

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. marts 2020 blev i sag nr. 94418:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en basis ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De overtog huset den 15/7 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/4 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Træstolpen ved overdækningen mod haven er med nedbrydning i bunden.
-------------------	----	---

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er revnede flisefuger ved vægfliser i brusenichen i det nordlige badeværelse. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner.
--------------------------------	----	--

6.3 Fuger	K3	Elastiske fuger har fugeslip i mellem væg og gulv i det østlige badeværelse. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de bagvedliggende konstruktioner hvis gulvet vandbelastes.
-----------	----	--

	K1	Elastiske fuger har fugeslip ved toilettet ved det nordlige badeværelse. Note: Der er tale om mindre revnedannelser i områder der ikke er vandbelastet
--	----	---

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K0	Der ses enkelte reparererede revner i indvendige vægge, bl.a. i mellemgangen og i entre. Note: De skønnes at være opstået umiddelbart efter husets opførelse, og er uden konstruktiv betydning.
----------------------	----	--

Ankenævnet for Forsikring

2.

94418

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej

...

3. **Yder- og indervægge / skillevægge**

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? ☐ ☒

Hvis ja, hvor?

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

2. Ydervægge

Hulmur	A
Træ	A
Formur - Tegl/kalksandsten	A
Bagmur - Letbeton	A

...

8. Indervægge/skillevægge

Inder-/skillevægge - Letbeton	A
-------------------------------	---

I klageskema af 6/11 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten er der, for så vidt angår tagkonstruktionen, ikke anført forhold som indikerer, at tagkonstruktionen har mangler, eller at konstruktionen vil resultere i, at der kan opstå revnedannelser.

Om indervægge er der med angivelsen af K0 – kosmetisk skade – anført, at der er enkelte reparerede revner i indvendige vægge, blandt andet i mellemgang og i entre. I en note er det angivet, at det skønnes at være opstået umiddelbart efter husets opførelse og uden konstruktiv betydning. Der blev påvist 2 mindre revner. I øvrigt fremstod huset velvedligeholdt og nymalet.

Der er efterfølgende opstået et betydeligt antal revner i bagvæggen i hele ejendommen.

Huseftersynsrapporten har ikke omtalt disse mangler bortset fra de 2 mangler, der var konstaterede, men som havde karakteren K0. Karakteren 0 må anses for åbenbart forkert.

I ejerskifteforsikringen har Tryg ikke taget forbehold. Det gøres gældende, at retsstillingen herefter er den, at alene en mindre udbedring af de 2 revner kan forventes af købere. Da det er åbenbart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, må ejerskifteforsikringen dække udgiften også ved udbedringen af disse revner jf. loven § 5, 1 a).

Det gøres gældende, at den manglende stabilitet i tagkonstruktionen er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, da den påfører bygningen vedvarende skade, hvis den ikke udbedres. Skaden er så alvorlig, at der på sigt vil opstå væsentlig skade til fare for ejendommen eller beboere i ejendommen. Det viser sig ved, at der opstår følgeskade i samtlige ejendommens elementsamlinger med risiko for sammenbrud af elementer.

Det gøres derudover gældende, at revnedannelserne i sig selv er en kritisk skade, og at huseftersynet derfor har angivet skaden forkert, som en K0 – kosmetisk skade.

Bevægelserne i elementerne vil på sigt ødelægge ejendommens stabilitet med bygningssvigt til følge.

Ved et korrekt opført hus vil der ikke opstå problemer af denne karakter. Det skal således afvises, at skaden er forventelig.

Det følger af TBB 1998/262 V, at der alene i huse, der er opført i 1980'erne kunne opstå revnedannelser. I nævnte afgørelse fastslog Landsretten at revnerne i et hus opført i 1987 var en udviklingsskade.

Det følger desuden af dommen (skønsmandens forklaring, 5. afsnit) at gasbetonfabrikkerne blev opmærksomme på problemerne i firserne og udsendte udførlige vejledninger om, hvordan man undgik denne mangel i 1989.

Da huset er opført i 1996, er revnerne ikke sædvanlige eller udtryk for datidens byggeskik. I stedet havde der været sikre anvisninger på, hvordan problemet blev undgået. Derfor kan det karakteriseres som en mangel omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Mine klienter har ingen viden om udgiften til at stabilisere tagkonstruktionen til udbedring af revner herunder revner, der konstateres under arbejdets udførelse, ved murer, til nedtagning af skabe/fliser i 2 badeværelser, køkken og bryggers samt reetablering ved genopsætning eller nye skabe / fliser.

Til udbedring af manglede vægge har mine klienter indhentet et tilbud fra en maler. Dette vedlægges som bilag 12. Udgiften andrager kr. 145.000. Det tjener imidlertid intet formål at foretage udbedring, så længe tagkonstruktionen ikke er stabil."

Selskabet har i brev af 11/11 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"3.0 Kort sagsfremstilling

Den 22. juli 2019 anmeldte klager, at tagkonstruktionen skulle være ustabil og medføre revner i indervægge mv. (bilag C klagers anmeldelse). Samme dag meddelte selskabet, at de ville sende en taksator ud for at besigtige ejendommen, og samtidig anmodede selskabet om den udtalelse, som selskabet formoder ligger til grund for anmeldelsen (bilag D).

Selskabet modtog den 25. juli 2019 klagers nærmere redegørelse for det konstaterede (Bilag E).

I mellemtiden var ejendommen blevet besigtiget den 23. juli 2019, og den 24. juli 2019 udfærdigede taksatoren en rapport (bilag F). Samme dag modtog selskabet en mail fra klageren, og med mailen fulgte en udtalelse fra klagers murer (bilag G).

Murerens udtalelse blev forelagt for selskabets taksator, der de 25. juli 2019 sendte sine kommentarer (bilag H).

På baggrund af de foreliggende oplysninger sendte selskabet den 25. juli 2019 et brev til klager, hvori selskabet meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade (klagers bilag 5).

Dagen efter modtog selskabet en mail fra klager (bilag I), hvori klager meddeler, at de ikke kan acceptere afgørelsen. Selskabet besvarede denne henvendelse den 1. august 2019 (klagers bilag 6), og i dette brev fastholdt selskabet den tidligere trufne afgørelse.

Den 4. september 2019 modtog selskabet en henvendelse fra klagers advokat (klagers bilag 7), og med denne henvendelse fulgte en rapport fra en Arkitekt (bilag J).

Selskabet lod herefter Ingeniør ... foretage en besigtigelse af ejendommen, og den 30. september modtog selskabet en rapport fra Ingeniøren (bilag K).

På baggrund af disse oplysninger sendte selskabets klageansvarlige afdeling den 8. oktober 2019 et brev til advokaten (klagers bilag 8).

...

9.0 Vores vurdering

Klager anmeldte mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen, at der var konstateret revner i indervæggene på klagers ejendom. Indervæggene, der består af letbeton er beklædt med savsmuldstapet.

Ved vores besigtigelse kunne der konstateret meget fine revner forskellige steder i ejendommen. Som det fremgår af Ingeniørens rapport er der tale om revner af ældre dato, der er sammenfaldende med revner, der kan konstateres på tilsvarende huse af samme alder og materialevalg. Endvidere fremgår det af rapporten, at revnerne alene har kosmetisk betydning, og ikke konstruktiv betydning for ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at revnerne opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af disse.

Henset til, at revnerne ikke har konstruktiv betydning for ejendommen er det endvidere vores opfattelse, at revnerne ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jfr. tilstandsrapporten pkt. 8.

...

Spørgsmålet er herefter, om der er tale om en ustabil tagkonstruktion, samt om denne i givet fald skulle have medført dækningsberettigende skader.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at ejendommen er opført i 1996, og har således været opført forud for diverse orkaner og storme, uden at der er konstateret revnedannelser i ydermuren.

Det er selskabets opfattelse, at hvis tagkonstruktionen er ustabil, ville der kunne konstateres revner i ydermuren, ligesom der ville have kunnet konstateres flere og mere markante revner, end de der er konstateret.

Klagers rådgiver er af den opfattelse, at der ikke er skiveafstivning i tagrummet. Som det fremgår af ingeniørens rapport (bilag K) er huset i en etage med tungt tag og et stort antal tværskillevægge. Dette medfører, at kravet til loftskiven er meget begrænset, samtidig med, at fordelingen af vindkræfter til de stabiliserende vægge sker ud fra facadeandelen, etableret via gangbro suppleret med BMF bånd ved gavle.

Endvidere fremgår det af bilag K, at der ikke er stålkryds til stabilisering af spærene, men henset til, at der er tale om en ejendom født med valmede tage, er dette unødvendigt.

Dette må forstås således at de valmede tage er medvirkende til at stabilisere tagkonstruktionen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at tagkonstruktionen skulle være ustabil, hvilket medfører, at de konstaterede revner ikke kan skyldes ustabilitet i tagkonstruktionen.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at der ikke er ført dokumentation for, at der er tale om dækningsberettigende skader.

Afslutningsvis skal jeg henlede nævnets opmærksom på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger i forbindelse med sagen behandling for nævnet. Vi vil derfor ikke kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra klagers advokats side."

Klagernes advokat har i brev af 3/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient supplerer sagsfremstillingen med, at det tog et år at få en murer til at give tilbud på de arbejder, der skulle laves, da opgaven tegnede til at være lille. Det var først da mureren kom, at mine klienter blev opmærksomme på, at revnerne havde en anden karakter, end der kunne læses i tilstandsrapporten, herunder at det formentlig var tagkonstruktionen, der var problemet.

...

Revnedannelser er defineret, som en skade i mindstekravene.

Om skaden er dækningsberettiget afhænger af, om revnedannelserne skyldes 'naturlige bevægelser' i bygningen.

...

Det gøres gældende:

at der ved huseftersynsrapporten af 17. april 2018 alene er konstateret enkelte revner – hvoraf sælger alene har kunnet påvise 2 – i mellemgang og entre, at der ved bilag 1 til bilag H er konstateret op mod 22 revner, heraf i mellemgang og entre op til 6 stk.,

at disse revner bortset fra 2 er opstået i perioden fra købsaftalens underskrift den 17. maj 2018 til sommeren 2019,

at Taksator ved bilag F har konstateret, at der revner i bærende vægge,

at revnedannelser er defineret som en dækningsberettiget skade i minimumskravene,

at det ikke som konkluderet ovenfor er en betingelse, at den indebærer en risiko for bygningen eller beboere i bygningen,

at mine klienter ved fremlæggelse af besigtigelsesrapporter dels af 26. august 2019 fra [klagerens arkitekt] – bilag 3, dels af 30. september 2019 af [murerfirma], har dokumenteret, at der er revner i bygningen, som ikke er sædvanlige,

at det følger af TBB 1998/262 V, at revnedannelser alene i 1980'erne var sædvanlige i parcelhuse, at der derfor er ført bevis for, at revnedannelser ved et hus opført i 1996, må anses for usædvanlige, at der derfor er ført bevis for, at den af Tryg indhentede erklæring hos ingeniørfirmaet ... ikke er korrekt, når den angiver, at det er sædvanligt for 'samme alder og materiale valg' at alene antallet af revner derudover er bevis for, at der ikke er tale om sædvanlige revner, der skyldes naturlige bevægelser i en i 1996 opført bygning, da dette kun var almindeligt i 80'erne huse at bl.a. den øgede elementbredde i forhold til 80'erne huse skulle eliminere problemerne, at der i øvrigt er enighed om, at opførelsestidens viden skal følges, hvilket ikke er sket, at det er erkendt, at der ikke er stålkryds til stabilisering af spær, at det af [klagerens arkitekts] rapport fremgår, at ingeniør ... har konstateret, at der ikke kan være sket forankring af hvert andet spær, pga. vinduer, at forankringen ikke overholder konstruktionsbeskrivelsen – bilag 10, hvor det er anført: 'FORANKRING: Hvert andet spær fastgøres med BMF forankringsjern, som faststøbes i fundament.' at forudsætningerne for Palsgaards spær beregninger derfor heller ikke må anses for opfyldt, når konstruktionsbeskrivelsen ikke er overholdt, at der derved er ført bevis for at tagkonstruktionen er behæftet med mangler, som giver revnedannelse i elementerne, og at revnedannelserne derfor ikke er begrundet i en naturlig bevægelse i huset."

Selskabet har i brev af 9/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes ..., at de konstaterede revner ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, idet de ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Desuden fastholdes det, at klager ikke har dokumenteret, at der skulle være problemer med tagkonstruktionen, hvilket er afvist i Ingeniørrapporten, sagens bilag K."

Til dette har klagernes advokat fremsendt brev af 16/12 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Idet jeg henviser til Trygs svar af 9. december 2019, skal jeg meddele, at det ikke fremgår af ingeniørrapporten, bilag K, på hvilket byggeteknisk grundlag det uden videre kan konstateres:

'Det er evident, at huset har en tilstrækkelig skive ved tagfoden. Herudover er de konstaterede revner ikke relateret til vindkræfter men kan henføres til temperaturbevægelser samt svind.'

Det er i samme rapport anført, at der ikke er stålkryds til stabilisering af spær, og det er i klagers rapporter dokumenteret, at konstruktionstegningerne ikke kan være fulgt, for så vidt angår tagkonstruktionen.

Ingeniørrapporten, bilag K indeholder ingen beregninger.

Det fremgår heller ikke umiddelbart, hvorfor der skulle være opstået svind og temperaturbevægelser som begrundet, at der 1 års tid efter udarbejdelse af en næsten mangelfri huseftersynsrapport opstår et betydeligt antal revner.

Det burde kunne lægges til grund, at svind opstår umiddelbart efter husets byggeri eller for mere end 20 år siden, og der ikke opstår svind i et så betydeligt omfang i løbet af 1 år.

Der er heller ingen særlig begrundelse for, hvorfor der 20 år efter husets opførelse kommer så store temperaturbevægelser i ejendommen, at der opstår 20 nye revner.

Som anført i klagen og tidligere svar, må det tilskrives en mekanisk påvirkning af væggene, som alene kan hidrøre fra tagkonstruktionen og manglende overholdelse af konstruktionstegningerne.

De valmede gavles betydning for stabiliteten må der være taget højde for i konstruktionstegningerne, som ikke er fulgt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget spærberegning mv. udarbejdet til brug for opførelse af huset, police, klagerens oversigt over revner i bagmuren (inder-væggen) og skillevægge, malerfirmas overslag af 2/9 2019 på reparation af revner for 116.000 kr. og fotos. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af murerfirmas brev af 18/7 2019 til klagerne fremgår bl.a.:

"I forbindelse med udbedring af de 2 revnede flisefuger i badeværelse og gæstetoilet, kunne jeg konstatere at revnerne skyldes at multipladeskillevæggene var revnet, begge steder, fra loft til gulv.

...

Det er min opfattelse at der er fejlvurderet, mht. revnerne i jeres skillevægge og bagmure, i den tilstandsrapport der er udarbejdet i forbindelse med jeres køb af huset.

Ved en besigtigelse af skillevægge og bagmure, der ikke er dækket af skabe og lign. kan der konstateres 9 revner, der bortset fra en i en overligger løber fra loft til gulv. Det er revner der tydeligt ses selv om der på alle vægge er opsat Rutex, der er malet. Mindre og fine revner vil kunne være skjult bag Rutex eller bag skabe el.lign.

Revner i multipladevægge er et kendt problem, tidligere var et af problemerne bl.a. tykkelsen på elementer anvendt i bagmure, 75 mm, dette er nu ikke længere tilladt. I jeres hus er der, iflg. tegningerne på huset, anvendt 100 mm elementer.

Et andet problem, der har givet revnede bagmure og skillevægge, er ustabile tag- og loftskonstruktioner.

Efter et kort kig i jeres loftsrum, hvortil der er fin adgang med stige i loftslem, gode gangbroer og lys, hælder jeg til at revnerne i skillevægge og bagmure nok skyldes ustabilitet i tag- og loftskonstruktion, samt måske en for ringe sikring af toppen på skillevæggene.

Ved en meget kort undersøgelse kunne jeg ikke konstatere vindkryds hverken i tag- eller loftskonstruktion."

Af taksators brev af 23/7 2019 til klagerne fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato Tirsdag d. 23.07.2019

...

Historik:

De er tale om et hus fra 1996. Huset er lavet som et traditionelt 1-planshus med blanke sten udvendigt og indvendigt gasbetonvægge som bærende og skillevægge. FT har opdaget en del mindre revner og er nu nervøs for stabiliteten i huset.

Mindre revner i indvendige vægge.

Udvendigt ses der ingen tegn på sætninger.

Det kunne ikke konstateres om der var afstivende foranstaltninger på tagryg, som f.eks. ståltrækbånd fordi huset er udført med undertag.

Der var således ikke strålægter (som rådgiver mener der skal være), men dette ses næsten heller ikke mere i nyere byggeri, da der som regel bruges stålband.

Det kunne konstateres at der var en gennemgående gangbro. Det må formodes at denne i sig selv har en skivevirkende effekt, da dette ofte er gældende i nyere byggeri.

Revner kunne konstateres i både bærende indervægge, samt i almindelige skillevægge. Revnerne er alle lodrette i større eller mindre grad.

Revner er mellem gasbetonelementerne, dvs. i sammenlimningen.

Revner ses at være hårfine. Nogle steder ses det, at der er spartlet mellem elementerne og de fleste steder er der ikke fremkommet nye revner.

Årsagen til revnerne er almindelige bevægelser og eller svind af lim/gasbeton kort efter montering af elementerne.

Forholdet er ikke unormalt ved den valgte byggemetode

Forhold ses ved lignende huse, ofte mere udtalt end ved det aktuelle hus.

Forholdet ses tydeligst hvor der er savsmuldstapet, som er i det meste af huset. Savsmuldstapet har ingen styrke overhovedet og derfor ses enhver lille revne, modsat glasvæv.

Af byggesagsmappen fremgår det at huset er monteret med BMF skråbånd på taget. Huset er et Lasse Larsen typehus

Det ses endvidere i sagsmappen at der ligger geotekniske beregninger og statiske beregninger af det aktuelle hus.

Jeg ser på ovenstående ikke et hus som har statiske udfordringer.

Jeg ser et hus med almindelige hårfine revner ved elementsamlinger."

Af arkitektfirmas rapport af 26/8 2019 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

Notat vedr. revner i indvendige vægge, specielt med registrering af mulige årsager til eksist. skader. Besigtigelsen er fortaget d. 14.08.2019.

Ankenævnet for Forsikring

9.

94418

INDVENDIGE VÆGGE:

Beskrivelse af eksist. forhold, iht. bilag, udarbejdet af ejer af d. 21.07.19, har ejer registreret revnerne, jeg har foretaget en stikprøvevis gennemgang af revner og fundet beskrivelserne af revner korrekte mht. mængde og omfang.

Min tilføjelse til notatet:

Indv. vægge er udført i rumhøje 100 mm letbeton elementer, der er tapetseret med rutex (savsmuldstapet), det kan konstateres at flere af revnerne er forsøgt repareret tidligere. Ejer oplyser at det ikke er forsøgt udbedret i deres ejer tid.

LOFTRUM:

Tagkonstruktion:

Vingetegl tagsten.

38 x 56 mm lægter, c/c ca. 335 mm

Afstandlister

Gitterspær med helvalme

Besigtigelse:

Jeg har foretaget en besigtigelse af loftrummet, med følgende konstateringer:

Spærhoved:

Jeg kunne ikke konstatere at der er monteret vindtrækbånd på overside af spærhoveder. Det bemærkes at huset er opført med helvalme, og vinkelret sammenbygning, dette vurderes ikke til at være tilstrækkelig stabilitet i tagfladernes/spærhovedernes niveau.

Spærfod:

Over spærfod er der monteret vindtrækbånd iform af 1 x 20 mm vindtrækbånd.

- Over vognly er vindtrækbåndet ført ca. 45 gr. ind til 7. spær fra gavlen.

- Over værelser i hovedhus er vindtrækbåndet ført ca. 45 gr. ind til 5. spær fra gavlen.

...

Forankring af spærfod til indv. vægge:

Det er konstateret at indv. væg i mellem Værelse 1 og Køkken/Alrum er forankret med søm c/c ca. 1.000 mm i forskallingsbræt monteret på toppen af indv. væg og fastgjort i nærliggende spærfodder.

Gangbro:

Der er monteret gangbro i hovedhuset imellem toppene af helvalmene, i form af 5 x 25 x 100 mm forskallingsbrædder.

Forankring af spær:

Det er ikke muligt at konstatere om den beskrevne forankring af hver anden gitterspær er foretaget, det er beskrevet på snittegning.

...

Ud fra ovennævnte registrering, så har [REDACTED] Bygningsingeniør fra [REDACTED], kommet med følgende vurdering:

[REDACTED] har set på det fremsendte materiale, og vurderer følgende vedr. stabiliteten af huset:

- Manglende skive i niveau med spærfod, der kan fordele de vandrette kræfter til stabiliserende vægge.

Revnerne optræder ud mod husets gavle hvor kræfterne er størst.

- Evt. manglende fastholdelse af de vægge der skal optage stabilitet. Glidebeslag og forankringer af vægge.

- Der kan ikke som angivet være udført forankringer af spærene ved hvert andet spær – det er der for mange vinduer til.

Det kan føre til bevægelser – men det er ikke sikkert.

- Selv om der er tale om et hus med valme, bør der være vindkryds i tagfladen der hindrer væltning af spærene.

- Da det er konstateret, at der er foretaget reparationer af revnedannelserne ved tidligere lejligheder, må det konkluderes, at det vil være et problem som vil komme igen, hvis ikke årsagen findes og udbedres.

Af murerfirmas mail af 30/9 2019 til klagerne fremgår bl.a.:

"Her er lige et lille skriv på baggrund af mit besøg hos jer den 25. september.

Jeg foretog en fornyet besigtigelse af jeres loftsrum med henblik på at undersøge stabiliteten i tag- og loftkonstruktionerne, således at årsagen til revnerne i jeres skillevægge og bagmure kunne fastslås.

Først må jeg sige det var lidt 'træls' at I kunne påvise en ny revne i gavlvæggen ud mod garagen, en revne i jeres badeværelse, og igen i en flisebeklædt væg.

Jeg besigtigede alle spærfag i hovedhuset, hvor der er udlagt gangbro. Dels visuelt, dels har jeg eftermærket på undertaget, om jeg kunne mærke en udvendig placeret skråafsværtning af taget, dette kunne jeg ikke.

Ligeledes har jeg i områder løftet øverste lag af loftsisoleringen, for at se om der på overside af spærfødderne var monteret skråbånd til stabilisering af loftskonstruktionen, dette kunne jeg ikke.

På den baggrund må jeg fastholde det jeg tidligere har nævnt, at revnerne i skillevægge og bagmure i jeres hus, skyldes primært manglende stabilisering af tag- og loftskonstruktionen.

Hvis der er skuset lidt med opsætning af helvægselementerne kan det have/være en medvirkende årsag til at I har så mange revner.

Jeg synes det er en lidt underlig oplevelse, du fortæller, I har haft med den ekspert jeres forsikringselskab har sendt ud til jer. Dels ville han ikke se på revnerne, dels var hans konklusion, da han gik at taget ikke ville falde ned, det er da vist heller ikke nogen der har påstået."

Af rådgivende ingeniørs rapport af 30/9 2019 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget ovenstående bygning med henblik på en vurdering af:

- Manglende skive i niveau med spærfod.
- Manglende afstivning af spær hoved.
- Konstaterede revner.

Besigtigelsen har fundet sted den 20. september 2019...

...

Det konstaterede:

Revner:

Der kan konstateres revner jævnfør FT' s registrering som er vedlagt som bilag 1. Flere er revnerne er tidligere repareret.

Revnerne er ældre af dato, og er sammenfaldne med revner som kan konstateres i huse med samme alder og materiale valg.

Revnerne er kun kosmetisk af betydning og her ingen betydning for bygningens levetid.

Manglende skive i niveau med spærfod:

Huset er i en etage med tungt tag og et stort antal indvendige tværskillevægge. Dette medfører, at kravet til loftskiven er meget begrænset samtidigt med, at fordeling af vindkræfter til de stabiliserende vægge sker ud fra facadeandel og ikke væggenes stivhed. Loftskiven er etableret via gangbro suppleret med BMF stålbånd ved gavle.

Det er evident, at huset har en tilstrækkelig skive ved tagfoden. Herudover er de konstaterede revner ikke relateret til vindkræfter men kan henføres til temperatur bevægelser samt svind.

Manglende afstivning af spær hoved:

Det er korrekt, at der ikke er stålkryds til stabilisering spær. I dette tilfælde er det også unødvendigt, da huset er født med valmede gavle.

Udbedring:

Ingen udbedring er nødvendig, da der ikke er en nærliggende risiko for skade i fremtiden grundet manglende stabilitet/revner."

Af forsikringsbetingelserne 1601 fremgår bl.a.:

"3.1 Skader og fysiske forhold

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1996 og er overtaget af klagerne den 15/7 2018. Ejendommen er opført med et helvalmet tag og ydervægge med en formur af mursten og en bagmur af gasbeton. Bagmuren er beklædt med savsmuldstapet. Ejendommen har ligeledes skillevejge af gasbeton. Klagerne anmeldte den 22/7 2019, at tagkonstruktionen var ustabil og medførte revner i bagmuren og de indvendige vægge. Efter at taksator den 23/7 2019 havde besigtiget ejen-

dommen, afviste selskabet at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at det var almindeligt, at der opstod revner ved samlingerne af gasbetonelementerne. Klagerne har efterfølgende ladet et arkitektfirma besigtige ejendommen den 14/8 2019, og selskabet har ladet en rådgivende ingeniør besigtige ejendommen den 20/9 2019.

Klagerne ønsker, at selskabet skal dække, at tagkonstruktionen stabiliseres, og at revnerne i bagmuren og skillevæggene udbedres.

Klagerne har blandt andet anført, at hvis ikke tagkonstruktionen stabiliseres, vil der på længere sigt opstå fare for sammenbrud af ejendommen. Klagerne har anført, at tagkonstruktionen ikke er udført korrekt, hvilket blandt andet kan ses ved, at der mangler stålkryds til stabilisering af spærene, og at konstruktionstegningerne ikke er fulgt, da hvert andet spær skulle have været fastgjort med forankringsjern. Klagerne har anført, at "revnedannelserne i sig selv er en kritisk skade, og at huseftersynet derfor har angivet skaden forkert, som en K0 – kosmetisk skade. Bevægelserne i elementerne vil på sigt ødelægge ejendommens stabilitet med bygningssvigt til følge".

Selskabet har fastholdt sin afvisning af forsikringsdækning og har blandt andet anført, "at ejendommen er opført i 1996, og har således været opført forud for diverse orkaner og storme, uden at der er konstateret revnedannelser i ydermuren. Det er selskabets opfattelse, at hvis tagkonstruktionen er ustabil, ville der kunne konstateres revner i ydermuren, ligesom der ville have kunnet konstateres flere og mere markante revner". Selskabet har anført, at "Som det fremgår af ingeniørens rapport (bilag K) er huset i en etage med tungt tag og et stort antal tværskillevægge. Dette medfører, at ... fordelingen af vindkræfter til de stabiliserende vægge sker ud fra facadeandelen, etableret via gangbro suppleret med BMF bånd ved gavle. Endvidere fremgår det af bilag K, at der ikke er stålkryds til stabilisering af spærene, men henset til, at der er tale om en ejendom født med valmede tage, er dette unødvendigt". Selskabet har anført, at revnerne ikke har konstruktiv betydning for ejendommen, men kun har kosmetisk karakter.

Af taksators brev af 23/7 2019 til klagerne fremgår det, at "Udvendigt ses der ingen tegn på sætninger ... Der var således ikke stållægter (som rådgiver mener der skal være), men dette ses næsten heller ikke mere i nyere byggeri, da der som regel bruges stålbånd. Det kunne konstateres at der var en gennemgående gangbro. Det må formodes at denne i sig selv har en skivevirkende effekt, da dette ofte er gældende i nyere byggeri ... Revner er mellem gasbetonelementerne, dvs. i sammenlimningen. Revner ses at være hårfine. Nogle steder ses det, at der er spartlet mellem elementerne og de fleste steder er der ikke fremkommet nye revner. Årsagen til revnerne er almindelige bevægelser og eller svind af lim/gasbeton kort efter montering af elementerne. Forholdet er ikke unormalt ved den valgte byggemetode. Forhold ses ved lignende huse, ofte mere udtalt end ved det aktuelle hus. Forholdet ses tydeligst hvor der er savsmuldstapet, som er i det meste af huset. Savsmuldstapet har ingen styrke overhovedet og derfor ses enhver lille revne, modsat glasvæv".

Af arkitektfirmas rapport af 26/8 2019 indhentet af klagerne fremgår det, at "Indv. vægge er udført i rumhøje 100 mm letbeton elementer, der er tapetseret med rutex (savsmuldstapet), det kan konstateres at flere af revnerne er forsøgt repareret tidligere. Ejer oplyser at det ikke er forsøgt udbedret i deres ejer tid ... Spærhoved: Jeg kunne ikke konstatere at der er monteret vindtrækbånd på overside af spærhoveder. Det bemærkes at huset er opført med helvalme, og vinkelret sammenbygning, dette vurderes ikke til at være tilstrækkelig stabilitet i tagfladernes/spærhovedernes niveau ... Forankring af spær: Det er ikke muligt at konstatere om den beskrevne forankring af hver anden gitterspær er foretaget, det er beskrevet på snittegning ... Bygningsingeniør ... har set på det fremsendte materiale, og vurderer følgende vedr. stabiliteten af huset: - Manglende skive i niveau med spærfod, der kan fordele de vandrette kræfter til stabiliserende vægge. Revnerne optræder ud mod husets gavle hvor kræfterne er størst. - Evt. manglende fastholdelse af de vægge der skal optage stabilitet. Glidebeslag og forankringer af vægge. - Der kan ikke som angivet være udført forankringer af spærene ved hvert andet spæret er der for mange vinduer til Det kan føre til bevægelser - men det er ikke sikkert. - Selv om der er tale om et hus med valme, bør der være vindkryds i tagfladen der hindrer væltning af spærene. - Da det er konstateret, at der er foretaget reparationer af revnedannelserne ved tid-

ligere lejligheder, må det konkluderes, at det vil være et problem som vil komme igen, hvis ikke årsagen findes og udbedres".

Af rådgivende ingeniørs rapport af 30/9 2019 indhentet af selskabet fremgår det, at "*Revner:* Der kan konstateres revner jævnfør FT' s registrering ... Flere af revnerne er tidligere repareret. Revnerne er ældre af dato, og er sammenfaldne med revner som kan konstateres i huse med samme alder og materiale valg. Revnerne er kun kosmetisk af betydning og har ingen betydning for bygningens levetid. *Manglende skive i niveau med spærfod:* Huset er i en etage med tungt tag og et stort antal indvendige tværskillevægge. Dette medfører, at kravet til loftskiven er meget begrænset samtidigt med, at fordeling af vindkræfter til de stabiliserende vægge sker ud fra facadeandel og ikke væggenes stivhed. Loftskiven er etableret via gangbro suppleret med BMF stålbånd ved gavle. Det er evident, at huset har en tilstrækkelig skive ved tagfoden. Herudover er de konstaterede revner ikke relateret til vindkræfter men kan henføres til temperatur bevægelser samt svind. *Manglende afstivning af spær hoved:* Det er korrekt, at der ikke er stålkryds til stabilisering spær. I dette tilfælde er det også unødvendigt, da huset er født med valmede gavle. *Udbedring:* Ingen udbedring er nødvendig, da der ikke er en nærliggende risiko for skade i fremtiden grundet manglende stabilitet/revner".

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen var forhold ved tagkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder også, at klagerne ikke har godtgjort, at revnerne i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

15.

94418

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnerne i bagmuren og de indvendige vægge ifølge den rådgivende ingeniør ikke har konstruktiv betydning for ejendommen. Nævnet har i forlængelse heraf lagt vægt på hans vurdering af, at revnerne må anses for at være bevægelsesrevner, der ikke er usædvanlige i gasbetonvægge.

Nævnet bemærker, at det nævnes i tilstandsrapporten, at der ses enkelte reparererede revner i indvendige vægge, og at nævnet ikke finder, at klagerne har bevist, at forholdene medfører, at ejendommen er væsentligt mere vedligeholdelseskrævende, end hvad der er sædvanligt for ejendomme med tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings