

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102421:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 15/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedr. et nyere hus opført i 2019 som jeg har købt i 2021.

I januar 2024, efter en periode med kraftig nedbør og frost, opdager jeg en stor mængde fugemørtel, der er faldet af murværket og ligger rundt om huset, særligt på facaden mod øst. Ved nærmere undersøgelse viser det sig, at facaderne mod syd og vest også er ramt af samme problem.

Jeg kontakter straks Dansk Boligforsikring (DB) som er der hvor jeg har tegnet ejerskifteforsikringen samt en murermester, der vurderer, at murværket er alvorligt medtaget. Fugen er flere steder så porøs, at den kan kradses ud med negl eller anden blød genstand, og frostsprængninger har yderligere skadet murværket. der er derfor tale om både afskalninger og bløde fuger. Murermesteren bemærker, at han aldrig har set lignende skader på et relativt nyt hus.

Efter 8 uger kommer en taksator fra DB og besigtiger ejendommen. Han vurderer, at skaderne ser alvorlige ud, men vil konsultere en kollega, før han kan give et konkret svar. Det fremgår dog af samtalen, at skaden sandsynligvis er dækningsberettiget. Taksator opfordrer mig til at indhente et tilbud på udbedring og sende det til ham på mail, hvilket jeg gør.

Jeg anmelder sagen og får efterfølgende afslag. Herefter opsøger jeg eksperter fra [klagerens byggesagkyndige] som kommer forbi og besigtiger murværket og efterfølgende laver en rapport som klart og tydelig fastslår at murværket IKKE er i orden, er svækket og skaden vil accelerere. Da DB stadig afviser skaden efter at have modtaget rapporten fra [byggesagkyndige] overgiver jeg sagen

til ... som efterfølgende har ført dialogen og korrespondancen med DB. Efter to skrivelser fra ... nægter DB dog stadig at forholde sig til dokumentation og fakta ift. og afviser blot med der ikke er fremkommet nyt i sagen.

Jeg vedlægger:

Nyerere fotos som viser nuværende tilstand Rapport fra [klagerens byggesagkyndige]

2 skrivelser fra ... som underbygger hvorfor DB burde dække skaden

Police

Tegning over de facader der har skader

Tilstandsrapport - i denne er beskrevet nogle fuger der skulle repareres ifm. handlen. der var tale om fuger omkring nogle overliggere som er helt normalt på nyere huser ikke er relevante for sagens problem.

Mail/afsalg fra DB

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at selskabet skal anerkende skaden er dæknings berettiget og der skal laves en ny vurdering af skadens omfang og DB skal erstatte en omfugning af de dårlige fuger/områder. Siden DB var forbi i januar og besigtige murværket er skaderne accelereret yderlige og blevet væsentlige værre. Nyere fotos vedlægges."

Klageren har i brev modtaget af nævnet 15/10 2024 bl.a. anført:

"Jeg ønsker hermed at anfægte forsikringselskabets afgørelse om at afvise skadedækningen vedrørende de defekte fuger på ejendommen. Skaden er absolut ikke kun kosmetisk, men en reel trussel mod bygningens struktur, værdi og holdbarhed hvilket understøttes af rapporter Skaden bør dækkes under ejerskifteforsikringen. Hvis der blev udført en tilstandsrapport på huset i dag, ville murværket få en alvorlig anmærkning.

Uanset om skaden skyldes dårlig mørtel eller fejlagtig opførelse/behandling har problemet været til stede fra huset blev bygget i 2019, men skaden har ikke været synlig da de rette omstændigheder ikke har været indtruffet før 2024, altså kombinationen af fugt og frost, som har betydet at fugerne smuldrer og bagved bliver porøse/bløde så problemet accelererer.

Kan i dag konstatere på nye byggerier murværket afdækkes med plast eller lign. i op til en uge efter det er muret. Har forespurgt murer hvorfor de gør det. Og det præcis for at sikre at murværket ikke får vand og dermed bliver svækket under tørreprocessen med afskalning til følge.

Jeg vil fremhæve følgende afgørende argumenter, som understøtter kravet om dækning:

1. Taksators opfordring til indhentning af tilbud

Ved besigtigelsen i marts 2024 opfordrede forsikringens taksator mig til at indhente et tilbud på udbedring af fugerne, da han vurderede, at skaden var alvorlig og dækningsberettiget. Hvis taksator ikke havde ment, at skaden var dækningsberettiget, ville det være meningsløst at opfordre til indhentning af tilbud. Dette fremgår tydeligt af min mail til [selskabet] den 25. marts 2024, hvor jeg som aftalt fremsender tilbuddet på udbedring. Denne opfordring indikerer, at forsikringen havde en forventning om, at skaden skulle dækkes.

2. Skadens årsag: Fejlagtig byggeproces og anvendelse af mørtel

Problemet ligger ikke nødvendigvis i ... mørtlen alene, men i kombinationen af fejlagtig byggeproces og brugen af mørtlen, som har gjort fugerne ustabile og ikke holdbare. Ifølge levetid.dk skal murværk af denne type kunne holde i op til 40 år, men skaderne er allerede tydelige. En samtale

med direktøren for ... mørtel bekræfter, at det sandsynligvis er fejl i afdækningen og trykningen af fugerne, som har resulteret i de nuværende skader.

3. Retssag og udbredte problemer med ... mørtel

Ifølge en byggesagsrådgiver fra [klagerens byggesagkyndige] er der en igangværende retssag mellem ... og ... mørtel vedrørende problematiske fuger på mere end 400 huse. Dette indikerer, at der er et generelt problem med mørtlen, hvilket har ført til svigt i fugerne. ... er endda stoppet med at bruge ... mørtel på grund af disse gentagne problemer. Denne sag peger på, at der er en systemisk svaghed ved materialet eller i byggeprocessen, som har resulteret i skader på fugerne.

4. [Klagerens byggesagkyndiges] dokumentation af murværkets stand

En rapport fra [klagerens byggesagkyndige] fastslår, at murværket på ejendommen er væsentligt svækket og viser tegn på frostsprængninger og forvitring af fugerne. Ifølge rapporten er fugernes tilstand allerede langt under de forventede standarder for holdbarhed. Rapporten bekræfter, at murfuger af denne type burde have en levetid på op til 40 år, men i dette tilfælde er der allerede opstået omfattende skader. Rapporten konkluderer, at disse skader kan skyldes både materialefejl og byggeprocessen, hvor fugerne er blevet forkert trykket og eller murværket ikke er afdækket under opførelsen, hvilket har resulteret i skadet murværk.

5. Skadens forværring siden besigtigelsen

Siden forsikringsselskabets besigtigelse i marts 2024 er skaden blevet markant værre, hvilket viser, at problemet accelererer. Jeg har i sommeren 2024 været nødt til at udføre midlertidige reparationer på de mest beskadigede fuger, da der opstod huller ind til hulmuren, hvilket tillod insekter, herunder myrer, at trænge ind i bygningen. Denne forværring viser, at skaden ikke er overfladisk, men har alvorlige konsekvenser for bygningens funktionalitet og kræver en hurtig permanent løsning.

6. Juridisk grundlag for dækning

Ifølge ejerskifteforsikringsloven § 3, stk. 1, skal skjulte fejl og mangler dækkes af forsikringen. Da fugernes skader ikke fremgik af tilstandsrapporten, må de anses som skjulte og derfor dækningsberettigede. Fugerne har været 'dårlige' helt fra huset blev bygget men omstændighederne der synliggør de dårlige fuger er først indtruffet efter dette kombinationen af fugt og frost er indtruffet. På ... hvor huset ligger, er alle huse bygget/muret i samme periode 2018/2019 og flere i samme byggestil uden udhæng og i samme typemørtel. Ingen huse oplever problemer med porøse/smuldrende fuger, hvilket klart beviser der er noget galt i dette murværk. Derudover fastslår mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1, nr. 2C, at skader, som svækker bygningens tekniske værdi, er dækningsberettigede. Fugernes svigt udgør en væsentlig svækkelse af murværkets funktion og nedsætter levetiden væsentligt.

7. Præcedens fra Ankenævnet

Kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, herunder AK 87154, viser, at lignende sager om defekte fuger er blevet betragtet som dækningsberettigede. I disse tilfælde har forsikringsselskaber været forpligtet til at dække skaderne, da defekte fuger udgør en reel risiko for bygningens struktur. Forsikringsselskabets afvisning strider derfor imod tidligere præcedens.

Konklusion

På baggrund af ovenstående punkter anmoder jeg om, at forsikringsselskabet revurderer sin beslutning og dækker omkostningerne ved udbedringen af de defekte fuger. Skaden er ikke blot

kosmetisk som selskabet fastholder, men påvirker bygningens strukturelle integritet, svækkelse af murværket, nedsætter husets værdi og der vil på kort sigt være risiko for skade ifm. vandindtrængen og føre til bør omfattes af ejerskifteforsikringen.

I betingelserne fra Dansk Boligforsikring pkt. 3.1 står der:

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

*Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, **svækkelse**, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Disse begreber med [fed] markeret er i den grad opfyldt i denne sag.

Som minimum bør forsikringen foranledige at sagen undersøges yderligere, gerne af en uvildig instans som kunne være Teknologisk Institut for at fastlægge skadens fulde omfang og de nødvendige reparationer.

Se vedlagte fotos som er taget for nylig og viser dele af murværkets stand (okt. 2024) og en væsentlig forværring ift. da forsikringen besigtigede skaden i marts 2024. Et nyere hus fra 2019 må ikke se sådan ud."

Klageren har i mail af 2/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har idag d. 2/11 2024 uploadet et nyt Følgebrev 2 samt en del yderligere dokumentation der understøtter min sag. Jeg mener nu sagen er rigelig belyst ift. at Dansk Boligforsikring skal påtage sit ansvar."

Klageren har i brev modtaget af nævnet 2/11 2024 bl.a. anført:

"Ansvarspådragelse vedrørende mangelfuldt murværk og forsikringsdækning

Baggrund og Problematikker

I en nylig retssag ved Retten i ... er der blevet dokumenteret, at et hus i ... – opført i 2019/2020 med præcis de samme byggematerialer som mit hus, nemlig funktionsmørtel fra ... og mursten fra ... (samme type) – lider af samme problemer med porøse og smuldrende fuger. Det er blevet anerkendt af byggefirmaet ..., der står bag byggeriet, at der er en konstruktionsmæssig fejl, men tvisten omhandler erstatningens omfang.

Jeg står lige nu i en tilsvarende situation, dog uden et byggefirma at henvende mig til, da huset er opført i 2019 af en privatperson som jeg har købt huset af i 2021. Af denne grund må Dansk Boligforsikring træde til og tage ansvar for den forsikringsdækning, jeg har krav på.

Understøttende sagsfakta og eksperterklæringer

Sagen fra ... er kun én af mange, der viser de problemer, der følger med funktionsmørtlen fra ... I denne sag har ... fra ... været udpeget som syns- og skønsmand. Hans erfaring med netop dette

problem stammer fra ca. ti andre sager, og han vurderer, at byggebranchen har kendt til dette problem i flere år. På baggrund af min dialog med ..., vurderer han, at forsikringen bør dække skaden på mit hus. Jeg vedlægger mailkorrespondance med ... som bevis.

... udtaler: 'Som du kort beskriver din sag, kan jeg umiddelbart ikke se nogen grund til, at forsikringsselskabet skulle afvise dækning. Skader som disse viser sig ofte først 3-5 år efter byggeriets afslutning og betegnes typisk som udviklingsskader, der ikke ville være synlige ved ejerskiftet.' Normalt afhjælpes denne type skader ved omfugning og imprægnering af murværket, hvilket i gennemsnit koster ca. 1.500 kr. pr. kvadratmeter.

Jeg har også inkluderet 3 artikler fra ..., som dækker problematikken omkring ... mørtlen og dens inkompatibilitet med visse mursten i sagen fra ... Flere huse i samme område lider af tilsvarende skader.

Bekræftelse fra Store Typehusfirmaer

Efter dialog med ... og ... kan jeg bekræfte, at begge firmaer har valgt at stoppe brugen af ... funktionsmørtel på grund af tilbagevendende problemer med smuldrende fuger. ... har endda afsat midler til mulige fremtidige erstatningskrav, hvilket understreger det alvorlige problem med denne mørtel i kombination med specifikke murstentyper. Begge byggefirmaer bekræfter de har været og stadig er i gang med at omfuge en stor del nyere huse muret med ... funktionsmørtel og dette selvfølgelig ikke er huskøberens ansvar/omkostning.

Visuel Dokumentation

Som yderligere dokumentation vedlægger jeg en video fra d. 26. oktober 2024, som tydeligt viser de porøse fuger, der kan kradses ud med en finger. Dette illustrerer murværkets dårlige stand og problemets eskalerende natur.

Status og Estimerede Omkostninger

P.t. er det kun husets nordvendte facade, der ikke viser tegn på smuldring, formentlig på grund af mindre fugtpåvirkning. Omkring 75% af murværket er imidlertid i dårlig stand, og skaderne forværres løbende. En hurtig indsats med imprægnering af nordfacaden kunne potentielt begrænse yderligere skader. Jeg har siden min skadesanmeldelse i januar 2024 indhentet to tilbud på udbedring (første tilbud fra murermester ... blev indhentet på opfordring fra Taksator fra Dansk Bølligforsikring på dagen for bestigelse da han vurderede at skaden var så alvorlige at den var dæknings-berettiget (men han skulle hjem og afklare):

1. Tilbud fra Murermester ... (marts 2024): Vurderede at 70-80% af fugerne skulle skiftes til en pris på 144.250 kr. inkl. moms.

2. Tilbud fra [firma] (juni 2024): Anbefalede at alle fuger på de beskadigede facader udskiftes 100%, hvilket indikerer en forværring siden marts. Samlet pris på 215.700 kr. inkl. moms.

Om tilbuddene stadig er gældende ved jeg ikke, men sagen fra ... slår jo fast det koster ca. kr. 1300 plus moms pr. kvadratmeter for en omfugning. (pris ex. imprægnering). Samlet er det vurderingen i rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] at der skal omfuges ca. 130 kvm. murværk (facader mod øst, vest og syd) hvilket betyder en **samlet pris på kr. 169.000 plus moms, i alt kr. 211.250.**

Advokatbistand og potentiel Retsproces

Jeg er i dialog med en advokat, som har erfaring med lignende sager, og overvejer retslige skridt, hvis vi ikke når en mindelig løsning.

På baggrund af ovenstående, samt de vedlagte dokumenter og ekspertudtalelser, anmoder jeg Ankestyrelsen om at træffe afgørelse om, at Dansk Boligforsikring bærer ansvaret for at dække udbedringsomkostningerne i denne sag."

Selskabet har den 25/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører ejendommens murværk, hvor klager kræver dækning til omfugning efter kraftig nedbør og frost i januar 2023.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at der var forhold ved murværket på overtagelsestidspunktet i 2021, der udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende skaderisiko.

Sagsfremstilling

Klager overtager den forsikrede ejendom den 15. marts 2021.

I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 15. maj 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 13. januar 2024 anmelder klager, at mørtelfugen på de yderste 2-4 mm på visse områder af murværket springer i det kolde frostvejr og drysser ned. Det tilføjes, at fugerne ikke er korrekt afsluttet/trykket. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 12. marts 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med fotos fremlægges samlet som **bilag B**.

Den 6. april 2024 afviser DBF dækning. Korrespondancen er fremlagt af klager. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 21. august 2024 fastholder dækningsafslaget. Denne korrespondance fremlægges som **bilag C**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække undersøgelse af omfanget af dårlige fuger, og anerkende dækning af omkostninger til omfugning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. marts 2021 var forhold ved murværket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om lavenergihus fra 2017-2018 opført i et-plan og uden tagudhæng med åbne murede facader.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, på baggrund af besigtigelsen, at årsagen er vejrligsrelateret frostsprængninger. Efteråret og vinteren 2023 bød på ekstraordinært meget regn, som blev efterfulgt af en december og januar med meget hård frost.

Der er ifølge konsulenten ikke noget der tyder på, at der er fejl i udførelsen, så som at fuger ikke er trykket korrekt eller tørret for hurtigt. Det underbygger konsulenten med, at der ikke er noget mønster i overfladeforvitringen, men at det ses områdevis på øst, syd og vestsiden. Herudover at det forekommer 6 år efter opførelsen, efter en helt ekstraordinær vejrmæssig hård periode.

Afslutningsvis anføres det, at forholdet har kosmetisk betydning, men ikke nedsætter murværkets funktion som klimaskærm.

Klager har fremsendt notat fra [klagerens byggesagkyndige] af 14. juni 2024, der indeholder en række nærbilleder af afskallede fuger. *Årsagen vurderes at være 'fejlagtig håndværksmæssig udførelse (hvilket er den mest sandsynlige årsag) eller fejl i produktionen af mørtlen.'* Det uddybes ikke nærmere. Det konkluderes endvidere, at fugerne vil slides yderligere hvert efterår og vinter, indtil det vil være uundgåeligt at kradse fugerne ud.

Selv hvis det skulle vise sig, at fugerne ikke er blevet udført håndværksmæssigt korrekt, udgør det ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det vil heller ikke være en skade, at murværket, der ligger åbent og ubeskyttet, vil slides mere og mere (særligt efterår og vinter) år for år.

I forbindelse med ankenævns sagen, har klager fremlagt tre artikler fra ..., der omhandler en retssag mellem en husejer og en entreprenør omkring murværket på et andet hus.

Klager har bl.a. også fremsendt noget korrespondance med ... til Ankenævnet. Som det fremgår ønsker klager, at de skal bekræfte, at klagers hus er muret med samme sten, som i den konkrete sag i artiklerne fra ... oplyser, hvilken type sten der er leveret til klagers hus (...), men at de ikke kan bekræfte, at der er tale om samme sten som ejendommen i artiklen.

DBF er naturligvis ikke bekendt med de nærmere detaljer omkring ejendomme fra artiklen. Det fremgår ikke af sagen, hvilken sten og mørtel der er anvendt i huset fra artiklen, eller at klagers hus er udført på samme måde og materialer.

Uanset ovenstående er det DBF's opfattelse, at afgørelsen i nærværende sag ikke kan træffes ud fra en artikel om et andet hus i ... Sagen i artiklerne vedrører heller ikke en ejerskifteforsikrings sag, men derimod hvilket ansvar en entreprenør/byggefirma har for fejl i forhold til opførelsen.

Efter DBF's opfattelse er det centrale for nærværende sag derimod, hvorvidt der på overtagestidspunktet i 2021 kunne siges at være skader ved murværket eller nærliggende skade- risiko.

Der ses at være enighed om, at der er tale om overfladeforvittringer, der ses områdevis på facaderne mod vest, syd og øst, men ikke mod nord. Klager beskriver også selv, at afskalningerne hænger sammen med den kraftige nedbør og efterfølgende frost i vinteren 2024.

Det fremgår desuden af købsaftalen, at parterne forud for købet har haft en gennemgang af dårlige fuger i facaderne, som de aftalte, at sælger skulle reparere og i fællesskab gennemgå forud for

overtagelsen. Klager har ikke fremlagt korrespondancen herom, men oplyser, at der alene var konstateret dårlige fuger ved nogle overliggere.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet 15. marts 2021 var forhold ved ejendommens murværk - herunder fuger - som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er derimod DBF's opfattelse, at overfladeforvittringerne er af kosmetisk karakter uden konstruktionsmæssig betydning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 29/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har idag uploadet nogle filmklip som viser murværkets tilstand netop nu."

Selskabet har den 20/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"DBF har gennemgået klagers yderligere bemærkninger og videoer (5 stk.) med murerkonsulent ...

Konsulenten har på den baggrund nogle uddybende bemærkninger (bilag D), herunder i forhold til forklaring på, hvorfor fugeoverfladerne drysser mod vest, syd og øst, men ikke mod nord.

Det bemærkes for god ordens skyld, at selvom udtalelsen gør os klogere på årsagen, så ændrer det ikke på vurderingen om, at forholdet ikke har betydning for murværkets holdbarhed eller funktion som klimaskærm, og således alene er af kosmetisk betydning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 15/5 2020 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 13/1 2024 fremgår bl.a.: "**Hvordan blev skaden opdaget?**

Rester af mørtel drysser fra ydermur og ligger synlig i sneen

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Mørtelfugen på visse områder af ydervæggene springer i det hårde frostvejr og drysser ned. Det blev meget synlig da mørtlen ligger på sneen. Fugen er ikke korrekt afsluttet/trykket på visse dele af murværket og de yderste 2-4 mm virker opfugtet og efterfølgende springer de i frostvejret. Det gælder kun på dele af huset. Det ligner helt klart en fejl i murværket da kun visse områder, også på samme facade, er berørt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/3 2024 fremgår bl.a.

"Anmeldt forhold omhandler:

Anmeldte forhold: Fuger i facader er porøse i overfladen og falde af

Forsikringstager anviser facade på øst, syd og vest siderne af hus, hvor fuger ses med afskallinger.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102421

Konklusion

Vejrligsrelateret frostsprængninger

Den lange periode med meget regn i efteråret 2023 har givet opfugtning af murværk og fuger. Fuger frostsprænger så, da frosten kommer i december og januar.

Der vurderes ikke eller tyder ikke på at, der som sådan er talt om montage fejl underopførelsen, som at fuger ikke er trykket korrekt eller fuger er tørret op for hurtigt. Det skyldes at der ikke er et mønster i hvor de skadet fuger er. Samt det først forekommer nu, 6 år efter opførelsen. Dog noteres det at der ikke ses skader på nordsiden, som ikke er eller har været påvirket af sol, hverken ved opførelsen eller generelt.

Afskallingerne har ikke været tilsted ved overtagelsen.

Forholder vurderes kun/mest at være af kosmetiks karakter og nedsætter som sådan ikke væggen funktion og-/eller tæthed.

Konstruktion:

Almindelig teglsten, muret i systemmørtel

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Indhentet byggesager:

Forsikringstager

Alder: 6 år - hus under opførelse 2017-18

Observationer og målinger

...

Foto 4: Fuger med frostskader

...

Foto 5: Fuger med frostskader

...

Foto 2: syd gavl

...

Foto 7: vest siden

...

Foto 10: Fuger med frostskader

...

Foto 14: østsiden, der ligger mørtel på fliser under væg.

...

Foto 16: Fuger med frostskader

...

Foto 17: Fuger med frostskader

Frostskadernes omfang er 40-60 % af overfladerne på de enkelte overflader.

Der ses også frostskader på gavl og vest siden på/ved garagen

Tilstandsrapport

Anmærkning iht. til dette forhold:

Relevante bemærkninger

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

Relevante anmærkninger

Ingen anmærkninger vedr. dette forhold

Sælgers oplysninger iht. til dette forhold:

Ingen oplysninger vedr. dette forhold

Udbedring og økonomi

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Fuger kan krasses ud og fuges om. Omfang /m2 er svært at omkreds 100%

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Anslået beløb: kr. 80-100.000,00 inkl. moms

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Forsikringstager må indhente tilbud fra mure, uden at dette er et tilsagn om dækning.

Sagen tages op og vendes intern med en mure konsulent. (MEN)"

Af byggeteknisk gennemgang af 14/6 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

...

Observationer.

Mod vest. Efterfølgende billede er taget på denne side.

...

Her ses afskallede fuger.

...

Mod syd. Efterfølgende billeder er taget på denne side.

...

På denne side er alle fuger stærkt afskallede.

...

Afskallinger og mørtel, som kan kradses ud med en negl.

...

Flere af samme slags.

...

Også her - det er hele siden som er med afskallede fuger.

...

Mod vest.

Efterfølgende billeder er taget på denne side.

...

Afskallede fuger.

...

Flere af samme slags.

...

Også her ses skaderne.

...

Kraftige afskallinger

...

Mod nord.

På de nordvendte facader er der slet ikke samme skader/afskallede fuger, som på de andre sider.

...

Fine fuger mod nord.

...

Også her er der fuger, som ser ud som alle fugerne skulle ses ud på huset.

...

Mod øst.

Denne lille facade ved de nordvendte gavle er også med begyndende afskallinger.

...

Afskallinger på den lille østfacade.

...

Her er vi på den anden nordvendte gavl og fugerne er pæne her.

...

Mod øst.

Denne langside er også med mange afskallede fuger.

...

Afskallinger.

...

Stærkt afskallede fuger med udfaldene fuger.

...

Ligeså her.

...

Og her.

...

Og her.

Hele denne side er med afskallinger.

...

Levetider.dk

Man kan forvente vedligehold af fuger efter 40 år på murede facader som på dette hus - kke tidlige.

Levetiden på husets facader er nedsat betydeligt.

...

Her ses de valgte forudsætninger for levetidsberegningen.

...

Mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2 litra c.

...

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

...

Konklusion

Som det ses i mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2C, hvor skadebegrebet er beskrevet, ses her på den aktuelle skade i forhold til formuleringen.

Skaden er et fysisk forhold, som handler om svækkelse og ødelæggelse, hvilket er omtalt i bekendtgørelsen. Forholdet nedsætter husets byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende huse. Skaderne vil erfaringsmæssigt udvikles yderligere hvert efterår og vinter, indtil det er uundgåeligt at kradse facaderne ud og fuge efterfølgende. Afhængigt af vejrforholdene vil dette tidspunkt indtræffe i løbet af ganske få år.

Idet skadebegrebet findes opfyldt i henhold til mindstedækningebekendtgørelsen, må skaden være

dækningsberettiget og skaden både kan standses og der kan undgås videre udvikling ved en indsats snart.

Skadesårsagen er enten fejlagtig håndværksmæssig udførelse (hvilket er den mest sandsynlige årsag) eller fejl i produktionen af mørtlen, hvorfor forholdet har været til stede siden husets opførelse. Skaden vil fortsat udvikles med accelerende hastighed fremover hver vinter. Den accelerende udvikling skyldes, at fugerne nu er porøse og med større overflade, hvilket vil give større vandsugningsevne og deraf følgende skader grundet fugt og frost. Fuger med afskallinger bliver ganske enkelt mere følsomme overfor vejrliget, end hvis fugerne havde haft en intakt overflade og hvis opmuringen var udført korrekt og efter producentens vejledning. Forholdet og skadeårsagen har således været til stede inden f.t. overtog huset, hvorfor forholdet må anses for værende dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser og mindstedækningsbekendtgørelsen.

Udbedring skal gøres ved at udkradse fuger og fuge med ny mørtel."

Af mail af 20/1 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabets sagsbehandler fremgår bl.a.:

"Overfladeforvittringer som disse ses typisk når fugemørtlen bliver trykket for sent under opmuringen.

Fugeoverfladen tørrer ud på grund af sollys eller vindpåvirkning.

Hvis mureren så trykker fugerne for sent, er de yderste mm. af fugen udtørret, så de i stedet for at være en fugtig masse som ved tryk klæbes sammen, er blevet mere til et tørt pulver der selv om det er komprimeres og fremstår med glat overflade, ikke sammenbindes og opnår fuld styrke på samme måde som den våde mørtel. Når disse yderste mm af fugen så med tid påvirkes af fugt og frost vil de forvitte og afskalle, så fugen kommer til at fremstå med en ru og let tilbagelagt overflade.

Den resterende underliggende fuge har typisk opnået sin styrke, hvorfor forholdet normalt er af kosmetisk og ikke strukturel art.

Til sammenligning ses forholdet sjældent mod nord, hvor murværket ikke udsættes for solens udtørring under opførelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnets sekretariat har gennemset seks videoklip, som klageren har indsendt, hvor klageren med en finger stryger hen over fugerne, hvorved det yderste mørtellag drysser ned.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2018 – den 15/3 2021. Klageren anmeldte den 13/1 2024, at "rester af mørtel drysser fra ydermur og ligger synlig i sneen". Klageren ønsker, at selskabet dækker en omfugning af de dårlige fuger/områder.

Klageren har anført, at skaden ikke er kosmetisk, men en reel trussel mod bygningens struktur, værdi og holdbarhed. Det fremgår af rapporten fra klagerens byggesagkyndige, at murværket ikke er i orden, er svækket, og at skaden vil accelerere. Ifølge rapporten er fugernes tilstand allerede langt under de forventede standarder for holdbarhed. Klageren har påpeget, at rapporten bekræfter, at murfuger af denne type burde have en levetid på op til 40 år, men at der allerede her er opstået omfattende skader. Klageren har anført, at uanset om skaden skyldes dårlig mørtel eller fejltagtig opførelse/behandling, så har problemet været til stede fra huset blev bygget, men skaden har ikke været synlig, da de rette omstændigheder ikke har indtruffet før 2024 – det vil sige kombinationen af fugt og frost, der har betydet at fugerne smuldrer og bliver porøse/bløde, så problemet accelererer. Klageren har oplyst, at selskabets taksator i

marts 2024 opfordrede ham til at indhente et tilbud på udbedring af fugerne, da han vurderede, at skaden var alvorlig og dækningsberettigende. Hvis taksator ikke havde ment, at skaden var dækningsberettiget, ville det være meningsløst at opfordre til indhentning af tilbud. Klageren har anført, at skaden er blevet markant værre siden selskabets besigtigelse i marts 2024, hvilket viser, at problemet accelererer. Klageren har oplyst, at han i sommeren 2024 har været nødt til at udføre midlertidige reparationer på de mest beskadigede fuger, da der opstod huller ind til hulmuren, hvilket tillod insekter at trænge ind i bygningen. Klageren har anført, at forværringen viser, at skaden ikke er overfladisk, men har alvorlige konsekvenser for bygningens funktionalitet og kræver en hurtig permanent løsning. Klageren har oplyst, at det pt. kun er husets nordvendte facade, der ikke viser tegn på smuldring – formentlig på grund af mindre fugtpåvirkning. Omkring 75% af murværket er i dårlig stand og skaderne forværres løbende. Klageren har oplyst, at han har indhentet to tilbud på udbedring. Det første i marts 2024, hvor det blev vurderet, at 70-80% af fugerne skulle skiftes til en pris på 144.250 kr. inkl. moms. Det andet fra juni 2024, hvor det blev anbefalet, at alle fuger på de beskadigede facader udskiftes 100%, hvilket indikerer en forværring siden marts. Her var der en samlet pris på 215.700,00 kr. inkl. moms.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 15/3 2021 var forhold ved ejendommens murværk – herunder fuger – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at overfladeforvittringerne er af kosmetisk karakter og uden konstruktiv betydning. Selv hvis det skulle vise sig, at fugerne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, så udgør det ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det vil heller ikke være en skade, at murværket – der ligger åbent og ubeskyttet – vil slides mere og mere år for år. Selskabet har anført, at det desuden fremgår af købsaftalen, at parterne forud for købet har haft en gennemgang af dårlige fuger i facaderne, som de aftalte, at sælger skulle reparere og i fællesskab gennemgå forud for overtagelsen. Klager har ikke fremlagt korrespondancen herom, men oplyser, at der alene var konstateret dårlige fuger ved nogle overliggere. Selskabet har oplyst, at selskabet har gennemgået klagerens videoer med selskabets murerkonsulent, der har nogle uddy-

bende bemærkninger herunder omkring hvorfor fugeoverfladerne drysser mod vest, syd og øst, men ikke mod nord. Selskabet har anført, at udtalelserne ikke ændrer på vurderingen af, at forholdet ikke har betydning for murværkets holdbarhed eller funktion som klimaskærm og således alene er af kosmetisk betydning.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved fugerne i murværket, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har lagt vægt på, at klagerens bygningssagkyndige bl.a. har anført, at "Skaderne vil erfaringsmæssigt udvikles yderligere hvert efterår og vinter, indtil det er uundgåeligt at kradse facaderne ud og fuge efterfølgende. Afhængigt af vejrforholdene vil dette tidspunkt indtræffe i løbet af ganske få år".

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 2018 og således cirka 6 år på anmeldelsestidspunktet den 13/1 2024.

Nævnet har herudover lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 14/3 2024, at forholdene efter selskabets vurdering ikke entydigt vurderes alene af kosmetisk karakter, idet det bl.a. anføres, "forholder vurderes kun/mest at være af kosmetiks karakter". I selskabets mail af 20/1 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til sel-

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

102421

skabet fremgår det i tråd hermed, at "den resterende underliggende fuge har typisk opnået sin styrke, hvorfor forholdet normalt er af kosmetisk og ikke strukturel art".

Ankenævnet for Forsikring

18.

102421

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved murværkets fuger, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck