

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. juni 2025 blev i sag nr. 102527:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er fra 1984. Af tilstandsrapport af 4/5 2023 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er områder udvaskede fuger f.eks til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

I klageskema af 4/11 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning for udgifterne til udbedring af skaden og bistand til klager i skadesagen inden indbringelse for Ankenævnet."

Klagerens repræsentant har i brev af 4/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager beklager at der her er tale om et meget langt klagebrev, men en del fotos af facaderne og problemstillingen er nødvendig for at Ankenævnets jurist på sagen kan få det rette indtryk af skaderne på facaderne.

Tidslinie

Den 12. september 2023 klager overtager ejendommen og ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 20. januar 2024	klager konstaterer en voldsom forekomst af mørtelmateriale på fliserne omkring huset på østfacaden (senere konstatereret reelt at omfatte udfald af fuger på alle 4 facader). Klager anmelder samme dag skaden til ejerskifteforsikringen hos Alm. Brand.
Den 7. februar 2024	besigtiger fra Alm. Brands taksator den anmeldte skade
Den 8. februar 2024	klager modtager svar fra taksatoren om, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.
Den 12. februar 2024	klager sender en klage til taksatoren over afgørelsen. Taksator fastholder afgørelsen og henviser klager til at klage til Ankenævnet.
Den 18. februar 2024	klager sender en klage over afgørelsen til kundeambassadøren hos Alm. Brand
Den 12. marts 2024	klager rykker hos kundeambassadøren for et svar på klagen.
Den 19. marts 2024	den fagansvarlige afviser klagen og at skaden er dækningsberettiget.
Den 2. april 2024	klager vender tilbage over for kundeambassadøren med supplerende spørgsmål foranlediget af svaret på klagen.
Den 10. april 2024	klager rykker for svar på de stillede spørgsmål.
Den 11. april 2024	den fagansvarlige svarer på mailen fra klager og fastholder afgørelsen.
Den 25. maj 2024	[Klagerens byggerådgiver] – ... – besigtiger bygningen og udarbejder et notat på baggrund af en byggeteknisk gennemgang af fugerne.
Den 14. august 2024	endnu en klage til Alm. brand og denne gang til den klageansvarlige.
Den 1. oktober 2024	Alm. Brand fastholder deres afgørelse om at skaden ikke er dækningsberettiget.

Sagsfremstilling

Der er tale om et hus i et plan, som er opført i 1984. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 4. maj 2023. Klager har overtaget ejendommen den 12. september 2023. Det er kort tid efter tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Den 20. januar 2024 – kun cirka 4 måneder efter overtagelsen af ejendommen – konstaterer klager, at der ligger en masse fugemateriale fra facaden ved foden af muren. Det er alle 4 facader, som er skaderamte i ret voldsom grad må klager konstatere.

Klager anmeldte skaden til ejerskifteforsikringen og modtog efterfølgende en afvisning af dækning for udgiften til en udbedring af skaden via ejerskifteforsikringen. Efter endnu en klage fastholder Alm. Brand fortsat afgørelsen.

Klager mener ikke, at Alm. Brand har truffet en korrekt afgørelse, idet skaden, som er beskrevet i tilstandsrapporten, er klart forkert beskrevet efter klagers opfattelse og således bør medføre erstatning til brug for udbedring af skaden med et fradrag for det som trods alt blev beskrevet i tilstandsrapporten og selvrisko.

Klager har indhentet et byggeteknisk notat fra en bygningssagkyndig, der støtter klagers synspunkt om, at skaden er klart ufyldestående beskrevet i tilstandsrapporten, idet omfanget er væsentligt større end tilstandsrapporten umiddelbart gav klager et indtryk af med beskrivelsen af skaden. Skaden har også udviklet sig væsentligt hurtigere end klager fik indtryk af kunne være tilfældet med beskrivelsen af skaden i tilstandsrapporten.

Det er klagers opfattelse, at skaden i tilstandsrapporten mere tydeligt burde advare klager om, at der var fugeskader i mere omfattende grad på alle 4 facader og at fugeskaderne var så alvorlige, at de ville udvikle sig på kort sigt eller måske snarere at klager burde have været advaret om, at fugeskaderne burde undersøges nærmere om den bygningssagkyndige ikke helt kunne afklare tilstanden på dagen.

Eller sagt med andre ord, så burde advarslen i tilstandsrapporten have udmøntet sig i et rødt eller sort hus og en tilsvarende tekst dækkende for et større omfang af fugeskader på alle 4 facader, der ville udvikle sig på kort sigt.

Imidlertid mener Alm. Brand at klager er behørigt advaret gennem tilstandsrapporten og at 40 år gamle mørtelfuger begrundet at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

En klage til Ankenævnet er derfor nødvendig med henblik på, at Ankenævnet afgør uenigheden mellem parterne.

Klager gør opmærksom på, at der muligvis skal en byggeteknisk rapport udarbejdet af en uvildig ekstern byggetekniker med specialviden om murværk til at vurdere skaderne på facaderne og i så fald anmoder klager om, at Ankenævnet tilpligter Alm. brand at blive enig med klager om, hvem der skal udpeges, at der udarbejdes et fælles opdrag til specialisten og at kommunikationen af rapporten sker samtidigt til begge parter, så der ikke kan udøves en større indflydelse fra en af parterne samt at Alm. Brand betaler for rapporten.

Hvilke oplysninger fik klager gennem tilstandsrapporten inden købet af ejendommen

Det fremgår af tilstandsrapporten:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er områder udvaskede fuger f.eks til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

Den bygningssagkyndige beskriver, at der er områder, f.eks. til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd. Den beskrivelse gav klager et indtryk, at nogle mindre områder med udvaskede fuger og ikke at alle 4 facader generelt er med skadede fuger/murværk.

Vurderingen er et 'gult hus', som står for: **'Alvorlige skader. Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.'**

Med 'længere sigt' menes det modsatte af 'kort sigt': **'Kort sigt'** er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.' I modsat fald ville der ikke være nogen god grund til at skelne mellem de to begreber.

Det gule hus gav derfor klager et indtryk af, at de få steder, hvor der var udvaskede fuger først ville svigte på længere sigt. Fugerne svigtede mere generelt på alle 4 facader kort efter klagers overtagelse af ejendommen, hvilket er 'kort sigt' og ikke 'længere sigt'.

I tillæg til tilstandsrapporten medfulgte en såkaldt Visuel tilstandsrapport. Der er i den visuelle tilstandsrapport kun ét enkelt foto af udvaskede fuger:

...

Den visuelle rapport *kunne have* illustreret et par yderligere steder på facaderne eller den *kunne have vist*, at det var mere generelt, at der var fugeskader, tidligere reparationer og revnede fuger, hvis det havde været tilfældet, at den bygningssagkyndige havde bemærket omfanget af fugeskader korrekt på alle 4 facader. Der er blot dette ene foto og en bemærkning om, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.

Sælger oplyste i sælgeroplysningsskemaet, at der ikke var eller havde været revner i ydermure, hvilket efterfølgende har vist sig ikke at være en loyal oplysning fra sælger, da faktum er at der er virkelig dårlige fuger på alle 4 facader:

...

Det er klagers opfattelse, at klager ikke gennem oplysningen i tilstandsrapporten blev behørigt advaret om, at der reelt var tale om kritiske fugeskader med nærliggende risiko for, at der kan trænge vand ind, fordi skaden vil udvikle sig på ikke kun kort sigt, men på meget kort sigt, hvilket er 9 måneder efter tilstandsrapporten blev udarbejdet og kun 4 måneder efter klagers overtagelse.

Klager har således ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage højde for skadens reelle omfang og betydning i handlen med sælger.

For at illustrere, at udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke er foretaget med den fornødne omhyggelige faglige omhu af den bygningssagkyndige, gør klager eksempelvis også opmærksom på, at der er nævnt pudsafskalning på sokkel.

Det er dog ikke beskrevet i tilstandsrapporten, at der reelt mangler et stort stykke af soklen og det kan ikke karakteriseres blot som 'afskallet sokkelpuds'. Det ses tydeligt på salgsoptillingens foto, og det er ikke bemærket af den bygningssagkyndige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og derfor ikke beskrevet selv om det visuelt var synligt:

...

Den tidligere tilstandsrapport fra 2014 beskriver soklen således:

...

Det fremgår klart at der er en decideret sokkelskade på hjørnet. Der er derfor klart en forkert beskrivelse af sokkelskaden på hjørnet i den nyeste tilstandsrapport som klager ser det.

...

Foto af soklen i det byggetekniske notat som klager har fået udarbejdet.

Klager mener, at det her går væsentligt ud over 'afskalning af sokkelpuds', idet det er selve soklen som er skadet ved at det er et større stykke som er faldet/knækket af. Skaden blev i øvrigt beskrevet i den tidligere tilstandsrapport: ..., som lå til grund for sælgers eget køb.

Dette hul i soklen var stadig til stede inden klager købte ejendommen. Det fremgår af salgsoptillingens forsidefoto og uanset beplantning, så ses hullet i soklen tydeligt og kan give adgang til at vand kan trænge gennem soklen:

...

Foto af sokkelhjørnet fra salgsoptillingen, hvor hullet i soklen tydeligt ses selv på afstand. Beplantningen har ikke skjult hullet, der tydeligt ses, men som alligevel ikke beskrives i tilstandsrapporten.

Vi mener umiddelbart, at der her er tale om en kritisk sokkelskade, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten og være markeret med et rødt hus i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er således dokumenterbart desværre ikke udarbejdet på den bygningssagkyndiges 'bedste dag' eller i den bygningssagkyndiges 'skarpeste øjeblik' og at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang har overset skader på bygningen, hvor vand kan trænge ind og åbenbart allerede gør det. Den bygningssagkyndige har ikke udført huseftersynet med den fornødne faglige omhu efter klagers opfattelse.

Sokkelskaden vil ikke overstige selvrisko at udbedre, så skaden nævnes for Ankenævnet illustrativt og dokumenterer, at der virkelig er tale om en klart forkert tilstandsrapport i forhold til beskrivelsen af flere skader på bygningen.

Det skal i henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige og praksis hos Klagenævnet af føde et skærpet huseftersyn, hvis en sælger oplyser at der ikke er foretaget reparationer af ydervæggen, hvis den bygningssagkyndige kan konstatere at der rent faktisk er foretaget reparationer og at disse er sjuskede udført.

I så fald skal den bygningssagkyndige spørge ind til reparationerne og deres udførelse. Det er tilsyneladende heller ikke sket, idet der ingen bemærkning er fra den bygningssagkyndige om de sjuskede reparationer af ydervægge.

Klager er klar over, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre beskrivelsen af skaderne er klart forkert i tilstandsrapporten. Klager har dog dokumenteret, at fugeskaderne i facaderne er langt mere omfattende og akut udbedringsmæssigt påkrævende end det indtryk tilstandsrapporten efterlod klager med inden købet. Jo mere man ser i tilstandsrapporten – des flere fejl kan konstateres i tilstandsrapporten.

På den baggrund er det klagers opfattelse at Ejerskifteforsikringen bør anerkende at erstatte prisen på en udbedring af fugerne i facaderne med et skønsmæssigt fastsat fradrag for den oplysning som trods alt blev givet klager i tilstandsrapporten (selv om oplysningen var utilstrækkelig) og med fradrag af den policemæssige selvrisko.

Afvisningen fra Alm. Brand er efter klagers opfattelse forkert af flere grunde

Alm. Brand udleder af tilstandsrapportens beskedne oplysning om fuger, at det er et generelt og alvorligt forhold omkring fugerne i murværket. Det fremgår af svaret fra den fagansvarlige.

Klager mener ikke, at det af tilstandsrapportens tekst kan udledes af en køber som lægmand, at der er tale om et mere generelt kritisk skadebillede, der dækker for alle 4 facader, der generelt fremstår med store fugeskader.

Klager mener heller **ikke**, at der blot er tale om alvorlige forhold omkring fugerne i murværket nogle enkelte steder, men i stedet decideret kritiske skader på alle 4 facader, fordi omfanget er ret stort i relation til antal m2 og fordi skaderne er dybe og har udviklet sig på meget kort sigt:

[Rødt hus: **Kritiske skader**. Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.]

Hvis den bygningssagkyndige ikke kunne vurdere, hvor kritisk skaderne var, da har han haft mulighed for at trække 'det sorte kort' i form af et sort hus for, at fugeskaden bør undersøges nærmere for at afklare, hvor slem skaden er og konsekvenserne heraf:

[Sort hus: **Mulige skader**. Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.]

Klager fik ingen af disse muligheder i tilstandsrapporten og havde ingen grund til på det tidspunkt at tro, at det forholdt sig langt værre end hvad tilstandsrapporten beskrev om fuger i murværket nogle steder.

Der er for klager ikke tvivl om, at fugeskaderne er kritiske skader og umiddelbart også skader, der med fordel i tilstandsrapporten kunne have været foreslået undersøgt nærmere i omfang og konsekvenser for en køber. Det skete bare ikke.

Hvordan den fagansvarlige kan nå til det resultat, at klager på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten skulle kunne regne med, at man som køber skal udbedre skaden indenfor kortere tid, når det samtidigt klart og tydeligt fremgår, at skaden først vil udvikle sig på længere sigt, som kan være op imod 2 år og mere, forstår klager ikke. Det mangler bund i virkeligheden, når man ser i tilstandsrapporten og sammenholder den med de faktiske forhold.

Hvordan den fagansvarlige kan nå det resultat, at klager måtte forvente at alle murværkets fuger skulle udskiftes inden for 4 måneder efter overtagelsen på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, så skaden ikke kunne udvikle sig, forstår klager heller ikke.

Det var, hvad den fagansvarlige svarede til klagers spørgsmål:

'... Vi mener at man kan udlede af tilstandsrapporten, at der er et generelt og alvorligt forhold omkring fugerne, som man som køber må påregne at skulle udbedre indenfor kortere tid efter overtagelsen af ejendommen, for at forhindre en negativ udvikling af forholdene. ...'

Ovennævnte fremgår bare **ikke** af tilstandsrapporten. Det er så at sige 'taget ud af den blå luft' til lejligheden i håb om, at klager ville affinde sig med afvisningen.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten at alle 4 facader bør omfuges umiddelbart efter klagers overtagelse af ejendommen. Det fremgår heller ikke at der er revner, knækkede mursten, huller m.m.

Det fremgår, at der er partielle skader, som kan udvikle sig på længere sigt, hvilket er væsentligt længere end 4 måneder efter overtagelsen og 9 måneder efter tilstandsrapportens udarbejdelse. 4-9 måneder er 'kort sigt'. Det ville dog betyde at Alm. Brand skulle indrømme, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af skaden og det ville i så fald medføre dækning fra ejerskifteforsikringen.

Alm. Brands fagansvarlige påstår, at mørtelfuger i et hus opført i 1984 mere eller mindre har udtjent deres levetid. Det fremgår bare ikke af tilstandsrapporten, så hvis det virkelig er korrekt, hvordan skulle klager som køber få den viden, hvis ikke det er beskrevet i tilstandsrapporten. Ellers skal det i så fald så ikke netop fremgå af tilstandsrapporten, at fugernes levetid for facaderne som helhed enten er eller er ved at være udløbet og derigennem behørigt advare en køber inden handlen indgås.

Alm. Brands fagansvarlige oplyser, at der ikke er konstateret følgeskader. Klager har oplyst om, at der er sket fugtindtrængning i ydervæggens fuger og klager har illustreret dette i en video og på fotos i dette brev. Fugerne er suger vand ind.

Hertil kan klager også oplyse, at der ikke er udført en mere generel tilbunds gående fugtundersøgelse fra Alm. Brands side, så det henstår reelt udokumenteret fra Alm. Brands side, at der ikke er sket indtrængning af vand gennem murværket nogen steder ligesom det kræver, at der netop fugtmåles disse steder og i forbindelse med nedbør og ikke andre knap så relevante steder.

Det er dog et faktum, at der under alle omstændigheder er en klart nærliggende risiko for indtrængende vand og følgeskader, idet der erfaringsmæssigt vil udvikle sig fugtskader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, som det så klart er formuleret i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, punkt 3c:

...

Fugeskaderne på alle 4 facader opfylder i sig selv kriterierne for at være en dækningsberettiget skade allerede på grund af omfanget og dét at der er tale om kritiske skader i bygningens klimaskærm.

Den fagansvarliges vurdering ved fastholdelsen af afvisningen strider til en vis grad også umiddelbart imod taksators vurdering af murværkets tilstand i den oprindelige afgørelse:

'... Der ses et hus fra 1984 som er opført i røde massive musten som blankt murværk. Der er generelt tale om en ringe styrke mørtelfuge på østfacaden mod vej, da den er til at kradse ud med fingerne flere steder. Der udfaldene og udvasket fuger flere steder på østfacaden og gavl mod syd i mere eller mindre grad. Mørtelfuge er markant mere porøs på østfacaden end på øvrige gavle og facader, som fremstår hårdere og intakte. Det er en kombination af en manglende styrke i mørtelfugen og facadens orientering /stedlige forhold der afgøre hvor slemt forholdet er på de pågældende facader. ...'

Klager bemærker her, at det ikke kan være af ren kosmetisk karakter, hvis mørtelfuger kan udkradses med fingrene!

Det er således i modstrid med taksators tidligere udmelding om at mørtelfuger har ringe styrke, når den fagansvarlige i sit svar oplyser, at der er tale om en rent kosmetisk skade og at den er begrænset til syd- og øst-facaderne. Taksator oplyser pr. automatik at skaden er kosmetisk, men når

man læser taksators beskrivelse – om end den fortsat ikke er retvisende i sit omfang – da er det ikke en kosmetisk skade som der beskrives af taksator efter klagers opfattelse:

- Generelt tale om en ringe styrke mørtelfuge på østfacaden, da fugen kan kradses ud med fingrene
- Gavl mod syd mere eller mindre grad
- Mørtelfuger markant mere porøse på østfacade
- Det er en kombination af en manglende styrke i mørtelfuger og facadens stedlige forhold, der afgør, hvor slemt forholdet er på de pågældende facader.

Da en mere seriøs tilgang ikke var tilfældet fra Alm. Brands side, rekvirerede klager en ekstern byggerådgiver til at dokumentere fugerne og murværkets tilstand mere præcist. Klager kendte ikke byggerådgiveren forinden.

Klager tillagde oplysningerne i tilstandsrapporten nogenlunde den samme vægt, som den fagansvarlige har gjort i sin afvisning inden klager konstaterede, at det desværre forholdt sig meget anderledes med fugerne i murværket end det var blevet beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager kunne ikke selv konstatere andre områder som bare tilnærmelsesvis lignede de problemområder der ses nu og deraf konkluderede klager og hans bror, at skaderne kun trængte til ganske begrænset udbedring. Klager havde ikke grund til at tro, at en beskikket bygningsagkyndiges nærmere visuelle undersøgelse og beskrivelse i en tilstandsrapport kunne være så fejlagtig, som det er tilfældet, men havde naturligvis tillid til, at der var sket den forventede gennemgang af facaderne med den fornødne faglige omhu i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Hvis man som køber, ikke kan have tillid til huseftersynsordningens tilstandsrapport, så vil den i så fald jo være helt uden værdi for køber i en handel.

Endelig så 'gymnasticerer' den fagansvarlige ordet 'f.eks.' og ønsker at strække det så voldsomt ud, at det skal kunne dække over alle 4 facader, der som helhed er skadede. Det er en noget voldsom udstrækning af ordet efter klagers opfattelse og ændrer fortsat ikke ved, at der er tale om kritiske skader, der har udviklet sig på meget kort sigt, så der er uanset hvad stadig tale om en klart forkert vurdering af 'husfarve' og tilhørende advarsler i tilstandsrapporten.

Klager mener at Alm. Brands afgørelse er forkert og at ejerskifteforsikringen bør anerkende at erstatte skaden.

Det byggetekniske notat dokumenterer klagers påstand om omfattende og kritiske fugeskader

Klager citerer ikke hele notatet i klagebrevet, men henviser Ankenævnet til at læse notatet i forbindelse med behandlingen af klagen.

Klager fremhæver dog selve vurderingen:

'VURDERING

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan [klagerens byggerådgiver] udtale følgende:

Ved gennemgangen kunne det konstateres at store dele af murværket, herunder b.la. mørtelfugerne, kræver udbedring i form af udkradsning og omfugning. Udbedringen bør ske hurtigt

muligt og helst inden vinterhalvåret, da det vurderes at murværket pt. er i en stand, hvor der er en nærliggende risiko for at der kan ske følgeskader på omkringliggende konstruktioner.

De i rapporten anviste skader vurderes til at være opstået over en længere periode. De anviste skader vurderes i sådan et omfang, at det vurderes at disse skulle have været påpeget, eller som minimum være mere uddybende i den udarbejdede tilstandsrapport.

I tilstandsrapporten under beboelse - ydervægge står der følgende:

Skade: Der er områder udvaskede fuger f.eks til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd.

Risiko: Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.

Ovenstående bemærkninger fra tilstandsrapporten vurderes ikke fyldestgørende, taget udgangspunkt i nærværende rapport.'

[Klagerens byggerådgiver] dokumenterer også revner og afskalninger i murværk på øst-, nord- og vestfacaderne, som **ikke** blev beskrevet i tilstandsrapporten. Revnerne på vestfacaden er ikke udsat for vind og vejr i samme omfang som andre steder, idet de er inde i udestuen, som støder op til vestfacaden: [Fotos]

Eksempel på en revne. Fin revne, men dog stadig en revne.

Yderligere dokumenterer notatet også skader på mursten og 'forkert' udbedring af fuger blandt andet til venstre for hoveddør, hvilket heller ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten:

...

Sjusket reparation som vidner om, at sælger tidligere har haft problemer med fugerne.

Og under sålbænk ses også tidligere reparerede fuger, idet farveforskellen afslører dette og også at udbedringen ikke er udført korrekt med udkradsning før opfyldning med nye mørtelfuger:

...

Eksempel på endnu en revne og på forvitrede fuger

Der er således yderligere dokumentation for, at det desværre var et ganske overfladisk husefter-syn, som der blev foretaget og at det resulterede i en tilstandsrapport som på flere punkter er klart forkert i forhold til skaders beskrivelse og mangel på samme.

Sælger oplyser, at der ikke er revner i ydermur, hvilket ikke er korrekt, da der er revnede fuger flere steder og afskalning på mursten (som reelt skyldes revnede mursten) og knækkede mursten (som skyldes revner):

...

Den bygningssagkyndige har ikke reageret på sælgers fejlagtige oplysning og det må tilskrives en fagligt ringe husgennemgang i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse. Klager henviser f.eks. til kendelse 21/09481 fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvoraf det blandt andet fremgår i forhold til tidligere reparationer på byningsdele:

...

Det samme gælder selv om en sælger ikke nævner, at der er sket reparation, hvis det er tydeligt for en bygningssagkyndig, at der er foretaget reparationer, så skal han naturligvis – visuelt – se nærmere på de udførte reparationer og også spørge ind til omfanget og konstatere om de er byg-

getekniske korrekt foretaget eller ikke. Her er det synligt for en tekniker, at reparationerne er hjemmelavede lappeløsninger og intet har med en reel udbedring af mørtelfugerne at gøre.

Nye fotos efter [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport

Klager har efter [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport gennemfotograferet alle facader, for at kunne bidrage med et klart og fyldestgørende helhedsbillede for at demonstrere skaderne visuelt for den behandlende jurist hos Ankenævnet.

Her ses at de områder ved hoveddøren og til højre for vinduet mod syd, som i tilstandsrapporten er nævnt som eksempler på udvaskede områder, ikke er visuelt eksemplificerende for andre områder af facaderne overhovedet.

Klager sender sammen med klagen den omtalte fotografering af alle facader og det er muligt at zoome ind på detaljer.

Klager har en video til nordfacaden, som [selskabets rådgivende ingeniør] havde den bedste vurdering af, hvor klager viser fugerne helt tæt på samt hvor nemt det er at bore ind i én af fugerne blot med en finger.

...

Det er som om bindemidlet imellem kornene i fugerne er forsvundet på alle facader og har efterladt en porøsitet som - nu hvor fugerne er tørre - er ekstremt vandsugende, hvilket klager også forsøger at illustrere på nordfacaden, med denne video. ... Hvis fugerne suger meget vand bliver de naturligt også mere udsatte for f.eks. frostskafer.

Illustreret med et enkelt foto, men videoen nævnt herunder i et senere afsnit viser at hele væggen er skadet, selv om væggen har siddet i beskyttet miljø inde i udestuen, der blev opført i 1990 og derfor kun har været en ydervæg udsat for vind og vejr i perioden 1984-1990. Alligevel ses omfattende fugeskafer også på den ydervæg: [Foto]

...

Udestuen er ifølge tilstandsrapport fra 2006 side 4 opført i 1990, som kun er 6 år efter husets opførelse:

...

Kommentarer til [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport

Klager forstår ikke, at de to rapporter er så forskellige, som det er tilfældet. Klagers meget klare oplæg til [klagerens byggerådgiver], som klager selv bekostede, var netop ikke at han skulle udarbejde en rapport der kunne understøtte klagers sag, men derimod at klager gerne ville have hans bedste vurdering af facaderne, så klager kunne få klarhed over fugernes tilstand.

Denne klarhed undergraves desværre til dels med [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, som klager mener er tendentiøs i forhold til opdragsgiveren Alm. Brand ud over klagers forventning.

[Selskabets rådgivende ingeniørs] kommentar om at mørtelfugerne i vestfacaden under overdækningen i udestuen fremstår intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter, hvilket jeg mener tydeligt tilbagevises i denne video, som klager har optaget 27. oktober 2024, altså kort tid efter [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse. Videoen viser fugerne under/inde i udestuen tæt på og giver et godt indtryk af, hvad [selskabets rådgivende ingeniør] reelt har eller burde have set.

Et par måneder forinden havde den murer som klager kontaktede, oplyst at fugerne på østfacaden skulle tørre over sommeren inden udbedring, men at udbedringen skulle foretages inden vinter. Da mureren har meget arbejde inde og er svær at få tid hos, er det ikke klagers opfattelse, at mureren har et behov for at overdrive alvoren af fugeskaderne.

Også af den grund undrer klager sig over, at [selskabets rådgivende ingeniør] ikke nævner de revner eller huller under sålbænkene som rapport fra [klagerens byggerådgiver] klart dokumenterer.

Klager oplever generelt, at [selskabets rådgivende ingeniørs] fotos omhyggeligt undgår de problematiske områder, bortset fra de områder der var nævnt i tilstandsrapporten og de skruehuller der findes, men det har været [selskabets rådgivende ingeniørs] valg i forbindelse med den opgave, som han blev rekvireret til af Alm. Brand at stille Alm. Brand bedst muligt for at undgå at dokumentere dækningsberettigende skade på facaderne.

Fakta lader sig imidlertid ikke fortie. Klager har med gul farve på fotoet herunder markeret, hvordan mørtlen drysser ved selv en mindre berøring med en finger. Taksator har tidligere bekræftet at fugen lader sig udkradse med fingrene:

...

Der blev nemt et hul ind, hvor fingeren havde berørt mørtlen.

Herunder ses et eksempel på, hvor udhulede fugerne er:

...

Udhulede, forvitrede fuger

...

På fotoet herunder ses også tydeligt, hvor 'udhulede' fugerne er:

...

Herunder drypper klager lidt vand på fugen med og vandet forsvinder med det samme ind i fugen og efterlader en mørk våd plet:

...

Her ses tydeligt at sælger har forsøgt partielt at udbedre og uanset udbedringen er der et nyt større hul i en fuge lige ved siden af:

...

De 'udhulede' fuger ses tydeligt og der er ikke meget fuge tilbage i facaden:

...

Her ses et andet af sælgers udbedringsforsøg:

...

Eksempler på løse, forvitrede mørtelfuger:

...

Der er mange steder ikke meget fuge tilbage:

...

Igen ses dybtliggende/udhulede, løse forvitrede fuger:

...

Udhulede, dybtliggende, forvitrede fuger:

...

Sålbænke er i øvrigt udført uden tilstrækkeligt fald, hvilket naturligvis heller ikke gør noget godt for fugerne:

...

Det ses tydeligt at fugerne er skadede. Manglende tilstrækkeligt fald blev ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Om Alm. Brands svar på klage

Alm. Brand finder det væsentligt i [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport:

...at 'Svage mørtler var ikke usædvanligt på ejendommens opførelsestidspunkt (1984).'

Klager mener ikke at den kommentar er dokumenteret tilstrækkeligt og ændrer i øvrigt ikke på, at det i så fald burde fremgå af tilstandsrapporten, hvis det i midt firserne var almindeligt med svage mørtelfuger, da en køber som lægmand ikke kan vide dette og klimaskærmens holdbarhed er væsentlig for en bygnings holdbarhed.

Klager bemærker i den forbindelse at andre huse i kvarteret opført i samme år som klagers hus ikke har skadede fuger i det omfang som klagers hus har. At det derfor skulle være sædvanligt at huse i midt firserne havde svage fuger må klager derfor afvise allerede af den grund og i fald det forholdt sig sådan, da burde det fremgå af tilstandsrapporten.

...at 'Afskalning i fuger, vurderes hovedsageligt at skyldes frostskafer, som en følge af det usædvanlige våde vejr, der har været de seneste vintre (herunder slagregn mv.).'

Skaderne skyldes frostskafer iflg. [selskabets rådgivende ingeniør], men det er frostskafer fra før klagers overtagelse og stadig skader, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten og kriterierne for dækning under ejerskifteforsikringen er således opfyldt, da der er tale om fugeskafer, som er opstået før klagers overtagelse, men som ikke blev retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

...at 'Forvittringerne ved hovedindgangen, vurderes hovedsageligt at være forårsaget af tør-salte på bl.a. trappetrin'.

Stadig en skade fra før klagers overtagelse.

Klager forstår ikke relevansen af den information fra [selskabets rådgivende ingeniør]. Den skade var i nævnt i tilstandsrapporten som udvaskninger. [Selskabets rådgivende ingeniørs] må have ønsket at oplyse Alm. Brand om, at tilstandsrapportens vurdering også på dette punkt var forkert.

...at 'Mørtelfugerne vurderes at fremstå med forventeligt udfald og udseende.'

Det er her, den store uenighed mellem parterne er, fordi de to eksterne byggetekniske rådgivere ligger langt fra hinanden angående vurderingen af facadernes skader. Klager mener ikke, at [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport kan understøttes af de fotos, som han har taget, da de er alt for slørede. [Selskabets rådgivende ingeniør] ignorerer fuldstændig mange af de skader, som [klagerens byggerådgiver] har dokumenteret med skarpe fotos.

...at det 'påhviler forsikringstageren at bevise, at der skulle være følgeskafer af det anmeldte forhold.', samt at der iflg. ikke er tegn eller dokumentation for følgeskafer.

Der er af taksator, [selskabets rådgivende ingeniør] og [klagerens byggerådgiver] konstateret skade på facaderne i form af:

- generelt svage fuger,
- udvaskede fuger,
- forvitrede fuger,
- revner i fuger
- huller i fuger
- fuger der kan udkradses med en finger etc.
- afskalninger
- knækkede mursten/tegl

Klager har derudover fremlagt en byggeteknisk rapport, der støtter klagers påstand om skadede facader i større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket taksator og [selskabets rådgivende ingeniør] til dels bekræfter i deres rapporter.

Der er derudover nærliggende risiko for følgeskader, som er direkte nævnt i forsikringsbetingelserne, og som [klagerens byggerådgivers] rapport eksplicit nævner som konsekvens af fugernes tilstand. Det nævner Alm. Brand intet om.

[Selskabets rådgivende ingeniørs] påståede konklusion om at forholdene er forværret vinteren 2023/2024, hvilket er efter udarbejdelse af tilstandsrapport og efter vores overtagelse af ejendommen. Det må klager afvise, idet skaden af [selskabets rådgivende ingeniør] også er oplyst forårsaget af de seneste vintre før klagers overtagelse. Klager nåede kun at eje ejendommen få måneder inden anmeldelsen og anmeldte skaderne på facaderne inden vinteren for alvor satte ind.

At [selskabets rådgivende ingeniør] vurderer at skaderne er opstået de seneste vintre før klagers overtagelse bekræfter, at tilstandsrapporten er klart forkert.

... at 'Det anmeldte forhold er i det store hele, en følge af datidens almindelige byggeskik samt udløb af levetiden for de omtalte fuger.'

Klager gør opmærksom på at hvis der er tale om udløb af levetid, da er det atypisk for mørtelfuger fra 1984 og burde fremgå af tilstandsrapporten, se også punktet længere nede i klagebrevet med klagers egne supplerende bemærkninger.

Det er klagers opfattelse, at Alm. Brand i øvrigt ikke forholder sig til de skader, der er konstateret og som er ud over fugerne, altså revner i fuger og knækkede mursten, hvilke knækkede mursten kan være en følge af den svage mørtel der forsvinder og således er stene ikke understøttet korrekt til at bære vægten fra facaden og den tagkonstruktion, der aflaster til facaderne, hvilken vægt er betragtelig.

Klager supplerer med sine egne yderligere kommentarer til sagen:

Der er for klager at se noget med sproget. [Selskabets rådgivende ingeniør] bruger begrebet **forvittringer** om de områder som i tilstandsrapporten var beskrevet som **udvaskninger**. Hvad er udvaskninger i det hele taget? Klager forstår det som fuger der er skyllet ud af **nedbør/rindende vand**. Når klager som ikke-fagperson læser om **udvaskninger** i tilstandsrapporten ved hoveddøren og til højre for vinduet mod syd, så kan klager tydeligt selv bekræfte at det er tilfældet, og at det selvfølgelig skal udbedres. Det ser ud til at være en overkommelig opgave da det samlet drejer sig om måske **2 kvadratmeter af facaden**. Ingen andre steder på facaden ser bare tilnærmelsesvist sådan ud.

Efter klager flyttede ind konstaterede han hurtigt, at der var overløb fra tagrenden til trappestenen foran hoveddøren i heftigt regnvejr, og tænkte at det var en oplagt årsag til at fugerne på en halv kvadratmeter på begge sider var **udvaskede**. Klager tænkte at fugerne umiddelbart over soklen på syd facaden nok også havde været udsat for **rindende vand/nedbør** fra tagrende.

Efter uvejret i januar 2024 og efter at klager havde beskæftiget sig med fugerne i 9 måneder, og haft adskillige fagfolk ude for at se på fugerne, kan klager da godt se, at der også er skader på fugerne mere generelt på alle facaderne, **afskalninger, revner** osv., men skaderne her fremstår med en helt anden karakter end de 2 områder der er nævnt i tilstandsrapporten, og klager havde ikke baggrunden for, at se at den beskrevne skade i tilstandsrapporten også skulle have kompromitteret disse områder.

[Klagerens byggerådgiver] bruger begreber som **udvaskninger, nedbrydninger, revner, afskalninger, for alle 4 facader**, og beskriver dem som generelt dårlige og anviser udbedring inden vinter ligesom mureren, og det dokumenterer han med skarpe fotos. [Selskabets rådgivende ingeniør] beskriver en generelt god tilstand, og dokumenterer det med skarpe fotos af detaljer som er uproblematisk for alm. Brand samt uskarpe fotos af den mere generelle tilstand. Man kan zoome ind i [klagerens byggerådgivers] fotos for at se detaljer, i modsætning til [selskabets rådgivende ingeniørs] fotos.

Klager forstår afskalninger som skader der ikke er skyllet ud af vand, men måske snarere skyldes frost eller andet som får større eller mindre stykker til at brække af, og derfor er **noget andet end udvaskninger**. Kan **afskalninger**, som klagertænker er overalt på alle deres facader, dækkes ind under begrebet **udvaskninger**, og derved siges at være omfattet af tilstandsrapporten? Selv om **afskalningerne** er tydelige på alle facader, så kan de ikke ses på [selskabets rådgivende ingeniørs] slørede fotos, men det kan de på [klagerens byggerådgivers] fotos.

Huller og revner er der til gengæld ikke så meget tvivl om, tænker klager, da de skader, ikke kan henføres til **udvaskninger**.

Forvittringer er det nye begreb som [selskabets rådgivende ingeniør] introducerer. For klager er det et mere vagt begreb som beskriver at der er forsvundet fugemateriale, men ikke siger noget om årsagen, ligesom begrebet **nedbrydninger** beskriver ødelæggelse uden årsag.

[Selskabets rådgivende ingeniør] bruger meget begrebet **løse mørtelskaller**, mens [klagerens byggerådgiver] lægger vægt på **afskalninger**. Skal man forstå **løse mørtelskaller** som afskalninger der endnu ikke har sluppet muren helt, mens afskalninger både er aktuelt løse mørtelskaller samt tidligere afskalninger? Stort set alle fuger på alle facader har afskalninger i betydeligt omfang, som det også fremgår af [klagerens byggerådgivers] rapport, men som ikke fremgår af [selskabets rådgivende ingeniørs] slørede fotos. En del har også aktuelt løse mørtelskaller, der endnu ikke har sluppet muren helt.

Klager ved ikke om det betyder noget, men klager undrer sig over [selskabets rådgivende ingeniørs] indledning, hvor han skriver at besigtigelsen er foretaget sammen med klager. Det er ikke tilfældet. Klager hilste på [selskabets rådgivende ingeniør], da han kom, og han bad om at kunne gå rundt for sig selv, hvilket han gjorde.

Under [selskabets rådgivende ingeniør] besigtigelse udvendigt sad klager og arbejdede indenfor, så besigtigelsen foregik ikke sammen med klager, men blev foretaget af [selskabets rådgivende ingeniør] alene på hans opfordring, hvilket klager naturligvis respekterede i tillid til at resultatet ville være fair og rimeligt. [Selskabets rådgivende ingeniør] bankede kun på døren for at sige farvel, da han var færdig. [Selskabets rådgivende ingeniør] og klager har ikke haft dialog om eller under besigtigelsen.

[Selskabets rådgivende ingeniør] skriver desuden indledningsvis at *'Der er i første omgang anmeldt skader i mørtelfuger i facaden mod øst samt lidt i gavlen mod syd'*, hvilket ikke er korrekt. Klagers oprindelige anmeldelse var kun for østfacaden, og har ikke noget at gøre med de udvaskninger der ses over soklen i sydfacaden, eller ved døren i østfacaden, og som var beskrevet som udvaskede områder i tilstandsrapporten.

Om østfacaden skriver [selskabets rådgivende ingeniør]:

'Løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader... i et vist omfang i niveauet under vinduerne...'

Klager kan generelt kradse mørtelen ud med en negl, på store dele af øst-facaden fra soklen til over 1,5 meters højde, i flere millimeters dybde nu hvor de er tørret. I vinteren og foråret, da fugerne var våde, havde de overhovedet ingen sammenhængskraft, og klager kunne børste mørtelen væk ligesom sand, som man kan se i den video klager har fremlagt i et link. Måske er det sådan igen i den kommende vinter.

Alligevel beskriver [selskabets rådgivende ingeniør] kun skader 'tilfældigt' under vinduer og ved trappen, hvor klager oplever skaderne som langt mere omfattende, både som noget der kan beskrives som forvittringer (men ikke udvaskninger), dvs. hvor der mangler mørtelmasse, men også skade på den mørtel der stadig sidder væggen, men som grundlæggende er desintegreret i nogle centimeters dybde.

De nederste 6-8 skifter som [selskabets rådgivende ingeniør] nævner er netop den skade, der er nævnt som udvasket område til højre for hoveddøren i tilstandsrapporten. Området til venstre er ikke nævnt specifikt i tilstandsrapporten, måske fordi det er forsøgt udbedret med noget fugemasse, som ikke er egnet til udbedring af mørtelfuger, men måske det er derfor Alm. Brand [selskabets rådgivende ingeniør] skriver 'f.eks.'.

Klager bemærker desuden at [selskabets rådgivende ingeniør] tilfældige boring er foretaget nøjagtig under en knækket sten, som der ikke er så mange af. Klager er lægmand og ved ikke om det har nogen betydning, men den knækkede sten kunne måske indikere at mørtelen er særlig hård netop på dette sted.

[Klagerens byggerådgiver] dokumenterede revner, en enkelt løbende over mere end en meter, skader på sålbænke og murværk generelt med skarpe fotos.

Om østfacaden skrev [klagerens byggerådgiver]:

'Skaderne består henholdsvis af huller, revner, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne på store dele af den omtalte facade, kradses ud og fuges om...'

'Der ses iht. billeder revner i mørtelfugerne. Det vurderes nødvendigt at udbedre disse...' og '... der er forsøgt udbedring af mørtelfugerne ... Denne 'udbedring' ses ikke fagligt korrekt.'

Om Gavl mod syd skriver [selskabets rådgivende ingeniør]:

'Forvittringer i mørtelfuger samt løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader kan observere i et vist omfang i/nær det østlige hushjørne og i de nederste 8-10 skifter nær terræn.'

Dette er den skade der er beskrevet som udvaskninger til høje for vinduet mod syd i tilstandsrapporten. Det er en meget tydelig skade, som umiddelbart kan genkendes fra rapporten, når man ser facaden.

Derudover ser [selskabets rådgivende ingeniør] 'Løse mørtelskaller' og 'små huller' som klager ikke umiddelbart opfatter som udvaskninger, og derfor ikke blev retvisende beskrevet i tilstandsrapporten

Desuden har [selskabets rådgivende ingeniør], at klager har fiberdug på soklen, måske for at styrke hans formål. Det ved ikke om det gør. Sagen er at klager har flyttet noget opbevaring, der var monteret op ad gavlen samt fjernet noget beplantning, og derfor har haft afdækket soklen/muren i nogle uger, mens jorden var bar, for at skåne murværket, så nu da det nye græs er vokset frem plasker der ikke længere mudder på væggen. Fiberdugen er der ikke længere, så det var alene en midlertidig foranstaltning fra klagers side.

Om Gavl mod syd skrev [klagerens byggerådgiver]:

'På facaden mod nordsyd(red.) ses der generel nedbrydning af mørtelfugerne... Skaderne består henholdsvis af huller, revner, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne på store dele af den omtalte facade, kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen' (bemærk at [klagerens byggerådgiver] ved en slåfejl har skrevet 'nord' selv om det er sydfacaden han her dokumenterer).

På [klagerens byggerådgivers] fotos er det tydeligt at se skaderne tæt på soklen og at de umiddelbart kan karakteriseres som udvaskninger, som det er beskrevet i tilstandsrapporten, mens de højere oppe har karakter af afskalninger som ikke er så tydelige for os som ikke-fagpersoner, og som vi ikke var i stand til at erkende som skader ved besigtigelse før køb. [Klagerens byggerådgiver] beskriver 'huller, revner, diverse afskalninger' som klager ikke mener kan betegnes som udvaskninger, og derfor ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Om facade mod vest skriver [selskabets rådgivende ingeniør]:

'Under overdækningen i udestuen fremstår mørtelfugerne intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter...'

'I murpillen mellem vinduerne udenfor udestuen kan få forvittringer observeres i mørtelfugerne, tilfældigt forekommen i arealet...'

Mod vest dokumenterer [klagerens byggerådgiver] både revner i murværk, som netop er placeret i udestuen samt skader på sølbænke og omfanget af skader på mur mellem vinduerne med skarpe fotos (side 16-17), som for klager ser ud til at være generelt forekommende mellem vinduerne. Man kan sammenligne [klagerens byggerådgivers] fotos på side 16-17 med [selskabets rådgivende ingeniørs] foto 44-45. På [klagerens byggerådgivers] fotos kan man reelt se skaderne, men på [selskabets rådgivende ingeniørs] fotos kan man kun se ane skaderne på de allernærmeste fuger.

Skaderne på vestfacaden har ikke været tydelige for klager som ikke-fagperson ved besigtigelse før køb. Klager tænker ikke, at skader der betegnes som 'huller, revner, afskalninger' kan udlægges som udvaskninger, og derved ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Om facade mod vest skriver [klagerens byggerådgiver]:

*'På facaden mod vest ses der flere steder nedbrydning af mørtelfugerne, forholdet gælder studs – og lejefuger. Skaderne består henholdsvis af **huller, revner, diverse afskalninger**, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne på **store dele af den omtalte facade**, kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen.' 'Der ses iht. billeder **revner** i mørtelfugerne. Det vurderes **nødvendigt at udbedre disse** iht. murerhåndbogen.'*

Om Gavl mod nord skriver [selskabets rådgivende ingeniør]:

'Meget få steder kan der observeres løse mørtelskaller i mindre omfang... ellers fremstår mørtelfugerne intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter' og han nævner desuden de enkelte sten der er beskadigede, uden dog at beskrive yderligere vedrørende følger eller alvor.

[Klagerens byggerådgiver] dokumenter på 9 skarpe fotos skader som han betegner som 'huller, revner, diverse afskalninger', hvilket klager ikke mener kan betegnes som udvaskninger, og dermed ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Han bemærker også de skadede sten, som heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Man kan ikke sammenligne ret mange af [klagerens byggerådgivers] fotos med [selskabets rådgivende ingeniørs] fotos, men man kan sammenligne udvalget og skarpheden af dem, og se at [klagerens byggerådgivers] fotos tydeligt dokumenterer de skader han beskriver, mens [selskabets rådgivende ingeniørs] slørede fotos kun viser de allertydeligste skader på enkelte sten og fuger.

Om Gavl mod nord skriver [klagerens byggerådgiver] på side 13-15:

'Skaderne består henholdsvis af huller, revner, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne på store dele af den omtalte facade, kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen.' 'Der ses iht. billeder revner i mørtelfugerne. Det vurderes nødvendigt at udbedre disse iht. murerhåndbogen.' 'Enkelte mursten på facade mod nord, ses med skader. Det ses nødvendigt at disse bliver skiftet' (bemærk at [klagerens byggerådgivers] rapport har en fejl i overskriften for nordfacaden på side 13. Der står 'Facade mod syd, men det er nordfacaden han dokumenterer her. Der findes et andet afsnit om syd-facaden på side 20-22)

Om det forhold at [klagerens byggerådgiver] mener at det er nødvendigt, at de enkelte sten, som er beskadigede på nordfacaden udskiftes, også gør dem til genstand for diskussion med forsikringsselskabet, ved klager ikke, men klager må bare konstatere, at Alm. Brand heller ikke har anerkendt at udskifte de revnede mursten, der ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten selv om klager har gjort opmærksom på dette.

I sin **vurdering** skriver [selskabets rådgivende ingeniør] at *'På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes løse mørtelskaller og forvittringer i mørtelfugernes synsflader at være forårsaget af frost'*. Klager mener ikke at sådanne skader kan betegnes som udvaskninger og dermed ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

102527

[Selskabets rådgivende ingeniør] fortsætter med: '... der generelt er anvendt en svag mørtel i facademurværket, men anvendelsen af svage mørtler var ikke usædvanligt på tidspunktet, da ejendommen blev opført i 1984'.

Det er ikke klagers fagområde, men det er umiddelbart en meget løs påstand, i en 'biased' rapport. Der er ikke umiddelbart andre af de omkringliggende huse i kvarteret, som er opført omkring samme årstal, som har samme problem. **[Selskabets rådgivende ingeniør] medgiver dog at mørtelen er svag.**

Og videre:

'Frostskaderne i mørtelfugerne vurderes desuden at være forårsaget af det usædvanlige våde vejrlig, der har været i de seneste vintre (understregning her er klagers) og vejrlig med slagregn fra usædvanlige verdenshjørner (navnlig usædvanligt fra østlige retninger). Således er det vejrliget fra før klagers overtagelse, der er årsag til fugernes tilstand, men dette blev stadig ikke beskrevet retvisende i tilstandsrapporten for en køber/lægmand.

Endvidere:

'Ejendommens alder taget i betragtning (ca. 40 år gammelt hus) vurderes mørtelfugerne at fremstå med forventeligt udseende og udfald. Mørtelfugernes levetid må forventes at være overstået og/eller levetiden må forventes at være nært overstået.'

Igen må klager konstatere at andre huse i kvarteret ikke ser ud til at have samme problem, trods at de har samme alder og har været udsat for samme vejr. Er levetid et carte blanche for forsikringen? Kan man bare sige at nu er der gået 40 år så kan man intet forvente.

Klager kan i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring se, at levetiden for facader af tegl/mursten er langt over 40 år og at fugerne er en del af vægkonstruktionen og gennemsnitligt ikke kun lever 40 år, hvorefter de skal udskiftes totalt: [Afskrivningstabel]

[Selskabets rådgivende ingeniør] vurderer ikke at forholdene skyldes udløb af levetid, men den svage mørtel. Og selv om han skriver at det ikke var 'usædvanligt' at der blev anvendt svage mørtler, så er der dog et stykke vej til at påstå at svage mørtler var 'datidens almindelige byggeskik'. Det var vel ikke byggeskik at anvende en for svag mørtel.

Igen påpeger klager, at mørtelfuger, som siden 1990 har været inde i en anden bygning – udestuen – også er ødelagte, uanset de har siddet i 'vejrbeskyttet' miljø siden 1990. Dette støtter klager i, at fugematerialet er fejlbehæftet eller at fugningen ikke er udført byggeteknisk korrekt i forbindelse med udførelsen og således i dag står for en total udskiftning på alle 4 facader.

Tilstandsrapporten oplyser på side 3 om kendetegn og bygningsteknik, at: **'KENDETEGN OG BYGGETEKNIK.** Enfamiliehuse - ca. 1975 – 2000. Huse fra denne periode er traditionelt bygget af gode materialer og med velkendte teknikker. I perioden bliver det normalt at opføre huse med inder-vægge og skillevægge af letbeton. Facaderne er typisk opført i mursten og, i nogen tilfælde med sektioner af træ.'

Hvis mørtelfugerne afviger fra ovennævnte, så er de atypiske for en bygning opført i 1984 og det bør i så fald da beskrives i tilstandsrapporten, at fugerne afviger og ikke er opført af et korrekt fugemateriale og/eller ikke er udført byggeteknisk korrekt.

Endelig medgiver [selskabets rådgivende ingeniør]:

'Undtaget herfor er dog de relativt begrænsede områder i facaden mod øst samt i gavlen mod syd, hvor der ses løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader.'

Han medgiver at der er nogle skader, ud over hvad man kan forvente for en mur af denne alder, og at disse betegnes som løse mørtelskaller, hvilket ifølge ham skyldes fugt og frost, og derved ikke kan betegnes som udvaskninger.

Hvis der er dækning for den slags skader og her medgives at denne slags skader findes, så er der vel reelt kun en uenighed om omfanget af denne type skader, som klager ser det.

Klagers udgifter til bistand til byggeteknisk notat fra [klagerens byggerådgiver] og [klagerens repræsentant]

Klager har haft en udgift til byggeteknisk bistand.

Klager har haft en udgift til at genfremsætte klagen over for Alm. Brand for at give Alm. Brand lejlighed til at revurdere deres afgørelse og om muligt undgå en ankenævns sag.

Udgiften til byggeteknisk bistand fra [klagerens byggerådgiver] udgør 5.000 kroner inklusive moms:

...

Udgiften til forsikringsteknisk bistand [klagerens repræsentant] til klagesagen udgør 7.900 kroner inklusive moms:

...

Klager beder om at Alm. Brand refunderer beløbene til klager, hvis Ankenævnet giver klager medhold i, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af fugerne og at Alm. Brand derfor bør erstatte en udbedring med et skønnet fradrag for det som blev beskrevet og selvrisiko.

Kravene for bistand bedes i så fald forrentet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Klager ønsker med klagen at opnå:

Erstatning fra ejerskifteforsikringen til brug for en byggeteknisk korrekt udbedring af skaderne på/i murværket på alle 4 facader og refusion af udgiften for den bistand som klager har måtte søge i forbindelse med afslaget om erstatning fra ejerskifteforsikringen."

Selskabet har den 12/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende mørtelfuger der smuldrer på ejendommens udvendige facade.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Selskabet henviser til klagerens sagsfremstilling og de fremlagte bilag. Selskabet skal dog supplere med følgende bemærkninger:

Klageren er omfattet af en ejerskifteforsikring gældende fra den 13. oktober 2023 med en udvidet dækning og klageren konstaterede skaden den 20. januar 2024. Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Klageren anmeldte den 20. januar 2024, at fugerne i murværket på hele østsiden af husets facade var delvist nedbrudte og at samtlige fuger ikke kunne tåle vind og vejr. Skadesanmeldelse er fremlagt som **bilag B**.

I forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten kontaktede selskabet den byggesagkyndige fra [firma 1], som havde udarbejdet tilstandsrapporten. Der blev spurgt ind til, hvorvidt punkt 2 i tilstandsrapporten var en anmærkning generelt for alle ydervægge i huset og ikke kun f.eks. til højre for hoveddøren.

Til dette besvarede deres afdelingsleder den 29. januar 2024 følgende:

'... I forhold til fugerne må den bygningssagkyndige ikke omfangsbestemme, men skal nævne om der er enkelte eller flere områder med udvaskede fuger. Der kan altså være tale om flere områder end der er taget fotos af eller den bygningssagkyndige visuelt kan se.'

De 2 vedhæftede fotos er taget i forbindelse med den visuelle tillægsrapport. Der findes ikke flere fotos på sagen. Vi kan desværre ikke være yderlig behjælpelig.'

Billederne fra [firma 1] er fremlagt som **bilag C**.

Selskabet foretog herefter besigtigelse hos klageren den 7. februar 2024, hvor det blev konstateret, at der var meget dårlige mørtelfuger på øst facaden mod vejen, da fugerne kunne kradses ud med fingrene flere steder. Der sås at være udfaldene og udvaskede fuger flere steder på facaden mod øst og gavlen mod syd. På de øvrige gavle og facader var mørtelfugerne hårdere og intakte i forhold til facaderne mod øst og syd. Årsagen blev vurderet at være begrundet i manglende styrke i mørtelfugen samt facadens placering, som afgjorde hvor slemt det var de enkelte steder. Der kunne ikke måles forhøjet fugt indvendigt i huset og der sås hverken at være sætning eller forskydningsrevner i murværket, hvorfor forholdet alene sås at være af rent kosmetisk karakter.

Billeder af de indvendige fugtmålinger er fremlagt som **bilag D**.

Som følge af taksatorens besigtigelse, blev forholdet afvist med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapporten under punkt 2, hvor forholdet var anmærket med et gult hus. Derudover blev klager oplyst, at fugerne ikke ansås som værende en skade i sig selv, idet fugerne ikke havde forårsaget nogen indvendige skader i huset samt det faktum, at huset havde stået i 40 år med de samme fuger uden at der havde været påvist nogle skader som følge heraf.

Afvisningen fra selskabet er fremlagt som **bilag E**.

Den 12. februar 2024 vendte klageren retur med sin uenighed:

'... Jeg er ikke enig i nogle af de forhold du beskriver, under afsnittet 'Derfor dækker vi ikke det anmeldte forhold'

Du skriver: 'Tilstandsrapporten beskriver at der er områder med udvasket fuger, og det vil udvikle sig (Det er så sket på kort sigt, i stedet for på længere sigt, men dette er kun vejledende og uden ansvar for den byggesagkyndige). Man vil derfor til en hver tid kunne sige at du som køber af huset er bekendt med huset har mørtelfuger der er udvasket og bliver mere udvasket med tiden.'

Der er 2 de områder med udvaskede fuger, som er nævnt i tilstandsrapporten. Yderligere er der et område til venstre for hoveddøren, som er forsøgt udbedret af tidligere ejer, og som nok derfor ikke er kvalificeret til at blive nævnt. Der er ikke andre områder der kan karakteriseres tilsvarende, hvilket de billeder du tog burde bekræfte. Det er tydeligt at de udvaskede fuger er

forårsaget af vander der har plasket op fra hhv. terrænnnet mod syd og trappen mod øst, hvor der også tidligere har været overløb fra tagrende. Der er store områder af facaden hvor fugematerialet falder af ved ganske let berøring, og bør føre til en vurdering af hvorvidt de er defekte (Du gav selv udtryk for at de havde helt ekstremt lavt indhold af cement). Dette er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten. Udbedring af de udvaskede fuger som er nævnt i tilstandsrapporten ville ikke gøre nogen forskel for væggenes generelle tilstand, hvor fugerne nu drysser ned over hele væggen, og selv om udvaskningen af fugerne ved trappe og sokkel måske er betinget af fugernes kvalitet, så er dette forhold ikke beskrevet, og kan ikke udledes af tilstandsrapporten.

Jeg har selvfølgelig været bekendt med de 2 områder som er beskrevet i rapporten, og jeg har konstateret at de kun har været udvaskninger der, samt det udbedrede område til venstre for hoveddøren (Dine fotos vil bekræfte det). Og jeg har været indstillet på at udbedre disse 2 forhold. Det ville ikke have gjort forskel for resten af muren, da det ikke er forårsaget af beskrevne forhold.

Du skriver desuden 'Herudover udgør de udvasket fuger heller ikke en skade i sig, Det er ikke et fysisk forhold der giver skade på andre bygningsdele, og den bygge tekniske værdi af ydervæggen er ikke væsentligt nedsat, da der ikke ses revner eller fugtskader indvendigt indvendigt. Huset har stået i 40 år med nuværende mørtelfuger uden bygningen har taget skade.'

Nu er det jo lige sket, det med at fugerne drysser ned, bortset fra de 2 små områder nævnt i rapporten, så måske er det lidt tidligt at vurdere konsekvenser for indevæggen. Udover dette nedsætter det jo værdien af huset når murens fuger er i synligt dårlig forfatning, endda på husets mest synlige facade, hvilket ved salg nok også ville blive nævnt i tilstandsrapport, og dermed indgå i fremtidig prisforhandling hvis ikke det er udbedret.

Jeg er jo ikke fagkyndig på dette område, men afgørelsen virker forkert for mig, og idet fugerne jo om alle omstændigheder skal udbedres, vil jeg søge ekspertudtalelse, uafhængigt af almanbrand, senere i processen hvis jeg finder det nyttigt. Se desuden hvor porøse fugerne er i netop upload'ede video..'

Klagerens fremsendte video er fremlagt som **bilag F**.

Den 13. februar 2024 besvarede selskabet klagerens indsigelse, hvor selskabet fastholdt sin afgørelse om, at forholdet ikke var dækket af forsikringen. Selskabet lagde vægt på, at der var tale om en nedbrydning af mørtelfugerne der havde været til stede i hele husets levetid og at der ikke var konstateret nogle skader som følge af forholdet.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag G**. Klageren fremsendte herefter en klage ind til selskabets fagansvarlige. Klagen er fremlagt som **bilag H**.

Selskabets fagansvarlige fastholdt afvisningen og henviste til selskabets tidligere vurdering, hvor taksator ikke havde fået påvist nogle konkrete skader som følge af det anmeldte forhold samt det forhold, at anmærkningen i tilstandsrapporten ansås som værende af generel karakter, idet den byggesagkyndige specifikt i anmærkningen havde skrevet 'f.eks.'. Afvisningen fra den fagansvarlige er fremlagt som **bilag I**.

Som følge af den fagansvarliges svar, skrev klageren følgende:

'... Du skriver i dit svar: 'Vi mener derfor bestemt at det kan udledes af tilstandsrapporten, at der ses at være et generelt og alvorligt forhold omkring fugerne i murværket, som man som køber må påregne skal udbedres indenfor kortere tid, såfremt dette ikke skal udvikle sig yderligere.'

Vil du venligst præcisere om I mener..

a) at det kan udledes af tilstandsrapporten at alle husets fuger bør udskiftes, for at forhindre at forholdet udvikler sig.

eller

b) at det kan udledes af tilstandsrapporten at alle husets udvaskede fuger bør udbedres, for at forhindre at forholdet udvikler sig.

...'

Hertil besvarede selskabet den 12. april 2024 følgende:

'... Vi mener at man kan udlede af tilstandsrapporten, at der er et generelt og alvorligt forhold omkring fugerne, som man som køber må påregne at skulle udbedre indenfor kortere tid efter overtagelsen af ejendommen, for at forhindre en negativ udvikling af forholdene.'

Selskabet modtog den 14. august 2024 en klage fra [klagerens repræsentant], som nu havde overtaget sagen på vegne af klageren. Klagen er fremlagt som **bilag J**.

Med klagen fra [klagerens repræsentant] fulgte der en rapport fra [klagerens byggerådgiver], hvoraf det fremgik, at skaderne i murværket var opstået over en længere periode og at skaderne skulle have været mere uddybende/beskrevet i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten.

Der henvises til bilag 3 fremlagt af klageren.

Selskabet fik herefter en byggeteknisk rådgiver på sagen, som udarbejdede en rapport den 23. september 2024. Af rapporten fremgik det, at mørtelfugerne i facaden generelt var svage og at de fremstod intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter, hvilket var forventeligt for et hus fra 1984.

Der henvises til bilag 6 fremlagt af klageren.

Selskabets klageansvarlige fastholdt afvisningen og meddelte den 1. oktober 2024, at der som følge af den udarbejdede rapport ikke var grundlag for at ændre afgørelsen. Dette blev begrundet i, at mørtelfugernes tilstand var en følge af datidens almindelige byggeskik og udløb af levetid og at fugerne ikke gik udover hvad der kunne forventes på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten, bygningens alder samt levetiden for fugerne. I øvrigt fandtes anmærkningen i tilstandsrapporten ikke klart forkert beskrevet.

Der henvises til bilag 5 fremlagt af klageren.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

...

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet, idet klager ikke har dokumenteret, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagers rådgiver har overordnet gjort gældende, at det ikke kan udledes ud fra tilstandsrapportens anmærkning om fugerne, at der er tale om en generel anmærkning om alle 4 facader.

Anmærkningen i tilstandsrapporten fremgår som følgende:

BEBØELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er områder udvaskede fuger f.eks. til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

Selskabet bemærker, at der er tale om en generel anmærkning, idet den byggesagkyndige har anvendt ordet 'f.eks.' i forhold til de områder, hvor de udvaskede fuger især kan konstateres. Der er således ikke tale om konkrete områder, men blot eksempler på, hvilke områder der er udvaskede fuger.

Det er således selskabets opfattelse, at der ud fra anmærkningen sandsynligvis er et generelt problem med facaderne, og at forholdet ikke går ud over hvad klageren måtte forvente i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten inden overtagelse af ejendommen. Forholdet kan derfor ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forinden købet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1.

Klagers rådgiver har gjort gældende, at den anvendte mørtelfuge er fejlbehæftet og/eller ikke udført byggeteknisk korrekt i forbindelse med udførelsen af bygningen.

I forhold til klagers udvidede dækning bemærkes det, at facaderne ikke er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, og at eventuelle håndværksmæssige fejl ved udførelsen, ikke er omfattet af klagerens udvidede dækning over ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Det fremgår det af ingeniørens rapport, jf. bilag 6, at der er blevet anvendt svage mørtelfuger som var meget tidstypiske og sædvanlige på tidspunktet, da ejendommen blev opført i 1984. Det blev vurderet, at fugernes tilstand var blevet forværret af blandt andet af den seneste usædvanlige våde og kolde vinter i 2023 og at det typisk er på disse tidspunkter af året, at facaderne er mest udsatte på grund af perioder med frost og med højt fugtindhold i murværket (især fra østlige retninger).

Selskabet skal hertil bemærke, at tilstandsrapporten blev udarbejdet den 4. maj 2023 og at fugernes tilstand højest sandsynligt er blevet forværret siden den periode, hvor tilstandsrapporten blev

udarbejdet, hvilket også er i overensstemmelse med, at klager først konstaterer forholdene 3 måneder efter overtagelsestidspunktet.

Som følge af rapporten er der således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet er en følge af datidens byggeskik og ikke går udover hvad man måtte forvente af en tilsvarende bygning af samme alder og stand., jf. punkt 2.2.1. Derudover er der tale om mørtelfugernes udløb af levetid, som må betegnes som et forhold, der er direkte undtaget i forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.8.

Klagers rådgiver har endvidere gjort gældende, at der er sket fugtindtrængning i ydervæggens fuger og at dette er illustreret i den fremsendte video samt fotos, hvor fugerne suger vand ind. Hertil har rådgiveren anført, at selskabet ikke har foretaget de nødvendige fugtundersøgelser og dermed ikke har dokumenteret, at der ikke er sket indtrængning af vand gennem murværket.

Selskabet skal bemærke, at det er klageren der har bevisbyrden for at dokumentere, at der er sket følgeskader som følge af det anmeldte forhold. Der har dog hverken ved besigtigelsen ud fra de foretagne fugtmålinger, jf. bilag D eller ud fra de fremsendte billeder/video kunne konstateres følgeskader i form af vandindtrængen, fugt eller nedbrud i den bagvedliggende konstruktion. Klager er tidligere i sagsforløbet blevet bedt om at dokumentere disse skader, men selskabet har ikke modtaget den efterspurgte dokumentation.

Selskabet fastholder således, at klageren ikke har påvist, at forholdet skulle være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og vurderer således ikke, at forholdet går ud over hvad der måtte forventes af facadernes tilstand i forhold til anmærkningen, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettiget.

Yderligere krav for afholdte udgifter

Klagers rådgiver har fremsat yderligere krav i sagen på i alt 7.900 kr. til forsikringsteknisk bistand fra [klagerens repræsentant] samt 5.000 kr. for byggeteknisk bistand fra [klagerens byggerådgiver].

Selskabet bemærker, for så vidt angår, udgifterne til [klagerens repræsentant], at sagens tvist angår byggeteknisk karakter og ikke juridisk karakter, hvilket også kan udledes af klageskriftet, som alene bygger på rapporter, som både klager og selskabet har indhentet.

Det er selskabets opfattelse, at sagens karakter ikke har nødvendiggjort forsikringsteknisk rådgivning, ligesom rådgivningen ikke har bibragt sagen oplysninger, som har medført eller godtgjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at rapporten fra [klagerens byggerådgiver], som klager har fremlagt, ikke afdækker mulige dækningsberettigende forhold, hvorfor udgiften til rapporten ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.6.6.

Selskabet har under sagens behandling i øvrigt indhentet og betalt i alt 20.975 kr. inkl. moms for rapporten udarbejdet af [selskabets rådgivende ingeniør].

Selskabet afviser som følge af ovenstående, at der er forsikringsdækning på det fremsatte krav for udgifterne til [klagerens repræsentant] og til [klagerens byggerådgiver]."

Klagerens repræsentant har i brev af 7/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er enig med Alm. Brand i, at skaden konstateres omkring ***kun 3 måneder efter klagers overtagelse*** af ejendommen og ikke 4 måneder som oplyst i klagen, idet forsikringen gældende fra den 13. oktober 2023 med en udvidet dækning og klageren konstaterede skaden den 20. januar 2024 = cirka 3 måneder. Klager konstaterer således facadernes reelle tilstand meget kort tid efter overtagelsen.

I forhold til kommentaren fra [firma 1], så bemærker klager, at Alm. Brand åbenbart har haft behov for at kontakte [firma 1] for at kunne fortolke tilstandsrapporten.

At Alm. Brand herefter forsøger at fortolke tilstandsrapporten til ugunst for klager er en anden sag og det kan give stof til eftertanke.

Det siger derudover sig selv, at [firma 1] har en interesse i at nedtone skadernes omfang for at undgå et regreskrav fra selskabet. Klager forstår ikke relevansen af kommentaren fra [firma 1] i forhold til klagen over Alm. Brands afgørelse.

Her er et af billede som klager har modtaget fra [firma 1], som på grund af en fin vinkel meget klart illustrerer, at der er en meget stor udvaskning af fugerne grænsende til næsten fraværende fuger: [Foto]

Det fremgår af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, **punkt 6.4.1** på side 21, at:

'Den bygningssagkyndige skal foretage en vurdering af, hvilke konsekvenser skaden skønnes at få for den pågældende bygningsdel. Det skal også vurderes, hvilke konsekvenser skadesudviklingen kan få for andre bygningsdele. Herunder vurderer den bygningssagkyndige også, om skaden er stabil, eller om den vil udvikle sig yderligere.

Der skal være sammenhæng imellem skade, vurdering, risiko og bemærkninger, for at der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden. De observerede skader eller tegn på skader klassificeres på fire niveauer ud fra en vurdering af, hvor alvorlige deres konsekvenser kan være.'

På side 22 i håndbogen fremgår også, at:

'8.1 Bygningsgennemgangens formål

Bygningsgennemgangen har til formål at afdække, i hvilket omfang den gennemgåede bygning's fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det vil sige, hvorvidt der er skader eller tegn på skader ved bygningerne såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser.

Vurdering af skadens alvorlighed fastsættes efter den tidshorisont, som skaden vil udvikle sig indenfor.

Skadesbeskrivelsen skal være en kort og præcis redegørelse for de observerede fysiske forhold, hvor også præcisering af omfang og udbredelse fremgår. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre, nuværende eller senere opståede forhold. Skadens placering i rummet eller på bygningsdelen skal være entydigt beskrevet, så skaderne let kan genfindes på ejendommen.

Hvis en skade ses flere steder i et rum eller på en bygningsdel, skal det noteres, og der bør i så fald angives, hvor skaden typisk kan ses.

Risikoen er den bygningssagkyndiges vurdering af, hvilken risiko den konstaterede skade medfører. Risici skal specificeres i risikofeltet, da en ikke-sagkyndig forbruger ikke kan forventes at kunne vurdere risikoen på egen hånd. Det gælder både risikoen for den konkrete bygningsdel og en eventuel risiko for følgeskade eller personskaade.

Bemærkningsfeltet bruges til uddybende kommentarer til skader og konstruktioner samt skadesarsager og sammenhænge til andre skader ved bygningen. Feltet kan ligeledes bruges til at specificere den faglige vurdering, eksempelvis hvis en skade normalt gives vurderingen rød, men i det pågældende tilfælde er vurderet til grå. Bemærkningsfeltet må ikke bruges til at give forslag til, hvilken metode skader kan udbedres efter, da rådgivning ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Bemærkningsfeltet kan også bruges til at henvise til sammenhængen mellem flere skader.

Alle felter skal udfyldes for hver skade. Har den bygningssagkyndige intet at bemærke, eksempelvis fordi en given skade ikke medfører en risiko eller der ingen yderligere bemærkninger er, skal den bygningssagkyndige ikke notere noget i feltet, som efterlades blankt.'

Af den tilstandsrapport som klager fik, er det ikke specificeret ud, hvor der er skader, men blot givet eksempler:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er områder udvaskede fuger f.eks til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

Beskrivelsen af fugeskaderne og murværksskaderne er derfor klart forkert beskrevet – ikke kun, men også af den her grund.

I klagesag **025-01** hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fik klageren ikke medhold primært fordi, at fugerne og murværket havde fået karakteren UN i tilstandsrapporten, hvilket svarer til det sorte hus som markeres i tilstandsrapporter i dag i stedet for det tidligere UN for 'Undersøges nærmere'. Klager citerer fra kendelsen:

...

I klagers tilstandsrapport blev kun givet karakteren 'Gult hus' og beskrivelsen af fugeskaderne blev ikke præciseret, som krævet i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, men blot eksemplificeret.

Kendelsen i en anden klagesag hos samme klagenævn **21-08589** bekræfter, at de respektive områder med skadede fuger skal beskrives i tilstandsrapporten og at skaderne således ikke 'kan samles sammen' og eksemplificeres under to steder på facaderne.

Klager må derfor afvise, at tilstandsrapportens beskrivelse er retvisende, uanset hvad Alm. Brand mener om det og uanset en ubrugelig kommentar fra [firma 1], der udarbejdede tilstandsrapporten.

Alm. Brand erkender, at der ved besigtigelsen den 7. februar 2024 blev konstateret, at der var meget dårlige mørtelfuger på østfacaden mod vejen, da fugerne kunne kradses ud med fingrene flere steder. Der sås at være udfaldene og udvaskede fuger flere steder på facaden mod øst og gavlen mod syd. Klager bemærker, at Alm. Brands besigtigelse fandt sted kun knap 4 måneder efter overtagelsen.

Klager bemærker, at det er alle facader som er ramt af fugeskader, formentlig fordi det er fugearbejde som er udført samtidigt af samme person/firma.

Klager supplerer med følgende yderligere kendelse fra det nævnte klagenævn: **Kendelse 17048**

...

På den her baggrund er det klagers opfattelse, at det reelt lukker diskussionen om fugerne blev retvisende beskrevet i den tilstandsrapport, som klager modtog fra sælger inden købet. Det er nemlig ikke tilstrækkeligt blot at nævne nogen områder, men samtlige skaderamte områder på facaderne skal beskrives og risikovurderes i forhold til, hvilke skader der ses og hvilken konsekvens det vurderes at have og er omfanget så stort at den bygningssagkyndige har svært ved at vurdere konsekvensen, da må risikovurderingen være et rødt eller nok mest et sort hus i tilstandsrapporten og en retvisende tekst skrives til skaderne.

Det er en udokumenteret påstand, når Alm. Brand påstår, at bygningen har stået med de samme fuger, idet facaderne meget vel kan være forsøgt omfuget på et eller andet tidspunkt, dog uden at dette er udført korrekt og derfor er der nu skader på fugerne.

Selv om det kunne lægges til grund, at det var de oprindelige fuger fra 1984, da skal mørtelfuger kunne holde meget længere end 40 år i henhold til levetidstabellen i Bekendtgørelsen for vægkonstruktioner: [Afskrivningstabel]

Murværkets, herunder fugernes gennemsnitlige levetid er derfor ikke opbrugt

Sælger har åbenbart ikke vedligeholdt fugerne korrekt og dette foto er illustrativt for den påstand:

...

Klager gentager, at det skal i henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige og praksis hos Klagenævnet afføde **et skærpet huseftersyn af murværket**, hvis en sælger oplyser at der ikke er foretaget reparationer af ydervæggen, hvis den bygningssagkyndige visuelt kan konstatere at der rent faktisk er foretaget reparationer og at disse er sjuskede/ukorrekt udført.

Sælger oplyser at der ikke er repareret for skader, men det er dokumenteret forkert, idet der er repareret med et materiale, der ikke kan benyttes til formålet. Sælger har derfor haft problemer og formentlig vand ind gennem murværket siden det var nødvendigt for sælger at lappe hullerne interimistisk.

Sådan en interimistisk udbedring skal ligeledes beskrives i en tilstandsrapport af den bygningssagkyndige sammen med andre glemte beskrivelser, se klagebrevet herom.

Den omstændighed at fugerne er udvaskede og der kan ophobe sig fugt i ydervæggen opfylder i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb om svækkelse og Alm. Brand skriver jo i klagesvaret,

at taksatoren konstaterede: *'Årsagen blev vurderet at være begrundet i manglende styrke i mørtelfugen'*. Kravet om svækkelse er således opfyldt.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand.

Klager har sat streg under de ord, som i klagers tilfælde er aktuelle og beskriver skader på bygningen. Det kræver en omfattende udbedring at reparere de skadede facader, så fugerne igen fremstår med den nødvendige styrke i murværket.

Hvis det mod klagers forventning ikke lægges til grund at udvaskede fuger konstateret umiddelbart efter klagers overtagelse 3 måneder tidligere og klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten i henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da må forholdet udgøre en nærliggende risiko for skade, fordi det er et faktum at sådanne fuger er modtagelige for vandindtrængning og klager var ikke behørigt advaret om skadens reelle omfang og betydning inden købet.

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

Det er tilfældet her, at der skal sættes ind med særligt omfattende udbedringsarbejder på alle facader.

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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.

Klager kunne ikke på baggrund af rapporten tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning ved købet og på det tidspunkt handle forholdet af med sælger allerede af den grund, at skaden på facaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Alm. Brand skriver også, at

'Selskabet lagde vægt på, at der var tale om en nedbrydning af mørtelfugerne der havde været til stede i hele husets levetid og at der ikke var konstateret nogle skader som følge af forholdet'.

Det er en udokumenteret påstand at fugerne har været nedbrudte i hele husets levetid. Det ved Alm. Brand ganske enkelt ikke om det er tilfældet, så *det er et gæt og ikke et faktum*. Det har sandsynligheden imod sig, at fugerne skulle have været nedbrudt siden opførelsen i 1984 uden nogen af ejerne har foretaget eller forsøgt udbedring/omfugning.

Det ændrer dog stadig ikke på, at facaderne blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og at klager kun nåede at bo i huset omkring 3 måneder før problemet stod klart for klager, der ikke selv er murværkssagkyndig, om fugerne har været skadede hele tiden eller har været omfuget på et tidspunkt efter opførelsen og omfugningen i så fald ikke blev udført korrekt og holdbart, hvorfor fugerne smuldrer så tydeligt, at der ligger et lag støv næsten dagligt på orden. Det ændrer hel-

ler ikke ved, at sælgers ubehjælpelige lappeforsøg burde have været beskrevet i tilstandsrapporten sammen med revner m.m.

Supplerende kommentarer til [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport som er indhentet af Alm. Brand

[Selskabets rådgivende ingeniør skriver:

'Facade mod øst:

Løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader samt forvittringer i mørtelfuger kan observeres i et vist omfang i niveauet under vinduerne i facaden og især lokalt i de nederste 6-8 skifter på hver side af trappetrinet ved hovedindgangen. Synlige løse mørtelskaller og forvittringer i mørtelfugernes synsflader forekommer tilfældigt i de nævnte arealer i områder, herunder kan forvittringer i mørtelfugerne observeres i et vist omfang i de murede sålbænke under vinduerne. I de øverste 500-750 mm af facaden fremstår mørtelfugerne intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter, svarende til forventeligt for et hus fra 1984 (se foto 1 og 3-19).

[Firma 1's] foto viser at **der er tale om mindst 8 skifter og mere**, så [selskabets rådgivende ingeniørs] nedtoning til 6-8 skifter må klager afvise og dokumenterer her at klager har ret:

[Fototekst:] Dette er **ikke** intakte mørtelfuger.

Klager oplever at [selskabets rådgivende ingeniør] forsøger at nedtone skaderne på facaderne, herunder øst-facaden, for at tækkes Alm. Brand. [Selskabets rådgivende ingeniør] skriver også:

'Gavl mod syd:

Forvittringer i mørtelfuger samt løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader kan observere i et vist omfang i/nær det østlige hushjørne og i de nederste 8-10 skifter nær terræn. Løse mørtelskaller kan desuden observeres i mindre omfang, tilfældigt forekommende i rulsiftet i facade-murværkets afslutning øverst i gavlen. Små huller i studsfiger kan observeres visse steder, især i de nederste skifter i gavlen. De nederste skifter i gavlen er nærmest i berøring med terrænet og/eller meget tæt på terrænet og fiberdug er da også monteret langs soklen og de nederste skifter, formentlig for at undergå vandsprøjt mod murværket og formentlig for at undgå yderligere forvittringer i mørtelfugerne (se foto 21-33).

Der er mange skader og også her 'pakkes de ind' i et sprog, som klager oplever, er et forsøg på at nedtone skaderne og deres omfang.

[Selskabets rådgivende ingeniør] nedtoner skaderne i vestfacaden på trods af at han beskriver forvittringer og huller mange steder:

'Facade mod vest:

Under overdækningen i udestuen fremstår mørtelfugerne intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter, bortset fra at der ses en del huller i fugerne fra rawlplugs eller lignende befæstelser i formuren. I murpillen mellem vinduerne udenfor udestuen kan få forvittringer observeres i mørtelfugerne, tilfældigt forekommen i arealet / zonen mellem vinduerne, ligesom der kan observeres få forvittringer i mørtelfugerne i murpillen nær nordlige hushjørne og her forekommer de få forvittringer også i mørtelfugerne ud for zonen svarende til vinduets højde. Mørtelfuger i øvrigt i facaden fremstår intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter (se foto 2 og 34-46).

Det er klagers påstand, at de fotos som [selskabets rådgivende ingeniør] har fremlagt, ikke er de værste steder men de mindst skadede steder og klagers ovennævnte dokumentation i forhold til østfacaden illustrerer det fint og underbygger klagers påstand.

I forhold til nordgavlen skriver [selskabets rådgivende ingeniør]:

'Gavl mod nord:

Meget få steder kan der observeres løse mørtelskaller i mindre omfang i mørtelfugernes synsflader, men ellers fremstår mørtelfugerne intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter, dog kan der konstateres flere itu mursten i gavlen efter rawlplugs eller lignende befæstelser har været monteret i murværket (foto 47-55).'

Det samme billede gentager sig i forhold til fugernes tilstand, dog får [selskabets rådgivende ingeniør] trods alt bekræftet, at der er beskadiget flere mursten, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager må igen henvise til den byggetekniske rapport som klager har indsendt og som grundigt giver et retvisende indtryk af skaderne på facaderne.

Alm. Brand er klar over, at fugerne generelt er alvorligt skadede og oplyser at klager skulle have udbedret fugerne:

'... Vi mener at man kan udlede af tilstandsrapporten, at der er et generelt og alvorligt forhold omkring fugerne, som man som køber må påregne at skulle udbedre indenfor kortere tid efter overtagelsen af ejendommen, for at forhindre en negativ udvikling af forholdene. ...'

Det er dog ikke muligt for klager at udbedre fuger i murværk i vintermånederne, hvor der er risiko for frost ligesom et 'gult hus' for alvorlig skade betyder at:

...

Karakteren 'gult hus' passer ganske enkelt ikke sammen med Alm. Brands påstand om, at klager måtte påregne, at skulle udbedre skaden inden for de første 3 måneder (kortere tid), hvor klager har ejet ejendommen, fordi tilstandsrapportens oplysning gør netop opmærksom på, at bygningsdelens funktion først svigter på længere sigt, altså inden for omkring 2 år eller senere.

Endnu et bevis for at tilstandsrapporten er klart forkert i beskrivelsen af fugernes tilstand.

Klagers video dokumenterer at vand trænger ind

I forhold til den video, som klager har fremsendt, så er der ikke tvivl om, at der trænger vand ind i væggen. Anden påstand vil være en søgt begrundelse for at slippe for at erstatte. Der er ingen tvivl. Vand som trænger ind, kan ophobe sig i vægmaterialet og trænger ikke nødvendigvis ud gennem selve boligens indervæg, hvis vandet finder andre veje og steder at lagre sig. Som bekendt er vandets veje uransagelige. Vand løber, hvor det kan.

Det er naturligvis ikke godt for en ydervæg, hvis der inde i væggens isolering /konstruktion ophober sig fugt, uanset om det endnu ikke har vist sig i en indvendig skade.

Klager har sandsynliggjort - og endda bevist - at vand trænger ind gennem ydervæggen og umiddelbart forbliver i ydervæggen uden at trænge ind i selve boligen på nuværende tidspunkt.

Der er en yderligere fejl i tilstandsrapporten

Klager har konstateret endnu en slem fejl i tilstandsrapporten, men den er ikke omfattet af den udvidede dækning som klager har tilkøbt, idet klager desværre må erkende at have valgt en ejerskifteforsikring med en ringere udvidet dækning end flere andre selskaber tilbyder i tilkøb.

Klager nævner blot fejlen i tilstandsrapporten for at illustrere en virkelig ringe tilstandsrapport generelt og er klar over at ejerskifteforsikringen ikke dækker fjernelse af jorden udvendigt.

Der er i forhold til fundamentshøjden generelt for sydfacaden, det skrånende terræn med fald mod bygningen (se salgsoptillingens foto i denne mail) og jordoplag op over nederste skifte (og således ikke blot terræn er for tæt på underkanten mod syd-øst, som er det fjerneste hjørne på salgsoptillingens foto herunder) tale om et forhold, der burde have været beskrevet retvisende i tilstandsrapporten, men ikke blev beskrevet retvisende i tilstandsrapporten.

...

På foto fra salgsmaterialet herunder kan man se, at det sydøstlige hjørne ikke kun er nærmest på jorden, men at jorden når op over det nederste skifte mod syd-vest og sokkelhøjde er manglende for hele syd-facaden og ikke kun i hjørnet mod syd-øst:

...

-Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der ikke er den nødvendige frie sokkelhøjde på mindst 15 cm generelt på sydfacaden, men blot at terrænet er for tæt på underkanten af ydervæggen mod sydøst. Tilstandsrapporten skal oplyse om bygningens tilstand, herunder at den nødvendige frie sokkelhøjde ikke er til stede på hele sydfacaden og skaderisikoen i den forbindelse.

Terrænet er – som det ses af billedet herover – skrånende. Det betyder at overfladevand ledes mod bygningen. Det skal også beskrives i en tilstandsrapport.

Syd-vest er det sted, hvor jorden tildækker det nederste skifte. Syd-vestlig tildækning af nederste skifte er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og syd-øst er modsat syd-vest. Det fremgår således heller ikke af tilstandsrapporten, at jorden allerede er oppe over det nederste skifte mod syd-vest. Det skal også beskrives i en tilstandsrapport.

Klager henviser til illustrative kendelser

Klager henviser f.eks. til **kendelse 80186** om en anden problemstilling, men hvor vandindtrængningen konstateres efter at den klager havde ejet ejendommen i 1 år:

Kendelse 74968, hvor beskrevne revner i tilstandsrapporten ikke forklarede tilstrækkeligt om, at en ommuring var nødvendig for at udbedre skaden:

...

Klager understreger at han konstaterede fugernes tilstand efter kun 3 måneder som ejer af ejendommen.

Kendelse 88249, hvor Ankenævnet var enige med en klager i, at fugerne i murværket var skadede ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, selv om fugeskaderne først blev konstateret flere år efter overtagelsen:

...

Klager understreger igen, at han konstaterede fugernes tilstand efter kun 3 måneder som ejer af ejendommen. **Kendelse 88554** er også ganske illustrativ for klagers skadesag i sin problemstilling:

...

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

102527

Her blev løse og defekte fuger beskrevet med K2 i tilstandsrapporten, men at hele skorstenen skulle ommures blev ikke beskrevet og derfor skulle ejerskifteforsikringen erstatte udbedringen.

Bistand i skadesagen inden ankenævnsklagen

Alm. Brands finurlige forsøg på at bortforklare at undertegnede s bistand har været nødvendig må klager ganske enkelt bare afvise.

Klagen til Alm. Brand støtter klager i at bistanden var nødvendig. Undertegnede s bistand har blandt andet medført, at Alm. Brand anerkendte skaden på soklen.

Klager fastholder klagen og at Alm. Brand bør erstatte udgiften til udbedringen af skadede facader samt klagers udgifter til bistand fra ingeniør og undertegnede.

At Alm. Brand har valgt at benytte en ingeniør, der er kendt for at samarbejde med selskaber i skadesager og har haft en udgift til det, ændrer ikke ved klagers krav om refusion af bistand, som har været nødvendig i forbindelse med klagen til Alm. Brand.

Derudover henviser klager til Ankenævnets **kendelse 95336** om refusion af en klagers udgift til undertegnede, hvor klager fik medhold:

...

Endvidere henvises til **kendelse 96577** og af flere grunde også er illustrativ, herunder for betaling af byggeteknisk bistand i det omfang at klager opnår et medhold i klagen:

...

Forsikringsbetingelserne fremsendt af Alm. Brand med policen er umiddelbart en forkert udgave

Alm. Brand har sammen med policen, hvor det fremgår at ejerskifteforsikringen er med udvidet dækning, har Nr.ES 1806 på 22 sider, men det fremgår ikke af dette sæt forsikringsbetingelser, hvad ejerskifteforsikringens udvidede dækning indeholder:

...

Undertegnede har på Alm. Brands hjemmeside set forsikringsbetingelserne inklusive udvidet dækning har samme nummer som det sæt forsikringsbetingelser, som klager modtog med policen og indeholder 24 sider:

...

Her fremgår det af indholdsfortegnelsen – modsat klagers eksemplar - at ejerskifteforsikringen indeholder en udvidet dækning:

...

Det er noget forvirrende for en almindelig forbruger at modtage en police med en udvidet dækning og et sæt forsikringsbetingelser, der ikke oplyser om, hvad dækning forbrugeren har købt under den udvidede forsikring.

Endvidere er det også forvirrende for en forbruger, at to forskellige sæt forsikringsbetingelser har det samme betingelsesnummer.

Det er ikke uden betydning for klager, at klager får det korrekte sæt forsikringsbetingelser og kan se, hvad forsikringsdækningen mere præcist indeholder.

Klager finder det kritisabelt, at Alm. Brand ikke har sendt et korrekt sæt forsikringsbetingelser til klager med policen og undrer sig i øvrigt over at de to sæt forsikringsbetingelser har det samme nummer og således nemt kan forveksles.

Ankenævnet bedes samtidigt tage stilling til klagers oplysninger om forsikringsbetingelserne herunder om det er korrekt og acceptabelt, at det ikke er et korrekt sæt forsikringsbetingelser, som fulgte med policen til klager."

Selskabet har i brev af 23/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver har i sine bemærkninger gengivet de samme oplysninger om anmærkningen i tilstandsrapporten som tidligere, hvilket selskabet allerede har kommenteret på i første høringsvar.

Selskabet har derfor ikke yderligere kommentarer hertil og henviser således til selskabets første klagesvar.

I rådgiverens bemærkninger, henvises der til klagesag 025-01 hos Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, hvor klager fik medhold fordi fuger og murværk var anmærket med karakteren UN i tilstandsrapporten.

Selskabet bemærker, at der er betydelig forskel på, om forholdet er anmærket med 'UN' eller med et 'gult hus', som er tilfældet i nærværende sag. Sagerne er derfor ikke sammenlignelige og ej heller relevant for sagen.

Klagers rådgiver henviser til, at mørtelfugerne skal kunne holde i længere tid end 40 år i henhold til levetidstabellen under murværk (tegl) og at fugernes gennemsnitlige levetid ikke er opbrugt i henhold til afskrivningstabellen, jf. bilag A.

Selskabet gør hertil gældende, at mørtelfugerne er opført med en byggemetode, som gør murværket særligt udsat, hvorfor der vil skulle påregnes løbende vedligeholdelse. Tilstandsrapporten beskriver et generelt problem med udfaldne fuger og klager har derfor kunnet tage forholdet i betragtning forud for købet. Med udgangspunkt i anmærkningen i tilstandsrapporten har klager således måtte forvente et vist forøget vedligehold af murværket.

Klagers rådgiver har anført, at tidligere ejer ikke har givet korrekte oplysninger om tidligere reparationer af skader på murværket og at ejeren formentlig har haft problemer med vandindtrængen igennem murværket siden det var nødvendigt at lappe hullerne interimistisk.

Selskabet gør gældende, at det faktisk er forkert at konkludere hvad tidligere ejer skulle have oplevet med murværket og at det ikke er korrekt faktum i sagen, men blot rådgivers antagelser. Selskabet finder det derfor ikke relevant for sagens vurdering at inddrage disse betragtninger.

Klagers rådgiver har anført, at hvis nævnet ikke mener, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, må forholdet udgøre en nærliggende risiko for skade, fordi fuger er modtagelige for vandindtrængning og fordi klager ikke var advaret om skadens reelle omfang og betydning inden købet.

Selskabet bemærker, at hvis de udfaldne mørtelfuger ikke udbedres, vil der være risiko for, at forholdet vil udvikle sig, hvilket er i overensstemmelse med beskrivelsen i tilstandsrapporten. Klager er således allerede forud for overtagelsestidspunktet blevet tilstrækkelig advaret om skadens reelle omfang og betydning.

Klagers rådgiver har angivet supplerende kommentarer til ingeniørens rapport fremlagt af selskabet, jf. bilag 6, hvor rådgiveren har anført, at der er tale om mindst 8 skifter og mere, og at rapporten alene beskriver 6-8 skifter.

Selskabet bemærker, at ingeniøren i rapporten har noteret, at der 'især' lokalt i de nederste 6-8 skifter kan ses forvittringer i mørtelfugerne, hvilket betyder, at murværket her er værst og at han ikke har konkluderet, at der kun er 6-8 skifter.

Klagers rådgiver henviser til forskellige kendelser afsagt af Ankenævnet, hvor nævnet konkluderede, at klager var berettiget til at få refunderet udgifter til teknisk- og juridisk bistand.

Selskabet vurderer ikke, at kendelserne der henvises til, er sammenlignelige med nærværende sag. I både AK 95336 og AK 96577 fik klager medhold i, at forholdene var dækningsberettigede efter at de blev afvist af selskabet, hvorfor udgifterne var rimelige og nødvendige for at opnå dækning for en skade på ejendommen, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Klagers rådgiver har gjort gældende, at selskabet har sendt et forkert sæt forsikringsbetingelser, som fulgte med policen til klager.

Selskabet er ikke enig heri. Selskabet har fremsendt de korrekte forsikringsbetingelser inkl. betingelserne for udvidet dækning, som fremgår fra side 28 i bilag A.

Selskabet bemærker, at den udvidet dækning er et tilvalg som hører sammen med basisdækningen og at betingelserne således ikke kan adskilles med et andet betingelsesnummer, som anført af klagers rådgiver.

...

Selskabet gør gældende, at der netop er en tydelig adskillelse mellem betingelserne for basisdækning og betingelserne for udvidet dækning ud fra de angivne overskrifter.

Selskabet fastholder således, at der ikke på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværkets mørtelfuger, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten."

Klagerens repræsentant har i brev af 6/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker, at Alm. Brand nu skriver i det seneste klagesvar, at de nu gør gældende, at mørtelfugerne er opført med en byggemetode, som gør murværket særligt udsat.

Det er klagers opfattelse, at hvis det forholder sig således, at hvis mørtelfugerne ligefrem er opført med en byggemetode, der gør murværket ligefrem er særligt udsat, så kan det i sig selv være en skade. Hvordan skulle en lægmand kunne vide, at bygningens fuger gør at murværket er særligt udsat, hvis det ikke fremgår af tilstandsrapporten at det netop er tilfældet for klagers hus.

...

Klagers video dokumenterer at vand trænger ind

Klager oplever ikke, at Alm. Brand forholder sig til videoen, der klart dokumenterer at vandet forsvinder ind gennem fugerne og ind i vægkonstruktionen."

Selskabet har i mail af 17/2 2025 til nævnet bl.a. anført: "Selskabet har allerede forholdt sig til den pågældende video i det 1. klagesvar, hvor videoen i øvrigt også blev fremlagt af selskabet, hvorfor der ikke ses grundlag for at kommentere yderligere på dette forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 20/1 2024 fremgår bl.a.:

"Fugerne i murværket på hele østsiden af huset er delvist nedbrudte. Der ligger fugemasse langs soklen, som er faldet ned. Er opdaget i dag efter tøvejret er kommet og sneen er væk. Er opdaget i dag efter tøvejret er kommet og sneen er væk. Fotos vedlægges. Det er tilsyneladende samtlige fuger der ikke kan tåle vind og vejr.

Hvilke(n) bygning/bygningsdele/gensta... Mur udvendigt

Hvad tror du er årsagen til skaden? Dårlige fuger u murværk

Hvornår blev skaden konstateret først... i dag 2024-01-20

I hvilken forbindelse blev skaden kon... Ved hjemkomst, efter tøvejr har smeltet sneen bort

Hvad er alderen på bygningsdelen? ca. 40 år (tror jeg)

Er skaden helt eller delvist nævnt i ...

Der er i tilstandsrapporten nævnt beskrevet at der er områder hvor fugerne er udvaskede, ved sydvendt vindue og ved hoveddør. Her er skaderne meget begrænsede og tydelige at se. Der er ikke

nævnt at der skulle være et generelt problem med fugerne."

Af byggeteknisk gennemgang af 27/6 2024 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Indledning:

Efter aftale med [klageren] har [klagerens byggerådgiver] foretaget byggeteknisk gennemgang på ejendommen beliggende på ... Besigtigelsen blev foretaget 27-05-2024.

Formål:

Ifølge aftale med [klageren] havde bygningsundersøgelsen til formål at foretage visuel gennemgang af de ifølge ordrebekræftelsen aftalte forhold. Bygningsundersøgelsen havde til formål at belyse af bl.a.

- Partiel gennemgang af murværk og mørtelfuger, med henblik på at vurdere, hvorvidt den udarbejdede tilstandsrapport er fyldestgørende.
- At vurdere de aktuelle skader på murværket
- Om der ved gennemgang vurderes forhold ved bygningens ydervægge, som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruktioner.

Bygningsbeskrivelse:

Der er tale om et enfamiliehus opført i år 1984. Ejendommen er i ét plan.

Forudsætninger og metode:

Bygningsundersøgelsen er foretaget uden destruktive indgreb i konstruktioner og overflader. Der er alene tale om en visuel gennemgang. Der er anvendt almindeligt måleværktøj i form af tomme-stok.

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

102527

Om rapporten:

I rapportens konklusion kan den samlede vurdering læses. Rapporten forsøges skrevet i et sprog som er let læseligt også for private boligejere. Det er alene de i rapporten omtalte og fotodokumenterede områder og forhold der er undersøgt. Forhold der ikke tydeligt fremgår af registreringerne vil dermed ikke være en del af det den byggesagkyndige har vurderet.

...

1. Facader**Facade mod øst - murværk/fuger**

Billede nr. 1: På facaden mod øst ses der generel nedbrydning af mørtelfugerne, forholdet gælder studs- og lejefuger. Skaderne består henholdsvis af huller, revner, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne på store dele af den omtalte facade, kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen. Der skal ved udbedring tages forbehold for, at det kan være nødvendigt at kradse mørtelfugerne ud i en større dybde end forskrevet i murerhåndbogen, for her at sikre korrekt og bæredygtigt underlag for nye mørtelfuger.

Billede nr. 2: Der ses iht. billeder revner i mørtelfugerne. Det vurderes nødvendigt at udbedre disse iht. murerhåndbogen.

Billede nr. 3: Det bemærkes at der er forsøgt udbedring af mørtelfugerne med at materiale der vurderes som værende elastisk fugemasse eller lign. Denne 'udbedring' ses ikke fagligt korrekt. Udbedring af mørtelfuger og murværk generelt, skal ske jf. murerhåndbogen.

...

2. Sålbenke mod øst

På facaden mod øst ses der generel nedbrydning af mørtelfugerne i sålbænkene. Skaderne består henholdsvis af huller, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne i sålbænkene kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen. Der skal ved udbedring tages forbehold for, at det kan være nødvendigt at kradse mørtelfugerne ud i en større dybde end forskrevet i murerhåndbogen, for her at sikre korrekt og bæredygtigt underlag for nye mørtelfuger.

...

3. Facade mod syd – murværk/fuger

Billede nr. 1: På facaden mod nord ses der flere steder nedbrydning af mørtelfugerne, forholdet gælder studs- og lejefuger. Skaderne består henholdsvis af huller, revner, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne på store dele af den omtalte facade, kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen. Der skal ved udbedring tages forbehold for, at det kan være nødvendigt at kradse mørtelfugerne ud i en større dybde end forskrevet i murerhåndbogen, for her at sikre korrekt og bæredygtigt underlag for nye mørtelfuger.

Billede nr. 2: Der ses iht. billeder revner i mørtelfugerne. Det vurderes nødvendigt at udbedre disse iht. murerhåndbogen.

Billede nr. 3: Enkelte mursten på facade mod nord, ses med skader. Det ses nødvendigt at disse bliver skiftet.

...

4. Facade mod vest – murværk/fuger

Billede nr. 1: På facaden mod vest ses der flere steder nedbrydning af mørtelfugerne, forholdet gælder studs- og lejefuger. Skaderne består henholdsvis af huller, revner, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne på store dele af den omtalte facade, kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen. Der skal ved udbedring tages forbehold for, at det kan være nødvendigt at kradsse mørtelfugerne ud i en større dybde end forskrevet i murerhåndbogen, for her at sikre korrekt og bæredygtigt underlag for nye mørtelfuger.

Billede nr. 2: Der ses iht. billeder revner i mørtelfugerne. Det vurderes nødvendigt at udbedre disse iht. murerhåndbogen.

...

5. Sålbenke mod vest

På facaden mod vest ses der generel nedbrydning af mørtelfugerne i sålbænkene. Skaderne består henholdsvis af huller, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne i sålbænkene kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen. Der skal ved udbedring tages forbehold for, at det kan være nødvendigt at kradsse mørtelfugerne ud i en større dybde end forskrevet i murerhåndbogen, for her at sikre korrekt og bæredygtigt underlag for nye mørtelfuger.

...

6. Facade mod syd – murværk/fuger

Billede nr. 1: På facaden mod nord ses der generel nedbrydning af mørtelfugerne, forholdet gælder studs- og lejefuger. Skaderne består henholdsvis af huller, revner, diverse afskalninger, udvaskning mv. Omfanget vurderes i sådan en grad, at det ses nødvendigt at mørtelfugerne på store dele af den omtalte facade, kradses ud og fuges om iht. murerhåndbogen. Der skal ved udbedring tages forbehold for, at det kan være nødvendigt at kradsse mørtelfugerne ud i en større dybde end forskrevet i murerhåndbogen, for her at sikre korrekt og bæredygtigt underlag for nye mørtelfuger.

...

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan [klagerens byggerådgiver] udtale følgende:

Ved gennemgangen kunne det konstateres at store dele af murværket, herunder bl.a. mørtelfugerne, kræver udbedring i form af udkradsning og omfugning. Udbedringen bør ske hurtigst muligt og helst inden vinterhalvåret, da det vurderes at murværket pt. er i en stand, hvor der er en nærliggende risiko for at der kan ske følgeskader på omkringliggende konstruktioner. De i rapporten anviste skader vurderes til at være opstået over en længere periode. De anviste skader vurderes i sådan et omfang, at det vurderes at disse skulle have været påpeget, eller som minimum være mere uddybende i den udarbejdede tilstandsrapport.

I tilstandsrapporten under beboelse - ydervægge står der følgende:

Skade: Der er områder udvaskede fuger f.eks til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd.

Risiko: Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.

Ovenstående bemærkninger fra tilstandsrapporten vurderes ikke fyldestgørende, taget udgangspunkt i nærværende rapport."

Ankenævnet *for* Forsikring

41.

102527

Af rapport af 23/9 2024 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Vurdering af mørtelfuger i udvendigt murværk i ... Alm Brand skade nr...

1. Indledning

På foranledning af Alm Brand Forsikring, v/fagkonsulent ... er facademurværket besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere mørtelfugernes tilstand. Besigtigelsen er udført den 2. september 2024 af [selskabets rådgivende ingeniør] sammen med ejer af ejendommen ...

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus i et plan. Huset er med rektangulær grundplan med gavle mod nord og syd. Taget er et sadeltag med ca. 50 cm udhæng. Ydervægge er med røde cellersten i formure og mørtelfuger er svagt tilbagetrukne. Mod vest er der en overdækket udestue i ca. halvdel af facadens udstrækning og en træterrasse langs den anden halvdel af facaden (se bilag 1, foto 1 og 2).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 1984 og overtages i oktober måned 2023 af nuværende ejer.

Der er i første omgang anmeldt skader i mørtelfuger i facaden mod øst samt lidt i gavlen mod syd, men efter husejer har fået udarbejdet en rapport af firmaet [klagerens byggerådgiver] mener husejeren at mørtelfuger overalt i hele huset skal fræses ud og fuges om.

Der ønskes derfor en second opinion vedr. mørtelfugernes tilstand.

4. Besigtigelse

Facade mod øst:

Løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader samt forvittringer i mørtelfuger kan observeres i et vist omfang i niveauet under vinduerne i facaden og især lokalt i de nederste 6-8 skifter på hver side af trappetrinet ved hovedindgangen. Synlige løse mørtelskaller og forvittringer i mørtelfugernes synsflader forekommer tilfældigt i de nævnte arealer/områder, herunder kan forvittringer i mørtelfugerne observeres i et vist omfang i de murede sålbænke under vinduerne. I de øverste 500-750 mm af facaden fremstår mørtelfugerne intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter, svarende til forventeligt for et hus fra 1984 (se foto 1 og 3-19).

Et tilfældigt sted blev der boret ind i en mørtelfuge og test med phenolftalein viste ingen rødfarvning (se foto 20). Ingen udslag/ingen rødfarvning indikerer, at mørtlens hydratiseringsprodukter (hydratkalk, gips eller cementgel) har opnået fuld karbonatisering (har opnået fuld hærdningsgrad).

Mørtelfugerne i facaden vurderes generelt at være svage.

Gavl mod syd:

Forvittringer i mørtelfuger samt løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader kan observeres i et vist omfang i/nær det østlige hushjørne og i de nederste 8-10 skifter nær terræn. Løse mørtelskaller kan desuden observeres i mindre omfang, tilfældigt forekommende i rulsiftet i facademurværkets afslutning øverst i gavlen. Små huller i studsfiger kan observeres visse steder, især i de nederste skifter i gavlen. De nederste skifter i gavlen er nærmest i berøring med terrænet og/eller meget tæt på terrænet og fiberdug er da også monteret langs soklen og de nederste skifter, formentlig for at undergå vandsprøjt mod murværket og formentlig for at undgå yderligere forvittringer i mørtelfugerne (se foto 21-33).

Ankenævnet *for* Forsikring

43.

102527

Facade mod vest:

Under overdækningen i udestuen fremstår mørtelfugerne intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter, bortset fra at der ses en del huller i fugerne fra rawlplugs eller lignende befæstelser i formuren. I murpillen mellem vinduerne udenfor udestuen kan få forvittringer observeres i mørtelfugerne, tilfældigt forekommen i arealet/zonen mellem vinduerne, ligesom der kan observeres få forvittringer i mørtelfugerne i murpillen nær nordlige hushjørne og her forekommer de få forvittringer også i mørtelfugerne ud for zonen svarende til vinduets højde. Mørtelfuger i øvrigt i facaden fremstår intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter (se foto 2 og 34-46).

Gavl mod nord:

Meget få steder kan der observeres løse mørtelskaller i mindre omfang i mørtelfugernes synsflader, men ellers fremstår mørtelfugerne intakte uden synlige skader af nævneværdig karakter, dog kan der konstateres flere itu mursten i gavlen efter rawlplugs eller lignende befæstelser har været monteret i murværket (foto 47-55).

5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes løse mørtelskaller og forvittringer i mørtelfugernes synsflader at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket.

Frostskaiderne i mørtelfugerne vurderes hovedsageligt at være sket på grund af, at der generelt er anvendt en svag mørtel i facademurværket, men anvendelsen af svage mørtler var ikke usædvanligt på tidspunktet, da ejendommen blev opført i 1984. Frostskaiderne i mørtelfugerne vurderes desuden at være forårsaget af det usædvanlige våde vejrlig, der har været i de seneste vintre og vejrlig med slagregn fra usædvanlige verdenshjørner (navnlig usædvanligt fra østlige retninger).

Forvittringerne i større omfang på hver side af trappetrinet ved hovedindgangen vurderes dog at være forårsaget af anvendelse af tør-salte på trappetrinet, men nærmere undersøgelser af forholdet er ikke iværksat. Forvittringerne på hver side af trappetrinet vurderes at have været til stede i flere år.

Ejendommens alder taget i betragtning (ca. 40 år gammelt hus) vurderes mørtelfugerne at fremstå med forventeligt udseende og udfald. Mørtelfugernes levetid må forventes at være overstået og/eller levetiden må forventes at være nært overstået. Undtaget herfor er dog de relativt begrænsede områder i facaden mod øst samt i gavlen mod syd, hvor der ses løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader.

6. Forslag til udbedring

Det foreslås at mørtelfuger fræses ud og fuges om, hvor der forekommer løse mørtelskaller i større omfang i fugernes synsflader. Udfræsning og omfugning af mørtelfuger partielt eller i sammenhængende felter udføres på følgende vis:

- Mørtelfuger udfræses i fuldt tværsnit til mindst 25 mm dybde, og til større dybde, hvor der er huller
- Murstenenes kanter renses for eventuelle mørtelrester
- Løst mørtel støv mv. fjernes, eksempelvis med trykluft
- Murværket forvandes eventuelt, så det ikke er stærkt sugende
- Mørtelfuger fuges i funktionsmørtel FM5 eller receptmørtel KC 35/65/650 (fabriksfremstillet receptmørtel/tørmørtel anbefales i givet fald).

Under fugearbejdet komprimeres/trykkes fugerne effektivt og der sikres optimale hærdebetingelser under arbejdets udførelse og i perioden herefter ved at facaderne afdækkes og beskyttes på korrekt vis mod såvel fugtpåvirkning og stærk sol/varme. Der vælges en fugemørtel, der i struktur og farvemæssig henseende minder om strukturen og farven i de oprindelige mørtelfuger, men foreslåede mørteltyper er mere cementrige end oprindeligt anvendt mørteltype og dermed vil ny fugemørtel ikke kunne fremstå med samme farveudtryk som de oprindelige mørtelfuger. Der afsættes en fugeprøve for husejers godkendelse, inden fugearbejdet generelt iværksættes."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen "fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt".

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt 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."

Nævnets sekretariat har gennemset en videofilm fra klageren fremlagt af selskabet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1984 – den 13/10 2023. Klageren anmeldte den 20/1 2024, at "fugerne i murværket på hele østsiden af huset er delvist nedbrudte

... det er tilsyneladende samtlige fuger der ikke kan tåle vind og vejr". Klageren ønsker, at selskabet dækker en byggeteknisk korrekt udbedring af skaderne på alle 4 facader og udgifter til hans repræsentant og byggerådgiver på henholdsvis 7.900 kr. og 5.000 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at der er tale om kritiske fugeskader med nærliggende risiko for, at der kan trænge vand ind, fordi skaden vil udvikle sig på meget kort sigt. Skaderne er konstateret kun tre måneder efter overtagelsen, og fugerne svigter på alle fire facader. Der er sket fugtindtrængning i ydervæggens fuger, hvilket er illustreret i en video og på fotografier. Klageren har anført, at det er udokumenteret, at der er tale om de oprindelige fuger, og at der ikke er forsøgt omfugning tidligere. Mørtelfuger skal dog under alle omstændigheder kunne holde meget længere end 40 år. Klageren henviser til levetidstabeller. Klageren har anført, at rapporten fra hans byggetekniske rådgiver understøtter, at facaderne er skadede i større omfang end nævnt i tilstandsrapporten. Dette bekræfter taksator og selskabets ingeniør også til dels i deres rapporter. Klageren har anført, at selskabets ingeniør ignorerer mange af de skader, som klagerens byggerådgiver har dokumenteret med skarpe fotos, og at rapporten omhyggeligt undgår de mest problematiske steder. Selskabets ingeniørs fotos er slørede og understøtter ikke hans rapport. Selskabet har ikke udført en fugtundersøgelse, så det er udokumenteret, at der ikke er sket vandindtrængen gennem murværk. Klageren har anført, at skaderne er klart utilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren "gult hus" passer ikke med, at skaden skal udbedres allerede efter 3 måneder. Tilstandsrapporten nævner blot et par områder – samtlige skaderamte områder skal beskrives og risikovurderes. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at fugerne skulle have udtjent deres levetid. Hvis den byggesagkyndige ikke kunne vurdere, hvor kritiske skaderne var, kunne han have givet forholdet "sort hus". Klageren har anført, at det har været nødvendig med sagsbistand og sagkyndig bistand. Bistanden fra klagerens repræsentant har bl.a. ført til, at selskabet har anerkendt en skade på soklen. Klageren har anført, at det er kritisabelt, at selskabet ikke har sendt et korrekt sæt forsikringsbetingelser til klageren med policen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapportens anmærkning er generel og indikerer, at der sandsynligvis er et generelt problem med facaderne, hvorfor forholdet ikke går ud over,

hvad klageren med rimelighed har kunnet forvente. Selskabet rådgivende ingeniør har beskrevet, at svage mørtelfuger var meget tidstypiske og sædvanlige på opførelsestidspunktet i 1984. Fugerne kan være blevet forværret af den usædvanligt våde og kolde vinter i 2023. Det er typisk på disse tidspunkter af året, at facaderne er mest udsatte på grund frost og med højt fugtindhold i murværket – især fra østlige retninger. Selskabet har påpeget, at tilstandsrapporten blev udarbejdet den 4/5 2023, og at fugernes tilstand højest sandsynligt er blevet forværret efterfølgende. Det stemmer overens med, at klageren først konstaterede forholdene tre måneder efter overtagelsen. Selskabet har anført, at klageren har bevisbyrden i forhold til at dokumentere, at der er sket følgeskader i form af fugtindtrængen, og at klagerens video ikke dokumenter sådanne følgeskader. Selskabet har anført, at facaderne ikke er ulovligt udført i henhold til bygningsreglement, og at eventuelle håndværksmæssige udførelsesfejl ikke er dækket af klagerens udvidede dækning. Selskabet har anført, at sagen ikke har nødvendiggjort forsikrings teknisk bistand fra klagerens repræsentant, der ikke har bibragt oplysninger, som har dokumenteret et dækningsberettigende forhold. Klageren byggerådgiver har ikke afdækket dækningsberettigende forhold, hvorfor der ikke er dækning for udgifter til byggerådgiver, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.6.6. Selskabet har anført, at det har fremsendt de korrekte forsikringsbetingelser.

Det fremgår af rapport af 27/6 2024 fra klagerens byggerådgiver, at der generelt på syd- og østfacade og flere steder på nord- og vestfacade ses steder med nedbrydning af mørtelfuger. Forholdet gælder studs- og lejefuger. Skaderne består af huller, revner, diverse afskalninger, udvaskning mv. Der er ligeledes generel nedbrydning af mørtelfuger i sålbænke mod øst og vest. Byggerådgiveren vurderer, at "Ved gennemgangen kunne det konstateres at store dele af murværket, herunder bl.a. mørtelfugerne, kræver udbedring i form af udkradsning og omfugning. Udbedringen bør ske hurtigst muligt og helst inden vinterhalvåret, da det vurderes at murværket pt. er i en stand, hvor der er en nærliggende risiko for at der kan ske følgeskader på omkringliggende konstruktioner. De i rapporten anviste skader vurderes til at være opstået over en længere periode. De anviste skader vurderes i sådan et omfang, at det vurderes at disse skulle have været påpeget, eller som minimum være mere uddybende i den udarbejdede til-

standsrapport. ... Ovenstående bemærkninger fra tilstandsrapporten vurderes ikke fyldestgørende, taget udgangspunkt i nærværende rapport".

Det fremgår af rapport af 23/9 2024 fra selskabets rådgivende ingeniør, at der på østfacaden konstateres løse mørtelskaller og forvittringer i fuger tilfældigt forekommende, især lokalt i de nederste 6-8 skifter. Desuden under vinduernes sålbænke. I de øverste 500-750 mm fremstår mørtelfuger intakte. En test med phenoltalein indikerede, at mørtlen havde opnået fuld karbonisering. Mørtelfugerne er generelt svage på facaden. I gavl mod syd observeres forvittringer i fuger og løse mørtelskaller i et vist omfang nær det østlige hushjørne i de nederste 8-10 skifter, samt tilfældigt forekommende i rulsifte øverst. Der er små huller i studs-fuger nederst. I facade mod vest fremstår mørtelfuger intakte uden nævneværdige skader. I murpiller kan der dog observeres få forvittringer. I gavl mod nord kan der meget få steder observeres løse mørtelskaller i mindre omfang, men ellers fremstår mørtelfuger intakte. Ingeniøren anfører, at "løse mørtelskaller og forvittringer i mørtelfugernes synsflader [vurderes] at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket. Frostskafterne i mørtelfugerne vurderes hovedsageligt at være sket på grund af, at der generelt er anvendt en svag mørtel i facademurværket, men anvendelsen af svage mørtler var ikke usædvanligt på tidspunktet, da ejendommen blev opført i 1984. Frostskafterne i mørtelfugerne vurderes desuden at være forårsaget af det usædvanlige våde vejrlig, der har været i de seneste vintre og vejrlig med slagregn fra usædvanlige verdenshjørner (navnlig usædvanligt fra østlige retninger). Forvittringerne i større omfang på hver side af trappetrinet ved hovedindgangen vurderes dog at være forårsaget af anvendelse af tøm-salte på trappetrinet, men nærmere undersøgelser af forholdet er ikke iværksat. Forvittringerne på hver side af trappetrinet vurderes at have været til stede i flere år. Ejendommens alder taget i betragtning (ca. 40 år gammelt hus) vurderes mørtelfugerne at fremstå med forventeligt udseende og udfald. Mørtelfugernes levetid må forventes at være overstået og/eller levetiden må forventes at være nært overstået. Undtaget herfor er dog de relativt begrænsede områder i facaden mod øst samt i gavlen mod syd, hvor der ses løse mørtelskaller i mørtelfugernes synsflader".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 med karakteren Gult Hus, at "der er områder udvaskede fuger f.eks. til højre for hoveddøren og til højre for vinduet mod syd", og at "det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved fugerne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten. Der er heller ikke tale om en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på beskrivelserne af fugernes tilstand i henholdsvis rapport af 27/6 2024 fra klagerens byggerådgiver og rapport af 23/9 2024 fra selskabets ingeniør, samt hvad der fremgår af fotos og videoklip. Der er tale om en ejendom fra 1984, og det må lægges til grund, at fugerne på anmeldelsestidspunktet var ca. 40 år gamle.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at fugernes tilstand har ført til følgeskader på øvrige bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at anmærkningen i tilstandsrapporten har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.

Nævnet finder samlet set, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten i fornødent omfang har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. De fremlagte rapporter, fotos og videoklips godtgør ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

50.

102527

Ankenævnet for Forsikring

51.

102527

Udgifter til klagerens repræsentant

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til klagerens repræsentant.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald. Nævnet bemærker, at nævnet ikke har taget stilling til, om repræsentantens bistand i forbindelse med øvrige anmeldte skader (f.eks. skade ved sokkel) – der ikke har været sagsoplyst og afgjort i forbindelse nævnssagen om murværk – kan begrunde, at selskabet skal dække udgifter til klagerens repræsentant.

Udgifter til sagkyndig bistand

Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand, idet klagerens byggerådgiver ikke har afdækket en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand