

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96778:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 19/4 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klagerne, ..., købte huset beliggende ... med overtagelse den 1. januar 2015. I forbindelse med købet blev der tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning og en selvrisiko på kr. 5.000 pr. forhold hos FRIDA Forsikring og Agentur A/S i henhold til forsikringsbetingelser nr. E31 med udvidet dækning. Disse forsikringsbetingelser vedlægges som **bilag 1**. Der blev samtidig udarbejdet en tilstandsrapport, der vedlægges som **bilag 2**.

Klagerne har tidligere anmeldt en skade til FRIDA vedrørende fejl ved isoleringen. Denne skade har FRIDA indrømmet dækning til. I forbindelse med, at isolerings arbejdet skulle påbegyndes med henblik på udbedring heraf, kunne klagerne konstatere revner i murværket. Den 26. april 2020 anmeldte klagerne skaden til FRIDA, jf. **bilag 3**.

Den 26. juni 2020 traf FRIDA's skadesafdeling afgørelse, hvorefter anmeldelsen blev afvist, jf. **bilag 4**. Som det fremgår, har FRIDA henvist til forsikringsbetingelser nr. RE100, der imidlertid ikke umiddelbart er en del af aftalegrundlaget, idet det er de som bilag 1 fremlagte betingelser nr. E31, der er aftalt mellem parterne.

Endvidere er afvisningen begrundet med, at 'det anmeldte forhold er indtrådt over 5 år efter din overtagelse af ejendommen, hvorfor der er tale om en nyopstået skade, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.'

Klagerne har efterfølgende protesteret mod afgørelsen, der afstedkom, at FRIDA den 28. august 2020 fastholdt sin afgørelse med den supplerende begrundelse, at 'da skadesplaceringen er fremtrædende mener vi samtidig, at skaden – hvis den havde været tilstede ved din overtagelse – ville have været bemærket allerede ved din overtagelse', jf. **bilag 5**.

Klagerne har efterfølgende rekvireret en rapport fra Teknologisk Institut af 10. september 2020, der vedlægges som **bilag 6**. Rapporten blev tilsendt FRIDA den 29. november 2020. Som ligeledes anført i rapporten fra Teknologisk Institut under 'modtagne informationer', havde klagerne alene kendskab til én fuge som ikke lignede de øvrige i østfacaden på overtagelsesdatoen, idet de øvrige revner ikke var umiddelbart konstaterbare. Da klagerne spurgte ind til denne fuge, blev det oplyst, at fugen sandsynligvis var opstået som følge af en reparationsfuge efter et kabel. Der henvises i øvrigt til den i rapporten anførte vurdering af skadernes opståen samt forslag til udbedring.

Ved meddelelse af 22. december 2020 fastholdt FRIDA sin afvisning fortsat med den begrundelse, at forholdene skulle være opstået efter klagernes overtagelse af huset, jf. **bilag 7**.

FRIDA's tilbagemelding afstedkom, at klagerne rekvirerede en tidligere tilstandsrapport på det omhandlede hus, der vedlægges som **bilag 8**. I denne tilstandsrapport fra 15. februar 2001 (vedrører ikke klagernes handel) er omfanget og karakteren af revnerne beskrevet, mens det ikke var tilfældet i den tilstandsrapport, der lå til grund for klagernes køb af huset, jf. bilag 2. Den pågældende tilstandsrapport fra 15. februar 2001 blev fremsendt til FRIDA med et foto fra før klagernes køb af huset, idet det pågældende foto er fra før den tidligere ejer tilsyneladende malede huset. Det pågældende foto vedlægges som **bilag 9**.

Den 25. januar 2021 fastholdt FRIDA uden videre sin afgørelse med henvisning til, at sagen kunne indbringes for Ankenævnet for forsikring, jf. **bilag 10**.

I 2020 har klagerne i øvrigt inddraget ... fra [rådgivende ingeniørfirma 1], der har udarbejdet det som **bilag 11** vedlagte registreringsnotat, ligesom bygnings- og forsikringssagkyndige ... fra [rådgivende ingeniørfirma 2] den 18. januar 2021 klart og utvetydigt har vurderet, at de pågældende revner må anses for at være opstået før klagernes overtagelse af huset, jf. **bilag 12**.

Derudover har der været en afsluttende korrespondance mellem klagerne og FRIDA, der afslutningsvis resulterede i, at FRIDA den 26. marts 2021 har bekræftet, at klagesagen er afsluttet hos FRIDA's klageafdeling, jf. **bilag 13**, hvormed nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring er nødvendiggjort.

Klagernes synspunkter

Klagerne gør overordnet gældende, at de konstaterede revner udgør en dækningsberettiget skade i henhold til den med FRIDA indgåede ejerskifteforsikring, idet der er tale om en skade, der var tilstede på overtagelsestidspunktet, idet det bemærkes, at skaden sandsynligvis udvikler sig.

Først og fremmest gøres det gældende, at det er forsikringsbetingelserne nr. E31 med udvidet dækning, der er gældende, jf. bilag 1. FRIDA's afvisning er begrundet med, at betingelserne i pkt. 4 A ikke er opfyldt, hvorefter, 'Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.'

Klagerne bestrider dette synspunkt. Først og fremmest gøres det gældende, at pkt. 4 A i henhold til sin ordlyd dækker både 'skader' og 'skaderisici'. Klagerne gør gældende, at revnerne var tilstede på tidspunktet for klagernes overtagelse af huset den 1. januar 2015, og at – i hvert fald risiciene for skadernes opstået (skaderisici) – må anses for at have været tilstede forud for overtagelsen.

Det dokumenteres navnlig ved, at skaderne er beskrevet i en tidligere udarbejdet tilstandsrapport af 15. februar 2001, jf. bilag 8, mens disse revner imidlertid ikke fremgår af den tilstandsrapport, der dannede grundlag for klagernes køb af huset, jf. bilag 2.

Det kan utvivlsomt lægges til grund, at sælger af ejendommen har malet huset forud for klagernes køb. Revnerne har således været skjulte for klagerne, der alene ved et tilfælde er blevet bekendt med disse i forbindelse med udbedring af en skade ved isoleringen i huset.

Dermed gøres det gældende, at der er tale om en retlig relevant og dækningsberettiget skade, der nyder dækning under den tegnede ejerskifteforsikring, jf. bilag 1.

Klagerne gør desuden gældende, at det helt åbenbart må have formodningen for sig, at revnerne var tilstede på overtagelsesdagen, eller i hvert fald kimen til revnerne var tilstede på overtagelsesdagen (skaderisiciene), og at det under hensyntagen til revnernes omfang og karakter må være FRIDA's byrde at tilbagevise, at det ikke måtte være tilfældet. Til støtte for, at revnerne var tilstede på overtagelsesdagen, henvises desuden til vurdering af revnernes opståen, som anført i rapporten fra Teknologisk Institut, jf. bilag 6. Klagerne gør gældende, at Teknologisk Instituts konklusioner understøtter, at revnerne var opstået forud for klagernes overtagelse af huset.

Klagernes synspunkt omkring synspunktet for revnernes tilstedeværelse dokumenteres desuden ved det som bilag 9 vedlagte foto af huset forud for klagernes køb.

Til støtte for at revnerne var tilstede på overtagelsestidspunktet henvises desuden til brev af 18. januar 2021 fra ... fra [rådgivende ingeniør 2], jf. bilag 12.

Endelig bemærkes, at FRIDA alene har begrundet sin afvisning med, at revnerne efter FRIDA's opfattelse først er opstået efter overtagelsesdagen, og afvisningen er således ikke baseret på andet grundlag, hvormed det alene er spørgsmålet om tidspunktet for revnernes opståen og fortolkningen af forsikringsbetingelsernes pkt. 4 A, der er genstand for pådømmelse ved Ankenævnet for Forsikring. Dertil bemærkes, at FRIDA ikke har været på ejendommen og besigtige revnerne, ligesom FRIDA's sagsbehandling har været langsommelig og efterlader det indtryk, at sagen ikke har været ordentligt belyst hos FRIDA, hvilket den kortfattede og udokumenterede afvisning understøtter.

Sammenfattende gøres det gældende, at FRIDA skal tilpligtes at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår.

Anmodning om besigtigelse

Der anmodes om, at nævnet foranlediger en nærmere besigtigelse af skaderne, idet der anmodes om, at tidspunktet for besigtigelse berammes efter nærmere aftale med klagerne."

Selskabet har i brev af 21/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. januar 2015. I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende er gået konkurs. Der er herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100, som vi har vedlagt som **bilag A** til denne besvarelse inkl. policen. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 17. september 2014 (**klagers bilag 2**).

Den 28. april 2020 anmelder klager, at der i tilknytning til en tidligere anmeldt skade om isolering af ejendommen er fundet revner i murværket i klagers hus (**klagers bilag 3**). Sammen med anmeldelsen sender kunden en udtalelse fra deres rådgiver [rådgivende ingeniørfirma 1] udarbejdet den 20. april 2020 (klagers bilag 11). Den 26. juni meddeler Frida Forsikring efter besigtigelse af ejendommen af taksator fra Frida Forsikring den 14. maj 2020, at forsikringen ikke dækker det anmeldte forhold, da forholdet er opstået over 5 år efter overtagelsen (**klagers bilag 4**). Den 11. juli 2020 vender klager tilbage og meddeler, at han er uenig i afgørelsen (**bilag B**). Den 28. august 2020 fastholder vi vores afgørelse (**klagers bilag 5**). Efterfølgende modtager vi en rapport fra Teknologisk Institut indhentet af klager (**klagers bilag 6**). Klagers rådgiver [rådgivende ingeniørfirma 2] retter herefter den 17. november 2020 henvendelse til Frida Forsikring med anmodning om, at der gives dækningstilsagn for de anmeldte skader (**bilag C**). Den 22. december fastholder vi igen vores afvisning (klagers bilag 7) og henviser i den forbindelse til ankenævnskendelserne 92637 (**bilag D**) samt 95017 (**bilag E**) og meddeler, at udover skaden ikke har været til stede ved overtagelsen, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efterfølgende vender klagers rådgiver tilbage den 19. januar 2021 og henviser til, at han er uenig i afgørelsen samt at der i en tidligere tilstandsrapport fra 2001 er noteret revner i facaden (**klagers bilag 12**). Den 25. januar 2021 fastholder vi, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet ikke har været tale om en aktuel skade af konstruktiv betydning. Samtidigt bemærker vi, at der ikke er tale om nærliggende risiko for skade. På baggrund af afvisningen vender klager tilbage den 5. februar 2021 og beder Frida Forsikring om at gennemgå sagen i sin helhed (Bilag F), hvorefter kvalitets- og klageafdelingen den 26. marts 2021 efter en kortere mailkorrespondance endeligt fastholder afvisningen af det anmeldte forhold (bilag G).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Klager har i forbindelse med sagens behandling indhentet en undersøgelse fra Teknologisk Institut fra den 10. september 2020.

I forbindelse med besigtigelsen den 27. august 2020 har Teknologisk Institut konstateret følgende revner i ejendommen:

- Der konstateres én gennemgående vandret revne i østfacaden, dog afbrudt ved vinduespartierne. Revnen har tendens til at skråne opad ved hjørner og vinduer. Se Foto 1. Derudover blev der iagttaget mindre revnedannelse over vinduespartierne.
- På nordgavlen konstateres revnen fra østfacaden at fortsætte omkring hjørnet og diagonalt mod taget.
- Der konstateres en lodret revne i hjørnet imellem sammenbygningen af de to bygningsdele mod nord. Se Foto 2 markeret med rødt og Foto 4. Endvidere konstateres der indtrængning af maling i revner imellem betonvæggene.

- Der konstateres én gennemgående revne samt enkelte mindre vandrette revner på vestfacaden i murværksstykket længst mod syd.
- Der konstateres én lodret revne i hjørnet mellem de to bygningsdele mod vest.
- Der konstateres diagonale trappeformede revner i Syd gavlen. Revnerne går fra henholdsvis øst og vestfacaden mod taget.
- Der konstateres vandrette revner indvendigt i det nordvestlige hjørne.
- Revnerne er beliggende i omtrent samme højde som den udvendige revne på foto 6.
- Der konstateres en vandret revne indvendigt i østfacadens bagmur.
- Der konstateres en vandret revne indvendigt mellem de to værelser.
- Der konstateres en diagonal revne indvendigt mellem værelse og køkkenet. Revnen går fra vinduespartiet til loftet.
- Der konstateres en lodret revne indvendigt i garagen, hvor overliggeren ligger af. Revnen fortsætter ca. 30 cm under overliggeren, hvorefter den skråner ud.

Hertil er der ved besigtigelsen udarbejdet en destruktiv undersøgelse i vestfacaden, hvor det er konstateret, at særligt tagforankringspladen ved lokationen er kraftigt korroderet. I den forbindelse bemærker Teknologisk Institut bl.a., at stål udvides kraftigt ved korrosion, hvilket kan give anledning til store tvangsspændinger og dermed revnedannelser.

Hertil bemærkes det også, at hele østfacaden og dele af vestfacaden løftes sandsynligvis på grund af korrosion i tagforankringerne. Tagforankringer er forbundet til både for- og bagmur. Derfor ses der tilsvarende revner indvendigt. Nord- og sydgavlen, hvor der formentligt ikke er tagforankringer i hulmuren, er muret i forbandt med facaderne, hvorfor diagonale trappeformede revner i mørtelfugerne med udspring i de vandrette revner opstår. Ligeledes er tværgående indvendige vægge muret i forbandt med facadernes bagmur, hvorfor tilsvarende diagonale revner ses som.

Som vi forstår rapporten fra Teknologisk Institut vurderer kundens rådgiver, at årsagen til de konstaterede revner bl.a. er, at forankringspladerne er korroderet, hvilket medvirker til, at Teknologisk Institut foreslår, at der bl.a. åbnes op i murkronen for at lokalisere tagforankringerne og der i den forbindelse indmures ny tagforankring af rustfrit stål mv.

Skadebegrebet

Overtagelsestidspunktet

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Ejendommen er opført i 1980. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 17. september 2014 og den bygningssagkyndige har ved bygningsgennemgangen ikke bemærket en eneste revne i ejendommen hverken indendørs eller udendørs.

Klageren anmelder først over 5 år efter overtagelsen, at der er tale om revner i alle ejendommens facader, som befinder sig både udvendigt og indvendigt.

At skadebilledet ændrer sig ved overtagelsen fra ikke at indeholde en eneste revne jf. oplysningerne i tilstandsrapporten til pludselig at befinde sig på alle bygningens facader, dokumenterer ef-

ter vores opfattelse i sig selv, at revnerne ikke har været til stede ved overtagelsen tilbage til den 1. januar 2015.

I den forbindelse konkluderer Teknologisk Institut, at årsagen til revnerne er korrosion af forankringspladerne. Da der på ingen måde ved overtagelsen har været tale om revner af nogen art, gør vi gældende, at tilstanden af forankringspladerne på overtagelsestidspunktet i 2015 ikke har givet anledning til nogen former for skader.

Tidligere indhentet tilstandsrapport/fotos

Klager har indhentet den tidligere udarbejdede tilstandsrapport fra 2001, og henvist til, at der på daværende tidspunkt allerede var tale om revner i ejendommen.

Den bygningssagkyndige har i rapporten noteret følgende:

I punktet 3.1 vedr. facader og gavle er det beskrevet, at facader og gavle har revner, herunder ret lange vandrette revner, især på muren over garageporten. Ved betondæk over garagen er der revne. Hertil er det beskrevet, at indervægge og indvendige sider af ydervægge har revner.

Begge forhold er beskrevet med karakteren K1., som beskriver mindre alvorlige skader.

I rapporten fra 2001 er der dog ikke beskrevet, hvor revnerne helt konkret befinder sig. Klager har derfor ikke dokumenteret, at der er tale om samme revner, som nu pludseligt er opstået næsten 20 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten tilbage til 2001. Det er derfor vores opfattelse, at klageren ved fremlæggelse af tilstandsrapporten fra 2001 ikke har dokumenteret, at de konstaterede revner i ejendommen i 2020, har været til stede ved overtagelsen i januar 2015.

Hertil har klager sendt et billede ind som jf. klagers oplysninger er taget tilbage til 2009. Billedet er meget utydeligt og dokumenterer efter vores vurdering heller ikke, at revnerne beskrevet i rapporten fra Teknologisk Institut hverken helt eller delvis har været til stede ved overtagelsen af ejendommen tilbage i 2015 herunder, at tilstanden af forankringspladerne har været de samme på tidspunktet for Teknologisk Instituts udarbejdelse af rapport i september 2020 som ved overtagelsen tilbage til den 1. januar 2015.

Det er forsikringstageren som efter almindelige forsikringsretlige regler har bevisbyrden for, at forankringspladerne tilbage til 2015 var korroderet i samme grad som konstateret af Teknologisk institut i 2020 samt at revnerne har været til stede tilbage til 1. januar 2015. Denne bevisbyrde finder vi ikke, at klager har løftet og vi fastholder derfor, at klager ikke har dokumenteret, at revnerne og årsagen hertil har været til stede ved overtagelsen.

Skadebegrebet i øvrigt

Det fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Hertil fremgår det af vilkårenes pkt. 4C, at forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Der er nu næsten 6 ½ år efter overtagelsen ikke konstateret nogen former for følgeskader som eks. vandindtrængning, udfaldne mursten eller sætningsskader mv., som følge af de anmeldte revner.

Der er derimod alene konstateret mindre revner i ejendommens facader, som ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder konstruktion og byggemetode. At der er konstateret korroderet forankring ved en destruktiv undersøgelse af Teknologisk Institut nu 40 år efter opførelsen af ejendommen nedsætter heller ikke bygningens værdi nævneværdigt i forhold til intakte tilsvarende bygninger af samme alder, da der ikke er konstateret alvorlige skader som følge af tilstanden af forankringen jf. vilkårenes pkt. 4b.

Vi finder heller ikke, at der er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. vilkårenes pkt. 4c, da der på trods af den konstaterede korrosion alene er tale om mindre alvorlige skader på ejendommens facader i form af revner, som man som husejer må påregne som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommens facader.

Såfremt revnerne havde været til stede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2014, ville den bygningssagkyndige ligesom ved udarbejdelsen af den fremlagte tilstandsrapport fra 2001 alene have karakteriseret revnerne med karakteren K1, som alene beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen betydning for bygningens konstruktion.

Mindre revner i murværket på et 40 år gammelt hus udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og samlet fastholder vi, at den korroderede forankringsplade samt revnerne i ejendommen ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring i Frida Forsikring.

Ankenævnspraksis

Vi har i forbindelse med vores besvarelser til vores kunde i sagsforløbet henvist til kendelserne 92637 (**bilag D**) samt bilag 95017 (**bilag E**).

Hertil skal vi her henvise til kendelsen 89.685 (**bilag H**), hvor der ligesom i denne sag var konstateret revner i murværket i en tilbygning fra 1969. Nævnet bemærkede i deres afgørelse, at udbedringen af revnedannelsen efter nævnets opfattelse i det væsentlige havde karakter af sædvanlig løbende vedligeholdelse af en ældre murstensejendom.

Det er vores vurdering, at kendelsen dokumenterer, at den omstændighed, at der er konstateret revner i murværket i et ældre hus ligesom i denne sag, ikke opfylder skadebegrebet, men derimod hører ind under almindelig vedligeholdelse man som husejer må påregne.

I sagen 84.795 (**bilag I**) anmeldte klager, at der var tale om større revner i murværket i en ejendom opført i 1963. Klagers murer og byggesagkyndig vurderede, at årsagen til revnerne i murværket skyldtes rustne murbindere. Ejendommen var overtaget i 2003 og anmeldelsen var sket til selskabet i 2012. Nævnet lagde vægt på i deres afgørelse, at forholdet vedr. rustne murbindere og

porøse fuger ved overtagelsen ikke nedsatte bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger.

Der er i nærværende sag tale om, at der først 5 år efter overtagelsen konstateres korrosion af forankringsplader samt revner i murværk, som efter vores opfattelse ligesom i kendelsen 84.795 ikke på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I ankenævns sagen 88338 (**bilag J**) havde klager anmeldt revner i facaden, som havde medført fugt, skimmelsvamp og vandindtrængningen i bygningen. På trods af, at der havde været konstateret disse revner samt følgeskader, fandt ankenævnet ikke, at der var tale om en dækningsberettiget skade, da klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunkt var tale om de anmeldte følgeskader i bygningen.

Det er vores opfattelse, at alle de nævnte ankenævnskendelser er sammenlignelige med denne sag.

Vilkår for Forsikringen

Klageren har i forbindelse med henvendelsen til Ankenævnet For Forsikring gjort gældende, at der gælder vilkårene E31 for vores kundes ejerskifteforsikring.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at klager oprindeligt har tegnet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance v/Frida Forsikring Agentur den 1. januar 2015 med vilkårene E31 (bilag K).

På baggrund af Qudos Insurances konkurs, har klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur med vilkårene RE100 (bilag A) gældende fra den 21. juni 2019.

Da klager har anmeldt revnerne til forsikringen den 28. april 2020, er det vilkårene for restperiodeforsikringen hos Domus Forsikring A/S RE100, som er gældende for denne skadeanmeldelse.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af klagers ejerskifteforsikring, da forholdene er opstået efter tegningen af forsikringen og de konstaterede revner samt korroderet forankringsplade ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og de konstaterede revner alene udgør et forhold, som man som husejer må påregne sig som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i meddelelse af 28/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu været igennem svaret fra Frida Forsikring. Vi er i sagens natur ikke enige i deres betragtninger. Det er for os tydeligt at Frida ikke ønsker at erkende at sagen er dækningsberettiget til trods for stærke beviser for at 1) der er en sag, 2) den er dækningsberettiget, 3) sagen har udviklet sig over de sidste år 4) tidligere ejere har forsøgt at udbedre skaden kosmetisk inden salget og at sagen var kendt allerede da de overtog huset.

Vi mener at det dokumentation vi har fremført for sagen fortsat beviser at vi er dækningsberettigede og håber at ankenævnet deler dette syn."

Ankenævnet for Forsikring

9.

96778

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tidligere tilstandsrapport af 15/2 2001 fremgår bl.a.:

"A 3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1 2 Facader og gavle har revner, herunder ret lange vandrette revner, især på mur over garageporten. Ved betondæk over garagen er der revne.

...

3.6 Indv. vægge

K1 Indervægge og indvendige sider af ydervægge har revner."

Af notat af 20/4 2020 indhentet af klageren fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår bl.a.:

"[Rådgivende ingeniørfirma 1] har været på stedet og vurderet byggeriet og sammenholdt registrerede observationer med materialet der findes på weblager.dk

Det er tydeligt, at de i dag observerede revner er af ældre dato, og at revnerne tidligere har været udbedret.

Der kan være flere årsager til aktuelle revnedannelser, f.eks.

1. Formur og bagmur bevæger sig forskelligt.
2. Bevægelsesforskelle forstærkes i den isolerede væg, fordi formuren her undergår langt større temperatursvingninger end bagmuren.
3. In-situ støbt kældervæg og gulv(stueetage) bevæger sig forskelligt i forhold til mursten.
4. Den vandrette stabilitet er muligvis ikke korrekt ført ned i konstruktionen.

Efter vor bedste opfattelse, kræver ovennævnte en nærmere og mere tilbundsående undersøgelse og ikke blot en ekstra 'make-over' der blot medfører samme skadesbillede igen i nærmeste fremtid."

Af rapport af 10/9 2020 fra Teknologisk Institut indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et enfamilieshus fra 1980 bestående af to sammenbyggede dele med forskudt etageniveau. Huset er med fladt tag uden udhæng.

Underetagen er udført i in-situ støbt beton. Overetagen er i den sydlige del af huset udført med både tegl i for- og bagmur, mens der i den nordlige del er anvendt byggesten i blokformat i bagmur og formur af murværk med påmonteret træ som klimaskærm.

...

Besigtigelse

Fotodokumentation fra besigtigelsen er vedlagt i bilag 1. Oversigt over registrerede revner er vedlagt i bilag 2.

Der blev gjort følgende iagttagelser:

- Der konstateres én gennemgående vandret revne i østfacaden, dog afbrudt ved vinduespartierne. Revnen har tendens til at skråne opad ved hjørner og vinduer. Se Foto 1. Derudover blev der iagttaget mindre revnedannelse over vinduespartierne.
- På nordgavlen konstateres revnen fra østfacaden at fortsætte omkring hjørnet og diagonalt mod taget. Se Foto 2, markeret med gult og Foto 3.
- Der konstateres en lodret revne i hjørnet imellem sammenbygningen af de to bygningsdele mod nord. Se Foto 2 markeret med rødt og Foto 4. Endvidere konstateres der indtrængning af maling i revner imellem betonvæggene. Se Foto 5.
- Der konstateres én gennemgående revne samt enkelte mindre vandrette revner på vestfacaden i murværksstykket længst mod syd. Se Foto 6.
- Der blev skåret 4 sten ud omkring revnen på vestfacaden. Mørtlen var svag, formentlig ren kalkmørtel, dog tidligere repareret med en stærk cementmørtel. Stenene var gule celesten.
- Der konstateres en murbinder og en tagforankringsplade i det udskårne hul, ca. 1,3 m fra murkronens top. Tagforankringspladen var kraftigt korroderet og murbinder var med korrosionsprodukter (ikke nærmere undersøgt). Se Foto 7 og Foto 8.
- Der konstateres én lodret revne i hjørnet mellem de to bygningsdele mod vest. Se Foto 9 og Foto 10.
- Der konstateres diagonale trappeformede revner i sydgavlen. Revnerne går fra henholdsvis øst- og vestfacaden mod taget. Se Foto 11.
- Der konstateres vandrette revner indvendigt i det nordvestlige hjørne. Se Foto 12 og Foto 13. Revnerne er beliggende i omtrent samme højde som den udvendige revne på Foto 6.
- Der konstateres en vandret revne indvendigt i østfacadens bagmur. Se Foto 14.
- Der konstateres en vandret revne indvendigt mellem de to værelser. Se Foto 15.
- Der konstateres en diagonal revne indvendigt mellem værelse og køkkenet. Revnen går fra vinduespartiet til loftet. Se Foto 16.
- Der konstateres en lodret revne indvendigt i garagen, hvor overliggeren ligger af. Revnen fortsætter ca. 30 cm under overliggeren, hvorefter den skråner ud. Se Foto 17.
- Murkronen blev åbnet i det sydvestlige hjørne. Opbygningen består af en krydsfinerplade, påbrændt tagpap og kobberinddækning. Se Foto 18.
- Det konstateres, at krydsfinerpladen er delvist nedbrudt på grund af råd/svamp. Derudover konstateres det, at krydsfinerpladen er fastgjort til både for- og bagmuren. Se Foto 19, Foto 20 og Foto 21.
- Der ses lidt afskalning af puds/maling nederst på murværk mod vest. Terræn ses stedvist højere end overkant sokkel.

Vurdering

Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Institut, Murværks erfaringer fra andre opgaver kan følgende vurdering gives:

Tagkonstruktionen spænder imellem facaderne, hvorfor tagforankringerne forventes at være beliggende i øst- og vestfacaden. Det må forventes, at alle tagforankringsernes fodplade er beliggende i samme niveau, og da den vandrette revne og tagforankringen begge er konstateret beliggende ca. 1,3 m fra murkronens top, er revnerne og tagforankringerne med overvejende sandsynlighed relateret. Ved destruktiv undersøgelse i vestfacaden blev det konstateret, at særligt tagforankringspladen ved lokationen var kraftigt korroderet, se Foto 7. Stål udvides kraftigt ved korrosion, hvilket kan give anledning til store tvangsspændinger og dermed revnedannelser.

Hele østfacaden og dele af vestfacaden løftes sandsynligvis på grund af korrosion i tagforankringerne. Tagforankringer er forbundet til både for- og bagmur. Derfor ses der tilsvarende revner indvendigt som fx på Foto 14. Nord- og sydgavlen, hvor der formentligt ikke er tagforankringer i hulmuren, er muret i forbandt med facaderne, hvorfor diagonale trappeformede revner i mørtelfugerne med udspring i de vandrette revner opstår. Ligeledes er tværgående indvendige vægge muret i forbandt med facadernes bagmur, hvorfor tilsvarende diagonale revner ses som fx Foto 16.

Den konstaterede mekaniske forbindelse mellem for- og bagmur i murkronen kan endvidere give anledning til temperaturbetingede differenspændinger mellem tagkonstruktion og formur, samt mellem for- og bagmur, hvilket kan give anledning til revnedannelse.

De konstaterede lodrette revner optræder i overgangen mellem to forskellige typer af materialer, som fx Foto 10, hvor den in-situ støbte kældervæg støder op mod murværk og Foto 17, hvor en betonoverligger står op mod en bagmur i murværk. Forskellige materialer har forskellige temperaturudvidelseskoefficienter og elasticitetsmoduler, hvorfor de bevæger sig forskelligt ved variationer i fugt- og temperaturniveau.

Der ses flere tegn på tidligere reparationer af revnerne i facaderne, som fx at der er anvendt en cementmørtel yderst i fugerne, hvor stenene blev skåret ud, samt maling, som er trængt ind i revner.

Udbedringsforslag

På basis af ovenstående ses der følgende muligheder:

For at undgå fortsat udvikling af revnedannelserne vurderes det nødvendigt at udskifte alle tagforankringerne. Følgende fremgangsmåde foreslås:

- Der åbnes op i murkronen for at lokalisere tagforankringerne.
- Murværket åbnes lokalt omkring tagforankringens fodplade.
- Fodpladen skæres væk og forankringsstangen fjernes. Det anbefales, at der kun fjernes en tagforankring ad gangen.
- Der indmures en ny tagforankring med en fodplade af rustfrit stål. Den nye fodplade bør have omtrent samme beliggenhed som den gamle. Den nye fodplade bør ikke blive placeret i et højere niveau end den gamle. Forankringsstangen foreslås nedsænket fra murkronen. Forankringsstangen kan eventuelt udformes med gevind i enden, så forankringsstang- og plade kan samles med låsemøtrik.
- Murværket lukkes, og revnedannelser reparerer ved udkradsning og efterfugning i revnens/murens fulde dybde. Dette udføres etapevist. Facaderne filtses/tyndpudses igen.

Når murkronen lukkes igen, anbefales det at udskifte den tværgående krydsfinerplade. Den nye krydsfinerplade bør kun fastgøres til bagmuren. Der kan eventuelt indlægges murpap mellem formur og krydsfinerpladen for at sikre mulighed for differensbevægelser mellem formur og tagkonstruktion, og der etableres ventilation mellem formur og krydsfinerplade. Herefter brændes tagpap på og murkronen kan lukkes (tæt mod eksisterende tag). Det anbefales, at der udføres nye metalinddækninger med større udhæng og inddækningshøjde ud over murværket, således principperne i BYG-ERFA Erfaringsblad (27) 161216 'Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng' følges.

Det anbefales endvidere at etablere lodrette elastiske fuger mellem to tilstødende forskelligartede materialer, som fx Foto 10. Elastiske fuger etableres med bagstop, så det er vigtigt at fugerne udføres ved indskæring i tilstrækkelig dybde (min. 2 cm ved 12 mm fuge).

Ved forestående udbedring af sokkelisolering bør terræn sænkes og så vidt muligt efterleve principperne i BYG-ERFA Erfaringsblad (19) 131231 'Niveaufri adgang og terrændæk'. Sokkel-pap/fugtspærre eftergås og blotlægges, således denne ikke er kortsluttet af sokkel-puds/facadetyndpuds."

Af brev til selskabet af 17/11 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 2 (rekvireret af klageren) fremgår bl.a.:

"Vi er af ejeren af ovenstående ejendom, blevet bedt om at gennemgå sagen herunder jeres afvisning af de anmeldte skader.

Bygningsejer har bedt Teknologisk Institut gennemgå bygningen og deres gennemgang og konklusion kan ses på vedlagte rapport.

Iht. rapporten er der konstateret flere revner både udvendigt og indvendigt. Der ses bl.a. vandrette revner i facaderne som går rundt om hjørnerne og diagonalt op mod taget.

TI vurderer, at revnerne stammer fra den lodrette forankring af tagfladen, som er udført med en 'fodplade' indlagt imellem murskifte ca. 1,3m ned i facaderne. Årsagen er vurderet til korrosion af 'fodpladen' som derved udvider sig og danner revner i facaden (TI; tvangsspændinger). Der er derved årsagssammenhæng med de vandrette revner i facaderne og de diagonalt liggende revner i gavlene, som er muret i forbandt med facaderne. Der er også årsagssammenhæng med diagonale revner i de indvendige tværgående vægge, da de er muret sammen med bagmuren. TI vurderer samtidigt, at den konstaterede mekaniske forbindelse mellem for- og bagmur i murkronen også kan forårsage revnedannelser.

Der er i tilstandsrapporten ikke nævnt noget omkring de konstaterede revner.

Årsagen skyldes iht. rapporten fra Teknologisk Institut således at 'fodpladen' korroderer og udvider sig og derved forårsager revner i skifterne i murværket. Det er alm. kendt og accepteret, at lodrette forankringer skal bringes til fundament. Dog kan man forankre længere oppe i væggen, hvis der er tyngde nok i vægstykket over forankringen. Det er således vigtigt at væggene kan optage de lodrette kræfter der opstår. Hvis ikke der bruges en korrosionsbehandlet 'fodplade'/ forankring til indmuring, vil der altid pga. af ydermures fugtpåvirkning af vind og vejr opstå korrosion af metallet. Det er alm. kendt, at korrosion af metal i murværk forårsager spændinger og revner.

Når metallet har forårsaget revnedannelser, så vil der være en brudlinje i murværket ved forankringerne som umiddelbart nedsætter den forankringsevne der var tiltænkt. Ligeledes kan træk i forankringerne forværre revnerne.

Det er derfor vores vurdering af løsningen ikke er udført hensigtsmæssigt, dette i forhold til både metode og udførsel.

Skader og revner af denne størrelse har været på vej over længere tid, og korrosionen har udviklet sig over flere år. Der har ikke været noget at bemærke de første mange år af bygningens levetid. Når der så begynder at forekomme mindre revner i facaden pga. korrosion, så får vand lettere ved at trænge ind til metallet, og det gør korrosionen værre.

Det er således vores vurdering, at 'skader/skaderisiko' var til stede på overtagelsestidspunktet iht. betingelsernes punkt A. Forankringsmetoden og udførelsen er ikke hensigtsmæssig og derfor var skaderne var til stede og under udvikling ved overtagelsen.

Det er også vores vurdering, at der er konstateret skader og overliggende risiko for skader iht. til betingelserne pkt. B og C. Skader bør udbedres snarest da der er risiko for vandindtrængen og frostsprængninger af facaden samt nedsat forankringsevne af tagkonstruktionen.

I tillæg til ovenstående, så er skaderne og årsagen hertil ikke omfattet af hvad man må forvente af en tilsvarende bygning af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Vi skal iht. ovenstående og vedlagte rapport som dokumentation for skaderne anmode om, at der gives dækningstilsagn for de anmeldte skader.

I forhold til fastsættelse af erstatningen, foreslås der at indhente pris på udbedringsmetoden, som er foreslået af Teknologisk institut."

Af brev af 18/1 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi er af ejeren af ovenstående ejendom, blevet bedt om at gennemgå sagen igen og i den forbindelse gennemgå jeres svar på mail af 22.12.2020

Nedenstående er således vores svar/kommentar til jeres mail.

Der findes i byggesagen ingen detaljetegninger over hvordan forankringerne er tænkt udført. Der ses heller ikke nogen udregninger på forankringerne der viser at murværket over disse, har tyngde nok til at modstå det lodrette træk. Det mest sandsynlige er, at det slet ikke er projekteret/beregnet og at håndværkerne bare har lavet forankringerne, som de har tænkt dem.

Hvis man kigger i 'norm for murværk DS 414 1969' afsnit 5.9, så fremgår det heraf, at en ubeskyttet stålbjælke skal indmures med en C 100 mørtel overalt, alternativt en KC 20/80 hvis det resterende murværk er opmuret således.

Det fremgår af svaret fra ... fra TI, som er ekspert i mørtler og murværk, at den brugte mørtel vurderes at være svag, formentlig en ren kalkmørtel.

Man kan med rimelighed betragte forankringerne som stålbjælker da de har samme virkning som en indmuret bjælke, mellem for- og bagmur. Der er således ikke sammenhæng mellem den viden og norm som var tilgængelig allerede 10 år før byggeriet og det der faktisk er udført.

Det er hertil vores overbevisning af man på opførelsestidspunktet faktisk havde mere og bedre viden og derfor en mere kritisk tilgang til indmuring af jern der ikke er korrosionsbeskyttet i murværk. Vi mener således ikke, at det er rimeligt at konkludere, at byggeriet er opført iht. byggesagen samt byggeskik og metode i 1980, ligesom vi også betvivler, at det er udført iht. lovgivning og normer.

Vi vedlægger et billede fra google street view, som er taget før overtagelsen og før sælger fik målet huset (dato for billede 4/2009). Her ses tydeligt de omtalte revner, hvorved det er dokumenteret, at problemet var til stede ved overtagelsen.

I tillæg hertil vedlægges tilstandsrapport fra 2001, som beskriver de 'ret lange vandrette revner'. Problemet har altså været kendt længe, uden at årsagen er blevet udbedret, og således også kendt væsentlig kortere tid efter opførelsen end antaget af Frida Forsikring.

Forholdene er dokumenteret kendt ca. 20 år efter opførelsen og har i forhold til det omfang der er beskrevet formentligt været til stede lang tid før dette og under alle omstændigheder været under udvikling i lang tid. Selv for et hus bygget i 1980 er dette hverken forventeligt eller normalt. Det underbygger at løsningen ikke er udført byggeteknisk korrekt og afviger også fra bygningsreglementer almindelige krav om, at konstruktioner skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.

I forhold til skadesbegrebet, så er det vores opfattelse, at der er tale om en skade og samtidigt overliggende risiko for yderligere skader, da skaden fortsat vil udvikle sig, hvis ikke der sættes ind med en udbedring af årsagen. I tillæg hertil så kan det ikke afvises, at der er risiko for, at forankringerne nu ikke er tilstrækkelige til at modstå en storm, da flade tage erfaringsmæssig er udsat for store kræfter, når det blæser hen over dem. Da der ikke er regnet på forankringerne og der samtidigt nu er en brudlinje hvor de ligger, så kan man med rimelighed tvivle på deres virkning, som bliver forværret jo længere tid der går inden skaden udbedres.

Vi mener heller ikke, at skaderne kan betragtes som noget man 'normalt' ser på lignende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand og som derved er forventeligt. Skaderne, deres omfang og årsagen er ikke noget der på nogen måde kan være forventeligt og heller ikke det normale billede af lignende bygninger.

I begge ankenævnskendelser har nævnet bl.a. lagt vægt på, at de anmeldte skader var noget som køber måtte forvente, henset til bygningens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. I denne sag er der ikke oplyst noget i tilstandsrapporten hvilket må være en væsentlig afvigelse fra kendelserne. Ligeledes er vi, som nævnt ovenfor, af den opfattelse at skaderne ikke er forventelige. Vi mener derfor ikke, at vedlagte kendelse kan underbygge jeres afvisning.

Der er således argumenteret imod alle jeres argumenter for afslag hvorved vi skal anmode om, at sagen genoptages og der giver dækningstilsagt for de anmeldte skader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

21. Udvidede dækning

...

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/ udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen. "

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1980 og overtaget af klageren den 1/1 2015. Den 28/4 2020 anmeldte han revner i ejendommens indvendige og udvendige murværk.

Klageren har blandt andet anført, at de konstaterede revner udgør en dækningsberettigende skade, der var tilstede på overtagelsestidspunktet, idet det bemærkes, at skaden sandsynligvis udvikler sig. Klageren har henvist til tidligere tilstandsrapport af 15/2 2001, hvor skaderne er beskrevet, hvilket ikke er tilfældet i den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen. Klageren har endvidere henvist til notat af 20/4 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 1, rapport af 10/9 2020 fra Teknologisk Institut og brev af 18/1 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2, som dokumentation for, at revnerne var til stede på overtagelsestidspunktet. Samtidig har klageren henvist til foto fremlagt fra før hans køb af huset, idet det pågældende foto er fra før, den tidligere ejer malede ejendommen. Da sælger malede ejendommen forud for klagerens køb, har revnerne været skjulte, og han er alene blevet bekendt med disse i forbindelse med udbedring af en skade ved isoleringen i huset.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdene er opstået efter tegningen af forsikringen, at klageren første efter ca. 5 år har konstateret revnerne, at revnerne ikke er noteret i tilstandsrapporten, og at de konstaterede revner samt den korroderede forankringsplade ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at de konstaterede revner alene udgør et forhold, som man som husejer må påregne sig som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Af notat af 20/4 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 1 indhentet af klageren fremgår det, at "Det er tydeligt, at de i dag observerede revner er af ældre dato, og at revnerne tidligere har været udbedret. Der kan være flere årsager til aktuelle revnedannelser, f.eks. 1. Formur og bagmur bevæger sig forskelligt. 2. Bevægelsesforskelle forstærkes i den isolerede væg, fordi formuren her undergår langt større temperatursvingninger end bagmuren. 3. In-situ støbt kældervæg og gulv(stueetage) bevæger sig forskelligt i forhold til mursten. 4. Den vandrette stabilitet er muligvis ikke korrekt ført ned i konstruktionen. Efter vor bedste opfattelse, kræver ovennævnte en nærmere og mere tilbundsående undersøgelse og ikke blot en ekstra 'make-over' der blot medfører samme skadesbillede igen i nærmeste fremtid".

Af rapport af 10/9 2020 fra Teknologisk Institut indhentet af klageren fremgår det, at "Tagkonstruktionen spænder imellem facaderne, hvorfor tagforankringerne forventes at være beliggende i øst- og vestfacaden. Det må forventes, at alle tagforankringernes fodplade er beliggende i samme niveau, og da den vandrette revne og tagforankringen begge er konstateret beliggende ca. 1,3 m fra murkronens top, er revnerne og tagforankringerne med overvejende sandsynlighed relateret. Ved destruktiv undersøgelse i vestfacaden blev det konstateret, at særligt tagforankringspladen ved lokationen var kraftigt korroderet, se Foto 7. Stål udvides kraftigt ved korrosion, hvilket kan give anledning til store tvangsspændinger og dermed revnedannelser. Hele østfacaden og dele af vestfacaden løftes sandsynligvis på grund af korrosion i tagforankringerne. Tagforankringer er forbundet til både for- og bagmur. Derfor ses der tilsvarende revner indvendigt som fx på Foto 14. Nord- og sydgavlen, hvor der formentligt ikke er tagforankringer i hulmuren, er muret i forbandt med facaderne, hvorfor diagonale trappeformede revner i mørtelfugerne med udspring i de vandrette revner opstår. Ligeledes er tværgående indvendige vægge muret i forbandt med facadernes bagmur, hvorfor tilsvarende diagonale revner ses som fx Foto 16. Den konstaterede mekaniske forbindelse mellem for- og bagmur i murkronen kan endvidere give anledning til temperaturbetingede differensspændinger mellem tagkonstruktion og formur, samt mellem for- og bagmur, hvilket kan give anledning til revnedannelse. De konstaterede lodrette revner optræder i overgangen mellem to forskellige typer af materialer, som fx Foto 10, hvor den in-situ støbte kældervæg støder op mod murværk og Foto 17, hvor en betonoverligger står op mod en bagmur i murværk. Forskellige materialer har forskellige temperaturudvidelseskoefficienter og elasticitetsmoduler, hvorfor de bevæger sig forskelligt ved variationer i fugt- og temperaturniveau. Der ses flere tegn på tidligere reparationer af revnerne i facaderne, som fx at der er anvendt en cementmørtel yderst i fugerne, hvor stenene blev skåret ud, samt maling, som er trængt ind i revner". Teknologisk Institut har vurderet, at det er nødvendigt at udskifte alle tagforankringerne for at undgå fortsat udvikling af revnedannelserne.

Af brev til selskabet af 17/11 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 2 (rekviret af klageren) fremgår det, at "Årsagen skyldes iht. rapporten fra Teknologisk Institut således at "fodpladen" kor-

roderer og udvider sig og derved forårsager revner i skifterne i murværket. Det er alm. kendt og accepteret, at lodrette forankringer skal bringes til fundament. Dog kan man forankre længere oppe i væggen, hvis der er tyngde nok i vægstykket over forankringen. Det er således vigtigt at væggene kan optage de lodrette kræfter der opstår. Hvis ikke der bruges en korrosionsbehandlet "fodplade"/ forankring til indmuring, vil der altid pga. af ydermures fugtpåvirkning af vind og vejr opstå korrosion af metallet. Det er alm. kendt, at korrosion af metal i murværk forårsager spændinger og revner. Når metallet har forårsaget revnedannelser, så vil der være en brudlinje i murværket ved forankringerne som umiddelbart nedsætter den forankringsevne der var tiltænkt. Ligeledes kan træk i forankringerne forværre revnerne. Det er derfor vores vurdering af løsningen ikke er udført hensigtsmæssigt, dette i forhold til både metode og udførsel. Skader og revner af denne størrelse har været på vej over længere tid, og korrosionen har udviklet sig over flere år. Der har ikke været noget at bemærke de første mange år af bygningens levetid. Når der så begynder at forekomme mindre revner i facaden pga. korrosion, så får vand lettere ved at trænge ind til metallet, og det gør korrosionen værre".

Det fremgår af brev af 18/1 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 til selskabet, at "Der findes i byggesagen ingen detaljetegninger over hvordan forankringerne er tænkt udført. Der ses heller ikke nogen udregninger på forankringerne, der viser, at murværket over disse, har tyngde nok til at modstå det lodrette træk. Det mest sandsynlige er, at det slet ikke er projekteret/beregnet og at håndværkerne bare har lavet forankringerne, som de har tænkt dem. Hvis man kigger i 'norm for murværk DS 414 1969' afsnit 5.9, så fremgår det heraf, at en ubeskyttet stålbjælke skal indmures med en C 100 mørtel overalt, alternativt en KC 20/80 hvis det resterende murværk er opmuret således. Det fremgår af svaret fra ... fra TI, som er ekspert i mørtler og murværk, at den brugte mørtel vurderes at være svag, formentlig en ren kalkmørtel. Man kan med rimelighed betragte forankringerne som stålbjælker da de har samme virkning som en indmuret bjælke, mellem for- og bagmur. Der er således ikke sammenhæng mellem den viden og norm som var tilgængelig allerede 10 år før byggeriet og det der faktisk er udført. Det er hertil vores overbevisning af man på opførelstidspunktet faktisk havde mere og bedre viden og derfor en mere kritisk tilgang til indmuring af jern der ikke er korrosionsbeskyttet i murværk. Vi mener

således ikke, at det er rimeligt at konkludere, at byggeriet er opført iht. byggesagen samt byggeskik og metode i 1980, ligesom vi også betvivler, at det er udført iht. lovgivning og normer. Vi vedlægger et billede fra google street view, som er taget før overtagelsen og før sælger fik mallet huset (dato for billede 4/2009). Her ses tydeligt de omtalte revner, hvorved det er dokumenteret, at problemet var til stede ved overtagelsen. I tillæg hertil vedlægges tilstandsrapport fra 2001, som beskriver de 'ret lange vandrette revner'. Problemet har altså været kendt længe, uden at årsagen er blevet udbedret, og således også kendt væsentlig kortere tid efter opførelsen end antaget af Frida Forsikring. Forholdene er dokumenteret kendt ca. 20 år efter opførelsen og har i forhold til det omfang der er beskrevet formentligt været til stede lang tid før dette og under alle omstændigheder været under udvikling i lang tid. Selv for et hus bygget i 1980 er dette hverken forventeligt eller normalt. Det underbygger at løsningen ikke er udført byggeteknisk korrekt og afviger også fra bygningsreglementer almindelige krav om, at konstruktioner skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde. I forhold til skadesbegrebet, så er det vores opfattelse, at der er tale om en skade og samtidigt overliggende risiko for yderligere skader, da skaden fortsat vil udvikle sig, hvis ikke der sættes ind med en udbedring af årsagen. I tillæg hertil så kan det ikke afvises, at der er risiko for, at forankringerne nu ikke er tilstrækkelige til at modstå en storm, da flade tage erfaringsmæssig er udsat for store kræfter, når det blæser hen over dem. Da der ikke er regnet på forankringerne og der samtidigt nu er en brudlinje hvor de ligger, så kan man med rimelighed tvivle på deres virkning, som bliver forværret jo længere tid der går inden skaden udbedres. Vi mener heller ikke, at skaderne kan betragtes som noget man "normalt" ser på lignende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand og som derved er forventeligt. Skaderne, deres omfang og årsagen er ikke noget der på nogen måde kan være forventeligt og heller ikke det normale billede af lignende bygninger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er forsikringsvilkår RE 100, der er gældende. Klageren har tegnet en restperiodeforsikring for ejerskifte, der har til formål at dække restperioden på den ophørte ejerskifteforsikring. Policen trådte i kraft den 21/6 2019. Da skaden er anmeldt den 28/4 2020, er det således restperiodeforsikringen, der er gældende.

Nævnet bemærker endvidere, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1980, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen som følge heraf. Det var således først i forbindelse med udbedringen af en anden dækningsberettigende skade vedrørende fejl ved isoleringen, at forholdet blev konstateret. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ejendommen er opført i strid med datidens byggeskik.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængning eller fugtskade som følge af revnerne i murværket. Herudover må en vis løbende vedligeholdelse af murværk påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige sætninger og svigt.

Nævnet finder på baggrund heraf, at klageren ikke har bevist, at forholdet har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring

21.

96778

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsloven på opførelses-/udførelsestidspunktet, jf. forsikringens udvidede dækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet af fremlagte rapporter – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings