

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102525:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1948 og er over-
taget af klageren den 29/12 2023. Af tilstandsrapport af 14/9 2023 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Fuger i murværket er i områder porøse og med begyndende udfald, dette er bl.a. registreret mod øst. Der er stedvist mursten med nedbrudte overflade, dette er bl.a. registreret ved hovedtrappen. Der er spor efter murbier i fuger ved det sydvestlige hjørne.	Det vurderes at der på længere sigt er risiko for yderligere skadesudvikling og dermed risiko for fugtindtrængning på længere sigt.	-
2		Der er stedvist mindre revnedannelser/bevægelsesrevner i ydervægge, dette er bl.a. registreret mod øst ved køkkenvinduet og ved det østlige stuevindue i den sydlige gavl..	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

102525

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Fuger ved vinduer er stedvist med revner og udfald, dette er bl.a. registreret ved det nordlige vindue på badeværelset og ved køkkenvinduet samt ved stuevinduer mod sydøst..	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt.	-
5		Sålbænke af beton er revnede ved stuevinduer mod syd og øst samt ved køkkenvinduet mod øst..	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Sokkelpuds er med mangelfuld vedhæftning og revnet bl.a. mod øst.	Yderligere skadesudvikling må forventes på længere sigt.	-

Klageren har i brev af 3/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. PÅSTAND

Dansk Boligforsikring skal anerkende forsikringsdækning af de af klagerne anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. SAGSFREMSTILLING

2.1 Ejendommen og tilstandsrapporten

...

Ved købsaftale af 29. september 2023 købte Klagerne ejendommen ... til en pris på ... med overtagelse i henhold til aftalen den 30. december 2023. Den faktiske overtagelse skete dagen før den 29. december 2023. Ejendommen stod da med farvede (røde) mørtelfuger.

I forbindelse med købet af ejendommen fik klagerne udleveret en tilstandsrapport på ejendommen (**Bilag 1**). Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført i 1948. Af skadesoversigten fremgår følgende bl.a.: [Tilstandsrapportens skadeoversigt nr. 1 og 4]

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningsagkyndige ikke havde bemærkninger om dybden på fugerne i murværket eller hvorvidt disse fremstod udført håndværksmæssigt korrekt.

Det kan endvidere lægges til grund, at den bygningsagkyndige ikke konstaterede mangler ved fuger ved vinduerne på østsiden af ejendommen eller ved husets tagrende.

...

2.3 Skaderne

I løbet af januar 2024 – få dage efter overtagelsen af ejendommen – blev klagerne opmærksomme på, at der langs indgangen til ejendommen ved østgavlen lå meget rødt støv og splinter fra mursten på jorden langs huset. Det kunne konstateres, at der var sket temmelig voldsomme skader særligt på ejendommens østgavl, hvor flere mursten var sprunget. Der blev også konstateret skader på navnlig vestgavlen, men ikke i samme omfang.

Billeder af eksempler på skaderne fremlægges som **Bilag 3**.

Den 27. januar 2024 anmeldte klagerne skaden til Dansk Boligforsikring, der afviste anmeldelsen den 8. februar 2024 med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 1 og forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 (begge gengivet ovenfor).

Klagerne påbegyndte sideløbende og efterfølgende at indhente tilbud fra forskellige murere, der påpegede, at den farvede mørtelfuge, der lå uden på originalfugen, ikke var udarbejdet korrekt. Dette blev vist ved at murerne gravede let med en finger i mørtelfugen, hvorefter den røde fugemasse ubesværet faldt af den underliggende grå fugemasse.

Klagerne indhentede den 15. april 2024 en rapport fra [byggerådgiver] med henblik på at få en vurdering af, om der var trængt fugt ind i hulmuren og om man ved udbedring af muren kunne risikere, at fugten ville blive fanget inde i murværket. For at opnå et retvisende billede af murværkets tilstand og pris for udbedring blev rapporten indhentet på et uafhængigt grundlag, således at [byggerådgiver] forpligtede sig til ikke at kunne give tilbud på de opgaver, som rapporten måtte give anledning til. Rapporten fremlægges som **Bilag 4**. Af rapporten fremgår bl.a.:

'Murer

(...)

Generelt punkt.

Flere teglsten i facade er forvitrede og frostsprængte.

Mørtelfuger er porøse og mangelfulde flere steder. Mørtelfuge er ikke udført dybt nok og lægger som en skal uden på den originale mørtelfuge.

(...)

Vurdering:

Det vurderes at flere teglsten er frostsprængte og forvitrede, som følge af vandpåvirkning i en længere periode. Dels grundet manglende fuger og evt. en ringe brænding fra daværende produktion. Der er foretaget en mørtelfuge med farve uden på [d]en originale mørtelfuge. Den nye fuger er ikke [lagt] dybt nok og ligger som en skal uden på.

Der er ligeledes observeret flere fuger omkring vinduer og døre, som er udtjente og mangelfulde (elastiske og mørtelfuger). Her er det muligt at vand kan trænge ind i hulmuren.

(...)

Der er målt forhøjet fugt på indvendig side af ydervæggen på østlig gavl. Dette er i områder omkring vinduer og døre i stueetage og på 1. sal. Dette vurderes at stamme fra de porøse mørtelfuger og teglsten i gavlen samt de manglende og udtjente fuger omkring vinduer og døre. Ligeledes de revnede sålbænke.

Handlingsplan:

Alle forvitrede teglsten udskiftes. Mørtelfuge kradses ud til korrekt dybde (min. 20 mm). Der omfuges med mørtel.' (vores understregning)

Det fremgår endvidere af rapportens s. 21, at den indvendige forbedring af fugtskaderne først skal foretages efter den udvendige forbedring af murværket, samt at dette skønnes at andrage i alt ca. 25-35.000 kr. Endeligt er der konstateret opfugtning ved nedløb (s. 20), samt et hul i tagrenden samme sted (s. 22).

Som **Bilag 5** fremlægges et eksempel på et billede af den farvede mørtelfuge, der ligger som en skal på den originale fuge, og som er målt til ikke over 6 mm.

Efter ønske fra Dansk Boligforsikring afventede klagerne med at få udbedret skaderne indtil selskabet havde haft mulighed for at vurdere det anmeldte. Efter selskabet på ny afviste anmeldelsen indhentede klagerne på ny flere tilbud på udbedring af murværket. Arbejdet blev udført af [murerfirma] i uge 42 2024. Under arbejdets udførelse bemærkede [murerfirma] telefonisk af egen drift, at de farvede mørtelfuger ikke var udarbejdet korrekt og at man vurderede, at dette var var baggrunden for skaderne. [Murerfirma] skønnede i den forbindelse, at fugerne var 5 mm dybe. På anmodning fra klagerne sendte [murerfirma] eksempler på billeder af fugerne og bemærkede, at fugerne på de dybeste steder maksimalt var 8 mm (**Bilag 6** – bedre kvalitet af de underliggende billeder kan fremsendes).

[Murerfirma] bemærkede endvidere – som [byggerådgiver] – at de farvede mørtelfuger ikke fremstår som lavet samtidig med huset, samt at de er farvet med oxid, som man ikke brugte i 30'erne og 40'erne.

Som **Bilag 7** fremlægges faktura for udbedringen af østgavlen på i alt 126.501,25 kr. Det fremgår, at der er blevet udskiftet 145 mursten, men det bemærkes, at der er efterladt flere beskadiget sten, som er vurderet stærke nok til at beholde.

Det bemærkes endvidere, at 2.400 kr. vedrører reparation af sålbænke og er således ikke omfattet af de skader, som Danske Boligforsikring er ansvarlig for. Derudover vedrører 4.800 kr. reparation af overliggere, som heller ikke er omfattet af denne skadessag. Det totale beløb er herefter 119.301,25 kr.

Det er alene østgavlen, der er udbedret, og det er således fortsat muligt at besigtige de mangelfulde fuger på resten af ejendommen.

2.4 Klagernes skadesanmeldelser og Dansk Boligforsikrings afvisninger

Som nævnt anmeldte klagerne skaderne første gang den 27. januar 2024, hvorefter Dansk Boligforsikring afviste forsikringsdækning den 8. februar 2024 med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 1 og forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Da der var kommet nye informationer om skaderne efter rapporten fra [byggerådgiver], anmeldte klagerne skaderne på ny den 30. april 2024 (**Bilag 8**).

På baggrund af anmeldelsen foranledigede Dansk Boligforsikring besigtigelse af ejendommen den 11. juni 2024. Besigtigelsen blev forestået af ..., der er ansat hos Dansk Boligforsikring. Besigtigelsesrapporten blev ikke på dette tidspunkt fremsendt til klagerne, men er senere fremsendt den 9. august 2024. Rapporten, der er udarbejdet den 24. juni 2024, fremlægges som **Bilag 9**.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent konkluderer i rapporten bl.a., at grunden til at facaderne er nedslidte skyldes ælde og manglende vedligehold. Konsulenten vurderer, at 70 % af fugerne er oprindelige, idet der er fundet muslingskaller i den indfarvede mørtel. Det er konsulentens vurdering, at der ikke er tale om ulovlige konstruktioner eller fejl, og der henvises til, at det i 1948 og frem til 1970'erne var almindeligt at efterfuge med 1,2 til 1,5 cm trykket fuger, hvilket *'er meget passende ift. det som ses ved besigtigelsen'*. Det bemærkes, at der under besigtigelsen ikke blev målt dybde på fugerne på trods af bemærkninger herom fra klagerne. Ift. udbedring foreslås – som i rapporten fra [byggerådgiver] – at der efterfuges med 20 mm og at det vil være fordelagtigt at udskifte til 25 mm.

Den 1. juli 2024 afviste Dansk Boligforsikring igen at dække de anmeldte skader med henvisning til besigtigelsesrapporten og forsikringsvilkårene (**Bilag 10**).

Samme dag indsendte klagerne en klage over afgørelsen til Dansk Boligforsikrings klageafdeling (**Bilag 11**). Af klagen fremgår bl.a., at mørtelfugerne heller ikke lever op til den byggeskik, som Dansk Boligforsikring selv havde oplyst gjaldt. Der blev endvidere taget forbehold for at kommentere på betydning af, at huset angiveligt står med 70 % oprindelige fuger, da Dansk Boligforsikring ikke havde kommenteret på betydningen heraf.

Den 9. august 2024 fastholdt Dansk Boligforsikring sin afvisning af skadesanmeldelsen (**Bilag 12**).

...

Det bemærkes, at der herefter synes at være enighed om, at Dansk Boligforsikring principielt er forsikringspligtige for de anmeldte skader vedrørende vinduernes gummifuger, samt skaderne på tagrenden, og disse skader er alene afvist med henvisning til selvriskobeløbet. Skaderne bør alligevel medtages under sagen, såfremt der vurderes at være tale om en samlet skade (således at selvriskobeløbet overskrides) eller såfremt det vurderes, at fugtskaderne er en følge heraf, jf. herom i bilag anmeldelsen af 30. april 2024, bilag 8, pkt. 1.2.2.

3. JUS

Det følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, at ejerskifteforsikringer skal dække bl.a. fejl ved bygningens fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 blev det præciseret, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen, jf. de særlige bemærkninger til ændringen af bestemmelsen i lovforslag nr. 152 af 15. december 1999.

Fra Højesterets praksis henviser vi til Højesterets afgørelse af 10. september 2010 i sag 30/2009 (UfR 2010.3165 H). Sagen angik sætningsskader, der var omtalt i tilstandsrapporten, men som udviklede sig hurtigere og voldsommere end beskrevet i rapporten. Højesteret udtalte herom: *'... tiltræder Højesteret, at [køberne] måtte være klar over, at ejendommen havde sætningsproblemer beskrevet ved karaktererne K1 og K2, men at det ikke er bevist, at de forud for overtagelsen af deres andele af ejendommen havde kendskab til, at sætningsskaderne ville udvikle sig så hurtigt og voldsomt, som det senere har vist sig at være tilfældet, således at ekstrarfundering af ejendommen*

ville blive nødvendig. De nu konstaterede sætningsskader er derfor ikke undtaget fra forsikringsdækning'.

På samme måde har skaderne og fugerne på ejendommen i den foreliggende sag udviklet sig så hurtigt og voldsomt, at det er nødvendigt med en fuldstændig omfugning. Da vi ikke gennem tilstandsrapporten kendte til den grundlæggende mangelfulde udførelse af fugerne, var det ikke muligt at tage den reelle karakter, omfang eller betydning heraf i betragtning ved beslutningen om at købe ejendommen. Der var ikke på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten anledning til en komplet omfugning af ejendommen eller udskiftning af sten i et så voldsomt omfang som sket.

I UfR 2002.2300 V havde en tømrermester købt et hus, hvor det i tilstandsrapporten var angivet, at der ved soklen var enkelte sætningsrevner med karakteren K1 og K2 og flere mindre sætningsrevner i facaden med karakteren K2, samt at sokkel og facader burde ses efter, så der ikke opstod følgeskader. A konstaterede senere, at huset var skævt. Den bygningssagkyndige havde ikke bemærket skævheden ved huset, men alene anbefalet udbedring af revnerne for at hindre frostsprængninger. Landsretten fandt, at beskrivelsen af og bemærkningerne til revnerne var så misvisende, at tømrermesteren ikke var afskåret fra dækning under forsikringen.

Dette er sammenligneligt med den foreliggende sag, hvor den bygningssagkyndige har overset den underliggende og mere alvorlige skadesårsag.

Fra Ankenævnet for Forsikring henviser vi til nævnets kendelse af 1. juli 2015 i sag nr. 87026. Her fandtes skader omkring vindue, herunder dårlige fuger der bestod af kalkmørtel uden cement, omfattet af ejerskifteforsikringen, uanset følgende forbehold i tilstandsrapporten: '*(o)mfang af skade efter murbier bør undersøges især på gavl, behandling foretages og skader afhjælpes for skriftsmæssigt, herunder skader på fuger*'. Selskabet havde ikke sandsynliggjort, at der var sammenhæng mellem den anmeldte skade og murbierne.

I Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 16. december 2013 i sag 84.267 var der i tilstandsrapporten oplyst om revnedannelser i ydervæggene på ejendommen, som havde fået karakter K2. Der var ikke oplysninger om, at årsagen var det reelle og mere alvorligere forhold, at armeringen over vinduerne rustede og krævede en omfattende reparation. Nævnet fandt herefter, at forholdet var en dækningsberettiget skade.

Også dette kan sammenlignes med beskrivelsen i tilstandsrapporten og den reelle og ubeskrevne årsag for skadesudviklingen i den foreliggende sag.

Angående misforholdet mellem risikobeskrivelsen i tilstandsrapporten, hvorefter der på længere sigt er risiko for yderligere skadesudvikling, og den faktiske skadesudvikling, henviser vi til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 12. december 2011 i sag nr. 78.351. Sagen angik en anmeldelse af tagbeklædning, der havde rejst sig og hvor pladerne var ved at smuldre væk. I tilstandsrapporten fremgik, at der var alge- og mosbegroning på tagfladen, og der var begyndende nedbrydning. Forholdet havde karakteren K1. I Sundhedsattesten havde den byggesagkyndige skønnet, at taget havde en restlevetid på mere end 20 år. Nævnet fandt, at oplysningerne ikke var af en sådan karakter, at de havde givet klager anledning til at antage, at tagpladerne skulle udskiftes 6-7 år efter overtagelse.

Dette er meget lig den foreliggende sag, hvor tilstandsrapporten på ingen måde har givet en køber anledning til at antage, at hele gavlen og facaden skal omfuges og flere hundrede sten skal skiftes kun få uger efter overtagelsen. Tværtimod var vurderingen, at der på *'længere sigt er risiko for yderligere skadesudvikling'*.

Endelig henviser vi til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 19. januar 2009 i sag 73.940, hvor det i tilstandsrapporten var angivet, at der var 'enkelte porøse fuger' i facader og gavle, men hvor forholdet var det, at fugerne i langt højere grad var nedslidte og fugtskadede. Forsikringsselskabet havde blandt gjort gældende, at fugerne var 50 år gamle og henvist til tilstandsrapporten. Nævnet fandt, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren havde krav på dækning til udgifterne af skaden.

På samme måde er det i den foreliggende tilstandsrapport beskrevet, at fuger i murværket 'i områder' er porøse, men det viste sig efterfølgende, at [tekst mangler].

4. ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagerens ejerskifteforsikring med Dansk Boligforsikring. Klagerne har derfor krav på dækning til udgifterne af skaderne, herunder navnlig omfugning og udskiftning af mursten på ejendommens murværk, samt til udbedring af fugtskader.

Det gøres gældende, at skaderne på ejendommens murværk og fugtskaderne ikke er nævnt eller i hvert fald klart er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det gælder for *det første* beskrivelsen af fugerne.

Der er ikke som anført i tilstandsrapporten tale om, at fugerne i murværket *'i områder [er] porøse og med begyndende udfald'*. Det er samtlige farvede fuger på huset, der er særdeles porøse og som falder af ved at kradse let i dem. Som følge heraf – og som følge af dårlig brænding af visse mursten – er der sket omfattende skader på murværket, idet vand er trukket ind og frostsprunget flere hundrede mursten.

Det har således vist sig, at mørtelarbejdet på ejendommen har været mangelfuldt, idet mørtelfugen ikke er udført dybt nok og lægger sig som en skal på den originale mørtelfuge, jf. bl.a. bilag 4, s. 21.

Ifølge [byggerådgiver] er den korrekte dybde 20 mm. Ifølge Dansk Boligforsikring var det normal byggeskik i 1948 til 1970'erne at efterfuge med 12-15 mm, men foreslår selv 20 mm og anbefaler 25 mm. Fugerne er ubestrideligt ikke dybere end 6-8 mm, jf. bilag 5 og 6, og således mindre end halvdelen af, hvad Dansk Boligforsikring selv mener var byggestandarden.

Dansk Boligforsikring har henvist til, at ca. 70 % af fugerne er oprindelige, og at deres alder er baggrunden for, at fugerne ikke længere har den oprindelige tykkelse. Dette bestrides og kan klart afvises. Der henvises til bilag 5, hvor det klart fremgår, at fugerne flugter med ejendommens mursten. Det fremgår også klart af billedet, at en oprindelige fuge på 12-15 mm – i strid med al fornuft og formentlig naturens love – ville 'svæve' langt ude i luften og langt fra murstenene.

Det bestrides i øvrigt, at de farvede fuger er oprindelige. Der henvises bl.a. til bilag 4, s. 21, samt de anførte oplysninger fra [murerfirma] om, at fugen er farvet med oxid, som man ikke brugte i

30'erne og 40'erne. Det bemærkes, at det er Dansk Boligforsikrings bevisbyrde at dokumentere, at fugerne er oprindelige, idet det er selskabet, der ønsker at gøre et anbringende gældende, der støtter sig på fugernes alder. Dette kan ifølge [murerfirma] bl.a. ske ved at sende materiale fra fugerne til undersøgelse hos teknisk institut. Alderen er under alle omstændigheder uden betydning for skadesudviklingen, således som den er sket på baggrund af de mangelfulde fuger. Der henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 19. januar 2009 i sag 73.940, hvor forsikringsselskabet havde gjort et lignende anbringende gældende. I forhold til spørgsmålet om en nedsat levetid af fugerne som følge af manglende i forhold til, hvad der kunne forventes, henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 12. december 2011 i sag nr. 78.351.

Når der – som her – ikke i tilstandsrapporten er oplyst om det reelle og mere alvorlige forhold, der er skyld i skaderne, så er forsikringsselskabet dækningspligtigt, jf. Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 16. december 2013 i sag 84.267. Klagerne havde nemlig ved købet ikke på baggrund af tilstandsrapporten mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning som følge af ukendskab til den underliggende mangel.

For det andet er navnlig risikoen klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at det vurderes, at der *'på længere sigt er risiko for yderligere skadesudvikling og dermed risiko for fugtindtrængning på længere sigt'*.

Dette risikobillede er klart misvisende allerede fordi, at skaderne udviklede sig så hurtigt og så voldsomt, som var tilfældet ganske få dage efter overtagelsen af ejendommen, jf. UfR 2010.3165 H. Efter et forsigtigt skøn sprang der således i dagene efter overtagelsen over 100 mursten alene på østgavlen. Det er meget voldsomt, og det er meget hurtigere, end hvad nogen rimelig person kan forvente eller indrette sig efter baseret på ovenstående beskrivelse af skadesudviklingen på længere sigt.

Dette vidner også om, at der var sket opfugtning af murstenene før overtagelsen, som også anført af [byggerådgiver] – på trods af at tilstandsrapporten alene forudsatte, at der var risiko for fugtindtrængning på længere sigt. Vi bemærker i den forbindelse, at der i den endelige afvisning fra Dansk Boligforsikring fremgår:

'Under 'risiko' fremgår det af anmærkningen, at der på længere sigt er risiko for yderligere skadesudvikling og dermed risiko for fugtindtrængning [på længere sigt]. Jeg er enig i, at denne del af anmærkningen let kan forstås således, at der er risiko for, at fugt trænger ind i murværket, men anmærkningen er ikke klart forkert beskrevet. Skadesrisikoen består i, at der over en længere periode må forventes yderligere nedbrud af murværket, og at der er risiko for skade på andre bygningsdele som følge af yderligere indtrængende fugt.'

Vi forstår det anførte således, at Dansk Boligforsikring *anerkender*, at tilstandsrapporten på dette punkt indeholder en forkert beskrivelse, men at man ikke finder fejlen klar. Dansk Boligforsikring henviser i denne forbindelse til selskabets egen forståelse af skadesrisikoen, som – må forstås – indebærer, at anmærkningen snakker om en risiko for *yderligere* indtrængende fugt. Det er imidlertid ikke det, der står i tilstandsrapporten. Det kan heller ikke udledes af tilstandsrapporten, og Dansk Boligforsikring har i deres gengivelse af beskrivelsen uheldigvis undladt 'på længere sigt' fra beskrivelsen af fugtindtrængningen (indsat ovenfor i firkantet parentes. 'Risiko for fugtindtrængning på længere sigt' (bilag 1, s. 12) kan af en køber ikke forstås på anden måde end, at der

ikke på nuværende tidspunkt er fugtindtrængning, men at dette kan indtræffe på længere (i modsætning til kort) sigt.

Endelig bemærkes angående selve murstenene, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der 'stedvist' er mursten med nedbrudte overflader. Som nævnt sprang der imidlertid et meget stort antal mursten få dage efter overtagelsen, som dokumenteret ved bilag 3, hvor det ses, at jorden er helt rød af splinter fra de nu sprængte mursten. Ved renoveringen af østgavlen blev der således skiftet 145 sten – og der er stadig sprængte sten tilbage, som er vurderet sunde nok til at beholde. Udgifter til udskiftning af sten skal således ikke fratrækkes Dansk Boligforsikrings dækningspligt med henvisning til, at 'stedvist' allerede var mursten med nedbrudte overflader.

Samlet set er den underliggende karakter og omfanget af skaderne således af en sådan beskaffenhed, at vi ikke på baggrund af tilstandsrapporten eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Ingen køber ville kunne forudse eller forebygge den situation, som er indtruffet, henset til den hastighed og voldsomhed, som skaderne har udviklet sig med. Der var ikke på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten anledning til en komplet omfugning af ejendommen eller udskiftning af flere hundrede sten."

I brev af 5/12 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Klagen vedrører skader ved ejendommens fuger og mursten, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1948 beliggende ... den 30. december 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. september 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Klager anmeldte den 27. januar 2024, at flere mursten var 'sprunget' langs hele øst-siden af huset. Anmeldelsen fremlægges som **bilag A** og fotos fra anmeldelsen har klager fremlagt som bilag 3.

DBF afviste den 8. februar 2024 dækning af det anmeldte forhold, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem (**bilag B**).

Den 30. april 2024 anmeldte klager, at der, ud over skader på murstenene, var skader ved fugerne på facaderne. Klager henviste til, at skaderne navnlig befandt sig på østgavlen (bilag 8). Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en rapport fra klagers byggerådgiver (bilag 4) samt billeder af det anmeldte forhold (bilag 3).

Den 11. juni 2024 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent de anmeldte forhold (bilag 9). I forbindelse med besigtigelsen ønskede klager alene, at konsulenten skulle forholde sig til anmeldelsen vedr. murværk og fuger og ikke øvrige forhold, som var medtaget i rapporten fra klagers byggerådgiver. Nærmere fremgår af intern meddelelse fra konsulenten til skadebehandleren (**bilag C**).

DBF's skadeafdeling afviste den 1. juli 2024 dækning bl.a. på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten (bilag 10).

Afgørelsen påklages herefter den 1. juli 2024 til DBF's interne klageafdeling (bilag 11). Sammen med indsigelsen vedlagde klager et foto (bilag 5). DBF's fastholdt herefter den 9. december 2024 dækningsafslaget (bilag 12).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække klagers udgifter til udskiftning af 145 mursten på østgavlen samt udskiftning af alle ejendommens fuger i facaderne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var skader ved fugerne samt murstenen på ejendommens facader, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1948. Ejendommen er opført med sadeltag. DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at ydermure er opbygget med ½ stens rød massiv mursten, faste binder er muret igennem for- og bagmur, med hulmur, ½ stens bagmur samt indvendigt vægpuds. Ved vinduer og døråbninger er der muret igennem, og ydermuren er derfor disse steder udført som massivt murværk.

Følgende har den bygningssagkyndige beskrevet i tilstandsrapporten, som vedrører ejendommens facader (bilag 1): [Tilstandsrapportens skadeoversigt nr. 1, 4, 5 og 6]

...

Karakteren gul beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Konsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 11. juni 2024 konstateret (bilag 9), at der særligt i facaden mod øst, siden opførelsen i 1948, er sket reparation af fuger og lokale reparationer, men ikke en totalrenovering af fugerne i facaden. Hertil vurderer konsulenten, at ca. 70 % af ejendommens fuger er de oprindelige.

Ved gavlen mod øst er der flere sten, som er begyndt at afskalle i overfladen. Hertil ses ejendommen efterfuget med en rød fuge ovenpå det første lag af fugemasse, og der er en del af de ældre fuger i gavlen mod øst, som forekommer nedslidte.

Konsulenten har alene målt forhøjede fugtniveauer indvendigt ved hoveddøren, samt ved vinduerne i de øst- og vestvendte værelser på husets førstesal.

Klager har fremlagt rapport fra sin byggerådgiver udarbejdet den 15. april 2024 og dermed 7 måneder efter den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten den 14. september 2023.

Rådgiveren har, ligesom DBF's besigtigelseskonsulent, konstateret, at der kan måles forhøjet fugt omkring vindue på den østlige gavl. Hertil har rådgiveren også konstateret skader i fugerne i vinduer samt i sålbænkene udvendigt i den østvendte gavl, hvilket er noteret i tilstandsrapportens

pkt. 4 og 5, nævnt ovenfor. Dertil har rådgiveren beskrevet, at under vinduet i østgavlen er mørtelfugen porøs, hvilket også er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 4.

Endelig har rådgiveren beskrevet, i forhold til den østvendte gavl, at mørtelfuger er porøse og flere af teglstenene er forvitrede og frostsprængte. Også her er skaderne nævnt direkte i tilstandsrapportens pkt. 1.

Der er ikke af klagers byggerådgiver konstateret nogen former for følgeskader, som følge af skaderne på fugerne samt afskalningerne af murstenene, men alene forhøjet fugt omkring et vindue i østgavlen.

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at murstenene er fuldbændte, hvilket også var sædvanlig byggemetode på tidspunktet for husets opførelse. Når dette er tilfældet, har stenene lidt større sugsevne end en hårdbrændt mursten. Dette forklarer ifølge konsulenten, at der ved vinduer kan måles forhøjet fugt indvendigt, da ejendommen er opført med massivt murværk disse steder, hvor der derfor kan forekomme kuldebroer, og når murstenene ikke i så høj grad som nye mursten, er sikret mod indtrængende fugt.

At der forekommer fugt/kuldebro indvendigt, er derfor helt sædvanligt for tilsvarende ejendomme opført i 1948 og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at når klager udbedrer alle de alvorlige skader nævnt i tilstandsrapporten, vil fugten målt indvendigt aftage. Det må dog forventes, at der fortsat kan forekomme fugt og kuldebroer omkring vinduer, når murværket er udført som massivt murværk og som følge af typen af mursten, man har benyttet på tidspunktet for husets opførelse i 1948.

Hertil er der i tilstandsrapportens pkt. 4. og 5 noteret alvorlige skader ved fugerne og sålbænkene, og DBF finder det derfor ikke overraskende, at der i rapporten fra klagers bygningsrådgiver, udarbejdet 7 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, er målt forhøjet fugt indvendigt omkring vinduerne.

Klager gør gældende, at klagers udgift til udskiftning af 145 mursten i østgavlen efter frostska-der bør dækkes af DBF.

Som det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 1, er det beskrevet som en alvorlig skade med karakteren gul, at der stedvist er mursten med nedbrudte overflader.

Set i forhold til at der i et normalt parcelhus benyttes ca. 10.000 mursten, og klager alene har været nødsaget til at skifte 145 mursten, finder DBF den bygningssagkyndiges beskrivelse af at der stedvis er alvorlige skader med mursten, som værende retvisende.

At murstenene, som har været nedbrudt i overfladerne i overensstemmelse med oplysningerne i tilstandsrapporten, er blevet yderligere beskadiget som følge af frostsprængninger, finder DBF som værende en udgift, som klager skulle have haft uanset hvad, da klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at murstenene var alvorligt beskadiget på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen og dermed skulle udskiftes. DBF finder derfor ikke, at klager har lidt et dokumenterbart økonomisk tab.

Hertil gør klager gældende, at der er skader ved samtlige af ejendommens fuger, når mørtelfugen ikke er udført dybt nok og lægger sig som en skal ovenpå den oprindelige fuge.

I forhold til måden fugerne er blevet udført på, oplyser konsulenten i besigtigelsesnotatet, at de er udført efter almindelig gængs byggeskik tilbage til 1948. På daværende tidspunkt var det normalt, at der ovenpå det første lag fuge blev efterfuget med 1,2 til 1,5 cm trykkede fuger.

At fugerne i 1948 er udført over to omgange, er derfor helt sædvanlig byggeskik på tidspunktet for husets opførelse og udgør derfor ikke nærliggende risiko for skade eller et forhold, som ned sætter bygningens byggetekniske værdi i forhold til tilsvarende intakte huse, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil er der af DBF's besigtigelseskonsulent samt klagers rådgiver alene konstateret skader på ejendommens fuger på facaden mod øst, som er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1, og ikke generelt i alle ejendommens fuger, som klager ellers gør gældende udgør en dækningsberettigende skade.

Dertil fremgår det direkte af pkt. 1 i tilstandsrapporten, at fuger i murværket i områder er porøse og med begyndende udfald, hvilket derfor er gældende for alle facader og dermed en generel beskrivelse af alle ejendommens facader, hvorfor klager derfor må forvente omkostninger til udskiftning af fuger partielt i disse områder, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Endelig gør klager gældende, at der er behov for en undersøgelse af alderen på fugerne af eks. Teknologisk Institut. DBF finder, at uanset resultatet af en eventuel undersøgelse, er klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten blevet advaret om de skader, som klager nu ønsker, at DBF skal dække. DBF dækker derfor ikke omkostninger til en undersøgelse.

Set i forhold til at der heller ikke ved DBF's besigtigelseskonsulents besigtigelse den 11. juni 2024, og dermed 9 måneder efter tidspunktet for den bygningssagkyndige udarbejdelse af tilstandsrapporten samt af klagers rådgiver, er sket nogen form for følgeskader, som følge af de alvorlige skader på fugerne og murstenene nævnt i tilstandsrapporten, finder DBF samlet, at klager på baggrund af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 20/12 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indklagede har i svarskriftet ikke forholdt sig til en lang række forhold i klageskriftet, herunder hvordan skaderne forholder sig til Højesterets og forsikringsankenævnets praksis om fejl, som nok er berørt i tilstandsrapporten, men som ikke har givet køberen grundlag for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det i klageskriftet anførte herom kan således efter klagerens opfattelse lægges til grund.

Af særlig betydning er, at indklagede ikke har forholdt sig til, at de mangelfuldt udførte fuger uomtvisteligt ikke er udført dybere end højst 6-8 mm, til trods for at indklagede igen i svarskrif-

tet har anført, at der efter den på daværende tidspunkt gængse byggeskik skulle være efterfuget med 12-15 mm trykkede fuger. På baggrund af sagens bilag 5 og 6 er det da også svært at have indvendinger herimod.

Fugerne er således klart mangelfulde, det de er udført under halvt så dybt som datidens byggeskik ifølge indklagede selv dikterede (og næsten 4 gange mindre end det, som [byggerådgiver] har anført). Selv hvis indklagede havde ret i, at de pågældende fuger var oprindelige på huset – hvilket bestrides – er der således tale om en alvorlig mangel, og det har formodningen for sig, at denne er skyld i de alvorlige følgeskader, som beskrevet i klageskriftet, hvilket også er konklusionen i bilag 4.

Indklagede har anført, at der ikke er konstateret følgeskader, som følge af skaderne på fugerne samt afskalningerne af murstenene, foruden den målte fugt. Det fremgår meget klart af bilag 4, s. 21, og klageskriftet, at skaderne på de mangelfuldt udførte fuger har medført omfattende skader på langt mere end 100 mursten i murværket alene på østgavlen. For eksempler herpå henvises til bilag 3, som er følgeskader indtrådt efter overtagelsen, og som meget klart ikke er omfattet af tilstandsrapportens beskrivelse af stedvise mursten med nedbrudte overflader. Det er også meget klart, at sådanne ret voldsomt sprængte mursten nedsætter bygningen værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Indklagedes gengivelse af skadernes omfang på klageskriftet s. 4, er misvisende og bestrides. Indklagede har henvist til, at der til et normalt parcelhus benyttes ca. 10.000 mursten, men det er ikke en meningsfuld sammenligning. For det første er alle mursten, der ikke er en del af facaderne, f.eks. indermuren, irrelevante for vurderingen af, om der 'stedvist' er mursten med nedbrudte overflader.

Samlet set er 145 mursten en meget betydelig del af en enkelt gavl.

For det andet er sammenligningstallet på 145 også misvisende, da det alene angår de sten, der er udskiftet på østgavlen. De mangelfulde fuger er udført på hele huset, og der er som anført i klagen også omfattende skader på de øvrige facader, hvor udbedring udestår. Dertil kommer, at der kan forventes øvrige følgeskader som følge af den anmeldte skade.

For det tredje er det primært de alvorligste følgeskader – dem som er opstået efter overtagelsen – der er udskiftet ved udbedringen, jf. klageskriftet, s. 9. Efter udbedringen er der nu – som var det man kunne forvente på baggrund af tilstandsrapporten – kun stedvis mursten med nedbrudte overflader.

Indklagede synes med sit anbringe om, at tilstandsrapporten på dette punkt er retvisende for de udbedrede skader at gøre gældende, at der slet ikke er indtrådt nye skader på facaden. Udover at tilstandsrapporten som netop redegjort for ikke beskriver disse skader, så understreges det meget klart af bilag 3, at der er tale om nye skader. Jeg henviser til de på billederne meget tydelige bunker med stensplinter og -støv på jorden. Allerede på tidspunktet for billederne var betydelige mængder skyllet væk af regnen, og der ville selvsagt ikke være noget tilbage, hvis det stammede fra før udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Det bestrides endvidere, at der alene er konstateret skader på ejendommens fuger på facaden mod øst. Som det fremgår af bilag 4, s. 1, og billederne i rapporten, er der kun sket besigtigelse af

én ydervæg (østgavlen), da det var der, der blev konstateret fugt. Klagerne har haft fokus på udbedring af netop denne mur, da følgeskaderne umiddelbart efter overtagelsen udviklede sig mest voldsomt der, og der blev konstateret fugt, som skulle håndteres hurtigt. Det er imidlertid den samme mangelfulde fuge, der er udført på hele ejendommen, hvilket også synes at være konklusionen i indklagedes eget besigtigelsesnotat, der vurderer at ca. 70 % af fugerne er de samme. Indklagede opfordres (1) til at oplyse, om det bestrides, at fugerne på ejendommens øvrige facader er i samme stand som på ejendommens østgavl, herunder om der ønskes en ny besigtigelse heraf eller fremlagt yderligere billedmateriale.

Omfanget af følgeskader som følge af de mangelfulde fuger på de øvrige dele af murværket kan konstateres ved en senere udbedring, men det er ikke nødvendigt for at statuere, at der er tale om en forsikringsdækket skade. Såfremt dette alligevel kræves, kan der indhentes et overslag herpå.

Det er bemærkelsesværdigt, at indklagede i svarskriftet på s. 3 nederst har anført, at der henset til tilstandsrapporten ikke er noget overraskende i, at der er målt forhøjet fugt omkring vinduerne, idet indklagedes tidligere har anerkendt, at tilstandsrapporten på dette punkt indeholder en forkert beskrivelse. Der henvises til indklagedes mail af 9. august 2024 (bilag 12), samt klageskriftet, s. 9.

Derudover er klagerne blevet opmærksom på følgende fejl eller misforståelser i indklagedes gengivelse af de faktuelle forhold, som umiddelbart vurderes at være uden betydning for afgørelsen af klagen, men som for en god ordens skyld alligevel fremhæves:

Det anføres i svarskriftet med henvisning til bilag 9, at indklagedes konsulent har konstateret, at der særligt i facaden mod øst er sket reparation af fuger og lokale reparation. Dette udsagn ses imidlertid ikke i at have støtte i bilag 9, der alene anfører at særlig øst facaden er nedslidt. For en god ordens skyld bemærkes, at den reparation der ses på Foto 1 er lavet klagerne selv i forbindelse med udarbejdelsen af bilag 4. Derimod anføres det på Foto 7 (s. 9), at det er på vestgavlen, hvor der ses 'mange' reparationer.

Det anføres endvidere i svarskriftet, at klager skulle have gjort gældende, at der er behov for en undersøgelse af alderen på fugerne. Dette er en misforståelse af det i klageskriftet anførte, der skal forstås som en opfordring til indklagede, såfremt indklagede ønsker at løfte sin bevisbyrde for sit anbringende, der hviler på fugernes alder. På det foreliggende grundlag og med det i klageskriftet (s. 8) og bilag 4 (s. 21) anførte, anses indklagedes påstand om, at fugerne skulle være oprindelige, tilbagevist.

Angående bilag C bemærkes, at [medforsikrede] blev adspurgt af indklagedes konsulent, hvad han skulle besigtige, hvortil hun svarede, at det var op til ham selv, men at hun antog at hans besigtigelse angik skadesanmeldelsen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af skadeanmeldelse af 27/1 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

08/01/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Der lå store mængder af rester af mursten langs hele øst-siden af huset. De mursten der er 'sprunget' ses nemt ved at kigge på muren.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Flere mursten på navnlig østsiden af huset er 'sprunget' - formentlig efter frost.

Jeg bemærker, at det er nævnt i tilstandsrapporten, at fuger i murværket er porøse og med begyndende udfald, samt stedvise mursten med nedbrudte overflader. Det anføres, at der er risiko for skadesudvikling på længere sigt. Allerede i første måned efter overtagelse er der imidlertid opstået disse nye skader, hvor flere mursten er 'sprunget'.

Jeg har uploadet så mange billeder jeg kan, men er begrænset af, at I ikke tillader mere end 10 billeder/ 10 mb."

I mail af 8/2 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har gennemgået din anmeldelse vedr. frostsprængt sten på østgavl.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold.

Dette skyldes, at forholdet er anmærket i Tilstandsrapporten på side 12 pkt. 1. med en gul-anmærkning. Der må forventes skadeudvikling efter tilstandsrapporten udførelse d. 14/9-2023. En gul anmærkning beskriver skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele."

Klageren har i mail af 29/2 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Vi har i dag haft en murer forbi for at give et tilbud på at dække skaderne. I den forbindelse gjorde han os opmærksomme på, at det lignede at muren var blevet opfugtet af andet end almindeligt vejr og indtrængning i fugerne, hvilket man i solskinet kunne se på hjørnet af østmuren. Jeg har vedhæftet billeder heraf.

Det kunne ligne, at det kommer fra tagrenden. I forbindelse med at vi konstaterede skaden i første omgang undersøgte vi om tagrenderne var fyldte, hvilket ikke var tilfældet, men det kan være en tidligere skade eller noget andet, der er i vejen med tagrenderne.

Det er derfor muligt, at skaden skyldes forhold, der ikke er anmærket i tilstandsrapporten."

Af selskabets mail af 1/3 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan se ud fra billede at det er tudstykket der er gået i stykker. Det er den del der sider på tagrenden (overgangsstykket mellem tagrenden og nedløbet). Skulle den være årsag til skader på sten, ville de værste skader på murværket udspringe herfra. Så det er ikke relateret. Men det bør under alle omstændigheder udbedres, så der ikke kommer skader på sigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102525

Din tagrende er af mærket Lindab og tudstykket er forholdsvis nemt at udskifte. Altså under en selvrisiko. Skulle det mod forventning overstige kan du anmelde forholdet."

Af rapport af 15/4 2024 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"1. sal

...

Fugemand

Generelt punkt.

Fuger omkring vinduer/døre er udtjente og mangelfulde.

...

Fugtmålinger

Der måles forhøjet fugt omkring vindue på østlig gavl.

...

Murer

Betonsålbænk har større revne.

...

Fugtmålinger

Der måles forhøjet fugt i en mindre grad på spidsgavl.

Dette er normalt forekommende i et koldere loftrum.

...

Murer

Spidsgavl mod øst ser fornuftig tæt ud.

...

Tømrer

Der er flere steder på loft, hvor isolering er tilstoppet mellem undertag og vandret loftisolering.

Dette blokerer for ventilation af tagkonstruktion.

Dette fjernes så der skabes luftspalte.

...

Der mangler tætningslister omkring loftlem.

...

Stueplan

...

Fugemand

Fuge mellem trappevæg og facade er mangelfuld.

Denne skæres af og en ny gummifuge lægges.

...

Mørtelfuge under vindue er mangelfuld og porøs.

...

Fugtmålinger

Der måles forhøjet fugt omkring entrédør på østlig gavl.

...

Murer

Generelt punkt.

Flere teglsten i facade er forvitrede og frostsprængte.

Mørtelfuger er porøse og mangelfulde flere steder. Mørtelfuge er ikke udført dybt nok og lægger som en skal udenpå den originale mørtelfuge.

Der skal isoleres i hulmur hvor denne mangler. Så der ikke opstår en kuldebro.

...

Der er hulmursisoleret med granulat. Dette er kontrolleret ved udtaget teglsten.

...

Teglfacade er opfugtet ved hjørne bagved nedløb.

Der er løse tegl og manglende/porøse fuger i murkrone.

...

Sagen:

... fra [byggerådgiver] har mandag d. 15.04.24 udført besigtigelse på ..., af ydervægge m.m. I forbindelse med forvitrede teglsten og fuger samt fugt.

Vurdering:

Det vurderes at flere teglsten er frostsprængte og forvitrede, som følge af vandpåvirkning i en længere periode. Dels grundet manglende fuger og evt. en ringe brænding fra daværende produktion. Der er foretaget en mørtelfuge med farve uden på den originale mørtelfuge. Den nye fuger er ikke langt dybt nok og ligger som en skal uden på.

Der er ligeledes observeret flere fuger omkring vinduer og døre, som er udtjente og mangelfulde (elastiske og mørtelfuger). Her er det muligt at vand kan trænge ind i hulmuren.

Betonsålbænke er med revner. Disse skal udbedres det ikke er muligt for vand at trænge ind i hulmuren.

Der er målt forhøjet fugt på indvendig side af ydervæggen på østlig gavl. Dette er i områder omkring vinduer og døre i stueetage og på 1. sal. Dette vurderes at stamme fra de porøse mørtelfuger og teglsten i gavlen samt de manglende og udtjente fuger omkring vinduer og døre. Ligeledes de revnede sålbænke.

Handlingsplan:

Alle forvitrede teglsten udskiftes.

Mørtelfuge kradses ud til korrekt dybde (min. 20 mm).

Der omfuges med mørtel.

Alle fuger omkring vinduer og døre udskiftes til elastisk gummifuge eller mørtelfuge med fæhår iblandet.

Sålbænke af beton udbedre for revner m.m.

Indvendig udbedring udføres efter udvendig udbedring.

Indvendig væg mod øst omkring vinduer/døre i stueetage og på 1. sal.

Filt på vægge nedtages så den pudset væg er blottet.

Der opbygges væg af lægter og plast og der affugtes lokalt/isoleret (5-7 dage).

Der foretages kontrolmåling af fugt, inden der bygges op på ny.

Økonomi:*Udvendig.*

Udskiftning af teglsten 250 kr./stk.

Omfugning 750 kr./m².

Udbedring af sålbænke 5-10.000 kr. afhængig af antallet og finish.

Stillads kun til østlig gavl 15-20.000 kr.

Affaldshåndtering, materialer rengøring 10.000 kr.

Indvendig.

Nedrivning af filt og opbygning af væg til affugtning 10-15.000 kr.

Affugtning. Leje af maskiner og forbrug 5.000 kr.

Reetablering. Spartling, filtning og maling 10-15.000 kr.

...

VVS

Tagrende er ikke tilstoppet. Kontrol med vand i tagrende. Der er en lille risiko for at regnvand bryder igennem samling ved bøjning. Særligt ved ekstrem regn. Denne kan med fordel fuges tæt."

Klageren har i brev af 30/4 2024 til selskabet bl.a. anført:

"1.2.1 Skade på navnlig østgavlen

...

Det fremgår af rapporten bl.a., at mørtelarbejdet har været mangelfuldt, idet mørtelfugen ikke er udført dybt nok og lægger som en skal uden på den originale mørtelfuge, jf. f.eks. rapportens s. 21. Der er således tale om et generelt problem på ejendommens fugning. Det fremgår endvidere, at brændingen på murstenene formentlig har været 'ringe'. Det er [byggerådgivers] vurdering, at dette er baggrunden for de beskrevne skader på ejendommen. Det er disse forhold, der er forklaringen på, at skaderne har udviklet sig voldsomt og meget hurtigere end forudsat i tilstandsrapporten.

Der er altså *ikke* tale om et forhold vedrørende almindelige porøse fuger 'i områder' som følge af sædvanligt slid og med 'begyndende udfald' – og slet ikke et forhold med en længere skadesudviklingshorisont, som vi ville kunne have taget højde for, således som umiddelbart præsenteret i tilstandsrapporten.

Vi er som nævnt ved at indhente tilbud vedrørende udbedring og kan fremsende konkrete tilbud herpå, foruden det anførte i rapporten fra [byggerådgiver].

1.2.2 Øvrige skader og mangler

Ved [byggerådgivers] inspektion blev der foretaget fugtmålinger af hulmuren. Til dette formål havde vi fjernet mursten forskellige steder på østgavlen. Disse målinger viste ingen fugt i hulmuren. Ved målinger af ydervæggen indenfor blev der imidlertid konstateret fugt i et afgrænset areal på midten af østgavlen rundt om de to øverste vinduer og rundt om hoveddøren, som er placeret umiddelbart under vinduerne (jf. rapportens s. 7, 18 samt 21 og se til illustration s. 19). I den forbindelse konstaterede [byggerådgiver], at der er mangelfulde (elastiske) fuger omkring vinduerne, jf. anf.st. bl.a. s. 5-6 og 21. Dette forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Det er [byggerådgivers] vurdering, at fugtindtrængningen skyldes disse mangler (foruden mørtelfugerne). Udbedring af disse skader er af [byggerådgiver] skønnet til i alt 25-35.000 kr.

Det er vores opfattelse, at fugtskaderne må skyldes de mangelfulde vinduer eller en gammel skade, da der alene er konstateret fugtindtrængning ved arealer omkring vinduerne og umiddelbart under, men andre steder på gavlen. Dertil kommer, at hulmuren som nævnt var tør – også i det berørte område, jf. anf.st., s. 19, hvor der på billedet kan ses en af de udtagne sten, hvor målingerne er foregået. Vandet ses således umiddelbart ikke generelt at være trængt ind via fugerne.

Endelig er der konstateret et lille hul i tagrenden, som heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. anf.st., s. 22.

...

1.4 Opsummering

Ved denne anmeldelse anser vi det for dokumenteret, at vores anmeldelse af 27. januar 2024 vedrørende skader på murværk på navnlig østgavlen af ..., angår en forsikringsdækket skade.

Derudover anmelder vi nye skader i form af 1) vinduer med skjulte mangler, 2) fugtindtrængning som følge af førnævnte mangler og skader, samt 3) skjult mangel på tagrende."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 1 - Der lå store mængder af rester af mursten langs hele østsiden af huset.

...

Anmeldt dato: 30-04-2024

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 07-01-2024

...

Besigtigelsesdato: 11-06-2024

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der anmeldes afskallinger af mursten og fuger på huses facader, dertil også fugt i murværket indvendigt. Især mod øst gavl.

Dette notat omhandler også sag 1-... som er det samme forhold, der er anmeldt tidligere på året. Sag 2 har forsikringstager fået udarbejdet rapport fra bygningsrådgiver. Som indeholder flere forhold. Ved besigtigelsen forklar forsikringstager dog at anmeldelsen kun handler om facader (mursten og fuger).

Konklusion

Årsag må tilskrives manglende vedligehold og ælde.

Grunden til at facaderne (især med øst) er så nedslidt, skyldes ælde og manglende vedligehold, dvs. der ses stedvis områder som er delvis udskiftet eller plet repareret, men en endelig totalreivering af fuger og gennemgang af mursten er der ikke fortaget siden husets opførelse.

Huses facader stå i dag med ca. 70 % af den oprindelige facade ift. fugerne. Dette begrundes bl.a. med at der ses en del muslingeskaller, grus større end 04 mm i den indfarvet mørtel. Hvilket er et meget typisk tegn på ældre mørtler pga. man den gang ikke var så gode til at få disse 'urenheder' ud af sandet før tilsætning af kalk m.m.

Murstenen ses også med en del kalkpletter (springer) i ler ren, igen et typisk tidtegn for datiden sten. Der er nok tale om en mursten som er fuldbændt, har en stenklasse 15 MPa styrke. Den har en lidt større sugsevne ift. fugt/vand ind en hårdbrændt klinke sten. Hvilket igen betyder at den er mere påvirkelig ift. frost, og kan også suge mere salt ind, som så med tid vil nedbryde den hurtigere end sten med højre styrke (stenklasse).

Dette kan forklare de stedvise udslag på de indvendigt TRAMEX målinger. At der suget salte/fugt ind igennem konstruktionen ved de steder hvor der er murer igennem.

Hus og facader er fra opførelsen i 1948. Størstedel af fugerne stammer også derfra. Der er tale om datidens byggeskikke i godt håndværk, og materialevalg.

Der kan ved besigtigelsen måles større udslag på indersiden af ydervæggene i områder omkring gennemmuringer. Der ses dog ikke vægflader som er synlige påvirket af disse målinger ved besigtigelsen.

Anmeldte forhold er/har været til stede ved købet af huset. Der vil ved meget våde perioder og frost i vinterhalvåret kunne udvikle sig større følgeskader ift. opfugtning og flere ødelagte fuger/mursten.

Der er ikke tale om ulovlige konstruktioner eller fejl i udførelsen af huses ydervægskonstruktioner ift. datiden.

I den vedlagte rapport, beskriver rådgiver/byggesagkyndig at fugerne (den indfarvet del) ikke er udført korrekt. Men tilbage i 1948 og frem til 1970'erne og muligt senere, var det normal byggeskik at efterfuge med 1,2 til 1,5 cm trykket fuger. Hvilket er meget passende ift. det som ses ved besigtigelsen.

Ift. at murstenen skulle være 'evt. ringe brændt' er en påstand som ikke er underbygget. Der er tale om en sten som har stået i godt 76 år og påvirkes af salte, vand og frost m.m. er ikke en dårlig sten men forventeligt, hvis der er tale om en hårdbrændt sten i stenklasse 15 MPa som er en typisk standard mursten i datiden. Dertil skal husets udformning også tage i betragtning (manglende udhæng) som også har en påvirkning ift. vandmængder på muren m.m.

Vil dog give ret i at manglende vedligehold af fuger, er med til at nedbryde muren hurtigere og opfugte den yderligere.

...

Observationer og målinger

Plantegning af stueetage, med mærkeret områder for anmelde forhold. (Der er tale om murværk som også er placeret på 1. sal).

...

Principskitse: Snittegning af ydermurs opbygning

...

Huses ydermure er formodelig opbygget som følgende:

- ½ stens rød massiv mursten
- Faste binder er muret igennem for og bagmur, med hulrum.
- ½ stens bagmur
- Indvendigt væg puds
- Væv og maling

Ved vinduer og døråbninger er der muret igennem (massivt murværk)

...

Afskallet mursten på facader.

Foto 1. Her ses gavl mod øst, her ses flere sten som er begyndt at af afskalle i overfladen.

Foto 2. Her ses eksempel på afskalling, nogle har dog mindre afskallinger.

Foto 3. Her ved hushjørne ses også sten med afskalling, der ses en del kalkpletter (springer) i murstenen.

Foto 4. Her på gavlen mod vest ses også afskallinger.

Afskallet fuger (rød indfarvet mørtelfuger)

- Foto 5. Huses er efterfuget med en rød slut fuge i overfladen. Der ses dog en del reparationer med nyere fuger stedvis.
- Foto 6. Her ses en del af en ældre fuger, kan være fra huses opførelse. Som er meget nedslidt.
- Foto 7. Her på vestgavlne ses der mange reparationer på fugerne. Huses har aldrig fået udskiftet alle fuger samtidig.
- Foto 8. Her ses der rester fra muslingskaller i den indfarvet mørtel. Dette er et typisk tegn på en ældre mørtel.

Gennemgang af indervægge med TRAMEX i stueplan.

- Foto 9. Her ved hoveddøren måles der de steder hvor rådgiver har målt. Måling lægger på over 100 enheder.
- Foto 10. Ca. 2 meter oppe på væggen ved hoveddør måles der ca. 98 enheder.
- Foto 11. Ved stuevinduer måles der 0 enheder
- Foto 12. Ved køkkenvindue måles der 0 enheder på væg i område hvor mur er gennemgående.

Gennemgang af indervægge med TRAMEX på 1. sal.

- Foto 13. På værelse 1. sal måles der ved vindue hvor mur er gennemgående. Måling siger her 100 enheder.
- Foto 14. Har anden måling som igen viser 100 enheder, ca. ½ meter højre oppe.
- Foto 15. Her i andet værelse i modsatte ende måles der igen over 100 enheder.
- Foto 16. Ved lysning måles der også 100 enheder.

...

Udbedring og økonomi

Ved udbedring, bør man få udskiftet fugerne i murværket. Rådgiver forslår 20 mm. Men det vil være fordelagtigt af udskifte 25 mm. (Hvis man vil bibevare den indfarvet fuge, skal man kontakte en mørtelproducent ift. type mørtel og deres anbefalinger).

Mursten udskifter i nødvendigt omfang, anslået 100 sten udskiftes. (Der vil inden for de næste pr. år komme nye sten som afskaller i brandhuden).

Ift. de indvendige målinger/fuget på ydermur. Kan der ikke gøre megen. Der ses heller ikke følgeskader. En del fugt vil forsvinde over sommer og når/vis fuger m.m. eftergås vil det også afhjælpe en god del af fugtet i murværket.

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

Anslået pris på om fugtning og udskiftning af afskallet sten.

Løn 55.000,00 kr.

Materialer 15.000,00 kr.

Byggeplads (stillads, el værktøj, blandeplads m.m.) 110.000,00 kr.

I alt 180.000,00 kr. inkl. moms

NOTE: øst gavl 55.000,00 kr. inkl. moms."

I mail af 1/7 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse vedrørende afskalning af mursten og fuger på facader, hvor ejerskifteforsikringen fortsat ikke kan tilbyde dækning.

...

I rapporten anfægtes det dels, at fuger ikke er udført dybt nok, dels at der er en ringe brænding af mursten og at fuger omkring vinduer og døre er udtjente og mangelfulde.

På baggrund af besigtigelsen ses efterfugningen at være helt sædvanlig. Det var normal byggeskik fra 1948-1970/1980'erne at efterfuge med 1,2 til 1,5 cm trykkede fuger, som er det billede, der ses ved besigtigelsen. Dog ses husets facader at være med de oprindelige fuger på ca. 70 % og ikke efterfugtet. Det ses ved, at der er en del muslingskaller og grus større end 04 mm i den indfarvede mørtel. Dette efter gængs byggeskik.

I forhold til brændingen ses det ikke, at denne påstand er yderligere underbygget i rapporten. Ved besigtigelsen ses murværket med en del typiske kalkpletter i leret, og der vurderes dermed at være tale om en mursten som er fuldbændt, og har en stenklasse 15 MPa styrke, hvilket var en helt standard mursten i datiden.

Der konstateres altså ikke forhold ved murværkets udførsel, som adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og stand, ligesom der ikke er noget ulovligt ved den de materialer, murværket er opbygget med. Jeg henviser til betingelsernes pkt. 3.1 og 16.1.

For så vidt angår fuger omkring vinduer og døre er udtjente og mangelfulde må jeg henvise til anmærkning nr. 4 i tilstandsrapporten for ejendommen, og deraf til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

I forhold til, hvorvidt anmærkningen under punkt nr. 1 er klart forkert beskrevet, mener jeg ikke, at det skadesbillede, der ses ved besigtigelsen eller i rapporten, går ud over, hvad der kan forventes på baggrund af anmærkningens beskrivelse eller ejendommens alder i øvrigt. Anmærkningen dækker både over fugerne i murværket samt mursten med nedbrudt overflade, og der konstateres ingen følgeskader."

Klageren har i brev af 1/7 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"1.1 Om fugningen

Det er ikke korrekt, at fugning var helt sædvanlig.

I oplyser selv, at det var normal byggeskik at efterfuge med 1,2 cm til 1,5 cm trykkede fuger. Det kan objektivt set ikke være det billede, som er set ved besigtigelsen.

Jeg vedhæfter et vilkårligt billede fra facaden, hvor det meget tydeligt ses, at fugen er under 0,6 cm. Der er ikke unikt for lige præcis dette sted på gavlen. Det ses tydeligt, at fugen fortsætter på samme måde langs facaden. Vi kan sende mange flere eksempler herpå og ingen steder ses en fuger, der lever op til den byggestandard i selv har anført.

Der må således være sket en fejl eller en misforståelse under jeres besigtigelse, hvortil jeg bemærker, at jeg kan forstå på min kone – der var til stede ved besigtigelsen – at der ikke blev målt dybde på fugerne, men at alt skete på øjemål. Jeg kan også forstå, at det blev nævnt af jeres ansatte under besigtigelsen, at fugerne oprindeligt kan have været tykkere. Hvis det er herpå misforståelsen beror, kan jeres indsigelse også på den baggrund klart udelukkes.

Ser man på det vedhæftede billede fremgår det, at fugerne under 0,6 cm går helt ud til kanten af murstenene. Såfremt fugerne skulle have været lavet håndværksmæssigt korrekt (ifølge jer 1,2-1,5 cm), ville det anførte postulat altså forudsætte, at der var mindst 0,6-0,9 cm løs fugemasse ud over murstenene. Det kan selvsagt ikke have været tilfældet. Det ville i øvrigt også klart i sig selv ikke være håndværksmæssigt korrekt.

Alt dette bekræftes af de faktisk indtrådte skader, hvor der har været en uforudset og voldsom skadesudvikling.

Jeg bemærker endvidere, at vi (som tidligere nævnt) har haft en række murere ude og give tilbud på udbedring af skaderne – også forud for rapporten fra [byggerådgiver]. Disse murere har også selvstændigt påpeget, at den farvede mørtelfuge ikke var lavet korrekt. De viste os dette ved at grave let med en finger, hvorefter den røde fugemasse nemt faldt af den grå fugemasse, som var den en skal herpå. Dette var en faktor i vores beslutning om at indhente den uafhængige rapport. Hvis I fortsat er uenige, vil det således være oplagt at få en uafhængig murers vurdering.

Løfter man blikket fra manglerne ved den oprindelige udførelse af fugerne, fastholder vi i øvrigt at skaderne under pkt. 1 er klart forkert beskrevet, idet der ikke bare er tale om, at fugerne *'i områder [er] porøse og med begyndende udfald'*. Da I ikke har oplyst hvad der fremgår herom i jeres besigtigelse, kan jeg alene nøjes med at henvise til de fremlagte billeder, samt beskrivelsen i anmeldelsen.

Det fremgår ikke, hvad I mener betydningen er af, at *'husets facader [ses] at være med de oprindelige fuger på ca. 70 % og ikke efterfulget'*. Jeg undlader derfor at kommentere yderligere herpå, men kan dog indtil videre henholde mig til, at den uafhængige rapport ikke er enig heri.

1.2 Om skadesudviklingen

I har ikke forholdt jer til det anførte i vores skadesanmeldelse om, at tilstandsrapporten klart forkert har beskrevet skadesudviklingen. Som anført i anmeldelsen udviklede de indtrådte skader sig langt hurtigere og voldsommere end beskrevet. En evt. risiko for skadesudvikling – for den utilstrækkelige skadesbeskrivelse – var beskrevet som at kunne indtræde på 'længere sigt'. Da skaderne imidlertid i strid hermed indtrådte straks – og i voldsommere omfang og pga. af en uoplyst håndværksmæssig mangel – havde vi ikke på baggrund af tilstandsrapporten mulighed for at tage dette forhold in mente eller nå at udbedre.

...

1.3 Om øvrige skader og mangler

I ses ikke at have forholdt jer til, om fugtskaderne skyldes en gammel (til stede ved overtagelsen) skade. For så vidt angår fugtindtrængning ved vinduer og dør henviser i til anmærkning nr. 4 i tilstandsrapporten. Dette punkt beskriver imidlertid alene vinduer ved badeværelset, køkkenvinduet og stuevinduer mod sydøst. Hertil bemærkes følgende:

- Der er intet sted i nr. 4 eller tilstandsrapporten i øvrigt beskrevet mangler ved døre eller mangler der giver anledning til at undersøge husets døre. Dette til trods for, at anmærkning nr. 4 og 5 netop er kommet i forbindelse med undersøgelse af 'Beboelse – døre/vinduer/porte'.
- Anmærkning nr. 4 angår alene vinduer på badeværelset og ved køkkenvinduet samt stuevinduer mod sydøst. Anmærkningen angår således meget klart ikke de pågældende vinduer på værelserne på 1. sal.

- Også her er risikoen vurderet på 'længere sigt' og altså ikke allerede indtrådt eller indtrådt i umiddelbar forlængelse af overtagelsen.

I har ikke forholdt jer til den mindre mangel på tagrenden."

Selskabet har i mail af 9/8 2024 til klageren bl.a. anført:

"Jeg fastholder skadebehandlers afgørelse. Jeg har vedlagt det notat der blev udarbejdet af vores konsulent.

Konsulenten har målt forhøjede fugtniveauer ved hoveddøren, samt ved vinduerne i de øst- og vestvendte værelser på husets førstesal, ligesom [byggerådgiver] har gjort det. Forholdet skyldes en kombination af de valgte mursten, samt at der ved husets døre og vinduer er muret igennem (massivt murværk).

I rapporten fra [byggerådgiver], side 19, står der, at der er hulmursisoleret med granulat, hvilket er dokumenteret ved at udtage enkelte mursten. Murstenene ses at være udtaget mellem vinduerne på den østvendte facade, samt et stykke over hoveddøren. I vindueslysningerne, samt direkte ved hoveddøren, er der muret massivt med henblik på at sikre murværkets styrke. Dette er en helt sædvanlig konstruktionsmåde.

Når konstruktionen er fuldmuret, fx i lysningerne, vil fugten kunne vandre mellem for- og bagmur, hvilket resulterer i højere fugtmålinger. Henset til murværkets alder og sædvanlig slitage, er det heller ikke usædvanligt, at der vil kunne måles høje fugtniveauer i hulmuren.

Den valgte murstenstype og fugtniveauet indebærer, at murstenene er mere udsatte ved frostgrader. Murstenene har været udsat for påvirkninger af salt, vand og frost i 76 år, og det er derfor forventeligt, at der vil være afskalninger i murværket. Hertil kommer, at murværket ikke har været beskyttet af udhæng, men alene sålbænke under vinduerne, der også efter mange årtiers slid og ælde er begyndt at revne.

Jeg skal i denne forbindelse bemærke, at det fremgår af rapporten fra [byggerådgiver], at murværkets stand skyldes *'manglende fuger og evt. en ringe brænding fra daværende produktion'*. Det sidstnævnte – at der skulle være tale om ringe brænding – er ikke underbygget, og vores konsulent er ikke enig i denne vurdering.

For så vidt angår mørtelfugerne har vores konsulent vurderet, at cirka 70 % af fugerne er oprindelige. Det forklarer, hvorfor de ikke længere har den oprindelige tykkelse. Efter 76 år må det accepteres, at en del af materialet er slidt væk.

Jeg er enig i, at de fotograferede gummifuger fremstår nedslidte. Der er imidlertid ikke dokumenteret skader som følge heraf, og forholdet må kunne udbedres for under selvriskobeløbet. Dette gælder også det anførte vedrørende tagrenden.

Samlet set vurderer jeg ikke, at der er konstateret dækningsberettigende skader. Der er heller ikke tale om ulovlige konstruktioner.

Ankenævnet for Forsikring

26.

102525

Jeg er herudover ikke enig i, at forholdene vedrørende murstenene og mørtelfugerne ikke har været klart beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor også af denne årsag undtaget dækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at fuger i murværket i områder er porøse og med begyndende udfald, jf. anmærkning nr. 1. Anmærkningen er ikke afgrænset til et bestemt område. Jeres egen sagkyndige skriver i sin rapport, at *'mørtelfuger er porøse og mangelfulde flere steder'*. Det fremgår videre af anmærkningen, at der stedvist er mursten med nedbrudte overflader, hvilket stemmer med de billeder, vi har modtaget fra konsulenten.

Forholdet er anmærket som en alvorlig skade, og I har i forbindelse med købet haft mulighed for at forholde jer til murværkets tilstand, og I har måtte forvente at skulle afholde udgifter til udbedring af facaderne.

Under 'risiko' fremgår det af anmærkningen, at der på længere sigt er risiko for yderligere skadesudvikling og dermed risiko for fugtindtrængning. Jeg er enig i, at denne del af anmærkningen let kan forstås således, at der er risiko for, at fugt trænger ind i murværket, men anmærkningen er ikke klart forkert beskrevet. Skadesrisikoen består i, at der over en længere periode må forventes yderligere nedbrud af murværket, og at der er risiko for skade på andre bygningsdele som følge af yderligere indtrængende fugt."

Af faktura af 27/10 2024 fra murerfirma fremgår bl.a.:

"Tilbudsnr. ...

- Omfugning af gavl.
- Opsætning af stillads samt nedtagning af dette (inkl dagsleje)
- Udskiftning af 145 stk. røde mursten.
- Reparation af 3 stks. sålbænke. Disse er repareret i revnede betonfuge, samt filtset grå for nyt look.
- Udskiftning af 2 stks. røde murstensoverligger. Afrensning af bagvedliggende jern.
- Afsyring
- Oprydning samt bortskaffelse af affald.

Varebeskrivelse	Stykpris	Antal	Beløb
Murstensudskiftning	180,00	145,00	26.100,00
Dagsleje	255,00	6,00	1.530,00
Sålbænke	800,00	3,00	2.400,00
Oprydning samt affaldshåndtering	2.500,00	1,00	2.500,00
Overligger	4.800,00	1,00	4.800,00
Stillads	12.031,00	1,00	12.031,00
Tilbud omfugning	51.840,00	1,00	51.840,00

Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 101.201,00

Subtotal: 101.201,00

25,00% Moms: 25.300,25

Total DKK: 126.501,25,,

Af udateret notat fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Note til skadesbehandler

Ved besigtigelse var der afsat to timer til gennemgang pga. den udarbejder rapport havde flere forhold nævnt (mursten med frostskafer, fuger i ydermure, fuger omkring sålbænke, sålbænke, fugt målinger på indervæggen, isolering i skrålofter m.m.)

Jeg regnet med at vi skulle gennemgå det helt men FT forklaret at vi skulle holde os til anmeldelsen om murværket og fuger/fugt som følger af dette. Derfor er der ikke beskrevet andre forhold.

Jeg har dog taget en større mængde billeder, vis der nu skulle vise sig at FT alligevel også begynder at tale om de andre forhold. Dog var vi ikke på loftet og gennemgå isolering, så det er der ikke billeder af."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.12. Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1948 og er overtaget af klageren den 29/12 2023. Den 27/1 2024 anmeldte klageren, at flere mursten på østgavlen var sprunget i overfladen, og at der derfor lå store mængder af støv og splinter fra mursten langs hele østsiden af huset. Der var også skader på vestsiden, men ikke i samme omfang. Den 30/4 2024 anmeldte klageren, at der end-

videre var skader ved mørtelfugerne på facaderne – navnlig på østgavlen. Klageren har desuden anmeldt, at der visse steder er skader på fugerne omkring vinduer og døre, og at der er en skade på tagrenden. Klageren har anmeldt, at de udvendige skader har ført til indvendige fugtskader. Selskabet har afvist dækning for mursten, murværksfuger og mørtelfuger omkring vinduer under henvisning til, at skaderne er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist, at der er sket følgeskader. Selskabet har anført, at de anmeldte forhold ved tagrende og gummifuger ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Klageren har anført, at der allerede få dage efter overtagelsen skete voldsomme skader på mursten, der sprang i overfladen. Murere har påpeget, at den farvede mørtelfuge uden på originalfugen ikke er udført korrekt og ubesværet kan kradses væk med blot en finger. Den farvede mørtelfuge er kun op til 6-8 mm tyk og lever ikke op til den sædvanlige byggestandard, som selskabet selv henviser til. De farvede mørtelfuger er ikke de oprindelige, idet de er farvet med oxid, hvilket man ikke brugte på opførelsestidspunktet. Klagerens byggesagkyndige har konstateret, at teglstenene bliver ødelagt som følge af vandpåvirkning grundet mangelfulde fuger og eventuelt ringe brænding af murstenene. Der er tale om alvorlige skader. Klageren har i efteråret 2024 fået udbedret østgavlen for 126.501,25 kr., hvor der er blevet omfuget og udskiftet 145 mursten. Klageren har anført, at tilstandsrapporten på ingen måde har givet anledning til at antage, at der få uger efter overtagelsen ville være et sådan udbedringsbehov, idet vurderingen var, at der på "længere sigt er risiko for yderligere skadesudvikling". Både tilstanden af fugerne, omfanget af ødelagte mursten og skadeforholdets udviklingsrisiko er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at der er målt fugt indvendigt i huset mod øst ved vinduer, hvilket er følgeskader til de udvendige skader. Klageren har haft fokus på udbedring af muren mod øst, hvor skaderne har været værst, men de samme mangelfulde fuger er udført på hele huset. Skaderne ved vinduernes gummifuger og tagrenden bør medtages i sagen, hvis det vurderes, at der er tale om én samlet skade, så bagatelgrænsen overskrides, eller hvis fugtskaderne er en følge heraf.

Selskabet har anført, at tilstandsrapportens beskrivelser af tilstanden på mursten, mørtelfuger og fugerne omkring vinduer er retvisende, idet det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1 og 4,

at der er tale om alvorlige skader. Selskabet har anført, at murværksfugerne er udført over to omgange i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik i 1948. Besigtigelseskonsulenten og klagerens rådgiver har alene kunnet konstatere skader på fugerne mod øst og ikke generelt i ejendommens fuger. Der har kunnet påregnes omkostninger til udskiftning af mursten og mørtelfuger partielt på huset. Selskabet har anført, at der alene er konstateret lidt fugt omkring et vindue, hvilket skyldes en kulde- og fugtbro, fordi der omkring vinduet er fuldmuret. Dette udgør ikke en skade i forsikringens forstand.

Det fremgår af rapport af 15/4 2024 fra klagerens byggesagkyndige, at flere teglsten i facade er forvitrede og frostsprængte som følge af vandpåvirkning i en længere periode. Det skyldes mangelfulde fuger og evt. ringe brænding af mursten fra daværende produktion. Mørtelfuger er porøse og mangelfulde flere steder. Der er foretaget en mørtelfuge med farve uden på den originale mørtelfuge. Den nye fuge er ikke lagt dybt nok og ligger som en skal udenpå. Der er ligeledes observeret flere fuger omkring vinduer og døre, som er udtjente og mangelfulde (elastiske og mørtelfuger). Der er det muligt, at vand kan trænge ind i hulmuren. Der er målt forhøjet fugt på indvendig side af østlig gavl omkring vinduer og døre i stueetage og på 1. sal. Dette vurderes at stamme fra de porøse mørtelfuger og teglsten i gavlen samt de manglende og udtjente fuger omkring vinduer og døre. Ligeledes de revnede sålbænke. Den foreslåede handlingsplan er at udskifte alle forvitrede mursten og at udkradse mørtelfuger til korrekt dybde (20 mm) og omfuge. Alle fuger omkring vinduer og døre udskiftes til elastisk fuge eller mørtelfuge med fæhår. Sålbænke udbedres for revner. Herefter nedtages indvendigt filt på den pudsede væg, og der affugtes lokalt. Udvendigt ved tagrende ses en lille risiko for, at regnvand kan bryde igennem samlingen ved bøjning, og der kan med fordel fuges tæt.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 24/6 2024, at grunden til, at facaderne (især mod øst) er så nedslidte, er ælde og manglende vedligehold. Der ses stedvist områder, som er delvist udskiftet eller plet-repareret, men en endelig totalrenovering af fuger og gennemgang af mursten er der ikke foretaget siden husets opførelse. 70 % af facaderne vurderes at være de oprindelige i forhold til fuger, idet der ses muslingskaller og grus større end 0,4 mm i den indfarvede mørtel. Murstenene vurderes at være fuldbændte i en stenklasse, der har lidt større sugsevne ift. vand

– og dermed er mere frostpåvirkelige – end en hårdtbrændt klinkesten. Dette kan forklare de stedvise udslag på de indvendige fugtmålinger, idet fugt og salte kan være suget ind, hvor der er gennemmuret. Der ses ikke at være vægflader, som er synligt påvirket af fugt. Der vil i meget våde perioder og i frost kunne ske skadeudvikling. Facaderne er fra opførelsen i 1948, og der er tale om datidens byggeskik i godt håndværk og materialevalg. I 1948 og frem til 1970'erne og muligt senere var det normalt at efterfuge med 1,2-1,5 cm trykkede fuger, hvilket er meget passende i forhold til det, som ses. Det er ikke underbygget, at mursten er ringe brændt, og der er tale om sten, som har stået i 76 år. Der er ikke tagudhæng, hvilket giver øget vandpåvirkning af murværket. Manglende vedligehold af fuger er med til at nedbryde muren hurtigere og opfugte den yderligere. Ved udbedring bør man udskifte fugerne i murværket op til 25 mm ind. Mursten udskiftes i nødvendigt omfang – anslået omkring 100 sten. Der vil inden for de næste par år komme nye sten, der afskaller i brandhuden. I forhold til de indvendige fugtmålinger kan der ikke gøres så meget. En del fugt vil forsvinde over sommeren, når/hvis fuger eftergås.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1 med vurderingen Gult Hus, at "Fuger i murværket er i områder porøse og med begyndende udfald, dette er bl.a. registreret mod øst. Der er stedvist mursten med nedbrudte overflade, dette er bl.a. registreret ved hovedtrappen. ... Det vurderes at der på længere sigt er risiko for yderligere skadesudvikling og dermed er risiko for fugtindtrængen eller følgeskader på længere sigt". Gult Hus betegner "Alvorlige skader. Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4 ligeledes med vurderingen Gult Hus, at "Fuger ved vinduer er stedvist med revner og udfald, dette er bl.a. registreret ved det nordlige vindue på badeværelset og ved køkkenvinduet samt ved stuevinduer mod sydøst. Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling, fugtindtrængning eller følgeskader på længere sigt".

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart

ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække de anmeldte skader på mursten, mørtelfuger mellem mursten og omkring vinduer under henvisning til, at skaderne er beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at det ikke godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdene er klart forkert.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapportens punkt 1 og 4 beskriver de væsentligste skadeforhold ved murværket, som klageren har anmeldt – dels at der stedvist er mursten med nedbrudt overflade, dels at der i områder er porøse mørtelfuger i murværket, og dels at mørtelfuger ved vinduer stedvist er med revner og udfald. De anmeldte skadeforhold ved mursten og mørtelfuger angår disse bygningsdeles tilstand og udførelse i sig selv. Der er ikke konstateret skjulte skadeforhold eller skadeårsager, der hidrører fra bygningsdele, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Skaderne har i tilstandsrapporten fået vurderingen "Gult Hus", der betegner alvorlige skader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse har haft mulighed for at tage murværkets tilstand i betragtning i forbindelse med ejendomshandlen. Der er ikke tale om et så omfattende og uventet udbedringsbehov, at tilstandsrapportens beskrivelser af den grund kan anses for klart forkert.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der forekommer indvendige fugtskader, der udgør en dækningsberettigende skade eller følgeskade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at lokale kulde- og fugtbroer i ejendomme af pågældende alder er sædvanlige omkring eksempelvis vinduer på grund af datidens byggeskik. Det er ikke godtgjort, at forholdene i klagerens ejendom adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Ankenævnet for Forsikring

32.

102525

Nævnet bemærker, at klageren ikke har bestridt, at den lokale utæthed ved tagrenden og de utætte gummifuger ved vinduer kan udbedres under forsikringens bagatelgrænse. Der er tale om separate skadeforhold i relation til bagatelgrænse og selvrisiko, idet skadeårsagerne er forskellige.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings