

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2024 blev i sag nr. 101157:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 11/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi finder som boligkøber i sommeren 2023 ud af, at fugerne i boligens murværk er udtjente og porøse i en grad, så de smuldrer ved let berøring, foruden at der er flere huller i fugemassen som en byggesagkyndig vurderer skyldes murbier, med overvejende sandsynlighed. Den byggesagkyndige vejleder os til at udbedre forholdet hurtigst muligt og vi får et tilbud hos en murer lydende på 162.625 kroner. Vi får ligeledes et andet sammenligneligt murer tilbud.

Topdanmark anerkender ved besigtigelse at fugerne er porøse og smuldrer ved let berøring. Topdanmark anerkender dog ikke at kompensere for de porøse fuger over ejerskifteforsikringen. Topdanmark henviser til lignende sager, hvor Forsikringsankenævnet har givet forsikringsselskabet medhold.

Jeg har gennemlæst disse afgørelser og finder det overraskende at Forsikringsankenævnet har givet forsikringsselskaberne medhold, samt påfaldende at Forsikringsankenævnet ikke begrunder hvorfor de giver forsikringsselskaberne medhold, udover at man finder at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand.

Forsikringsankenævnet begrunder dog ikke afgørelsen og undlader at kommentere ift. klagers specifikke argumenter om at forholdet bør høre under skadesbegrebet i ejerskifteforsikringsmæssig forstand. Denne præcedens for ubegrundede afgørelser finder jeg bekymrende og jeg efterlades af et indtryk af manglende retssikkerhed som klager.

Lad os først og fremmest huske på selve formålet med den lovbestemte ejerskifteforsikring: at sikre køber imod skader der ikke er åbenlyse ifm. en almindelig besigtigelse.

At fugerne vil smuldre ved let berøring er ikke et forhold vi som boligkøbere med rimelighed vil skulle forvente, særligt når det ikke er benævnt i tilstandsrapporten. Vi har fået information fra en byggesagkyndig om at han er chokeret over at forholdet ikke er nævnt i en tilstandsrapport. Særligt fordi udbedring løber op i et signifikant beløb og dermed har stor betydning for en boligkøber.

Topdanmark argumenterer for, at skadede fuger ikke i sig selv repræsenterer en skade i ejerskifttemæssig forstand. Dette finder jeg foruden ulogisk, da fuger er en naturlig del af et murværk og dermed i sig selv er en væsentlig bestanddel, også forkert. Ifølge skadesbegrebet 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'. Fugerne er både svækkede og ødelagte, og ifm. hullerne er der tale om brud. Der er tale om en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi ift. bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Forsikringssselskabets taksator beskriver selv fugernes tilstand som en skade i sin rapport: 'forbindelse med sædvanlig vedligeholdelse af ældre fuger, skal man en gang om året gennemgå fugerne i murværket. Her ser man efter skader på fugerne som f.eks. porøse, afskallinger, huller og revner'.

Topdanmark henviser selv til et såkaldt bilag 3 hvori gives eksempler på skader. Her nævnes porøse fuger som eksempel på noget dækningsberettiget: 'større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger'. Imidlertid med angivelse af særlige omstændigheder. Men, porøse fuger nævnes intet sted som ikke dækningsberettiget, og dette eksempel er en klar tilkendegivelse af, at der er tale om en skade selv ud fra et forsikringssselskabs perspektiv.

Topdanmark argumenterer for, at forholdet er at betragte som almindelig drift og vedligehold. Dette er åbenlyst forkert, da den fulde omfugning vores byggesagkyndige mener bør foretages hurtigst muligt naturligvis ikke går under betegnelsen drift og vedligehold.

Topdanmark argumenterer desuden med at man som boligkøber bør forvente en fugekvalitet svarende til den på vores murværk. Topdanmark mener andre boliger fra tilsvarende årstal har fuger af tilsvarende kvalitet. Dette argument er åbenlyst fejlbehæftet, da sammenligningsgrundlaget jævnfør skadesbegrebet bør være en bygning som er almindeligt godt vedligeholdt. Det er altså forkert af Topdanmark at sammenligne med boliger med en tilsvarende udtjent og porøs fuge-masse, da disse ikke er almindeligt godt vedligeholdt.

Taksator beskriver endda selv, at almindelig god vedligeholdelse indebærer årlig gennemgang af fugerne for skader, såsom porøse fuger, afskallinger, huller og revner. Derfor er det ekstra bemærkelsesværdigt at selvsamme taksator argumenterer for at boliger hvor disse forhold gør sig gældende bør være det rette sammenligningsgrundlag ifm. vurdering af skade.

Intet sted i forsikringsvilkårene står der, at forhold som vurderes ikke dækningsberettigede negerer forhold som dækkes af skadesbegrebsbeskrivelsen. Således er det juridisk fejlbehæftet at undlade at forholde sig hertil i afgørelsen.

Jeg beder Forsikringsankenævnet forholde sig eksplicit til hver af mine argumenter for hvorfor udtjente og porøse fuger er indeholdt under skadesbegrebet i ejerskifttemæssig forstand ved udmel-

ding af sin afgørelse og jeg beder Forsikringsklagenævnet eksplicit skrive sin konkrete stillingtagen til hver af disse argumenter i bedømmelsen. Det bør være en klagers ret ifm. bedømmelse og bør være det minimumsniveau af servicering man som klager kan forvente af en professionel retsinstans.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker som boligkøbere ejerskiftemæssig dækning for vores udbedring af de udtjente og porøse fuger svarende til det murertilbud vi har indhentet på 162.625 kroner. I tilstandsrapporten stod intet om fugerne, og forholdet bør være dækket af skadesbegrebet i ejerskiftemæssig forstand, jævnfør dels hovedformålet bag den per lov indførte ejerskifteforsikring, og dels de konkrete begrundelser anført i denne sagsfremstilling."

Selskabet har den 1/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten med løbe.nr. ...

Tilstandsrapporten uploades som bilag A.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. juli 2023.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6776-2.

Vilkår uploades som bilag B. Police ses uploadet af klageren.

Der er tale om en ejendom fra 1938.

Kort oprids af sagens forløb

Ved skadeanmeldelse den 4. juli 2023, anmelder klageren forhold om porøse fuger i murværket. Klageren oplyser at det er en bygningssagkyndig der har gjort ham opmærksom på forholdet i forbindelse med byggeteknisk gennemgang. Se evt. bilag C for skadeanmeldelse.

Efterfølgende anmoder vi om fremsendelse af yderligere fotos af det anmeldte samt de købsdokumenter, der har ligget til grund for handlen af ejendommen.

Klageren fremsender de efterspurgte dokumenter, og anmoder i samme forbindelse om at få en taksator til at besigtige det anmeldte.

Den 1. august 2023 besigtiger taksator det anmeldte om de porøse fuger.

Den 14. august 2023 fremsender taksator sin afgørelse til klageren.

Under taksators besigtigelse, gennemgik taksator flere forhold. Herunder

Forhold 1: Udtjent levetid på fuger

Forhold 2: Revner i læmur ved overdækket terrasse

Forhold 3: 4 revnet mursten lige over taget ved garageporten

Forhold 4: Skimmel på mur inde i skab

På baggrund af det af klageren udfyldte webskema, er det dog vores opfattelse, at det alene er forholdet om de porøse fuger som klageren klager over, også kaldet forhold 1.

Om forhold 1 har taksator i skaderapporten bl.a. oplyst:

'Bygningen er opført i 1938, det vil sige at murværket og fuger er 85 år gammelt.

Fuger har en teoretisk levetid på 40-60 år, det afhænger af mørtlen, bygningens udformning og beliggenhed.

Når en fuge er ved at have udtjent levetiden, vil man opleve at fugen er porøs i overfladen, derudover vil der forekomme steder hvor fugen skaller af i overfladen, hvilket kan skabe huller i fugen. Hvis man ikke lukker hullerne, kan der opstå lommer, hvor fugten kan trænge ind i fugen og skabe yderligere afskalling.

I forbindelse med sædvanlig vedligeholdelse af ældre fuger, skal man en gang om året gennemgå fugerne i murværket. Her ser man efter skader på fugerne som f.eks. porøse, afskallinger, huller og revner. Som husejer må man vurdere hvor længe fugerne blot skal have lokale reparationer eller om man vælger at skifte alle fuger. Det vil sige at man udfræser de yderste ca. 25mm, derefter murer man murværket op igen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke:

...

Ved min besigtigelse var der ikke tegn efter murbier. Der kunne ikke konstateres nogen opfugtning af murværket eller tegn på sætninger i murværket. Det vurderes ikke at fugerne i murværket adskiller sig nævneværdigt i forhold til hvad man kan forvente i en tilsvarende bygning af samme alder opført efter samme byggeskik.

Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C'

Se bilag D for skaderapport.

Efter klagerens modtagelse af taksators afgørelse, følger en længere mailudveksling hvoraf det fremgår at klageren er utilfreds med taksators afgørelse og generelt utilfreds med, at ejerskifteforsikringen ikke vil dække udgifterne forbundet med vedligeholdelse af mørtelfugerne.

Klageren har til taksator ved bl.a. mail af 3. oktober 2023 anført:

'tak for dit hurtige svar. Jeg vil gerne tilføje, at jeg synes du var meget professionel ifm. gennemgangen af [ejendommen]. Jeg synes også du virkede grundig og jeg blev efterladt af en tiltro til at du ville kunne bedømme sagen fair. Eneste ting jeg konstaterede du ikke tjekkede var dybden af de mange huller der var i fugerne, samt at du ikke talte op hvor mange der var af disse. Det er et forhold som ellers er relevant.

Det jeg har krav på som kunde er dokumentation jævnfør punkt 1 herunder, dækningsbedømmelse ift. punkt 2 herunder og forståeligt og veldokumenteret svar på punkt 3 herunder. Kan jeg venligst udbede dig det? Når jeg har dette er jeg helt ok med at du fra din side lukker sagen. Afhængig af dit svar på disse punkter må jeg vurdere next step.'

Se bilag E for taksators mail af 3. oktober 2023.

Ved mail af 19. november 2023, afslutter klageren bl.a. en mail til taksator således:

'Jeg håber oprigtigt at Forsikringsankenævnet kommer til at forholde sig til mine konkrete argumenter om hvorfor skaden er dækningsberettiget i ejerskiftemæssig forstand. Hvis dette ikke er tilfældet må jeg benytte dette i argumentationen i det videre civile retlige forløb.

Jeg ser dette som værende en principalsag der bør afgøres af folk uden en byggefaglig baggrund og som har en reel mulighed, og et oprigtigt ønske om, at se sagen ud fra en almindelig borgers synsvinkel. Derfor er det besnærende at se på muligheder for at afprøve sagen civilretligt. Men lad os endelig køre sagen proforma igennem ankenævnet.

Hvis Topdanmark insisterer på at anbefale mig at benytte ankenævnet som det næste skridt i vores dialog, så vil jeg gerne bede Topdanmark sende mig alt sagsrelevant materiale som jeg så kan videregive til mig advokat.'

Se bilag F for klagers mail af 19. november 2023.

Ved mail af 18. december 2023, skriver taksator endnu en mail til klageren, hvori taksator bl.a. skriver følgende afslutning:

'Jeg har læst din mail.

Det er ikke fordi jeg ønsker at sagen skal i ankenævnet, men vi har pligt til at oplyse dig om muligheden.

At du mener at materialer der har eller er ved at have udtjent levetiden, skal dækkes på en ejerskifteforsikring, kan jeg godt se vil være en fordel når man køber et ældre hus.

Men det er desværre ikke det ejerskifteforsikringen kan tilbyde at dække.

Jeg har ikke mere liggende på sagen end det du allerede har modtaget.'

Se bilag G for taksators mail af 18. december 2023.

Herefter modtager vi meddelelse om, at klageren har indbragt klagen for Ankenævnet. Af portalen fremgår det at klagen er oprettet den 11. februar 2024.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Som ovenfor anført, ændrer klagerens klage til Ankenævnet ikke vores stillingtagen til det indklagede, om de porøse fuger i murværket.

Afgørende for, om der er tale om en skade, er at forholdet skal realisere ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi indsætter nedenfor ejerskifteforsikringens skadebegreb fra punkt 15C i forsikringsvilkårene:

...

Der skal således være tale om en aktuel skade, nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Derudover er det en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at forholdet har været til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

I forbindelse med vurderingen af, om hvorvidt der er tale om forhold der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, tager man udgangspunkt i tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I klagerens ejerskifteforsikringsvilkår, er der en række undtagelsesbestemmelser. Heraf fremgår det bl.a. at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der alene består i manglende vedligeholdelse eller sædvanligt slid.

Vi henviser særligt til vilkårenes punkt 16G og 16H, hvorunder det fremgår:

...

Derudover ses det under ejerskifteforsikringsvilkårenes eksempelsamling på forhold der i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende, at bl.a. forhold som 'udfaldne murværksfuger som følge af murbiangreb' samt 'revnedannelser der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid' ikke anses som værende dækningsberettigende. Disse forhold illustrerer at forhold som netop består i almindeligt vedligehold, eller forhold som ikke har nogen konstruktiv betydning for bygningen, ikke som udgangspunkt realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

...

Derudover henleder vi opmærksomheden på Ankenævnet for Forsikrings klageguide, hvorpå der om hvilke skader man kan forvente at få dækket på sin ejerskifteforsikring bl.a. fremgår:

En nærliggende risiko for skade foreligger, hvis forholdet erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, **hvis du ikke foretager særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde** eller andre forebyggende foranstaltninger. Kan du undgå, at forholdet udvikler sig til en egentlig skade, hvis du udfører visse former for vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, har du ikke ret til erstatning.

Du skal være opmærksom på, at nogle bygninger er mere vedligeholdelseskrevende end andre. Du kan eksempelvis ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Pudsede og malede facader er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader. Afskallende puds og revnedannelser vil derfor ofte ikke udgøre en dækningsberettigende skade. Se eksempelvis sagerne [97761](#), [97144](#) og [95928](#).

Taksators observationer ved besigtigelsen i august 2023

Ved taksators besigtigelse i august 2023, kunne der konstateres, at fugerne generelt fremstår intakte med en porøs overflade. Taksator registrerede at der var mindre lokale afskalninger i fugen flere steder, på den nordvendte-, østvendte-, sydvendte- og vestvendte facade.

Taksator oplyser, at fugen generelt set var porøs i overfladen, hvilket indikerer at mørtelfugens levetid er ved at være opbrugt. Der kunne konstateres enkelte steder med dybe afskalninger, primært i studsfugerne.

På den vestvendte facade sås 4 mursten hvori der var boret 8 huller, hvilket har fået stenene til at flække i overfladen. Taksator konstaterede, at hullerne ikke er gennemgående i stenen.

Der kunne ikke konstateres dybe revner eller opfugtning af murværket i øvrigt.

Vi henviser overordnet til taksators skaderapport uploadet som bilag D.

Vores vurdering af det indklagede

Det er vores vurdering, at forholdet om de porøse mørtelfuger ikke realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

I vores afgørelse har vi særligt lagt vægt på, at der er tale om et murværk, der på anmeldelsestidspunktet er ca. 85 år gammelt. Udover få lokale reparationer i murværket/mørtelfugerne, er der generelt set ikke foretaget yderligere vedligehold eller udskiftning af mørtelfugerne.

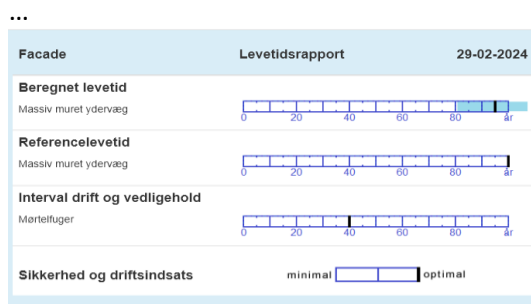
Os bekendt findes der ikke levetidstabeller for mørtelfugers forventede levetid. Det er dog vores og taksators erfaring, at levetiden for mørtelfuger i et ældre hus må være et sted mellem 40-60 år.

Denne erfaring kommer bl.a. fra andre skadesager hvor murværkseksperten netop har udtalt, at den gennemsnitlige levetid for mørtelfuger er mellem 40- 60 år – nogle mørtelfuger anbefales endda omfuget med 25-40 års intervaller – alt afhængig af ejendommens placering på grunden, beliggenhed samt vejrligspåvirkninger. Derudover har det også betydning for mørtelfugernes levetid, om ejendommen har tagudhæng og herunder størrelsen på tagudhængen, i forhold til beskyttelsen af murværket ved vejrets påvirkning.

Desuden har valget af materialer naturligvis også indflydelse på levetiden.

For at komme det nærmere, har vi indtastet bygningens beliggenhed/oplysninger/materialer på levetid.dk og fundet frem til, at den forventede levetid på mørtelfugerne, for en lignende ejendom, opbygget på samme måde med massivt murværk, med samme længde/størrelse tagudhæng, placeret mod syd og vest og beliggende i bymæssig bebyggelse, er omkring ca. 40 år.

Vi indsætter link til levetid.dk's beregning og indsætter nedenfor udklipet derfra.



Som husejer må man påregne udgifterne forbundet med vedligeholdelse af ejendommen.

Man må særligt forvente at skulle afholde udgifterne forbundet med at gennemgå og vedligeholde klimaskærm og tag, eftersom der påhviler husejer en latent vedligeholdelsesbyrde ved klimaskærme og tag eftersom det er disse bygningsdele der er mest udsat for vind og vejr.

Faktisk bør man som husejer gennemgå og reparere eventuelle ujævnheder i murværket/mørtlen en gang om året inden den hårde frost kommer i vinterperioden.

Ved taksators besigtigelse, kunne der ikke konstateres aktuelle bygningsskader grundet mørtelfugernes tilstand.

Vi mener derfor, at klagerens krav alene vedrører udgifterne forbundet med vedligeholdelse, som ejerskifteforsikringen ikke dækker.

På baggrund af ovenstående, er det vores vurdering, at der ikke er tale om forhold der opfylder skadebegrebet.

Som det fremgår af ovenfor anførte, vedrørende ejerskifteforsikringens dækning, er det en forudsætning for dækning, at der skal være tale om fysiske forhold der giver nærliggende risiko for skade og at der ved denne vurdering, skal sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Derudover fremgår det af ejerskifteforsikringsvilkårene, at forhold som manglende vedligeholdelse eller udløb af materialers levetid er direkte undtaget af dækningen.

Det er vores vurdering, at der alene er tale om forhold der består i manglende vedligehold og udløb af levetid.

Vi mener derudover, at klageren ikke har sandsynliggjort at der er konstateret skader grundet de porøse mørtelfuger.

I vores afgørelse har vi afsluttende lagt vægt på tidligere afgørelser omhandlende mørtelfuger i murværk, afgjort af Ankenævnet for Forsikring, hvor der bl.a. i kendelse 97241 bliver udtalt:

'Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1947, og at der må påregnes en vis løbende vedligeholdelse af murværk og fuger som en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom af den pågældende alder og konstruktion. Skadeforholdet er anmeldt til selskabet ca. 3,5 år efter overtagelsen. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort forhold, der går ud over, hvad der må henføres til almindelig vedligeholdelse.'

Derudover udtaler Nævnet i kendelse 91570 bl.a.:

'Nævnet finder, at fugernes tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente af en tilsvarende ejendom af samme alder. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at murværket er svækket som følge af de konstaterede huller i fugerne. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er fra 1977, at fugernes tilstand skyldes sædvanligt slid, og at en vis løbende vedligeholdelse af murværk og fuger må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.'

Klagerens klage over ejerskifteforsikringens ordning

Vi vil meget kort knytte et par bemærkninger til klagerens klage over selve ejerskifteforsikringens ordning.

Det er vores vurdering, at vi har behandlet klagerens anmeldelse i henhold til selve ejerskifteforsikringens ordning og i henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Opsummering

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at det anmeldte forhold om porøse mørtelfuger ikke opfylder skadebegrebet for klagerens ejerskifteforsikring, hvorfor vi alene af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for udgifterne, der relaterer sig til vedligeholdelse af klagerens murværk. Vi kan således ikke imødekomme klagerens krav."

Klageren har i brev af 9/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Situation

Det er meget simpelt. Der er ved lov oprettet et system der skal sikre almindelige borgere imod økonomiske chok ifm. boligkøb. Der er tale om en tredobbelt sikring. 1) Der skal udfærdiges en tilstandsrapport der på fyldestgørende vis giver borgeren et overblik ift. samtlige væsentlige forhold ved boligen, særligt skader. 2) Der eksisterer en lov om minimumsdækning ift. ejerskifteforsikringer. 3) Der findes en retsinstans, ankenævnet, som er nedsat som bagstopper ita. forsikringsse-

skabet forsøger at undvige sit ansvar, med ekstra vægt i tilfælde hvor tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende.

I dette tilfælde svigtes vi som borgere ift. både tilstandsrapport og forsikringsdækning. Forholdet omkring porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene er ikke nævnt overhovedet i tilstandsrapporten, og der er tale om en del af bygningen som er beskadiget og som derfor naturligvis er omfattet af ejerskifteforsikringens minimumsdækning. Vi har nu kun mulighed for at undgå at efterlades i stikken ved at ankenævnet opfylder sin samfundsmæssige rolle.

Forsikringen omfatter alle bygninger

Forsikringen omfatter skader på alle bygninger. Det står i vilkårene og det er hele hensigten med ejerskifteforsikringen. Der er ikke tale om en forsikring der dækker alle bygninger med undtagelse af visse dele af en bygning. Alligevel er det lykkedes branchen, eller måske er det kun indeværende selskab, at notere sig undtagelser ind, fx markiser og antenner. Ankenævnet bedes være særligt opmærksom på at fuger ikke er skrevet ind som undtagelse. Således kvalificerer fuger sig som en del af bygningen som er dækningsberettiget ved skade. Alt andet giver heller ikke mening, da fuger er en væsentlig bestanddel af et byggeri. Ankenævnet bedes derfor være særligt opmærksom på at selskabet som hovedargumentation for manglende opfyldelse af skadesbegrebet udtrykker 'Ved taksators besigtigelse, kunne der ikke konstateres aktuelle bygningsskader grundet mørtelfugernes tilstand', hvorved understreges at selskabet ugrundet forsøger at undtage fuger som en selvstændig bestanddel. Ankenævnet bedes eksplicit holde selskabet op på at fugerne i sig selv er en selvstændig bestanddel af bygningen som er erstatningsberettiget i tilfælde af skade.

Skaden efterlever skadesbegrebet

Porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene udgør en aktuel skade, jævnfør 15C. Af kriterierne for opfyldelse af skadesbegrebet i ejerskiftemæssig forstand opfyldes flere, eksempelvis svækkelse, men faktisk også brud og ødelæggelse. Ankenævnet bedes være særligt opmærksom på at selskabet ikke har fundet argumenter der modsiger dette. Ankenævnet bedes forholde sig eksplicit hertil.

Vær særligt opmærksom på at sammenligningsgrundlaget jævnfør forsikringsbestemmelserne skal være bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene falder ikke inden for betegnelsen almindelig god vedligeholdelsesstand. Som nævnt udtaler selskabets taksator selv, at almindelig god vedligeholdelse indebærer årlig gennemgang af fugerne for skader, såsom porøse fuger, afskallinger, huller og revner. Dette vil sige at almindelig god vedligeholdelse ifølge taksator indebærer udbedring af porøse fuger. Når fugerne ikke længere blot er porøse, men smuldrer ved let berøring, og det gør sig gældende for 99,9% af ydervæggene, så er der ikke tale om almindelig god vedligeholdelse. Der er tale om misligholdelse. Således er det imod ejerskifteforsikringens vilkår at sammenligne med en boliger med porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene. Ankenævnet bedes være særligt opmærksom på at selskabet ikke forholder sig eksplicit til dette argument, men i stedet snakker bevidst udenom. Ankenævnet bedes forholde sig eksplicit hertil.

Ankenævnet bedes i øvrigt eksplicit forholde sig til at taksator beskriver porøse fuger som en skade: *'almindelig god vedligeholdelse indebærer årlig gennemgang af fugerne for skader, såsom porøse fuger, afskallinger, huller og revner'*.

Ankenævnet bedes være opmærksom på at selskabet bevidst har undladt at kommentere herpå. Ankenævnet bedes eksplicit tage højde herfor i sin afgørelse.

Vedligehold kontra skadesudbedring

Selskabet benytter som central del af sin argumentation at porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene går ind under betegnelsen almindeligt vedligehold. Det er klagers vurdering at selskabet bevidst eller ubevidst misfortolker begrebet almindeligt vedligehold. På den ene side benytter selskabet spalteplads på at sige at man som boligejer bør gennemgå sin klimaskærm årligt og udbedre skader, såsom porøse fuger. På den anden side fortolker selskabet, at hvis en ny boligejer overtager en bolig med beskadigede fuger på 99,9% af murværket, så er det ikke dækningsberettiget hvis årsagen hertil er sfa. forsømt vedligehold fra tidligere ejere. Hvordan skal en ny boligejer blive opmærksom på en sådan risiko når det ikke kan ses med det blotte ufaglige øje ved besigtigelse og ikke står benævnt i tilstandsrapporten? Det er klager evident at måden selskabet søger at lade en ny boligejer i stikken er ansvarsforflygtigelse i modstrid med bevæggrunden for indførelsen af den lovbestemte minimumsdækning i ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet bedes være opmærksomme på at selskabets argumentation om manglende erstatningsberettigelse sfa. forhold der skyldes manglende vedligeholdelse jævnfør 16G indeholder den meget væsentlige præcisering som hedder 'medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade'. Dvs. så længe den manglende vedligeholdelse ikke har medført en skade, så er forholdet ikke erstatningsberettiget fordi der så vil være tale om almindeligt vedligehold. I dette tilfælde er der imidlertid sket en skade, da fugerne på 99,9% af ydervæggene er så porøse at de smuldrer ved let berøring. En sådan skade udbedres ved erstatning af fugemassen, ikke gennem almindeligt vedligehold.

Selskabet refererer ligeledes til 16H hvori anføres forhold der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Klager er enig med selskabet i, at hvis der udelukkende er tale om sådanne forhold, som ikke har medført skade, så er der ikke tale om et dækningsberettiget forhold. I dette tilfælde er der imidlertid sket en skade, hvorfor 16H, ligesom 16G, ikke er relevant.

Ankenævnet bedes være opmærksom på, at selskabet refererer til to historiske sager som ikke har relevans ift. porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene. I kendelse 97241 refereres til en sag hvor ankenævnet finder at der må påregnes en vis løbende vedligeholdelse af fuger som del af den almindelige vedligeholdelse. Der er således ikke tale om en sammenlignelig sag, da der i dette tilfælde er behov for erstatning af fuger på 99,9% af ydervæggene. I kendelse 91570 refererer selskabet til en sag med en ejendom fra 1977. Klager har vanskeligt ved at se relevansen i sammenligning med en ejendom der er væsentligt yngre end klagers bolig og som må forventes at have fuger der ikke kan beskrives som porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene. Klager beder ankenævnet være opmærksom på den lemfældighed hvormed selskabet finder boliger egnede som sammenligningsgrundlag, hvoraf både markant yngre boliger og boliger med fuldstændig beskadigede fuger betragtes som retmæssigt sammenligningsgrundlag.

Side 18 i vilkårene med eksempler på dækningsberettigede og ikke-dækningsberettigede forhold

Ankenævnet bedes være opmærksom på at selskabet benytter en betragtelig mængde spaltepads på at oplyste forhold jævnfør bilag 18 som går under ikke-dækningsberettigede forhold. Samtlige disse forhold beskriver ikke porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene. Ankenævnet bedes desuden være opmærksom på at selskabet bevidst undlader at kommentere på at porøse fuger er benævnt som dækningsberettiget skade under visse betingelser i bilag 18. Således er det hævet over enhver tvivl at porøse fuger kan anses som en selvstændig skade. Dette bedes ankenævnet eksplicit forholde sig til i sin afgørelse.

'Undtagelsesbestemmelser'

Ankenævnet bedes eksplicit forholde sig til at selskabet fortolker 16A-L som undtagelsesbestemmelser, hvilket ikke er berettiget jævnfør vilkårsbeskrivelsen. Intet sted i forsikringsvilkårene står der, at forhold som vurderes ikke dækningsberettigede jævnfør 16A-L negerer forhold som ellers opfylder betingelserne under 15A-C. Således er selve forsikringsvilkårene formuleret på en måde hvor både klager kan have ret jævnfør 15A-C og selskabet kan have ret jævnfør 16A-L, uden at der står formuleret i forsikringsvilkårene hvad der skal tildeles størst vægt. Denne hypotetiske situation er dog heldigvis ikke gældende i dette tilfælde da 15A-C opfyldes, mens 16A-L ikke opfyldes. Ankenævnet bedes tage eksplicit højde for dette i sin argumentation forbundet med sin afgørelse.

Selskabets eksempler fra ankenævnets forsikrings-klageguide

Selskabet bruger spaltepads på at referere til ankenævnets forsikrings-klageguide med et eksempel som er uvedkommende og omhandler pudsede overflader og et eksempel som understøtter klagers argumentation. I dette svar er det tydeligt at porøse fuger der smuldrer ved let berøring på 99,9% af ydervæggene i selv selv udgør en skade. Hvis vi hypotetisk leger med på at skulle forholde os til det sekundære skadeskriterie hvori der foreligger nærliggende risiko for skade, så beskriver ankenævnet rigtig fint hvordan erstatningsvilkårene er. Visse former for vedligeholdelsesarbejde er ikke erstatningsberettiget, men særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde er erstatningsberettiget.

Udskiftning af

fugemassen på 99,9% af murværket er særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde. Tak til selskabet for at understrege et væsentligt argument i klagers favør.

Øvrige forhold som selskabet erkender ansvar for

Vær desuden opmærksom på, at det lader til selskabet forsøger at fraskrive sig ansvar for de elementer selskabet allerede har erkendt som dækningsberettigede, og som er en del af den samlede afgørelse fra selskabets side. At vi klager over uberettiget manglende dækning ift. porøse fuger medfører naturligvis ikke at selskabets dækningsansvar for øvrige forhold i selskabets afgørelse ophører."

Selskabet har i brev af 12/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist vil vi bemærke, at vi naturligvis står ved vores dækningstilsagn for så vidt angår det forhold, som taksator ved rapporten af 14. august 2024 har meddelt, at ejerskifteforsikringen kan dække udgifterne forbundet med.

Årsagen til, at de øvrige forhold fra taksators rapport ikke benævnes i vores tidligere høringssvar, er alene fordi det var vores opfattelse, at klageren ikke havde indklaget disse forhold.

Det er vores opfattelse, at klageren alene har indklaget forholdet om de porøse fuger.

Hvad angår forholdet om de porøse fuger i klagerens murværk, må vi understrege, at der ikke kan konstateres aktuelle bygningsskader grundet det, at der kan registreres porøse fuger.

Med aktuelle bygningsskader, mener vi bl.a. at der hverken kan konstateres opfugtning, revner, tegn på fysiske forhold eller andre forhold der går udover hvad man kan forvente af fuger, der på anmeldelsestidspunktet er 85 år gamle, eller som indikerer at der er tale om skader der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det er vores opfattelse, at klageren helt grundlæggende set er utilfreds med selve huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Herefter må vi pointere, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang er lovreguleret. Vi henviser her til bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Derudover vil vi bemærke, at selve huseftersynsordningen og formålet med bekendtgørelsen bl.a. er at gøre sælger ansvarsfritaget for eventuelle krav vedrørende skader. Formålet med forsikringen er desuden, at man som køber ikke køber 'katten i sækken' og ikke har et sted at rette krav mod/modtage erstatning fra, for skader som evt. har været skjulte ved huskøberens besigtigelse og den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen.

Der er i den forbindelse tilknyttet et skadebegreb til forsikringsbetingelserne som definerer hvilke skader der kan være dækket af ejerskifteforsikringen. Dette skadebegreb har vi tidligere gengivet og vil derfor undlade at gøre det her.

Derudover gør bekendtgørelsen en række undtagelser gældende for dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen.

En ejerskifteforsikring dækker f.eks. ikke udgifterne forbundet med vedligeholdelse.

En ejerskifteforsikring dækker heller ikke udgifterne forbundet med sælgers manglende vedligeholdelse, medmindre – som vi tidligere har anført – der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen jf. skadebegrebet.

...

Hvis klageren mener, at den bygningssagkyndige burde have bemærket forholdet i tilstandsrapporten, har klageren mulighed for at klage over den bygningssagkyndige til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Dette ændrer ikke vores vurdering af, at der er tale om forhold som udover at være omfattet af undtagelsesbestemmelsens punkt 16G og 16H heller ikke opfylder skadebegrebet, eftersom der ikke kan konstateres aktuelle skader ved det anmeldte, som går udover almindelig vedligeholdelse.

Klageren havde mulighed for – inden købet af ejendommen – at få foretaget en byggeteknisk gennemgang, og på denne baggrund forhandle en pris med sælger.

Vi skal i forbindelse med klagerens anførte om at forholdet om fugerne ikke er anført i den tilstandsrapport der bl.a. har ligget til grund for handlen, henlede opmærksomheden til tilstands-

rapportens side 2, hvoraf der om forhold som den bygningssagkyndige kigger på og ikke kigger på, i forbindelse med gennemgangen af ejendommen, bl.a. fremgår:

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningskader.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige IKKE kigger på:

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagtige forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

Den bygningssagkyndige skal således ikke bemærke forhold der vedrører sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand for ejendomme. Dette betyder, at den bygningssagkyndige ikke skal bemærke forhold der er aldersbetingede, som f.eks. porøse og udfaldne fuger i et murværk grundet alment slid og ælde.

Derudover skal det gøres gældende, at der ikke kan sættes lighedstegn ved, hvad der bør være registreret i tilstandsrapporten, og hvad der herefter anses som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Med andre ord, at noget som burde være have været beskrevet i tilstandsrapporten, som ikke er det, er ikke ensbetydende med, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I forlængelse heraf fremgår der bl.a. på tilstandsrapportens side 20:

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

...

Vi bemærker afslutningsvist, at der i klagerens tilstandsrapport på side 21, bl.a. fremgår at man som køber af en ejendom må forvente at huset er præget af alder og brug, hvorfor forhold som alene består i slid og manglende vedligeholdelse ikke vil være dækket. Se eventuelt nedenfor indsatte udklip:

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolisen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Det er ikke at anse som værende særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, at skulle omfuge en ejendom, der er mere end 85 år gammel. Dette arbejde er forventeligt.

Som vi indledte nærværende høringssvar med, så er der således forhold som vores taksator har vurderet som værende dækningsberettigende, og dette forhold har taksator tilbudt klageren at dække udgifterne forbundet med udbedring af."

Klageren har i brev af 12/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er for klager beklageligt at selskabet åbenlyst ikke forstår begreberne skade og vedligeholdelse. Begreber som er centrale for afgørelse i denne sag. På trods af at der er et lovfæstet dækningsbetegnelse for en skade i ejerskiftemæssig forstand og fugemassens tilstand opfylder dette, samt at der intet sted i vilkårene står noget om at fugemasse er undtaget fra i sig selv at kunne kvalificere under dette skadesbegreb, så fastholder selskabet at snakke fuldstændig udenom og argumentere for at der ikke er tale om en skade. Der er ikke fremkommet et eneste fornuftigt argument fra selskabet ift. at fugemassen i sig selv skulle være undtaget fra at kunne testes under skadesbegrebet.

Selskabet lader ikke til at forstå paragraf 16 og sammenhængen til paragraf 15

Det er desuden for klager beklageligt at selskabet tilsyneladende ikke har forstået sammenhængen mellem paragraf 15 og paragraf 16. Selskabet tolker (eller misfortolker bevidst) at paragraf 16 dækker over undtagelsesbestemmelser. I forsikringsvilkårene står dog intet sted beskrevet at dette er tilfældet. Dette anførte jeg i sidste høringssvar og selskabet har bevidst ikke kommet med en modargumentation hertil.

Er der tale om en skade jævnfør paragraf 15, så er der tale om noget der er dækningsberettiget. Paragraf 16 beskriver derimod øvrige forhold som ikke kan kategoriseres som værende en skade. Jeg giver selskabet ret så langt som til, at havde der været tale om et begrænset omfang af vedligehold, bestående i at skulle udskifte en del af fugemassen fordi den havde udtjent sin levetid, men stadig havde fuld funktionsdygtighed, så ville der være tale om et forhold dækket af paragraf 16. I denne sag er der tale om at 99,9% af fugemassen er porøs og smuldrer ved let berøring. Det er selvsagt en beskadiget fugemasse og ikke et forhold der går under betegnelsen almindeligt vedligehold at udbedre.

Selskabets egen taksator angiver porøse fuger som en skade og giver en helt anden betegnelse for vedligehold end selskabet forsøger at fremmase i sin sagsargumentation

Selskabets egen taksator beskriver selv, at porøse fuger er en skade og beskriver hvad almindelig god vedligeholdelse består i, nemlig årligt tjek og udbedring før fugemassen bliver skadet: 'at almindelig god vedligeholdelse indebærer årlig gennemgang af fugerne for skader, såsom porøse fuger, afskallinger, huller og revner.'

Der er tale om en dækningsberettiget skade

Selskabet skriver, at 'forudsætningen for, at en ejerskifteforsikring kan komme i dækning er, at det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet, jf. ejerskifteforsikringsvilkårenes punkt 15C, og at forholdet ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne under punkt 16.' Klager har i flere omgange, uden at blive mødt af modargumentation, forelagt at paragraf 15C i denne sag er opfyldt. Af kriterierne for opfyldelse af skadesbegrebet i ejerskiftemæssig forstand opfyldes flere, eksempelvis svækkelse, men faktisk også brud og ødelæggelse.

Paragraf 16 har relevans hvis der ikke er tale om en skade jævnfør paragraf 15C. Intet sted i vilkårene kan findes tekst der påpeger noget andet. Der står endda helt tydeligt 'at medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade.' Det centrale for ankenævnets vurdering er derfor, om beskadiget fugemasse er undtaget fra i sig selv at kunne kvalificere som en skade ifølge paragraf 15C, velvidende at der intet sted i forsikringsbetingelserne står anført at beskadiget fugemasse i sig selv ikke kan kvalificeres som en skade jævnfør paragraf 15C.

Trist verdenssyn fra selskabets side

Selskabet har ret i at klager er meget lidt imponeret over den almindelige borgers retssikkerhed ifm. bolighandler. Dette er sådan set sagen uvedkommende, da forsikringsvilkårene er beskrevet tilstrækkeligt klart til at det bliver tydeligt at der i denne sag er tale om et dækningsberettiget forhold. Men at selskabet påpeger at klager kunne have foretaget en byggeteknisk gennemgang forud for købet understreger for klager netop en kultur som er helt forfejlet. Der er lovmæssigt sat et helt system op for at sikre en boligkøber imod økonomiske stød gennem en treenighed af en rapport der beskriver boligens tilstand, et forsikringsselskab der skal gribe borgeren i tilfælde af mangler og et ankenævn der i sidste ende skal stå som borgerens garant når de øvrige to instanser svigter sit ansvar. Klager får det indtryk at branchen (byggesagkyndige og forsikringsselskaber) mener det er helt naturligt med et system hvor den almindelige borger skal betale for en ekstra gennemgang af boligen. Og det skaber jo også mere arbejde for branchekolleger. Men det er åbenlyst for alle andre at der er tale om et system der ikke virker. Den politiske hensigt var at beskytte den almindelige borger. Det sker de facto ikke.

Åbenbart er der tale om et ubetydeligt beløb for selskabet – det er ikke tilfældet for den almindelige borger

Selskabet lader forstå, at der ikke er tale om noget særligt omfattende at skulle omfuge en ejendom. Det glæder klager at selskabet ser det som et greb i lommen at skulle betale en murer knap 200.000 kroner for skades-udbedring. Det er ikke noget man som almindelig borger mærker som ubetydeligt."

Klageren og selskabet har videre kommenteret sagen i indlæg til nævnet af 2/5 2024, 7/5 2024 og 16/5 2024.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 31/1 2023 fremgår bl.a.:

"Ejendomstype:

Enfamilieshus

...

Byggeår

1938

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE – YDERVÆGGE...

Ankenævnet for Forsikring

16.

101157

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
1		Der er revnedannelser og udfald i puds omkring kælderdoor - i kælderskakt..	Udvikling over tid må forventes

Af udateret skadesanmeldelse fremgår bl.a.:

"Skade dato 01-07-2023

...

Vi har uheldigvis fået os en grim overraskelse ifm. overtagelse af vores nye hus på ... Det viser sig, at mørtelen som skal binde murstenene sammen er porøs i en sådan grad at den smuldrer bare man rører ved den. Jeg er blevet gjort opmærksom på forholdet af en byggesagkyndig som ikke kunne lade være med at bemærke det, selvom jeg havde ham ude ift. bedømmelse af andre emner, såsom hvordan vi bedst sikrer vores kælder ift. eventuelle fremtidige skybrud. Det som henvendte den byggesagkyndiges opmærksomhed, var huller adskillige steder i murværket sfa. angreb fra murbier. Ifølge den byggesagkyndige bør al mørtel på samtlige ydervægge udskiftes hurtigst muligt. Vi er rigtig kede af dette fordi der er tale om en signifikant post, som vi ikke har budget til. Vi føler os ladt i stikken fordi forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det er et forhold som har så store implikationer at det er urimeligt at virksomheden der har udarbejdet tilstandsrapporten ikke har noteret ind. Særligt fordi det ifølge den byggesagkyndige vi har haft forbi er åbenlyst at mørtelen er udtjent. Vi bliver nødt til at gøre krav over vores ejerskifteforsikring og vil bede jer om hjælp til at få en taksator forbi vores bolig hurtigst muligt så vi kan få forholdet udbedret."

Af selskabets skaderapport af 14/8 2023 fremgår bl.a.:

"**Forhold 1.** Udtjent levetid på fuger

...

Ved min besigtigelse, var din byggesagkyndige til stede og vi gennemgik alle facaderne.

Nordvendte facade:

Fugerne fremstår generelt intakte med en porøse overflade. Det vil sige når man trækker en finger hen over fugerne drysser det lidt.

Der er mindre lokale steder hvor man kan se at der er fortaget reparationer af fugen. Områderne er forskellige steder på murværket og omhandler både vandret fuge samt studsfuger.

Der kunne konstateres mindre lokale afskallinger i fugen flere steder. Afskallingerne fremstod i overfladen og enkelte steder forekom den dybere, primært i studsfugerne.

Der kunne ikke konstateres nogen opfugtning af murværket eller revner.

Østvendt facade:

Fugerne fremstår generelt intakte med en porøse overflade. Det vil sige når man trækker en finger hen over fugerne drysser det lidt.

Der er få mindre lokale steder hvor man kan se at der er fortaget reparationer af fugen. Det er forskellige steder på murværket og omhandler både vandret fuge samt studsfuger.

Der kunne konstateres mindre lokale afskallinger i fugen enkelte steder. Afskallingerne fremstod i overfladen, primært i studsfugen.

Der kunne ikke konstateres nogen opfugtning af murværket eller revner.

Sydvendt facade:

Fugerne fremstår generelt intakte med en porøse overflade. Det vil sige når man trækker en finger hen over fugerne drysser det lidt.

Der er mindre lokale steder hvor man kan se at der er foretaget reparationer af fugen. Områderne er forskellige steder på murværket og omhandler både vandret fuge samt studsfuger.

Der kunne konstateres mindre lokale afskallinger i fugen enkelte steder. Afskallingerne fremstod i overfladen og enkelte steder forekom den dybere, primært i studsfugerne.

Der kunne ikke konstateres nogen opfugtning af murværket eller revner.

Vestvendt facade:

Fugerne fremstår generelt intakte med en porøse overflade. Det vil sige når man trækker en finger hen over fugerne drysser det lidt.

Der er mindre lokale steder hvor man kan se at der er foretaget reparationer af fugen. Områderne er forskellige steder på murværket og omhandler både vandret fuge samt studsfuger.

Der kunne konstateres mindre lokale afskallinger i fugen enkelte steder. Afskallingerne fremstod i overfladen og enkelte steder forekom den dybere, primært i studsfugerne.

Der er 4 mursten lige over taget ved garageporten, hvor der er boret 8 huller, som har fået stene til at flække i overfladen. Hullerne er ikke gennemgående i stenen.

Der er bygget en læmur i forlængelse med facaden, som er en del af den overdækket terrasse. Havemuren er revnet under den hjørnesøjle som bærer det syd/vest vendte hjørne af huset. Derudover kunne der i øvrigt ikke konstateres nogen revner i murværket eller opfugtning af murværket.

Konklusion

Forhold 1. Udtjent levetid på fuger

Bygningen er opført i 1938, det vil sige at murværket og fuger er 85 år gammelt. Fuger har en teoretisk levetid på 40-60 år, det afhænger af mørtlen, bygningens udformning og beliggenhed.

Når en fuge er ved at have udtjent levetiden, vil man opleve at fugen er porøs i overfladen, derudover vil der forekomme steder hvor fugen skaller af i overfladen, hvilket kan skabe huller i fugen. Hvis man ikke lukker hullerne, kan der opstå lommer hvor fugten kan trænge ind i fugen og skabe yderligere afskalling.

I forbindelse med sædvanlig vedligeholdelse af ældre fuger, skal man en gang om året gennemgå fugerne i murværket. Her ser man efter skader på fugerne som f.eks. porøse, afskallinger, huller og revner. Som husejer må man vurdere hvor længe fugerne blot skal have lokale reparationer eller om man vælger at skifte alle fuger. Det vil sige at man udfræser de yderste ca. 25mm, derefter uger man murværket op igen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke:

-Jf. vilkår pkt. 16H: Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

-Jf. vilkår pkt. 16 G: Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

Ankenævnet for Forsikring

18.

101157

Ved min besigtigelse var der ikke tegn efter murbier. Der kunne ikke konstateres nogen opfugtning af murværket eller tegn på sætninger i murværket.
Det vurderes ikke at fugerne i murværket adskiller sig nævneværdigt i forhold til hvad man kan forvente i en tilsvarende bygning af samme alder opført efter samme byggeskik.
Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15 Hvilke skader dækker forsikringen?Forsikringen dækker:

...

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, 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.

16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

...

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotografier af fugerne.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som blev opført i 1938 – den 1/7 2023. Den 4/7 2023 anmeldte klageren, at facadens fuger var meget porøse, og at en byggesagkyndig havde oplyst, at mørtelfugerne på samtlige ydervægge skulle udskiftes hurtigst muligt.

Klageren ønsker dækning af udskiftning af facadens fuger i overensstemmelse med indhentet tilbud på 162.625 kr. Klageren har anført, at han i sommeren 2023 fandt ud af, at fugerne i boli-

gens murværk var så porøse, at de smuldrer ved let berøring, og at der er huller i fugemassen, som skyldes murbier. Klageren har anført, at "At fugerne vil smuldre ved let berøring, er ikke et forhold vi som boligkøbere med rimelighed vil skulle forvente, særligt når det ikke er benævnt i tilstandsrapporten. Vi har fået information fra en byggesagkyndig om at han er chokeret over at forholdet ikke er nævnt i en tilstandsrapport. Særligt fordi udbedring løber op i et signifikant beløb og dermed har stor betydning for en boligkøber". Klageren mener, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der er tale om en naturlig del af murværket, og en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi ift. Bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Klageren har anført, at porøse fuger er nævnt som en dækningsberettigende skade under visse betingelser i selskabets bilag 18.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de porøse fuger i murværket på klagerens hus ikke udgør en dækningsberettigende skade, idet klagerens krav alene vedrører udgifter forbundet med vedligeholdelse. Selskabet har anført, at fugerne var 85 år gamle, at fuger har en teoretisk levetid på 40-60 år, og der – udover få lokale reparationer i mørtelfugerne – ikke ses at være foretaget yderligere vedligehold/udskiftning af fugerne. Selskabet har anført, at man som husejer må påregne udgifter forbundet med vedligeholdelse af ejendommen. Selskabet har anført, at der ved taksators besigtigelse ikke kunne konstateres bygningsskader, grundet mørtelfugernes tilstand, ligesom der ikke var tegn efter murbier.

Det fremgår af selskabets skaderapport af 14/8 2023, at "Bygningen er opført i 1938, det vil sige at murværket og fuger er 85 år gammelt Fuger har en teoretisk levetid på 40-60 år, det afhænger af mørtlen, bygningens udformning og beliggenhed. Når en fuge er ved at have udtjent levetiden, vil man opleve at fugen er porøs i overfladen, derudover vil der forekomme steder hvor fugen skaller af i overfladen, hvilket kan skabe huller i fugen. Hvis man ikke lukker hullerne, kan der opstå lommer hvor fugten kan trænge ind i fugen og skabe yderligere afskalling. I forbindelse med sædvanlig vedligeholdelse af ældre fuger, skal man en gang om året gennemgå fugerne i murværket. Her ser man efter skader på fugerne som f.eks. porøse, afskallinger, huller og revner. Som husejer må man vurdere hvor længe fugerne blot skal have lokale reparationer

Ankenævnet for Forsikring

20.

101157

eller om man vælger at skifte alle fuger. Det vil sige at man udfræser de yderste ca. 25mm, derefter murer man murværket op igen ... Ved min besigtigelse var der ikke tegn efter murbier. Der kunne ikke konstateres nogen opfugtning af murværket eller tegn på sætninger i murværket. Det vurderes ikke, at fugerne i murværket adskiller sig nævneværdigt i forhold til, hvad man kan forvente i en tilsvarende bygning af samme alder opført efter samme byggeskik. Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C".

Nævnet bemærker, 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 vedrørende porøse fuger på facaderne 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 fotografier af facaderne, og at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængen, fugtskade eller nedsat stabilitet i murværket, som følge af de porøse fuger. Det er således ikke godtgjort, at de porøse fuger har ført til aktuelle bygningsskader, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1938, og at fugernes levetid er ved at være udløbet, hvorfor der må påregnes en løbende vedligeholdelse af murværk og fuger som en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom af den pågældende alder og konstruktion.

Nævnet bemærker, at forsikringen undtager forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

101157

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings