24.07.2012 (bilag 14) tydeligt gjort opmærksom på, at indervæggene også var en del af den manglende stabilitet i huset.

Vores taksator har i sin mail af 28.11.2012 anbefalet, at alle tiltag – dvs. også indervægge – blev udført i én arbejdsgang (bilag 19).

Det var forsikringstager selv, der valgte i første omgang kun at bekoste etablering af gangbro på loftet muligvis pga. manglende finansiering fra banken (bilag 29).

Mht. murbindere blev der konstateret manglende murbindere i den lette facade (træfacade) mellem husets vinduer. Forsikringstager har ved udbedringen valgt at udskifte træfacaderne med mursten. (Se foto i [ingeniør 1's] notat af 24.07.2012, bilag 14, og foto i notat af 07.10.2014 fra [ingeniør 2] rådgivende ingeniører, bilag 33.)

Det er ikke dokumenteret, at der mangler murbindere i de oprindelige facader af mursten. Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende forhold, hvorfor vi afventer dokumentation fra forsikringstager om, at der mangler murbindere også her."

Efterfølgende er klagerens advokat og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 7/12 2015, 23/12 2015 og 15/1 2016 til nævnet.

17. 88300

Af forsikringsbetingelserne (2435.4) fremgår bl.a.:

> "**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
> 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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> **15. Hvad er dækningen betinget af**
> Dækning er betinget af
> - **a.** at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
> - **b.** at forholdet er konstateret i forsikringsperioden og anmeldt senest 6 måneder efter Forsikringens ophør
>
> **16. Hvad dækker forsikringen ikke**
> Forsikringen dækker ikke:
> - **a**. forhold, der 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning"

Nævnet udtaler:

Det fremgår af en ingeniørrapport af 24/7 2012, at der er flere alvorlige konstruktionsfejl ved klagerens ejendom, der bevirker manglende stabilitet. Selskabet har anerkendt dækningspligten for en række af forholdene, og disse blev udbedret i foråret 2014.

Parterne er enige om, at bygningen fortsat ikke har den fornødne stabilitet.

Selskabet har gennem hele sagsforløbet afvist at yde dækning for udbedringen af disse to forhold. Selskabet har begrundet afvisningen med, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.

18. 88300

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3.6, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at der i bryggerset var en del defekte limfuger i letbetonvægelementer. Den bygningssagkyndige skønnede, at dette også var tilfældet i andre rum bag vægbehandling eller paneler. Forholdet gav han karakteren K2 (alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden det medfører skade på andre bygningsdele). Den bygningssagkyndige har i en note anført, at huse opført i 75 mm letbeton i stedet for 100 mm har en større andel revner i elementssamlinger, og at det kan afhjælpes ved stabil gangbro/drager på loft, så vindtryk ikke påvirker huset så meget.

Klagerens advokat har til støtte for sin klients krav om, at selskabet også skal dække udgifterne til at få tætnet elementssamlingerne og afstivet loftsskiven, anført, at forholdene i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, idet karakteren burde have været K3 eller UN. Selskabet har heroverfor anført, at K2 er en alvorlig karakter, at der er tale om ikke-bærende mure/vægge, og at bygningen har stået siden 1973 uden at kollapse, hvorfor K2 er en korrekt karakter.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16 a, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at indvendige og stabiliserende vægge er behæftet med andre og mere alvorlige fejl, end hvad han måtte forvente på baggrund af K2 anmærkningen og oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 3.6. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 16 a finder nævnet herefter, at forholdene er undtaget fra forsikringsdækning.

Afslutningsvist bemærker nævnet, at selskabets dækningstilsagn også vedrører murbindere, hvor disse måtte mangle. Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at disse mangler.

19. 88300

På baggrund af ovenstående har nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund