

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2020 blev i sag nr. 92637:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygningen er opført i 1974. Tagkonstruktionen er ændret fra fladt tag til tag med rejsning omkring 1995, og der er udført udvendig efterisolering og pladebeklædning af facaderne omkring 2005. Forsikringen er trådt i kraft den 24/2 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/3 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1	Enkelte mindre svindrevner i soklen bla. under skydedørsparti mod syd. Note: Hvor soklen kunne besigtiges for pladebeklædningen, fremstod den generelt i rimelig stand, og revner var alle uden væsentlig forskydning/ forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning.
----	---

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

...

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K1	Enkelte hultlydende vægfliser ved prøvebankning i bryggers bla. over vasken (mindre god vedhæftning).
----	---

K1	Enkelte hultlydende vægfliser på badeværelserne bla. over badekar samt øverst i brusenicherne. Note: Fugerne var generelt intakte de pågældende steder, hvorfor der ikke
----	---

skønnes nærliggende risiko for skade.

- K2 Flere hultlydende/løse fliser på væg på det første badeværelse bag døren.
Note: Der må påregnes vedligeholdelse inden for en kortere tidsperiode.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

- K1 Der anes/ses enkelte indvendige revner i vægge bl.a. i yderhjørne, spisekøkken mod sydøst, en lodretgående revne midt i gavl/facade, syd, (kontoret), samt enkelte indvendige i midterstuevæg mod værelse.
Note: Revnerne ses ikke gennemgående i vævet og skønnes generelt af ældre dato, og der ses ofte revner i let-/gasbeton-elementer. Der må påregnes en normal løbende vedligeholdelse.

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser

- K1 Der anses/ses mindre revner i element-samlinger ved lofterne.
Note: Revnerne er på steder, de kan forventes og er almindelig vedligeholdelse. "

I klageskema af 10/7 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen handler om vores hus i ..., som desværre har revner i de bærende vægge i stort set alle rum, og en del af steder fra gulv til loft.

Ifølge vores eksperter er omfanget langt ud over hvad tilstandsrapporten beskriver - og langt ud over hvad man kan forvente i tilsvarende huse. Vi har anmeldt revnerne som en ejerskifteskade til vores forsikringsselskab.

Forsikringsselskabet har afvist sagen under henvisning til at der i tilstandsrapporten står at der anes/ses enkelte indvendige revner, og ligeledes mener forsikringsselskabet at udbedring hører under almindelig vedligehold.

Vores rådgivende [ingeniørfirma 1] er uenig og anbefaler at få Teknologisk Institut til at klarlægge årsag og muligheder for udbedring med udgangspunkt i en boreprøve og analyse af denne. [Ingeniørfirma 1] peger på at det kan blive nødvendigt at forstærke elementsamlingerne.

Ifølge dem giver udbedring ikke mening før analyse og samlet plan foreligger.

Forsikringsselskabet har skrevet at uanset resultatet af undersøgelsen, mener de ikke at hverken undersøgelsesudgifter eller udbedring er et forhold som er dækket af forsikringen. Med andre ord, synes forsikringsselskab og vores eksperter at se ret forskelligt på typen af skade vi har med

at gøre i vores hus, herunder også anvisninger til næste skridt. Vi vil derfor bede forsikringsankenævnet om at tage stilling i sagen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne opnå at Danske Forsikring anerkender at der er tale om en skade, og at de støtter undersøgelse af årsag og udbedring. "

Selskabet har i brev af 2/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sådan har sagsforløbet været

Vores kunde anmelder ved telefonisk anmeldelse d. 8. februar 2017, at huset sætter sig og ved mail af 17. februar 2017 fremsendes uddybende beskrivelse fra vores kunde af anmeldelsen samt fotos.

På denne baggrund rekvirer vi en taksator, som d. 9. marts 2017 besigtiger ejendommen og samme dag fremsender afgørelse, hvor det anmeldte forhold afvises.

D. 16. december 2017 vender vores kunde tilbage og vedlægger i den forbindelse notat fra [byggerådgiver]. Vores kunde anerkender i forbindelse med tilbagemeldingen, at revnedannelse formentlig ikke skyldes geotekniske forhold/sætninger, men at revnedannelsen derimod kan skyldes ændringen af tagkonstruktionen i midten af 1990'erne. Dette anføres ligeledes i notatet fra Byggesagskyndig.nu, der på denne baggrund foreslår, at der foretages ingeniørberegninger af lasten fra tagkonstruktionen.

Vores kunde oplyser i samme mail, at revnerne udvikler sig i længden, ligesom der er opstået helt nye revner enkelte steder i bygningen.

Ved mail af 18. december 2017 oplyser taksator, at vi ikke kan hjælpe vores kunde med rekvirering af yderligere undersøgelser på det foreliggende grundlag, da der ikke er noget usædvanligt ved, at revnedannelsen i gasbetonelementerne siden overtagelsen har udviklet sig, bl.a. fordi revnedannelsen nævnt i tilstandsrapporten ikke ses at være udbedret. Vores kunde må derfor i henhold til helt almindelige bevisbyrderegler sandsynliggøre, at der er tale om skade i ejerskifteforsikringen, som går væsentligt udover tilstandsrapportens beskrivelse af revnedannelse i ældre gasbetonelementer. Vores taksator oplyser i den forbindelse, at såfremt evt. yderligere afholdte undersøgelser dokumenterer en dækningsberettiget skade, dækker ejerskifteforsikringen også rimelige og nødvendige udgifter til undersøgelsen.

Ved mail af 25. marts 201[8] vender vores kunde tilbage med hvilke undersøgelser, som vores kunde og hans byggetekniske rådgiver mener bør udføres samt prisoverslag herpå, og d. 27. marts 2018 oplyser taksator i mail, at før vi evt. kan medvirke til yderligere undersøgelser, må det kræves, at vores kunde udbedrer synlige revner for at konstatere, om disse genopstår/udvikler sig til et usædvanligt niveau/tempo.

Ved mail af 8. april 2018 vender vores kunde tilbage argumenterer for, at det konstaterede forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og efter yderligere mailveksling omkring dette i april 2018, fremsender vores kunde d. 17. juni 2018 yderligere mail med bl.a. plantegning over

den konstaterede revnedannelse, hvor det ligeledes fremgår, at der er uenighed om den konstaterede revnedannelse på det foreliggende grundlag sandsynliggør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved mail af 21. juni fastholder vores taksator, at der på det foreliggende grundlag ikke er noget som tyder på, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at vores kunde selv må stå for evt. yderligere byggetekniske undersøgelser i henhold til helt almindelige bevisbyrde-regler. Vores taksator gentager i den forbindelse, at såfremt evt. yderligere afholdte undersøgelser dokumenterer en dækningsberettiget skade, dækker ejerskifteforsikringen også rimelige og nødvendige udgifter til undersøgelsen.

Herefter indbringer vores kunde d. 10. juli 2018 sagen for Ankenævnet.

...

Hvad har taksator konstateret

Taksator oplyser, at han ved besigtigelsen i marts 2017 fik fremvist revner/buler i vægge i de flere rum i ejendommen, ligesom der i det ene badeværelse blev fremvist hule fliser ved brusenichen. Stedvist kunne der også konstateres revner i elementsamlinger i lofterne.

For størstedelen af revnernes vedkommende er der tale om revner i de rum, som positivt nævnt i tilstandsrapporten.

Taksator oplyser ligesom den bygningssagkyndige, jf. pkt. 8.1 i tilstandsrapporten, at der ofte kan forekomme revnedannelse i samlinger i let-/gasbetonelementer i væggene i huse fra 1970'erne, og vurderer ligeledes ikke, at forholdet har konstruktiv betydning.

Sådanne revner samlingen mellem gasbetonelementer er derfor ikke i sig selv et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Dette sammenholdt med, at revnedannelsen ligeledes fremgår af tilstandsrapporten medfører, at vi ikke kan tilbyde at dække de anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten er korrekt

Det fremgår af beskrivelsen i tilstandsrapportens pkt. 8.1, at der bl.a. ses enkelte revner i let-/gasbetonelementer i yderhjørne, enkelte revner i spisekøkken, en revne midt i gavlfacade i kontoret og samt enkelte revner i skillevæg mellem midterstue og værelse.

Der er således beskrevet enkelte revner (i flertal) i flere forskellige rum/vægge i bygningen, ligesom den bygningssagkyndige har oplyst, at revnerne gør sig gældende bl.a. (min understregning) i de nævnte rum/vægge. Den bygningssagkyndige advarer dermed også om, at der er konstateret revnedannelser i let-/gasbetonelementer i andre rum/vægge end de specifikt nævnte, jf. ordvalget 'bl.a.'.

I forhold til vores kundes egen optegnelse af nuværende revnedannelse, jf. plantegning, i vores kundes mail af 17. juni 2018 ses det, at langt de fleste markerede revner er konstateret i skillevægge og ydervægge i stue, spisestue/-køkken og kontor, som netop er de rum som positivt er nævnt i beskrivelsen i tilstandsrapportens pkt. 8.1. Der henvises til plantegningen i salgsopstillin-

gen bagerst i købsaftalen (sagens bilag 3), hvor rummenes nuværende betegnelse/funktion fremgår.

Alle revner, som vores kunde har markeret som gående fra gulv til loft, ses også at være konstateret netop i de rum/vægge, som positivt nævnes i tilstandsrapportens pkt. 8.1.

Det fremgår derudover, at den bygningssagkyndige i noten til pkt. 8.1. oplyser, at revnerne ikke er gennemgående i vævet, og at der ofte ses revner i let-/gasbetonelementer. Både de fremsendte fotos og taksators observationer viser, at revnerne også på nuværende tidspunkt ikke er gennemgående i vævet.

Den bygningssagkyndige oplyser endvidere i noten til pkt. 8.1, at revnedannelsen kræver en normal og løbende vedligeholdelse.

Vores kunde har endnu ikke dokumenteret, at der overhovedet er foretaget vedligeholdelse af revnerne her ca. 4,5 år efter overtagelsen, og da den bygningssagkyndige oplyser, at der må forventes løbende vedligeholdelse, er vi også af den opfattelse, at vores kunde er advaret om, at der revner netop skal vedligeholdes løbende (og dermed af flere omgange), da revner ellers kan udvikle sig og/eller genopstå.

På denne baggrund er beskrivelsen af revnedannelsen i tilstandsrapportens pkt. 8.1 efter vores opfattelse korrekt både i forhold til omfanget af revnedannelsen og i forhold til oplysningerne om, at der må påregnes en løbende vedligeholdelse af revnedannelserne.

Den bygningssagkyndige har registreret forholdet med karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Såfremt den bygningssagkyndige skulle have registreret revnerne som en alvorlig skadebeskrivelse med karakteren K2 skulle den bygningssagkyndig have vurderet, at væggenes funktion ville svigte indenfor overskuelig tid uden at svigtet ville medføre skade på andre bygningsdele.

Såfremt den bygningssagkyndige skulle have registreret revnerne med en kritisk skadebeskrivelse med karakteren K3 skulle den bygningssagkyndige have vurderet, at væggenes funktion ville svigte indenfor overskuelig tid, og at svigtet samtidig medfører skade på andre bygningsdele.

På baggrund af taksators observationer og de fremsendte fotos fremgår det tydeligt, at væggenes funktion 3-4 år efter overtagelsen ikke er svigtet eller at revnerne i øvrigt har haft konstruktiv betydning, og det ses end ikke, at revnedannelsen er gået gennem vævet på vægge.

Den bygningssagkyndiges registrering af pkt. 8.1 i tilstandsrapporten med karakteren K1 karakter er derfor efter vores opfattelse korrekt på det foreliggende grundlag.

Hultlydende klinker i badeværelser og revner i lofter ses ligeledes, at være korrekt registreret i tilstandsrapportens pkt. 6.2 og pkt. 9.1.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at vores kunder på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har kunnet tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning i forhold til den konstaterede revnedannelse i vægge og lofter samt hultlydende klinker.

De konstaterede forhold har derfor efter vores opfattelse ikke været klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten i henhold til vilkårenes pkt. 16 A, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning for forholdene på ejerskifteforsikringen.

Årsager til revnedannelse, som anført af vores kunde

Vores kunde har oprindeligt anført, at revnedannelse kan skyldes sætninger, men har efter taksators besigtigelse og afgørelse i marts 2017 frafaldet sit synspunkt omkring dette.

Vores kunde oplyser i stedet i sin mail af 25. marts 2018, at revnerne ifølge [ingeniørfirma 1] i stedet kan skyldes limningsmetoden mellem gasbetonelementerne, selve pladerne, eller med lidt mindre sandsynlighed tagkonstruktionen.

Den fremsendte rapport fra [byggerådgiver] fra efteråret 2017 anfører omvendt, at det alene vurderes at være lasterne fra tagkonstruktionen, som er ændret i midten af 1990'erne, der kan være årsag til revnedannelsen.

Det virker efter vores opfattelse usandsynligt, at lasten fra tagkonstruktionen pludseligt skulle afstedkomme en væsentlig forværring/ændring af revneforløbet i let-/gasbetonblokke i forhold til, da tilstandsrapporten blev udført. Hvis tagkonstruktionen i forbindelse med ændringen i midten af 1990'erne ikke skulle være dimensioneret korrekt med skade til følge i de bærende vægge, ville en evt. udvikling i revneforløbet efter vores opfattelse være opstået langt tidligere, og ikke først 19-23 år efter ændringen af tagkonstruktionen i vores kunders ejertid.

Det samme forhold gælder for limningen mellem gasbetonelementerne fra husets opførelse i 1974. Hvis der var et forhold ved limningen af gasbetonblokke, som medførte væsentlige større og mere omfangsrig revnedannelse i gasbetonblokkene end normalt, ville omfanget af revnerne efter vores opfattelse være opstået langt tidligere og ikke først mere end 40 år efter opførelsen i vores kundes ejertid.

Vi må på denne baggrund fastholde, at vi mener, at revnedannelse/skadeomfang på overtagelsestidspunktet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at der ikke på det foreliggende grundlag er sandsynliggjort en bagvedliggende alvorligere skadeårsag.

Hvis vores kunde på trods af ovenstående omvendt fastholder, at der er mulige alvorlige skadeårsager, som adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder, og som vores kunde ikke er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, må vores kunde sandsynliggøre dette. At det er vores kunde som skal sandsynliggøre/ bevis, at der er tale om en dækningsberettiget skade fremgår af vilkårenes pkt. 8 B.

Vi har derfor også af flere omgange oplyst, at vores kunde selv må sandsynliggøre en evt. skadeårsag til revnedannelsen, som adskiller sig fra tilsvarende huse af samme alder, og vores kunde må på denne baggrund selv iværksætte evt. yderligere undersøgelser, herunder afholde udgifterne hertil, indtil der evt. foreligger dokumentation for en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Såfremt evt. yderligere undersøgelser dokumenterer en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, refunderer vi rimelige og nødvendige udgifter i forbindelse med undersøgelsen, hvilket vi også har gjort vores kunde opmærksom på flere gange.

Vi mener på baggrund af ovenstående bemærkninger til de mulige skadeårsager bestemt ikke, at vores kunde har sandsynliggjort eller antageliggjort, at der er på det foreliggende grundlag er tale om en dækningsberettiget skade, og vi kan derfor heller ikke på det foreliggende grundlag tilbyde at overtage risiko og udgifter i forbindelse med den undersøgelse, som vores kunde ønsker afholdt. "

Klageren har herefter rekvireret Teknologisk Institut til at foretage en vurdering af årsagen til revnernes opståen og at udarbejde et overordnet forslag til udbedring. Klageren har i indlæg af 4/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Siden sidst har Teknologisk Institut (TI) lavet en undersøgelse af de beklagelige udfordringer med revner i vores hus.

Nedenfor vores opsummering af resultaterne, se også vedlagte rapport fra TI.

...

Skader

TIs rapport beskriver følgende om revnerne/udposningerne i vores hus

- Der er tale om alvorlige bagvedliggende skader.
- Skaderne har eksisteret før overtagelsen af huset.
- Skaderne kan ikke udbedres ved almindelig vedligehold
- De bagvedliggende skader vurderes gennemgående i huset
- Der er tale om to typer skader:

- 1) Lodret orienterede udbulninger i tapet/væv som ses mange steder og typisk for hver 120 cm, svarende til elementernes bredde.

Bagvedliggende skader: Samlingen mellem elementerne har fra start været udført med en mangelfuld/ringe vedhæftning mellem elementerne, idet der ses ingen, eller meget ringe, sammentrykning af limen i samlingen ligesom cementen i limen fremstår ringe hydratiseret.

- 2) Skrukke/delaminerede områder.

Bagvedliggende skade: I begge områder, hvor delamineringer er observeret, ses rusten armering i området. Årsagen til delamineringerne vurderes at være korrosion af den indstøbte armering; korrosionsprodukterne fra armeringen fylder mere end det oprindelige armeringsjern og medfører en 'udvidelse' af armeringen, hvilket resulterer i en afskalning/delaminering af dæklaget over armeringen. Skaderne ses ved hjørner hvor et væg-element er ført ubrudt ud gennem klimaskærmen.

Udvendig: Udvendig er der ved stikprøver også fundet skader. I den udvendige del af gasbetonelementerne må betingelserne for at armeringskorrosion kan foregå formodes at have været til stede i en lang periode, indtil den udvendige facadeisolering blev etableret i 2005.

Anbefalet næste skridt

Skadetype 1 - Lodret orienterede udbulninger / ringe vedhæftning i elementsamlinger:

Rapporten beskriver at der har været lavet gentagne fejlslagne reparationer ift. den første skadetype. Nedenfor den af TIs foreslåede udbedringsmetode:

- Det eksisterende reparationsmateriale i revnerne krattes ud og revnerne injiceres.

...

- På tværs af revnerne fræses kulfiberstænger ind i gasbetonen.

...

Skadetype 2 – delamineret beton / rusten armering:

TI anbefaler at der udføres en analyse/vurdering af, hvad delamineringerne (reduceret vægtykkelse samt eventuelle tværsnitsreduktioner i armeringen) vil have af betydning for husets stabilitet/bæreevne. "

Selskabet har rekvireret en rådgivende ingeniør til at foretage en undersøgelse og vurdering af revnernes betydning for husets stabilitet. Selskabet har i brev af 27/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er enige med Teknologisk Institut [vores kundes tekniske rådgiver] i, at anmeldelsen omhandler to vidt forskellige forhold ved vægelementerne, som ingen direkte sammenhæng har til hinanden.

Der er dels tale om 1) indvendig revnedannelse i elementsamlinger i gasbetonvægge, og 2) korrosion af armering i beton, som stedvis medfører delamineret beton/revnedannelse udvendigt.

Forholdene gennemgås særskilt nedenfor:

Indvendig revnedannelse i elementsamlinger i gasbetonvægge

...

Vores byggetekniske rådgiver besigtigede i december 2018 ejendommen på baggrund af rapporten fra vores kundes byggetekniske rådgiver. Ved sin foreløbige tilbagemelding af 2. januar 2019 (sagens bilag 8) oplyser vores byggetekniske rådgiver følgende i relation til indvendig revnedannelse i elementsamlingerne i gasbetonvægge:

'Indvendigt ses der enkelte steder revner/forskydninger i bagvægge (kaldet udposninger i rapporten). Rapporten fortæller, at årsagen er ringe udførte elementsamlinger. Der er eksempler på at revner er opstået efter reparation, men der er også områder hvor der ses disse forskydninger i vægge, uden at tapet (væv) er revnet.

Jeg vil vurdere antallet af disse forskydninger til at være i et sædvanligt niveau i forhold til at huset er opført i letbetonelementer. Det er ofte forekommende at huse opført i letbetonelementer er med revner og mindre forskydninger i samlinger.

Det er dog klart, at ringe elementsamlinger har betydning for husets stabilitet i et eller andet omfang.'

På baggrund heraf og efter indvendig besigtigelse af bl.a. badeværelser, hvor alle vægflisearealer og hjørnefuger observeredes intakte, oplyser vores tekniske rådgiver følgende:

'Ved besigtigelse af badeværelser kunne det konstateres, at alle vægflisearealer og hjørnefuger er intakte, hvilket antyder at huset ikke i de områder undergår store bevægelser som følge af ringe stabilitet. Det generelle indtryk af huset indvendigt er, at der ikke er antydning af at huset ikke er

stabilt. Herunder at det i rapporten konkluderes, at de revner/forskydninger der er i bagvægge skyldes ringe elementsamlinger'

Som oplyst i vores oprindelige høringsvar af 2. august 2018, er det vores opfattelse, at vores kunde på købstidspunktet generelt er gjort korrekt opmærksom på indvendig revnedannelse i elementsamlingerne i gasbetonvægge på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

...

Den af vores kundes byggetekniske rådgiver foreslåede vedligeholdelse/reparationsmetode ses efter vores opfattelse ikke at gå udover, hvad vores kunde kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, og det skal hertil bemærkes, at formålet med registreringerne i tilstandsrapporten jo ikke er at give en præcis vejledning til køber om en egnet vedligeholdelsesmetode, men derimod at fastslå alvorligheden af de registrerede skader, herunder om skaden vil medføre, at bygningsdelens (væggenes) funktion svigter indenfor overskuelig fremtid (K2-karakter), og om dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele (K3-karakter).

Til illustration af en typisk vedligeholdelse af revner i elementsamlinger i gasbetonvægge vedlægges artikel/besvarelse fra Bolius (sagens bilag 12), hvor det fremgår, at det er sædvanligt i forbindelse med vedligeholdelse af revner i elementsamlinger i gasbetonvægge, at skulle kradse revnerne ud, injicere lim i revnerne og evt. banke metalplader ind mellem elementerne, før en maler spartler gasbetonen op, behandler med væv/tapet og efterfølgende maler.

På denne baggrund er det fortsat vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har kunnet tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, jf. vilkårenes pkt. 16 A, hvorfor forholdene ikke kan dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring.

Delamineret beton på grund af korrosion i armering i ydervægge

...

På baggrund af de foretagne yderligere undersøgelser, og vores tekniske rådgivers vurdering heraf, er det vores opfattelse, at den konstaterede korrosion af armeringen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved afgørelsen har vi særligt lagt vægt på, at det fra vores rådgiver oplyses, at det er sædvanligt, at der forekommer korrosion i armering i gasbetonelementer fra starten af 1970'erne, at korrosionen ikke er i en grad, som bevirker at ydervægge er ustabile, og at korrosionen ikke medfører risiko for væsentlige skader. Ligeledes fremgår det, at udviklingen af korrosion er standset som følge af den foretagne udvendige isolering og opsætning af facadebeklædning af eternit.

Det fremgår ligeledes, at der ikke har kunnet konstateres revnedannelse i forbindelse med yderligere destruktive undersøgelser udefra, og de få mindre revnedannelser/ delamineringer, der tidligere er konstateret af vores kunde tekniske rådgiver, må på baggrund af de yderligere destruktive undersøgelser anses at være at et begrænset antal og omfang, ligesom det ikke er usædvanlig for tilsvarende bygninger af samme alder, at der stedvist kan konstateres revner/ delamineringer i gasbetonelementerne.

Ligeledes må risikoen for yderligere udvikling af revner/delaminering bag facadebeklædningen anses for elimineret på baggrund af netop den monterede facadebeklædning, der beskytter gasbetonelementerne mod vandindtrængen.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at de konstaterede forhold i ydervæggene ikke på overtagelsestidspunktet i februar 2014 udgjorde en skade, eller gav nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdene efter vores opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde dækning på den tegnede ejerskifteforsikring til udbedring af de konstaterede forhold i ydervæggene. "

Klageren og selskabet har fremsendt yderligere indlæg til nævnet. Klageren har i indlæg af 8/12 2019, der sammenfatter tidligere indlæg af 7/7, 28/9 og 8/11 2019 til nævnet, bl.a. anført:

"Kort gennemgang af sagsforløbet

Skaderne blev første gang anmeldt til Danske Forsikring d. 8. februar 2017. Det skete i forlængelse af at flere håndværkere, som var i huset af andre årsager, havde gjort os opmærksom på at revner og øvrige murskader i vores hus var usædvanlige og skulle tages meget alvorligt. Sagen blev anmeldt til Ankenævnet d. 10. juli 2018 ifm. at Danske Forsikring afviste at indgå yderligere i sagen, herunder undersøgelser af Teknologisk Institut (TI), som anbefalet af [ingeniørfirma 1].

...

26. september 2018 leverer TI den første undersøgelsesrapport (se bilag A), som klarlægger de underlæggende skadesårsager og delvise udbedringsanvisninger. Danske Forsikring påtager sig herefter ansvaret for at følge TIs anbefaling om nærmere analyse, idet TI var bekymret for husets stabilitet/bæreevne (Bilag A, s. 9 nederst). Dette sker ved visuel inspektion af [ingeniørfirma 2] Først foretages et indledende besøg i huset. Dernæst visuel inspektion af billeder af de borehuller, som firmaets håndværkere foretager på 11 forskellige intakte vægområder (Bilag B, s. 3: afsnit B.1. og s. 6: figur 1).

27. marts 2019 skriver Danske Forsikring at de ikke kan tilbyde dækning af forholdene via ejerskifteforsikringen, med afsæt i tilbagemeldingen fra deres byggetekniske rådgiver, fotos og taksators besigtigelse, og indstiller til afgørelse hos Ankenævnet.

Vi synes desværre ikke Danske Forsikrings undersøgelser, nævnt i deres brev af 27. marts 2019, fik afdækket alle aspekter på en tilbundsående og forsvarlig måde. Derfor har vi i mellemtiden rådført os hos en advokat på området. Han har hjulpet os med at definere de manglende undersøgelser og afklaringer ift. at få afdækket udfordringerne i huset til bunds samt få leveret et, forhåbentligt, tilstrækkeligt grundlag for at Ankenævnet kan træffe en afgørelse. Vi har benyttet Teknologisk Institut (TI) til at lave de manglende undersøgelser og afklaringer.

September 2019: Efter vores redegørelse fra juli 2019 stillede forsikringsselskabet nogle opfølgende spørgsmål, som en del af deres brev fra 9. september. Disse spørgsmål har vi fået Teknologisk Institut til at besvare og tilføjet til vores redegørelse, inklusiv et overslagstilbud for reparation af skaderne.

Oktober-november 2019: Vi har dokumenteret to ekstra udposninger/revner opdaget i november 2019 (bilag C2). Derudover har vi fået TI og [byggeselskab 2] til at kommentere på Danske Forsikrings spørgsmål vedr. brug af kulfiberstænger i udbedringsanvisningen (bilag I og J, samt samlet i

bilag K). Slutteligt har vi kommenteret på at Danske Forsikring i deres seneste brev sammensætter forsikringsbetingelser fra vægge med ekstra krav taget fra afsnittet om fundamenter/sokler, hvilket vi mener er misvisende i en sag om vægge (bilag H).

December 2019: Har rettet et par henvisningsfejl (Bilag B2 -> C2) mv. Ingen nye oplysninger tilføjet.

Vores synspunkt og forsikringsvilkårene

Vi er ikke enige i Danske Forsikrings konklusioner i skriv af 27. marts 2019 og efterfølgende breve – og mener at de konstaterede skader i vores ejendom er dækningsberettiget jfr. paragraf 15C i vilkårene for vores ejerskifteforsikring.

Til grund for dette ligger vi at omfang og karakter af skader klart overstiger beskrivelsen i tilstandsrapporten. Herudover nedsætter skaderne bygningens værdi nævneværdigt ift. tilsvarende intakte ejendomme i samme byggestil og fra samme byggeperiode.

Skaderne

- 1) Lodret orienterede udposninger/revner i vægge, som ses i langt de fleste tilgængelige elementsamlinger i huset, se oversigt i bilag B, s. 14: figur 2 (senest opdateret i bilag C2).

Teknologisk institut udtaler 'at samlingen mellem elementerne fra start har været udført med en mangelfuld/ringe vedhæftning mellem elementerne, idet der ses ingen, eller meget ringe, sammentrykning af limen i samlingen ligesom cementen i limen fremstår ringe hydratiseret'.

'Den anvendte lim mellem gasbetonelementerne viser tegn på, at cementen kun er ringe hydratiseret, resulterende i den dårlige sammenhængsstyrke observeret i limen. Limen er revnet tværs igennem'. (Bilag A, s. 8). 'De revnede limfuger vil bevirke at vægsamlinger/limfuger vil være ustabile overfor skiftende temperaturer og vindpåvirkninger, hvis der ikke sker en gennemgribende reparation', bilag B, s. 4: afsnit F. TI udtaler også at reparationen 'skal sikre stabiliteten i væggen dvs. at elementerne hænger sammen', bilag B, s. 3: afsnit A.

- 2) Skrukke/delaminerede områder. Der er fundet 10 af denne type skader indvendigt, se oversigt i bilag B, s. 14: figur 2. Derudover 2 skader udvendigt (bilag A, s. 9 og s. 16). Teknologisk Institut mener at årsagen skyldes rusten armeringsjern som er ekspanderet, se bilag A, s. 9. TI's 2. rapport afdækker at alt armeringsjern (13 prøver lavet) er korroderet med rustgrad 3, se bilag B, s. 3: Svar til spg. B2.

Ifølge Teknologisk Institut, er der forventeligt mindst lige så mange udposninger/revner og delamineringer udvendigt som indvendigt. De udvendige skader er som udgangspunkt ikke synlige idet huset 31 år efter opførelsen, i 2005, er blevet beklædt med skiffereternitplader. I den udvendige del af gasbetonelementerne må betingelserne for at armeringskorrosion kan foregå formodes at have været til stede i en lang periode, indtil den udvendige facadeisolering blev etableret i 2005. Denne antagelse bekræftes af den supplerende besigtigelse udført i fire tilfældigt udvalgte områder på elementernes yderside, som i to ud af fire områder viste revner i gasbetonen (Heraf vurderes i hvert fald én af revnerne at være en delaminering som løber skråt ud til overfladen) ', bilag A, s. 9. Sagt på en anden måde, udvendigt, er der konstateret revner/deflationer i de tre primære ydervægge hvor der er skabt adgang: Ses gennem de to ca. 20x20cm huller i eternit-

pladerne på nord og østsiden samt på vestsiden/i skuret, som tidligere var en ydervæg (bilag A, s. 16: foto 5, s. 18: foto 7, s. 19: foto 8). De to øvrige besigtigelsesområder på vestsiden, er lavet under udhæng ved vinduespartierne, hvor det var let at komme til men desværre ikke indeholdt tilgængelige samlinger (bilag A, s. 20: foto 9, s. 21: foto 10).

Krav til Danske Forsikring

1) Dække udbedring af skaderne, jfr. anvisninger fra Teknologisk Institut (bilag B, s. 4: afsnit F).

...

2) Dække udbedring efter de destruktive undersøgelser (huller i vægge).

Vi kan nævne at Danske Forsikring på forhånd har meddelt at de dækker reparationen af hullerne.

3) Dække udgifterne til nødvendig teknisk bistand beløbende til samlet kr. 56.250, jfr. Paragraf 18B.

De første undersøgelser og rapport fra TI kostede kr. 27.250, den anden fra TI kr. 25.000, mens undersøgelse og rapport fra [byggerådgiver] kostede kr. 4.000. Ifm. udbedring er der muligvis behov for supplerende instruktioner fra TI til håndværkere, forventeligt i mindre omfang.

4) Dække udgifter til nødvendig juridisk bistand beløbende til kr. 12.000, jfr. paragraf 18C.

Vi har benyttet advokat ...

5) Hvis det bliver nødvendigt, dække udgifter til genhusning jfr. paragraf 18D

6) Hvis det bliver nødvendigt, dække udgifter til 'redning og bevaring', jfr. paragraf 18E

Hvis ankenævnet mod forventning ikke kan behandle sagen, skal vi bede om retshjælp.

Hvis der skal laves et uvildigt syn og skøn på ejendommen, fra f.eks. Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed eller Ingeniørforeningen Danmark, skal vi bede om at Danske Forsikring dækker disse udgifter.

Argumenter for dækningsberettigelse

Omfang af skader overstiger klart beskrivelsen i tilstandsrapporten

...

Figur 2 i bilag B, s. 14 (senest opdateret i bilag C2), viser en oversigt/plantegning over de konstaterede indvendige udposninger/revner og delemineringer. Indvendigt ses revner/udposninger/delamineringer i over 75% af alle tilgængelige elementsamlinger. I ydervæggene er der indefra observeret udposninger/delamineringer i stort set alle tilgængelige elementsamlinger (18 ud af 19). Der er konstateret revner/udposninger i alle rum (bortset fra saunaen, hvor de fleste elementsamlinger er gemt bag træflader). Dette synes vi ikke matcher med beskrivelsen 'enkelte revner'. NB; når man tolker oversigts/plantegningen (figur 2 i bilag B, s. 14), skal man være klar over, at hele vestsiden er dækket af skydedøre fra gulv til loft og derfor ikke har nogle elementsamlinger. Derudover har følgende rum en eller flere vægge, hvor elementsamlinger ej heller er tilgængelige grundet indbyggede skabe og lign.; køkken, bryggers, gang, saunarum, stue og soveværelse. Stort set alle andre vægge har revner/udposninger eller delamineringer alle steder.

Udover at omfang af revner/udposninger ikke matcher tilstandsrapporten, er følgende konstaterede skader/forhold ej heller nævnt i tilstandsrapporten:

- Mindst 7 af de mange revner/udposninger går fra gulv til loft.
- TI har konstateret at revnerne i elementsamlingerne er gennemgående (bilag A, s.7).
 - Et eksempel på en gennemgående revne, som er synlig med det blotte øje, findes i gangen bag hjørneskabet, idet væv ikke er påsat, modsat alle andre væg-sektioner i huset (bilag C, billede: _Gang 1-1, _Gang 1-2 og _Værelse 2-1).
- Årsagen til revnerne/udposningerne; 'at samlingen mellem elementerne fra start har været udført med en mangelfuld/ringe vedhæftning mellem elementerne, idet der ses ingen, eller meget ringe, sammentrykning af limen i samlingen ligesom cementen i limen fremstår ringe hydratiseret', (bilag A, s. 8).
- TI har konstateret at revnerne har været forsøgt repareret to gange tidligere (bilag A, s. 7)
- 10 indvendige delamineringer er konstateret.
- Skadesårsagen til delamineringerne; 'Årsagen til delamineringerne vurderes at være korrosion af den indstøbte armering; korrosionsprodukterne fra armeringen fylder mere end det oprindelige armeringsjern og medfører en 'udvidelse' af armeringen, hvilket resulterer i en afskalning/delaminering af dæklaget over armeringen' (bilag A, s. 9).
- Den udvendige delaminering i skuret, som går fra gulv til loft. 'Ved ophugning i delaminering blev der observeret stærkt korroderet armering', bilag A, s. 11 og bilag C, billede 'skurrevne 1-1, 1-2 og 1-3. Skuret har været inspiceret ifm. at tilstandsrapporten blev lavet.
- TI vurderer at rustbeskyttelsen af armeringen afviger fra byggeskik i ejendommens byggeperiode (bilag B, s.3, afsnit C)
- Teknologisk Institut har bag facadebeklædningen udvendigt fundet flere revner og en delaminering. Ifølge TI, er der forventeligt mindst lige så mange udposninger/revner og delamineringer udvendigt som indvendigt (bilag A, s. 9).

[Byggerådgiver] besigtigede ejendommen 26/10-2017 og skrev efterfølgende at 'omfanget af revner i væggene er langt ud over hvad tilstandsrapporten beskriver og langt ud over hvad man kan forvente i et hus der er opført i let-/gasbetonelementer. Revnerne er fordelt i alle vægge og de går fra gulv til loft flere steder'. [Byggerådgiver] skriver ydermere at 'på baggrund af den klart ufyldestgørende beskrivelse i tilstandsrapporten, har køber af ejendommen ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning', se bilag D.

Karakter af skader overstiger klart beskrivelsen i tilstandsrapporten

De forskellige fagfolk som har inspiceret huset, har ikke ved visuel inspektion kunnet fastlægge årsagen til revnerne/udposningerne og har været bekymret for sætnings og stabilitetsproblemer i huset.

Det gælder både [byggefirma 1], [byggerådgiver], [ingeniørfirma 1] og TI. [Byggefirma 1] var ved deres inspektion bekymret for at huset satte sig i den ene side pga. blød søbund på nabogrunden (Bilag5_oprindelige beskrivelse og billeder fra forsikringstager). [Byggerådgiver] var efter deres inspektion bekymret for om at lasterne fra taget (fra 1995) var årsag til revnerne, se bilag D. [Ingeniørfirma 1], som tidligt i processen inspicerede huset, mente at der var tale om et systematisk og alvorligt problem, og anbefalede at få TI til at lave en destruktiv undersøgelse, bilag E. TI lavede først en visuel inspektion og var på denne baggrund både bekymret for husets stabilitet og ikke i stand til at fastlægge årsagen til skaderne uden nærmere undersøgelse. Efter første runde af destruktive undersøgelser, anbefalede TI yderligere analyse. Efter to runder af undersøgelser har TI nu fastlagt skader, årsager og udbedringsbehov.

TI skriver at 'De konstaterede udposninger/buler burde være beskrevet som UN og ikke K1 i tilstandsrapporten' (bilag B, s. 5). 'Man kan ikke blot ved at kigge på revnerne vurdere om de er i ro og gennemgående. Dette vil kræve en nærmere undersøgelse hvorfor en K1 ikke er relevant. Som vi ser det er det ikke dokumenteret at revnerne ikke forsætter videre i konstruktionen som der lægges op til i håndbogen på side 27. for at give en k1.' (Bilag F, s.1). Med 'håndbogen', menes håndbogen for bygningssagkyndige fra 2013.

Udbedring af skaderne er ikke at betragte som almindelig vedligehold

Vedr. revner i elementsamlinger forårsaget af utilstrækkelig limning skriver TI i bilag B, s. 3: afsnit A:

'Vi mener ikke at revner i elementsamlinger forårsaget af utilstrækkelig limning fra opførelsen, er at betragte som almindeligt vedligehold. Dette skulle have været udbedret langt tidligere. TI's reparationsmetode er ikke til almindeligt vedligehold, men til udbedring af svindrevner og dårligt udførte limsamlinger. Det er en udbedringsmetode som skal sikre stabiliteten i væggen dvs. at elementerne hænger sammen. Det fremgår ikke af artiklen hvor revner kommer fra. Forskellen mellem den af TI forslåede metode og den af Bolius forslåede metode ligger i, at der i vores metode ilægges kulfiberstænger for at imødegå nye revner i forbindelse med temperaturbevægelser. Problemet er, at der er buler på væggen som følge af limsamlingerne ikke er blevet udbedret korrekt.'

Vi har talt med mange byggetekniske eksperter igennem forløbet; [ingeniørfirma 1], [byggerådgiver], Teknologisk Institut, [byggefirma 2], [malerfirma], [byggefirma 3]. Alle har sagt at udbedring af de, af TI, fastlagte skader ikke er normal vedligehold af flere forskellige årsager. For det første fordi skaderne skyldes byggetekniske fejl ifm. opførelsen og for det andet fordi indgrebet skal foretages i vægge, som er en del af konstruktionen - og sikre stabiliteten heraf, altså at elementerne hænger sammen. Derudover fordi injektionsarbejdet mv. kræver specialistkompetencer. De undrer sig over at emnet overhovedet er et tema grundet ovenstående, og derudover fordi at du ikke ville kunne sætte en hvilken som helst maler eller privatperson til at udbedre disse skader. Sidstnævnte understøttes at to tidligere mislykkede forsøg på udbedring, se det efterfølgende afsnit.

Tidligere forsøg på reparation af revner i elementsamlingerne er mislykkedes, se bilag A, s. 7: undersøgelse af borekerne K2 (midt igennem elementsamling med revne/udposning):

'Nær overfladen ses gasbetonblokkernes hjørner at været tilskåret (sandsynligvis pga. revnedannelse mellem blokkene) og det V-formede hul udfyldt/repareret med en større anhydrit/gips prop (Figur 1). Revnen som ses midt igennem limen, kan følges ud langs den ene gasbetonbloks afrensedede overflade og den foretagende reparation. Mundingen af denne revne er igen oprenset og senere repareret med endnu en anhydrit/gips prop (Figur 2). Væggen er derefter dækket af et lag glasvæv og malet.

Senere er den reparerede revne skudt ud igennem de 2 reparationer med opskydning af gipsstykker til følge. Dette har resulteret i de observerede buledannelser på væggen'.

Vedr. konstaterede buler/revner i fugesamlinger og delamineringer skriver TI i bilag B, s. 4: D4:

'Problemet er mere de konstaterede buler/revner i fugesamlinger, som der skal mere end en almindelig vedligeholdelse til for at udbedre. Det samme er tilfældet med konstaterede delamineringer, som ses indvendigt på vægge. En almindelig vedligeholdelse kan sidestilles med at man skifter tapet og eller maler væggen.'

Vedrørende samlet konsekvens af skader skriver TI i bilag B, s. 4: afsnit F:

'De revnede limfuger vil bevirke at vægsamlinger/limfuger vil være ustabile overfor skiftende temperaturer og vindpåvirkninger, hvis der ikke sker en gennemgribende reparation. Huset vil dog ikke være i fare for at styrte sammen, men det vil ikke med et normalt vedligehold være muligt at sikre revnerne/udposninger i at komme igen.'

Skaderne nedsætter bygningens værdi nævneværdigt ift. tilsvarende intakte ejendomme i samme byggestil og fra samme byggeperiode

Som skrevet ovenover og i bilag B, s. 4: afsnit F, mener TI at huset skal gennemgå en gennemgribende reparation for at udbedre skaderne og sikre at de ikke opstår igen. Omkostningerne hertil udgør et nævneværdigt beløb, som således skal bruges for at ejendommen kan bringes i en stand, som modsvarer tilsvarende intakte ejendomme og tilstandsrapportens beskrivelser. Vi har indhentet overslagstilbud på at udbedre skaderne jfr. TIs anbefalinger, hvilket beløber sig til ca. 1m kr. eksklusiv moms og eventuelle udgifter til byggestyring (Bilag [G]).

Om tilsvarende ejendomme udtaler TI i samme afsnit også at 'Det er almindeligt, at der vil kunne være enkelte revner i elementsamlinger/limfuger grundet dårlig udførelse og eller for kraftigt svind hvis elementet har været udsat for fugtpåvirkning under opførelsen, men vi mener ikke det er normalt og/eller almindeligt, at et så stort antal samlinger/limfuger er revnet og mangelfuldt'.

Derudover kan vi tilføje, at vi som nævnt har rekvireret mange byggetekniske firmaer til besigtigelse af huset – enten ifm. denne sag eller til andre formål. Alle har kommenteret på skaderne, som værende meget usædvanlige ift. lignende ejendomme.

TI vurderer at rustbeskyttelsen af armeringen afviger fra byggeskik i ejendommens byggeperiode. TI omtaler i bilag B, s. 3 afsnit C, at 'Til udendørs brug var det normalt at korrosionsbeskytte armeringen inden indstøbningen. Denne korrosionsbeskyttelse var/er ofte udført som en cementsvumning af armeringen. En cementsvumning af armeringen har kun en begrænset holdbarhed, da cementen karbonatiserer ved kontakt med luftens kuldioxid, (dvs. cementen mister sin rustbeskyttende virkning overfor armeringen). Vi har ikke set tegn på at der er anvendt cementsumme eller anden form for rustbeskyttelse på armeringen i prøverne'.

Selskabet har hertil i brev af 9/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indvendig revnedannelse og udbuling omkring elementsamlinger i gasbetonvægge

På baggrund af det seneste notat fra vores kundes tekniske rådgiver, ses der fortsat at være enighed mellem de to tekniske rådgivere om, at revnerne mellem gasbetonelementerne ikke skyldes den konstaterede korrosion/rust i armeringen i betonen, og der er således ikke er årsagssammenhæng mellem korrosion i armeringen, og de konstaterede revner i limfuger mellem gasbetonelementer.

Vores kundes tekniske rådgiver har i deres oprindelige rapport af 26. september 2018 vurderet, at revnedannelsen i elementsamlinger forårsages af, at elementsamlingerne fra start har været udført med mangelfuld/ringe vedhæftning mellem elementerne, da der ses ringe sammentrykning af limen i samlingen, ligesom cementen i limen fremstår ringe hydratiseret.

...

Dette suppleres i seneste notat af 1. juli 2019 fra vores kundes tekniske rådgiver med, at rådgiveren, jf. besvarelsen af pkt. C), nr. 3, finder det almindeligt, at der kan være enkelte revner i elementsamlinger/limfuger grundet dårlig udførelse og/eller for kraftigt svind, hvis elementet har været udsat for fugtpåvirkning under opførelsen. Vores kundes tekniske rådgiver mener dog ikke, at det er sædvanligt, at et så stort antal samlinger/limfuger er revnet og mangelfuldt udført.

...

Vores taksator, der også tidligere har besigtiget forholdene på adressen, oplyser, at han er af den klare overbevisning, at revner i samlingerne mellem betonelementerne primært skyldes almindeligt svind i forbindelse med betonens udtørring kort efter opførelsen af huset, og at gasbetonelementerne i henhold til helt sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet både er fuldlimet og udført med bølgesøm.

Vores taksator oplyser supplerende, at man både i starten af 1970'erne og i dag bygger huse ved først at støbe betondæk og opsætte betonvægselementer, før der etableres spær og tagbelægning. Hvis betonelementerne således ikke allerede er opfugtet i forbindelse med leveringen, bliver de det i forbindelse med selve opbygningen af huset, da betonelementerne i en periode under byggeriet ikke er beskyttet mod vind og vejr. På denne baggrund er det ikke usædvanligt ved, at der i forbindelse med og efter opførelsen ved udtørring kan opstå et vist svind i elementerne, som kan bevirke, at der opstår revnedannelse i samlinger/limfuger mellem betonelementer.

...

Selvom der således ikke er enighed mellem rådgiverne om, hvorvidt omfang/ antal revner mellem gasbetonelementer er sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder, er vores kunde dog netop helt generelt gjort opmærksom på revnedannelsen i tilstandsrapporten, og at forholdet gør sig gældende i adskillige af husets vægge.

Vi henviser til vores gennemgang i vores to tidligere høringsvar til Ankenævnet, hvor det fremgår, hvorfor vi finder, at den foretagne registrering i tilstandsrapporten både for så vidt omfang, antal revnedannelser samt karakteren K1 udgør en korrekt og tilstrækkelig beskrivelse af forholdet, således at vores kunde har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, jf. vilkårenes pkt. 16 A. Der er derfor ikke tale om et forhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kundes tekniske rådgivers oplysning om, at forholdene burde være beskrevet med UN af den bygningssagkyndige, jf. besvarelsen af pkt. F) er vi dermed også dybt uenige i.

Der henvises i den forbindelse til Håndbogen for Beskikkede Bygningssagkyndige, der var gældende da tilstandsrapporten blev udarbejdet i marts 2013. Heri fremgår det på side 27, at 'revner i indervægge af letbeton, som ikke fortsætter videre i konstruktionen og ikke skyldes sætnings- og/eller stabilitetsrevner' typisk bør nævnes med karakteren K1.

Det er netop tale om klassiske gasbetonrevner mellem elementerne, der ikke er forårsaget af sætninger og/eller stabilitetsproblemer, hvorfor forholdet helt korrekt er registreret med karakteren K1.

Uddrag af Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige vedlægges som sagens bilag 13.

I forhold til udbedring/vedligeholdelse af revnerne, oplyser vores kundes tekniske rådgiver ved besvarelsen af pkt. D), nr. 4, at problemet omkring buler/revner i fugesamlinger i gasbetonele-

menter er, at der skal mere end almindelig vedligeholdelse til at udbedre disse, da vores kundes tekniske rådgiver sidestiller almindelig vedligeholdelse med at skifte tapet eller male væggen.

Den bygningssagkyndige har ved registreringen af skader/revnedannelse i tilstandsrapportens pkt. 8.1, bl.a. gjort opmærksom på, at revnerne ikke er gennemgående i vævet, at revnerne skønnes at være af ældre dato, ligesom revner ofte ses i tilsvarende huse med gasbetonelementer. Slutteligt oplyser den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, at revnerne bør udbedres i forbindelse med en normal løbende vedligeholdelse.

Det er naturligvis en fejlagtig præmis fra vores kundes tekniske rådgiver, at man vælger at sidestille en normal løbende vedligeholdelse af en revnedannelse (vores understregning) med at udskifte tapet og/eller male væggen. Derved kommer man slet ikke til udbedre/vedligeholde revnedannelsen i væggen, som jo netop er det, der er advaret mod i tilstandsrapporten. I stedet udskifter man blot et ikke-revnet stykke tapet til et nyt stykke ikke-revnet tapet, hvilket naturligvis ingen gavn har for revnedannelsen mellem gasbetonelementerne.

Det er derimod vores opfattelse, at udbedring/vedligeholdelse af de konstaterede revner sædvanligvis kan udføres ved at kradse revner ud og injicere revnerne med en reparationslim med efterfølgende pålægning af tapet og maling, hvilket udgør en helt sædvanlig udbedringsmetode/vedligeholdelse, når der konstateres revnedannelse mellem gasbetonelementer i ældre huse.

Da vi ikke har hørt om den anbefalede udbedringsløsning fra vores kundes tekniske rådgiver, hvor der anbefales kulfiberstænger indlagt mellem elementerne, har vi forespurgt [byggematerialeproducent], som er en af Danmark største producenter af gasbetonelementer, til metoden.

Af svaret fra [byggematerialeproducent] fremgår det, at [byggematerialeproducent] heller ikke umiddelbart har kendskab til anvendelsen af kulfiberstænger ved reparation af revner mellem gasbetonelementer, men at de normalt anbefaler anvendelse af reparationslim uden armering, og at armering tværs over revner også i sig selv kan skabe problemer ved at skabe en for stiv samling, som kan flytte problemerne andre steder hen i bygningen. Korrespondancen med [byggematerialeproducent] vedlægges som sagens bilag 14.

Det fremgår dermed også, at den anbefalede udbedringsmetode fra vores kundes tekniske rådgiver er relativt usædvanlig, når selv en af Danmarks største gasbetonproducenter ikke har kendskab til denne. Det er derimod vores opfattelse, og at en tilstrækkelig udbedring kan ske ved en udkradsning af revnerne og indsprøjtning af reparationslim med efterfølgende pålægning af tapet og maling, hvilket svarer til den udbedring/vedligeholdelse, som også [byggematerialeproducent] foreskriver.

Det kan naturligvis ikke garanteres, at enkelte revner i limfuger ikke kan genopstå efter vores kundes udbedring/vedligehold, men da revnerne efter vores opfattelse primært er opstået som følge af svind ved udtørring i betonen, vil en udbedring med indsprøjtning af reparationslim i høj grad fremtidssikre revnedannelsen, da beton for længst er udtørret, og større bevægelser pga. af svind, kan således ikke fremadrettet forventes i gasbetonelementerne.

Det bemærkes endnu engang, at vores kunde i tilstandsrapporten netop er oplyst om, at forholdet kræver en normal løbende vedligeholdelse. På trods heraf har vores kunde har her mere end 5 år efter overtagelsen i februar 2014 ikke foretaget nogen form for vedligeholdelse/reparation af

revnerne i elementsamlingerne, og da den bygningssagkyndige oplyser, at der må forventes løbende vedligeholdelse, er vi også af den opfattelse, at vores kunde er advaret om, at det kan blive nødvendigt at vedligeholde/reparere revnerne løbende (og dermed af flere omgange), da enkelte revner kan udvikle sig og/eller genopstå efter udbedring.

Hvorvidt vores kunde ønsker at følge sin tekniske rådgivers anbefaling til udbedring af revnedannelsen, er naturligvis op til vores kunde, men der mangler dokumentation for, at en helt normal løbende vedligeholdelse af revnedannelsen ved indsprøjtning af reparationslim ikke vil udgøre en tilstrækkelig vedligeholdelse af det anmeldte forhold i henhold til tilstandsrapportens oplysninger. Det forhold, at der evt. tidligere er foretaget reparationer/vedligeholdelse af revnerne af en tidligere ejer, dokumenterer ligeledes ikke, at en helt sædvanlig reparation/vedligeholdelse er utilstrækkelig.

På denne baggrund er det fortsat vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har kunnet tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, jf. vilkårenes pkt. 16 A, hvorfor forholdene ikke kan dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det bagerst i forsikringsvilkårene under yder- og inder-vægge og fundamenter/sokler fremgår, at revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen samt revner uden betydning for bygningens konstruktion (fx svind- eller udtørningsrevner) i almindelighed ikke vil være dækningsberettigede.

Korrosion af armering i gasbetonelementer, som stedvis medfører mindre delaminering af gasbeton

Det fremgår af notatet fra vores kundes tekniske rådgiver, at der er enighed med vores tekniske rådgiver i, at det på udførelsestidspunktet i starten af 1970'erne var sædvanligt at benytte ikke-rustfri armering i gasbetonelementer, og at der derfor også sædvanligvis vil opstå korrosion/rust på armeringen i gasbetonelementer fra opførelsestidspunktet, jf. vores kundes tekniske rådgivers svar på pkt. C), nr. 1, og pkt. D), nr. 1.

Det fremgår ligeledes af notatet fra vores kundes tekniske rådgiver, at der er enighed med vores tekniske rådgiver i, at den konstaterede rustgrad i armeringen ikke medfører risiko for, at der udvikles væsentlige skader på bygningen, jf. besvarelsen af pkt. D), nr. 4, og der er også enighed mellem de tekniske rådgivere om, at korrosion/rust i armeringen ikke påvirker husets stabilitet, idet det, jf. besvarelsen af pkt. B), nr. 2, fremgår, at der ved de foretagne destruktive indgreb ikke kan konstateres nævneværdig, målbar tværsnitsreduktion på armeringsjern i gasbetonelementerne.

Ligeledes oplyser vores kundes tekniske rådgiver, jf. besvarelsen af pkt. C), nr. 2, at huset i overensstemmelse med gængs byggeskik er udført med en vandafvisende behandling på facaderne på opførelsestidspunktet.

Begge tekniske rådgivere er desuden enige om, at den udvendigt monterede facadebeklædning af eternit har standset udviklingen af rust/korrosion i armeringen, da eternitfacadebeklædningen anses som vandtæt, og armeringens tilstand forværres således ikke fremadrettet, jf. besvarelsen af pkt. D), nr. 2.

Spørgsmålet er herefter efter om de relativt få revnedannelser/delamineringer enkelte steder i betonen primært ved væghjørner på overtagelsestidspunktet i 2014 i sig selv udgjorde en skade,

som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Det er vores klare opfattelse, at dette ikke er tilfældet, hvilket bl.a. også underbygges af, at vores kunde først fandt anledning til at anmelde de umiddelbart synlige forhold indvendigt ca. 3 år efter overtagelsen.

Ved vores tekniske rådgivers destruktive hultagning tilfældige steder på eternitfacadebeklædningen udvendigt i januar 2019 kunne der ikke konstateres revnedannelse/ delaminering i betonen som følge af rusten armering, og de relativt få revnedannelser/delamineringer udvendigt, der tidligere er konstateret af vores kundes tekniske rådgiver, må på baggrund af de yderligere destruktive undersøgelser, anses at være at et begrænset antal og omfang, ligesom det ikke er usædvanlig for tilsvarende bygninger af samme alder, at der stedvist kan konstateres revner/delamineringer i gasbetonelementerne, som følge af korrosion/ rust i armeringen.

Indvendigt fremgår de relativt få områder med delamineret beton bag tapet af plantegningen på side 14 i det seneste notat fra vores kundes tekniske rådgiver, og forholdene er afbilledet på foto 1,2,3,4, 6 og 7 på siderne 15-20 i samme notat fra vores kundes tekniske rådgiver.

Det er vores opfattelse, at de konstaterede delamineringer, jf. taksators besigtigelse og fotos i notatet fra vores kundes tekniske rådgiver, er af meget begrænset omfang, ligesom forholdene ikke kan anses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende huse fra starten af 1970'erne, hvor der sædvanligvis også opstår mindre delamineringer/ revnedannelser i gasbetonelementerne på grund af rusten/korroderet armering.

Det er i den forbindelse vigtigt at notere sig, at årsagen til delamineringen jo netop er den helt sædvanlige korrosion/rust på den indstøbte armering, og en vis delaminering af gasbetonen, fordi metallet ekspanderer, når det ruster, er således også forventeligt i tilsvarende bygninger af samme alder. Når delamineringerne her mere end 5 år efter overtagelsen på indvendig side fremstår i et så begrænset omfang, som det fremgår i henhold til de fotos, som er afbilledet i notatet fra vores kundes rådgiver, udgør forholdet efter vores klare opfattelse ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, da forholdene skal sammenlignes med tilsvarende gasbetonhuse fra starten af 1970'erne.

Det fastholdes på denne baggrund, at hverken den korroderede/rustne armering eller de mindre områder med delamineringer udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdene i ydervæggene på overtagelsestidspunktet i februar 2014 efter vores opfattelse ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde dækning på den tegnede ejerskifteforsikring til udbedring af de konstaterede forhold i ydervæggene.

På denne baggrund kan vi ligeledes ikke tilbyde at dække udgifter til teknisk og/eller juridisk bistand, jf. vilkårenes pkt. 18 B og C.

Vi står naturligvis ved vores tidligere oplysning om, at vi kan tilbyde at afholde udgiften til at lukke hullerne i facadebeklædningen, som etableret i forbindelse med de yderligere destruktive undersøgelser foretaget af vores tekniske rådgiver. "

Selskabet har i brev af 18/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Beskrivelse/karakter i tilstandsrapporten:

Vi er fortsat forundret over vores kundes tekniske rådgivers opfattelse af, at den bygningssagkyndige burde have registreret revnedannelsen med en UNkarakter.

Det fremgår af de to tekniske rådgivere på sagen, at er enighed om, at revnerne mellem gasbetonelementerne er opstået på baggrund af almindelige årsager til denne type revnedannelse, hvilket bl.a. består i svind i gasbetonelementerne og den anvendte lim i samlingerne. Dermed er revnerne ikke opstået på grund af sætninger/stabilitetsproblemer.

Den bygningssagkyndiges evt. tvivl ved huseftersynet omkring, hvorvidt revnerne mellem gasbetonelementerne er gennemgående dermed om revnerne er synlige både på indvendig og udvendig side af gasbetonelementerne kan efter vores opfattelse ikke medfører, at den bygningssagkyndige burde registrere forholdet med en UN-karakter, og det fremgår da også af sagen, at revnerne hverken medfører revner i udvendig eternitbeklædning eller i tapet på indvendig side, hvilket indikerer at revnerne har været i ro og/eller med meget begrænsede bevægelser i vores kundes mere end 6-årige ejertid.

Vi er på denne baggrund og med henvisning til håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige (bilag 13) fortsat af den opfattelse, at revnerne på overtagelsestidspunktet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten både i relation til beskrivelsen og for så vidt angår karakteren K1. "

Selskabet har i brev af 29/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedringsmetode/vedligeholdelse:

...

Selvom vores kundes tekniske rådgiver nu oplyser, at de på købstidspunktet i stedet for kulfiberstænger ville have anbefalet indfræsning af stålstænger/armeringsstænger, ændrer det efter vores opfattelse ikke på, at vores kunde ved købet af ejendommen tydeligt er gjort opmærksom på, at der konstateret revnedannelse i vægge i adskillige af ejendommens forskellige rum, og at der på daværende tidspunkt bestod en vedligeholdelses-/udbedringsbyrde i forbindelse hermed.

Der vil efter vores opfattelse altid være en risiko for at revner kan genopstå efter en reparation/vedligeholdelse af fuger mellem gasbetonelementer i ældre huse, og som tidligere nævnt anføres det netop også i tilstandsrapportens pkt. 8.1, at der må påregnes en normal løbende vedligeholdelse (vores understregning), hvorfor vores kunde således ikke har kunnet forvente, at forholdet kan vedligeholdes/udbedres ved en enkelt større reparation. Derimod fremgår det af tilstandsrapportens oplysninger, at der er et løbende vedligeholdelsesbehov.

Hvorvidt vores kunde ønsker at følge deres tekniske rådgivers nuværende anbefaling, om at anvende kulfiberstænger i forsøget på at undgå at revner kan genopstå, vælger vores kunde naturligvis selv. Det ændrer ikke på vores opfattelse af, at udbedring/vedligeholdelse af konstaterede

revner mellem gasbetonelementer i tilsvarende huse af samme alder sædvanligvis udføres ved at kradse revner ud og injicere revnerne med en reparationslim med efterfølgende pålægning af tapet og maling.

At den anbefalede metode med kulfiberstænger, som vores kundes tekniske rådgiver på nuværende tidspunkt anbefaler, ikke er gængs, understreges som tidligere nævnt også af, at [byggematerialeproducent], der er en af Danmarks største producenter af gasbetonelementer, ikke har kendskab til metoden, jf. bilag 14.

Som tidligere oplyst fremgår i øvrigt også af svaret fra vores kundes tekniske rådgiver til pkt. 1) (bilag F), at vores kundes tekniske rådgiver godt mener, at revnerne kan vedligeholdes/udbedres uden anvendelse af kulfiberstænger, men at vores kundes tekniske rådgiver med deres nuværende erfaring/viden blot ikke anbefaler denne sædvanlige vedligeholdelsesmetode, hvis man vil være sikker på, at revnedannelsen ikke skal kunne genopstå.

For god ordens skyld bemærkes det, at formålet med en tilstandsrapport jo ikke er at angive en specifik udbedringsmetode samt udbedringspris på de i rapporten registrerede skader. Derimod er formålet med tilstandsrapporten at gøre køber opmærksom på alvorligheden af de registrerede skader, herunder særligt hvor hurtigt de registrerede skader bør udbedres for at undgå at bygningsdelen mister sin funktion. Der er derfor ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den karakter, som den bygningssagkyndige registrerer i tilstandsrapporten, og prisen/omfanget på udbedringen af den registrerede skade, hvilket også fremgår af vejledningen til køber i tilstandsrapportens side 2.

Det er på baggrund af ovenstående og det anførte i vores tidligere høringssvar fortsat vores opfattelse, at vores kunde er gjort tilstrækkeligt opmærksom på revnedannelsen mellem gasbetonelementerne i tilstandsrapporten, og revnedannelsen udgør derfor ikke et forhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 16 A, da vores kunde efter vores opfattelse har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning ved købet af ejendommen. Hvorledes vores kunde individuelt vælger at udbedre revnerne nævnt i tilstandsrapporten er efter vores opfattelse irrelevant for vurderingen.

Det undrer os ligeledes, at vores kunde stiller krav om dækning på ejerskifteforsikringen til udbedring af revnedannelsen nævnt i tilstandsrapporten, uden at vores kunde i deres mere end 5-årige ejertid har forsøgt at udføre nogen form for vedligeholdelse/udbedring af revnerne. "

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af rapport af 26/9 2018 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført i 1972 og er opbygget af vægelementer i armeret gasbeton. De armerede gasbetonvægge er både placeret som indvendige skillevægge og i facader. Gasbetonelementer i facader har stået uden beklædning udvendigt frem til 2005, hvor der er udført en udvendig facadeisolering med beklædning af eternitplader.

...

5.1 Opgavens omfang

Der er udført følgende undersøgelser:

- Besigtigelse samt udtagning af borekerner i to udvalgte vægelementer.
- Mikroskopisk undersøgelse af 1 borekerne udtaget fra revnet gasbetonvæg
- Supplerende visuel besigtigelse af udvendige overflader på vægelementer

5.2 Resultater

Besigtigelse og udtagning af boreprøver

...

Besigtigelsen viste overordnet to typer af skader/revner:

- Lodret orienterede udbulinger i tapet/væv
- Skrukke/delaminerede områder på inderside af vægge

Lodret orienterede udbulinger i tapet/væv optræder mange steder med en indbyrdes afstand på ca. 120 cm svarende til bredden af hvert vægelement. Der blev udtaget en boreprøve (K2) i lodret udbuling i gæsteværelse, som viste, at udbulingen optræder netop over samling mellem to vægelementer. Samling af vægelementerne er udført med en klæber samt 3-4 bølgesøm pr. samling, som er monteret fra indvendig side af vægelementerne (bølgesøm blev lokaliseret med georadar). På udvendig side af vægelementerne er samlingerne tætnet med gummifugebånd. Undersøgelsen af borehullet viste, at der indvendigt er udført en spartling over samlingen. I borehul blev der observeret revne i spartellaget henover samlingen af elementet.

Skrukke/hultlydende områder med delamineret beton blev fundet to steder, begge i hjørner hvor et vægelement er ført ubrudt ud gennem klimaskærm. I begge områder med delamineret beton blev der udført destruktive indgreb (hhv. boreprøve (K1) og ophugning), med henblik på at vurdere skadernes karakter nærmere. I begge tilfælde blev der observeret korroderet armering i borehul/ophugning. Foranlediget af disse observationer blev det besluttet at udføre en supplerende besigtigelse i tilfældigt udvalgte områder af vægelementernes ydersider som siden 2005 har været påført en udvendig isolering og eternitbeklædning.

...

6. Vurdering

Ud fra de udførte undersøgelser og de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Undersøgelsen viser, at der i vægelementerne optræder to forskellige typer af skader, som ingen direkte sammenhæng har til hinanden, hhv. delaminerede områder og lodret orienterede udbulinger i tapet/væv over elementsamlinger.

Lodret orienterede udbulinger i vægge

Den petrografiske analyse af borekerne udtaget over udbuling i væv i elementsamling viste, at der har været udført reparation over revnen i elementsamlingen af flere omgange.

Undersøgelsen viste endvidere, at samlingen mellem elementerne fra start har været udført med en mangelfuld/ringe vedhæftning mellem elementerne, idet der ses ingen, eller meget ringe, sammentrykning af limen i samlingen ligesom cementen i limen fremstår ringe hydratiseret.

Den anvendte reparationsmetode samt den mangelfulde vedhæftning mellem elementerne betyder, at de naturlige bevægelser der foregår over revnen i elementsamlingen medfører en udskubning af reparationsmaterialet i elementsamlingen. Denne udskubning af reparationsmaterialet

medfører en udbuling i tapet/væv over elementsamlingen. Der er ikke observeret revner i tapet/væv og bevægelserne over samlingerne vurderes derfor ikke at være store nok til at kunne medføre revnedannelse i tapet/væv. Med henblik på at udbedre skaderne i elementsamlinger foreslås følgende tiltag gennemført:

- Det eksisterende reparationsmateriale i revnerne krattes ud og revnerne injiceres.
- Injektionen bør foregå ved lavt tryk (fugepatron) gennem skråtstillede huller som krydser revnen. Ved brug af lavt tryk kan revnerne tapes over med en gennemsigtig tape så man kan følge udfyldningen i revnen.
- Det er vigtigt at der anvendes et injektionsprodukt der både er lidt fleksibelt og ikke deformeres nævneværdigt ved væggenes sammentrykning, da dette kan medføre udposninger på vægbehandlingen. En elastisk fuge vil blive trykket sammen. Revnen skal være udfyldt i hele dens dybde. Det anbefales, at der anvendes en epoxy-polyuretan som eksempelvis
- På tværs af revnerne fræses kulfiberstænger ind i gasbetonen. Stængerne placeres med en indbyrdes afstand på ca. 30 cm i hele samlingens længde og limes iht. leverandørens anvisninger

Delamineret beton

I begge områder, hvor delamineringer er observeret, ses rusten armering i området. Årsagen til delamineringerne vurderes at være korrosion af den indstøbte armering; korrosionsprodukterne fra armeringen fylder mere end det oprindelige armeringsjern og medfører en 'udvidelse' af armeringen, hvilket resulterer i en afskalning/delaminering af dæklaget over armeringen.

I den udvendige del af gasbetonelementerne må betingelserne for at armeringskorrosion kan foregå formodes at have været til stede i en lang periode, indtil den udvendige facadeisolering blev etableret i 2005. Denne antagelse bekræftes af den supplerende besigtigelse udført i fire tilfældigt udvalgte områder på elementernes yderside, som i to ud af fire områder viste revner i gasbetonen (Heraf vurderes i hvert fald én af revnerne at være en delaminering som løber skråt ud til overfladen).

Da den udvendige isolering og beklædning vil bremse skadesudviklingen, vurderes det at armeringskorrosionen og flere af de afledte delamineringer, som ses i dag, har været til stede ved etableringen af den udvendige facadeisolering og beklædning.

Delaminerede/skrukke områder som blev observeret indvendigt, vurderes at være relateret direkte til ovenstående skadetype, idet begge skader blev observeret på elementer, som er ført ubrudt gennem klimaskærmen.

Den udførte undersøgelse af delaminerede områder er at betragte som en stikprøve og et nærmere omfang af skadernes udbredelse kan ikke bestemmes på baggrund af nærværende undersøgelse.

Det anbefales at der udføres en analyse/vurdering af, hvad delamineringerne (reduceret vægtykkelse samt eventuelle tværsnitsreduktioner i armeringen) vil have af betydning for husets stabilitet/bæreevne. På baggrund af analysens konklusioner kan der tages stilling til, hvorvidt der er behov for at klarlægge skadesomfanget yderligere. En statiker vil kunne udføre denne analyse. "

Af notat af 2/1 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget kopi af rapport fra Teknologisk institut dateret 26. september 18.

Rent overordnet er det som ventet meget svært at besigtige og afdække det fulde skadesbillede, idet alle facader er dækket med let facadebeklædning (ifølge rapporten opsat i 2005). Derfor bygger vurderingen, i øvrigt som i rapporten, på en stikprøvevis undersøgelse.

De 2 steder hvor der er foretaget nedtagning af beklædning og boring kunne det konstateres at armering i letbetonlementerne var korroderet. Jeg vil vurdere at armeringstykkelsen er reduceret med ca. 20-40 %, men det er et meget groft skøn da det er vanskeligt at vurdere. Der er boret ind til forside armering, så det er svært at måle tykkelsen.

Armering har primært betydning for elementernes trækstyrke, dvs. forbedrer elementernes evne til at optage vindlast ved tryk/sug i tag og direkte vindpåvirkning på facader/gavle. Det vil umiddelbart ikke have den store betydning for elementernes evne til at optage tryk (lodret last fra tag).

Jeg er enig i at korrosion i armeringen vil medføre revner og delaminering i dæklaget som følge af materialeudvidelsen. Rustgrad 3 er en tilstand hvor armeringens styrke er reduceret væsentligt.

Skaderne er tydeligt af ældre dato. Årsagen er sandsynligvis opfugtning i elementerne som følge af utæt klimaskærm.

Som nævnt indledningsvist er det vanskeligt at afgøre om forholdet med den korroderede er generelt eller stedvist pga. facadebeklædningen. Det vil efter min vurdering være nødvendigt at nedtage facadebeklædning en 8-10 steder mere for at afdække omfanget mere præcist.

Indvendigt ses der enkelte steder revner/forskydninger i bagvægge (kaldet udposninger i rapporten). Rapporten fortæller, at årsagen er ringe udførte elementsamlinger. Der er eksempler på at revner er opstået efter reparation, men der er også områder hvor der ses disse forskydninger i vægge, uden at tapet (væv) er revnet.

Jeg vil vurdere antallet af disse forskydninger til at være i et sædvanligt niveau i forhold til at huset er opført i letbetonelementer. Det er ofte forekommende at huse opført i letbetonelementer er med revner og mindre forskydninger i samlinger.

Det er dog klart, at ringe elementsamlinger har betydning for husets stabilitet i et eller andet omfang.

FT fremviste enkelte mindre og hårfine revner i pladelofter ved lysninger i ovenlysvinduer. Det er min vurdering, at der her er tale om sædvanlige svindrevner og mindre sædvanlige bevægelsesrevner, og ikke har årsagssammenhæng med de anmeldte forhold.

Ved besigtigelse af badeværelser kunne det konstateres, at alle vægflisearealer og hjørnefuger er intakte, hvilket antyder at huset ikke i de områder undergår store bevægelser som følge af ringe stabilitet. Det generelle indtryk af huset indvendigt er, at der ikke er antydning af at huset ikke er stabilt. Herunder at det i rapporten konkluderes, at de revner/forskydninger der er i bagvægge skyldes ringe elementsamlinger.

Jeg vil som nævnt ovenfor vurdere, at der ikke indvendigt er antydning af, at huset ikke er stabilt, men også vurdere at det vil være hensigtsmæssigt at afdække skadesomfanget i klimaskærmen yderligere ved hultagning 8-10 steder mere for at undersøge om korroderet armering i elementerne er generelt eller stedvist. Herefter vil det være muligt at foretage en beregning af væggenes stabilitet. "

Af notat af 11/3 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Som aftalt er der torsdag den 31. januar foretaget 11 nye boreprøver i letbetonydervægsselementerne. Delvist indvendigt og delvist udvendigt.

Efter nedtagning af facadeplader udvendigt for boring, kunne der ikke konstateres revner de tilfældige steder. Der er dermed denne gang boret steder hvor der ikke var revnedannelser. Indvendigt er der boret både steder hvor der er revner og steder hvor der ikke er revner.

Det kunne konstateres, at de steder hvor der ikke er revner, er korrosionen (rustangrebet) mindre. Jeg vil vurdere korrosionen til nærmere at være rustgrad 2 de nye steder hvor der er boret, hvilket er svarende til 'armering med tydelig overfladerust'.

Årsagen til denne korrosion i armeringen vil vi vurdere kan skyldes, at der er anvendt ikke rustfast armering ved produktion af elementerne (hvilket er sædvanligt på udførelsestidspunktet), og at korrosion derfor er startet allerede ved transport/opsætning af elementerne. Derudover kan elementerne måske have været fugtsugende i en grad, der har medført opfugtning i armeringen, hvilket kan forklare at tidligere ejer har udført beklædning på facader og gavle.

Den indbyggede armering i letbetonelementer har foruden at give elementerne øget trækstyrke, også i øvrigt den vigtige funktion, at de fungerer som transportarmering.

De konstaterede revnedannelser i facader/gavle (og dem der sandsynligvis må være rundt på huset hvor der endnu ikke er åbnet op) er opstået som følge af korrosion i armeringen, og ikke omvendt. Altså det er ikke revnerne der har medført indtrængende fugt. Men det er klart at det selvfølgelig er en ond cirkel, hvorfor det også kun er sædvanligt og naturligt at korrosion i armering (rustangreb) er størst hvor der er revner.

Den udførte klimaskærm i eternitplader på træskelet på facader og gavle vil forventeligt kunne udøve nødvendig fremtidig beskyttelse mod yderligere korrosion i elementernes armering.

Det er vores overordnede vurdering, at det konstaterede generelle niveau af korrosion i armeringen ikke medfører nærliggende risiko for væsentlige følgeskader. Revner på ydersider og indersider kan selvfølgelig forekomme, men det skal nævnes at revner i letbetonvægge er sædvanligt forekommende, især i huse med denne alder.

Vi kan selvfølgelig ikke afdække alle områder at huset facadeelementer (det vil jo faktisk kræves at vi borer alle steder), så der kan jo måske være lokale steder, hvor armeringen kan være så korroderet, at lokale skader kan opstå. Men overordnet set er det vores vurdering at huset ikke er ustabil som følge af disse skader i armeringen (ud fra de 11 boreprøver) og dette stemmer også overens med at der ikke kunne konstateres et skadesbillede ved besigtigelse af huset i december 18.

Jeg vedlægger billeder af de udførte boreprøver. "

Af rapport af 1/7 2019 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Formål

Formålet med nærværende notat er at besvare rekvirentens spørgsmål, herunder at registrere rustgrader i borehuller samt buledannelse mv. omkring indvendige samlinger mellem gasbeton-elementer.

...

Rekvirenten har stillet følgende spørgsmål til besvarelse:

A) Spørgsmål vedr. mangelfuld/ringe vedhæftning mellem elementerne og forsikringsselskabets kommentering af jeres reparationsmetode.

'Den af vores kundes byggetekniske rådgiver foreslåede vedligeholdelse/reparationsmetode ses efter vores opfattelse ikke at gå udover, hvad vores kunde kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten (K1. Der anes/ses enkelte indvendige revner i vægge. Der må påregnes en normal løbende vedligeholdelse). Til illustration af en typisk vedligeholdelse af revner i elementsamlinger i gasbetonvægge vedlægges artikel/besvarelse fra Bolius'.

1. Hvordan adskiller skaderne i vores hus sig fra skaderne i artiklen?
2. Hvordan adskiller udbedringsmetoderne sig?

B) Vurdering af de 11 nye boreprøver;

1. Hvor er borerne lavet?
 - a. Ved observerbare revner/deflation eller væk fra disse?
 - b. Er der nedtaget yderligere facadeplader?
2. Rustgrad af blotlagt armering?

C) Kommentering af byggeskik;

1. Var det normalt at anvende ikke rustfast armering i 1974, som forsikringens rådgiver skriver? (og er det relevant jfr. efterfølgende pkt.)
2. Jeg læser af Byg-ERFA 98 06 25 at porevæsken i uskadt beton beskytter indstøbt armering mod korrosion. Er det også gældende for porebeton/gasbeton og normalt i 1974?
3. Om muligt, kan i også svare på om den mangelfulde/ringe vedhæftning mellem elementerne er almindelig i et hus fra 1974?

D) Spørgsmål relateret til forsikringsselskabets opsummerede begrundelse for afslag;

'Ved afgørelsen har vi særligt lagt vægt på, at det fra vores rådgiver oplyses, at det er sædvanligt, at der forekommer korrosion i armering i gasbetonelementer fra starten af 1970'erne, at korrosionen ikke er i en grad, som bevirker at ydervægge er ustabile, og at korrosionen ikke medfører risiko for væsentlige skader. Ligeledes fremgår det, at udviklingen af korrosion er standset som følge af den foretagne udvendige isolering og opsætning af facadebeklædning af eternit.

1. Er det sædvanligt, at der forekommer korrosion i armering i gasbetonelementer fra starten af 1970'erne?
2. Mener i at korrosionen er standset som følge af den foretagne udvendige isolering og opsætning af facadebeklædning af eternit?
3. Er det sandsynligt at der er flere revner/delamineringer udvendigt (bag facadeelementerne) end indvendigt?

4. Kommentaren om risiko for væsentlige skader hænger sammen med opgave pkt. 3 (lave et kvalificeret bud på konsekvenserne af den nedbrudte og rustne armering).

E) Andre kommentarer til forsikringsselskabets tekniske vurdering.

...

Vurdering/besvarelse

Ud fra de foretagne besigtigelser mv. samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

A) Spørgsmål vedr. mangelfuld/ringe vedhæftning mellem elementerne og forsikringsselskabets kommentering af jeres reparationsmetode.

Svar til spørgsmål A:

Vi mener ikke at revner i elementsamlinger forårsaget af utilstrækkelig limning fra opførelsen, er at betragte som almindeligt vedligehold. Dette skulle have været udbedret langt tidligere. TI's reparationsmetode er ikke til almindeligt vedligehold, men til udbedring af svindrevner og dårligt udførte limsamlinger. Det er en udbedringsmetode som skal sikre stabiliteten i væggen dvs. at elementerne hænger sammen. Det fremgår ikke af artiklen hvor revner kommer fra. Forskellen mellem den af TI forslåede metode og den af Bolius forslåede metode ligger i, at der i vores metode ilægges kulfiberstænger for at imødegå nye revner i forbindelse med temperaturbevægelser. Problemet er, at der er buler på væggen som følge af limsamlingerne ikke er blevet udbedret korrekt.

B) Vurdering af de 11 nye boreprøver.

Svar til spørgsmål B:

1. Boringers placering fremgår af bilag 1. Alle boreprøver er foretaget i intakte områder og ikke i elementsamlinger. Der er ikke nedtaget yderligere eller nye facadeplader udvendigt for adgang til elementerne. Borehuller er foretaget steder hvor der i forbindelse med tidligere TI rapport er foretaget besigtigelse.
2. Alle armeringsjern i borehuller fremstår med rustgrad 3 uden nævneværdig/målbart tværsnits reduktion. Detaljeret registrering af rustgrader på armering i borehuller fremgår af bilag 1.

C) Kommentering af byggeskik.

Svar til spørgsmål C:

1. Det var normalt at anvende en ikke rustfri armering i 1974 og det er det stadigvæk. Det betyder ikke noget så længe materialet bruges indendørs hvor den relative fugtighed er lav. Til udendørs brug var det normalt at korrosionsbeskytte armeringen inden indstøbningen. Denne korrosionsbeskyttelse var/er ofte udført som en cementsvumning af armeringen. En cementsvumning af armeringen har kun en begrænset holdbarhed, da cementen karbonatiserer ved kontakt med luftens kuldioxid, (dvs. cementen mister sin rustbeskyttende virkning overfor armeringen). Vi har ikke set tegn på at der er anvendt cementsvumme eller anden form for rustbeskyttelse på armeringen i prøverne.
2. Nej. Gasbeton beskytter ikke armering mod korrosion, derfor var det også normalt, at man ved brugen af denne til udvendigt brug påførte overfladen en vandafvisende og ikke diffusionstæt behandling, som også jeres hus har fået. Problemet med den vandafvisende belægning er dog, at der vil kunne trænge vanddamp og kuldioxid ind til armeringen.

3. Det er almindeligt, at der vil kunne være enkelte revner i elementsamlinger/limfuger grundet dårlig udførelse og eller for kraftigt svind hvis elementet har været udsat for fugtpåvirkning under opførelsen, men vi mener ikke det er normalt og/eller almindeligt, at et så stort antal samlinger/limfuger er revnet og mangelfuldt udført.

D) Spørgsmål relateret til forsikringsselskabets opsummerede begrundelse for afslag.

Svar til spørgsmål D:

1. Ja det er sædvanligt, at der forekommer korrosion på armering i gasbetonelementer fra starten af 1970'erne se svar i C.
2. Korrosionen standser når den relative fugtighed omkring armeringen falder til omkring de 65 % RF. Med den udvendige isolering og eternit beklædning bliver gasbetonen flyttet indendørs, hvorved korrosionen bremses op og med tiden vil stoppe, da klimaskærmen regnes at være vandtæt.
3. Det kan ikke afvises at der er revner udvendigt som ikke ses indvendigt, hvis der gennem tiden er sket udbedring indvendige revner, men revner indvendigt og udvendigt vil normalt følges af i monolitiske vægge.
4. Der vurderes ikke at være risiko for væsentlige skader som følge af den rustne armering. Problemet er mere de konstaterede buler/revner i fugesamlinger, som der skal mere end en almindelig vedligeholdelse til for at udbedre. Det samme er tilfældet med konstaterede delamineringer, som ses indvendigt på vægge. En almindelig vedligeholdelse kan sidestilles med at man skifter tapet og eller maler væggen.

E) Andre kommentarer til forsikringsselskabets tekniske vurdering:

Forsikringsselskabet omtaler kun revner og armeringens rustgrad. De har ikke taget kerner over limfuger. Skaderne optræder dels som delamineringer med udposning på tapet og som buler over limfuger som følge af den sammentrykning, der sker i de revnede limfuger. Udposningerne over limfuger viser at limfugerne tidligere har været udbedret, men at denne udbedring ikke har været tilstrækkelig til at standse problemet.

F) Samlet konsekvens af skader:

De revnede limfuger vil bevirke at vægsamlinger/limfuger vil være ustabile overfor skiftende temperaturer og vindpåvirkninger, hvis der ikke sker en gennemgribende reparation. Huset vil dog ikke være i fare for at styrte sammen, men det vil ikke med et normalt vedligehold være muligt at sikre revnerne/udposninger i at komme igen.

Huset kan repareres ved at lime revner sammen i hele tværsnittet og armere samlingen med vandretliggende kulfiberstænger, med dimensionen 2x20x300 mm, skåret ind glat med vægoverfladen og lagt i en epoxymørtel. Når revnerne/limfugerne armeres med kulfiber stænger vil det ikke være nødvendigt at fjerne loft og gulv. Stængerne placeres pr 30 cm startende fra lige under loftet og sluttende lige over gulvet.

For at kontrollere om der er revner i limfuger skal tapet fjernes over alle fuger, ligesom fliser i bryggers og badeværelser skal nedtages.

Isætning af kulfiberstænger udføres i henhold til leverandørens anvisninger

Alle limfuger med revner vil skulle repareres indvendigt. Hvis man kan komme til fra bagsiden af væggen i badeværelse, kan armeringen placeres der og ikke i badeværelset. På vægge med fliser på begge sider skal fliser afmonteres på den ene side. Løse fliser bør fjernes og genpålimes. Det vurderes ikke at være nødvendigt at reparere revnerne fra ydersiden.

De konstaterede delamineringer kan ikke betegnes som almindeligt vedligehold. Her vil det være nødvendigt at banke dem af indtil fast gasbeton opnås og foretage en opretning med en egnet reparationsmørtel til plan vægoverflade. Frilagt rusten armering afrenses og svummes med en cementvælling inden udsætning af reparationsmørtel. Delamineringer på ydersiden vil ikke skulle udbedres som følge af den udvendige isolering og facadebeklædning. Undtaget herfor er delamineringer på ydersiden hvor væggen ikke er påsat facadebeklædning.

De konstaterede udposninger/buler burde være beskrevet som UN og ikke K1. i tilstandsrapporten. "

Af mail af 29/7 2019 fra en producent af gasbetonelementer til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har ikke kendskab til Teknologisk metode med kulfiberstænger.
Du må meget gerne sende mig denne anvisning til orientering.

Normalt anvender vi vor anvisning med reparationslim, fordi den aldrig bliver helt hård og derfor heller ikke flytter problemerne andre steder hen i bygningen, hvis huset fortsat vil arbejde.

Det er klart, at man kan armere tværs over revnen, men i så fald danner man også en 'uendelig' stiv samling her. Det kan både være en fordel og ulempe.

Ved bygningsskader, så kan der være forhold som den rådgivende ingeniør på projektet bør kigge nærmere på.

Hvis det er revner af kosmetisk karakter, så er det normalt at anvende vor reparationslim.
Du kan finde anvisningen på vor hjemmeside under E-katalog, lim. "

Af mail af 26/9 2019 fra Teknologisk Institut til klageren fremgår bl.a.:

"1) Kan i uddybe hvorfor i mener reparationsmetoden med kulfiberstænger er nødvendig, hvor gængs denne metode er og hvorfor indsprøjtning med reparationslim ikke er tilstrækkelig?

Svar: Placeringen af kulfiberstænger er for at sikre revnen mod lynlåseffekten ved temperaturbevægelser i elementet. Ved kun at sammenlime med epoxylim vil der være risiko for at revnen kommer igen parallelt med den oprindelige udfyldte revne.

Metoden med kulfiber har Teknologisk Institut anbefalet og foreskrevet de sidste 4-5 år.

Årsagen til at vi har tilføjet kulfiberstænger er at vi har haft sager hvor elementet grundet temperaturbevægelser er revnet igen lige ved siden af epoxyinjektionen.

Vi siger ikke at revnen ikke kan udbedres uden kulfiberstænger, men det er ikke Teknologisk Instituts anbefaling. Hvis udbedringen foretages uden kulfiberstænger er det selvfølgelig op til [bygmaterialeproducent] at yde den fornødne garanti for reparationen.

2) Kan i ligeledes uddybe hvorfor i mener skaderne burde betegnes UN istedet for K1?

Svar: Man kan ikke blot ved at kigge på revnerne vurdere om de er i ro og gennemgående.

Dette vil kræve en nærmere undersøgelse hvorfor en K1 ikke er relevant. Som vi ser det er det ikke dokumenteret at revnerne ikke forsætter videre i konstruktionen som der lægges op til i håndbogen på side 27. for at give en k1. "

Af mail af 29/10 2019 fra Teknologisk Institut til klageren fremgår bl.a.:

"For 5½-6 år siden var kulfiberstænger ikke tilgængelige, så dengang ville vi have anbefalet samme metode, men med indrillede stålstænger/armeringsstænger i stedet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?"

...

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

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1974 og er opbygget af vægelementer i armeret gasbeton. I 2005 blev der udført en udvendig facadeisolering med beklædning af eternitplader bortset fra en ydervæg, hvor der er tilbygget et redskabsskur. Klageren overtog ejendommen den 24/2 2014 og anmeldte i februar 2017 udvikling af revner i husets vægge.

Klagerens krav er en udbedring, der sikrer, at revnerne ikke kommer igen. Han har anført, at omfanget og karakteren af skaderne overstiger klart beskrivelsen i tilstandsrapporten, og at udbedringen af skaderne ikke er at betragte som almindelig vedligehold.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til skadebegrebet, og at forholdet med revner i væggene er anmærket i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygnings sagkyndige om de indvendige vægge anmærket, at "Der anes/ses enkelte indvendige revner i vægge bla. i yderhjørner, spisekøkken mod sydøst, en lodretgående revne midt i gavl/facade, syd (kontoret), samt enkelte indvendige i midterstuevæg mod værelse. Note: Revnerne ses ikke gennemgående i vævet og skønnes generelt af ældre dato, og der ses ofte revner i let-/gasbetonelementer. Der må påregnes en normal løbende vedligeholdelse". Forholdet har han givet karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Teknologisk Institut har vurderet, at der er tale om to forskellige typer af skader, som ingen direkte sammenhæng har til hinanden, i form af lodret orienterede udbulinger i tapet/væv over elementsamlinger og delaminerede områder forårsaget af korrosion af den indstøbte armering.

Teknologisk Institut har i rapport af 26/9 2018 om de lodrette udbulinger anført, "at samlingen mellem elementerne [har] fra start ... været udført med en mangelfuld/ringe vedhæftning mellem elementerne, idet der ses ingen, eller meget ringe, sammentrykning af limen i samlingen ligesom cementen i limen fremstår ringe hydratiseret. Den anvendte reparationsmetode samt den mangelfulde vedhæftning mellem elementerne betyder, at de naturlige bevægelser der foregår over revnen i elementsamlingen medfører en udskubning af reparationsmaterialet i elementsamlingen. Denne udskubning af reparationsmaterialet medfører en udbuling i tapet/væv over elementsamlingen. Der er ikke observeret revner i tapet/væv og bevægelserne over samlingerne vurderes derfor ikke at være store nok til at kunne medføre revnedannelse i tapet/væv".

En ingeniør rekvireret af selskabet har i et notat af 2/1 2019 anført, at "Indvendigt ses der enkelte steder revner/forskydninger i bagvægge (kaldet udposninger i rapporten). Rapporten fortæller, at årsagen er ringe udførte elementsamlinger. Der er eksempler på at revner er opstået efter reparation, men der er også områder hvor der ses disse forskydninger i vægge, uden at tapet (væv) er revnet. Jeg vil vurdere antallet af disse forskydninger til at være i et sædvanligt niveau i forhold til at huset er opført i letbetonelementer. Det er ofte forekommende at huse opført i letbetonelementer er med revner og mindre forskydninger i samlinger. Det er dog klart, at ringe elementsamlinger har betydning for husets stabilitet i et eller andet omfang ... Ved besigtigelse af badeværelser kunne det konstateres, at alle vægflisearealer og hjørnefuger er intakte, hvilket antyder at huset ikke i de områder undergår store bevægelser som følge af ringe stabilitet. Det generelle indtryk af huset indvendigt er, at der ikke er antydning af at huset ikke er stabilt".

Teknologisk Institut har i rapport af 1/7 2019 som svar på klagerens spørgsmål blandt andet anført, at "Det er almindeligt, at der vil kunne være enkelte revner i elementsamlinger/limfuger grundet dårlig udførelse og eller for kraftigt svind hvis elementet har været udsat for fugtpåvirkning under opførelsen, men vi mener ikke, at det er normalt og/eller almindeligt, at et så stort antal samlinger/limfuger er revnet og mangelfuldt udført ... De revnede limfuger vil bevirke at vægsamlinger/limfuger vil være ustabile overfor skiftende temperaturer og vindpåvirkninger, hvis der ikke sker en gennemgribende reparation. Huset vil dog ikke være i fare for at styrte sammen, men det vil ikke med et normalt vedligehold være muligt at sikre revnerne/udposningerne i at komme igen. Huset kan repareres ved at lime revner sammen i hele tværsnittet og armere samlingen med vandretliggende kulfiberstænger ... For at kontrollere om der er revner i limfuger skal tapet fjernes over alle fuger, ligesom fliser i bryggers og badeværelser skal nedtages".

Vedrørende de delaminerede områder som følge af korrosion har Teknologisk Institut anbefalet, at der udføres en analyse/vurdering af, hvad delamineringerne vil have af betydning for husets stabilitet/bæreevne. En ingeniør rekvireret af selskabet har foretaget 11 nye boreprøver

i ydervægselementerne dels udvendigt og dels indvendigt. I et notat af 11/3 2019 har han anført, at "Årsagen til denne korrosion i armeringen vil vi vurdere kan skyldes, at der er anvendt ikke rustfast armering ved produktion af elementerne (hvilket er sædvanligt på udførelsestidspunktet) ... De konstaterede revnedannelser i facader/gavle (og dem der sandsynligvis måtte være rundt på huset hvor der endnu ikke er åbnet op) er opstået som følge af korrosion i armeringen, og ikke omvendt. Altså det er ikke revnerne der har medført indtrængende fugt. Men det er klart at det selvfølgelig er en ond cirkel, hvorfor det også kun er sædvanligt og naturligt at korrosion i armering (rustangreb) er størst hvor der er revner. Den udførte klimaskærm i eternitplader på træskelet på facader og gavle vil forventelig kunne udøve nødvendig fremtidig beskyttelse mod yderligere korrosion i elementernes armering. Det er vores overordnede vurdering, at det konstaterede generelle niveau af korrosion i armeringen ikke medfører nærliggende risiko for væsentlige følgeskader. Revner på ydersider og indersider kan selvfølgelig forekomme, men det skal nævnes at revner i letbetonvægge er sædvanligt forekommende, især i huse med denne alder".

Teknologisk Institut har i rapport af 1/7 2019 som svar på klagerens spørgsmål blandt andet anført, at "det er sædvanligt, at der forekommer korrosion på armering i gasbetonelementer fra starten af 1970'erne ... Korrosionen standser når den relative fugtighed omkring armeringen falder til omkring 65 % RF. Med den udvendige isolering og eternitbeklædning bliver gasbetonen flyttet indendørs, hvor korrosionen bremses op og med tiden vil stoppe, da klimaskærmen regnes at være vandtæt ... Der vurderes ikke at være risiko for væsentlige skader som følge af den rustne armering. Problemet er mere de konstaterede buler/revner i fugesamlinger, som der skal mere end almindelig vedligeholdelse til for at udbedre. Det samme er tilfældet med konstaterede delamineringer, som ses indvendigt på vægge. En almindelig vedligeholdelse kan sidestilles med at man skifter tapet og eller maler vægge ... De konstaterede delamineringer kan ikke betegnes som almindeligt vedligehold. Her vil det være nødvendigt at banke dem af indtil fast gasbeton opnås og foretage en opretning med en egnet reparationsmørtel til plan vægoverflade. Frilagt rusten armering afrenses og svummes med en cementvælling inden udsætning af reparationsmørtel. Delamineringer på ydersiden vil ikke skulle udbedres som følge af

den udvendige isolering og facadebeklædning. Undtaget herfor er delamineringer på ydersiden hvor væggen ikke er påsat facadebeklædning".

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos, finder nævnet det ikke bevist, at de anmeldte forhold vedrørende revner i væggene går ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af husets byggemåde, alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om revner i indervæggene, at det er et forhold, som ofte ses i let-/gasbetonelementerne, og at der må påregnes en normal løbende vedligeholdelse. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det ikke er bevist, at elementernes sammenføjninger er i strid med datidens byggeskik, og på Teknologisk Instituts oplysning om, at det er sædvanligt, at der forekommer korrosion på armering i gasbetonelementer fra starten af 1970'erne. Efter nævnets opfattelse ligger en løbende reparation af opståede revner inden for, hvad der må betegnes som normal løbende vedligeholdelse af en ejendom af den pågældende type.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at revnerne og delamineringerne i væggene giver nærliggende risiko for skader i øvrigt på den forsikrede bygning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de indhentede sagkyndige erklæringer, hvor både Teknologisk Institut og ingeniøren rekvireret af selskabet har vurderet, at huset er stabilt og ikke er i fare for at styrte sammen på grund af de revnede limfuger, at der ikke vurderes at være risiko for væsentlige skader som følge af den konstaterede rustne armering, og at den udførte facadebeklædning vil kunne udøve nødvendig fremtidig beskyttelse mod yderligere korrosion i elementernes armering.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

92637

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand