

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 102721:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 5/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I starten af 2024 konstateres der dårlige fuger og på vores murværk. Det er forsikringens egen håndværker der konstaterer det sammen med vores egen murer. Det aftales at der skal taget nogle mørtelprøver for at klarlægge, om det kan være det der er roden tid at fugerne er porøse.

Klagen afvises med påstand om at det er mangel på vedligeholdelse fra vores side, samt en meget kold vinter. Vi har på det her tidspunkt ejet huset i halvandet år, og alle snakker om historiske høje temperaturer de seneste vintre!

I afvisningen bliver vi gjort opmærksom på at 5 af husets sider er fuget om i 2020/2021. Dette var ikke os bekendt, eftersom tidl. ejer har svaret 'nej' til at der har været reparationer på murværket. Det skal siges at det er er fuget om i 2020/2021, også falder fra hinanden og forsikringen har snakket med den murer der har udført arbejdet - han vil gerne komme og kigge på det. Men det er opsigtsvækkende at det efter 3-4 år igen er i stykker.

Da jeg afslutningsvis beder om at se svar på de mørtelprøver der er taget, får jeg besked om at de aldrig er blevet taget. Så hvad taksator1 har lavet på vores ejendom den eftermiddag ved jeg ikke, men han smider et visitkort i postkassen som bevis på at han havde været forbi. Gad vide om de prøver viser noget vi ikke må se?!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil til bunds i hvorfor vores murværk ser sådan ud. Hvorfor falder det nærmest fra hinanden. Det er ikke ok at kalde det mangel på vedligeholdelse og kolde vintre. Jeg vil se svar på de mørtel-

Ankenævnet for Forsikring

2.

102721

prøver og hvis de virkelig ikke har lavet dem, så må det gøres. Sidst men ikke mindst, forventer jeg at ejerskifteforsikringen betaler for reparation, så vores murværk holder. Det er ikke holdbart med lappeløsninger der kun holder et par år."

Selskabet foretog herefter genbesigtigelse og anerkendte dækning direkte over for klageren for så vidt angik de facader, der var ommuret i 2020.

Af selskabets brev af 4/3 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Da konsulenten vurderer, at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke foretages udbedring, dækker DBF udkradsning af fuger i ca. 2 ½ -3 cm's dybde på de fem omfugede facader samt efterfølgende fugning af 2 ½ - 3 cm af de berørte facader.

Af erstatningen fratrækker DBF 5.000 kroner i selvrisiko.

Du er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen. I den forbindelse kan mureren kontakte mørtelleverandøren for derigennem at finde frem til rette mørtel, når ejendommen er opført med imprægnerede sten. Hertil kan mureren undersøge hos mørtelleverandøren, om der skal efterimprægneres efter afsluttet fugning.

Udbedring må vente

Da vi finder, at der er mangler ved det udførte arbejde af sælgers murer tilbage til 2020, vil vi nu rette et krav mod mureren.

Arbejdet kan derfor først påbegyndes, når sagen mod mureren er afsluttet.

Hvis mureren accepterer at være erstatningsansvarlig, har mureren efter almindelig retspraksis udbedringsretten. Dette betyder, at han derfor har ret til at udbedre manglerne ved fugerne selv."

Klageren har i brev af 12/3 2024 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Vi har fortsat indsigelser til DBFs afgørelse, hvorfor sagen IKKE trækkes retur.

Begrundelse følger nedenfor.

Ved genbesigtigelsen d. 13. januar er vi 2 fra ejendommen til stede, samt en lokal murer og en murer fra murerfirmaet som har omfuget ejendommen i 2020/2021. Ingen af de 2 murer tilstede mener at omfugning er den rette løsning, og ingen af de 2 ønsker at tage opgaven. Vi må forholde os til at skaden er udbedret i 2020/2021 ved netop omfugning og allerede 1-2 år senere er den gal igen. Det må alt andet lige, betyde at den valgte metode ikke er den rigtige.

Vi er ikke enige i at fugerne på østsiden er 100% originale. De er ikke fuget om som flere af de andre sider er, men de er overflade 'pyntet'. Der ses 2 forskellige farve mørtel. Vi er heller ikke enige

i at muren er i overordnet god stand. Fugerne er flere steder så løse at de kan pilles ud med fingrene. Og helt uden at kradse i det.

Vi undrer os over at det ikke står nævnt i tilstandsrapporten at 5 af 8 sider af huset er omfuget i 2020/2021. Vi overtager ejendommen i juli 2022, så det er altså 1-2 år tidligere disse reparationer er lavet, og dermed kan tidligere ejer ikke have glemt det. Det bør fremgå af rapporten! Sælger svarer direkte 'nej' til alle 3 spørgsmål omkring ydermuren. Her ville den gode og ærlige sælger svare 'ja', eftersom ydermuren i den er grad blevet repareret.

DBF nævner rigtig nok at der i tilstandsrapporten er nævnt at det SØ-hjørne ved østfløjen er stedvis med mindre revner/porøs i overfladen. Det har vi selvfølgelig set, men ikke i vores vildeste fantasi havde vi regnet med at 5 ydermure var fuget om og murerne generelt var i så dårlig stand, som de tilsyneladende er.

Hvis DBF kan frasige sig alt ansvar der vedrører netop dette hjørne, så er det som det er, men alt andet murværk bør mures om.

DBFs konsulent vurderer at det er stenens manglende eller nedsatte sugsevne der er skyld i skaden. Det er samme sten der er anvendt på hele ejendommen, så det kan jo ikke kun være de omfugede flader dette omfatter. Det er naturligvis alle ydermure. Der er en grund til at man har fuget det om i første omgang, hvis alt var lavet korrekt med de rigtige materialer, så havde vi ikke denne snak. DBF erkender problemet, men vil kun delvis udbedre det.

Vi har haft kontakt til et teglværk som bl.a. laver imprægneret sten og de oplyser at en imprægneret sten, med den forkerte mørtel, vil lede det vand som kommer på facaden ned i fugerne – det betyder at fugen står fugtig hele tiden og derfor tager meget lang tid inden den kan blive tør. Og bliver den ikke hurtig nok tør sætter den ikke styrke og derfor kan den over tid blive porøs.

At det reparationsarbejde der er lavet i 2020/2021 viser sig at gå i stykker allerede 1-2 år senere, er jo bare et ekstra tydeligt bevis på at vi ikke kan løse den oprindelig skade ved at kradse 2-3cm ud og fuge om. Fugen hæfter dårligt/slet ikke, - det bliver ikke bedre længere inde. Vi skubber bare 'snebolden' foran os og efterlader os som ejere, med et hus vi ikke, med god samvittighed, kan sælge videre.

Vi har købt ejendommen i god tro! Vi har ikke været klar over at muren har været så ringe, at tidligere ejer har fået fuget om, allerede 12 år efter ejendommen er opført.

Vi vil ikke stå med en ejendom, som vi ikke kan sælge i god tro. Og vi stiller os ikke tilfredse med en halv løsning, som med stor sandsynlighed kræver omfugning igen om 2-3 år. Hvem skal betale det til den tid? Vil DBF dække omkostningerne til omfugning om og om igen?"

Selskabet har den 3/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører fuger i ejendommens murværk mod nord og øst, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. Hertil vedrører klagen størrelsen af erstatningen, som DBF har tilbudt ved omfugning af fem facader. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentlig i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og konstruktion. Her-

til har DBF afvist af dække yderligere vedr. de fem facader, når klager ikke har påvist, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført 2008 beliggende ... den 1. juli 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 23. februar 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B** og tilstandsrapport som **bilag C**.

Klager anmeldte ved DBF's besigtigelseskonsulents besigtigelse af en anden anmeldt skade, 1 år og 9 måneder efter overtagelsen, at mørtlen mellem murstenene smuldrede på ejendommens facader. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Den 24. april 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager flere gange klagede over afgørelsen til skadeafdelingen, som fastholdt afgørelsen.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 22. august 2024 fastholdt dækningsafslaget. Klager fremsendte herefter flere indsigelser, hvorefter klageafdelingen sidste gang den 9. december 2024 fastholdt afgørelsen. Klager meddelte den 9. december 2024, at sagen ville blive sendt til ankenævnet. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sammen med klagers sidste indsigelse, fremsendte klager korrespondance mellem klagers murer samt en producent af mursten (**bilag F**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efter at sagen blev indbragt for ankenævnet, genbesigtigede DBF det anmeldte forhold. Besigtigelsesnotatet fremlægges om **bilag G**.

Den 4. marts 2025 meddelte DBF dækningen til omfugning af de fem facader, som i 2020/2021 var blevet omfuget af sælgers murer (bilag A).

Klager oplyste efterfølgende den 17. marts 2025, at klager ønskede at føre sagen videre hos Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Fuger i facader mod nord og øst

Klager kræver, at DBF skal dække omfugning af facaderne mod nord og øst.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2022 var alvorlige skaderne ved fugerne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et parcelhus i et plan opført i 2008. Ejendommen er opført med sadeltag. Taget er opført uden udhæng og med en tagbelægning af betontagsten. Facaderne er udført med hulmur samt tegl/kalksandsten.

I 2020/21 har sælgers murer omfuget fem facader, men man har ikke omfuget facaderne mod nord og øst.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med den første besigtigelse den 5. april 2024, og dermed 1 år og 9 måneder efter overtagelsen og 16 år efter opførelsen af ejendommen, konstateret (bilag C), at mørtelfuger mod øst og nord smuldrer pletvis. På murværk mod nord er der enkelte fuger, der er skadet, men ellers vurderer konsulenten, at fugerne ser pæne ud.

Ved genbesigtigelsen er der, ligesom ved den første besigtigelse, alene konstateret adspredte overfladeforvittringer i facaden mod øst. Selvom der stedvis er fuger med overfladeforvittringer har konsulenten konstateret, at fugerne fortsat har god styrke.

Konsulenten vurderer derfor, at fugerne i facaden mod øst ikke er strukturelt svækket, når der ikke er konstateret nogen former for skader, som følge af overfladeforvittringerne, og når fugerne derfor fortsat fungerer som klimaskærm.

I forhold til facaden mod nord, har konsulenten ikke konstateret skader på murværk eller fuger.

Det ikke usædvanligt, at der kan forekomme overfladeforvittringer i fugerne i facaderne i tilsvarende huse af samme alder og konstruktion, når facaderne er udført uden udhæng og facaderne derfor er mere udsat for regn og blæst end ejendomme opført med udhæng.

At der kan forekomme overfladeforvittringer nu 17 år efter opførelsen af ejendommen udgør alene et kosmetisk forhold, som ikke udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som ned sætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Dertil fremgår der følgende af tilstandsrapporten omhandlende facaden mod øst:

Pkt. 7. Grå hus. Murværk/mørtelfuger ved det SØ-hjørne ved østfløjen er stedvis med mindre revner/porøs i overfladen. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt

Den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, oplyser, at de porøse fuger ikke giver risiko for skade på nuværende tidspunkt, hvilket harmonerer med DBF's besigtigelseskonsulenters vurderinger.

Hertil fremgår det af besigtigelsesnotatet fra genbesigtigelsen, at der i facaden mod øst er overfladeforvittringer under sålbænke, som dog ikke har givet anledning i følgeskader eller andre skader.

Konsulenten vurderer, at årsagen skyldes, at der mangler vedligeholdelse af fugerne for enden af sålbænkene, som klager ikke har foretaget siden overtagelsen af ejendommen i 2022.

Jf. vilkårenes pkt. 4.6 dækker forsikringen ikke forhold, som skyldes manglende vedligeholdelse, hvilket der er tilfældet her.

Hertil er fugerne under sålbænkene alene skadet i overfladen, og når fugerne i øvrigt fortsat fungerer som klimaskærm, udgør overfladeforvittringerne under sålbænkene derfor ikke nærliggende risiko for skade, og forholdet er derfor heller ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Klager gør gældende, at det er stenens manglende sugeevne, som er skyld i skaden, og DBF derfor bør dække omfugning af facaderne mod øst og nord mv.

Konsulenten oplyser, at forholdet tilskrives, at fugerne ikke har været efterfyldt inden komprimering. Fugerne er derfor blevet komprimeret for sent, hvilket medvirker til lettere forvittringer i overfladerne og ikke, at ejendommen er opført med imprægnerede sten.

Uanset om ejendommen er opført med imprægnerede sten eller fugerne er imprægneret for sent i de to facader, udgør måden facaderne mod øst og nord er blevet fuget på i 2008 ikke nærliggende risiko for skade, når der nu 17 år efter opførelsen af ejendommen ikke er konstateret alvorlige skader ved murstenene eller fugerne og derfor ikke andre forhold end kosmetiske overfladeforvittringer i fugerne i facaderne mod nord og øst, som ikke giver nærliggende risiko for skade.

Hertil har sælgers murer ikke fundet lejlighed til at omfuge facaderne mod øst og nord, men alene de fem facader, som DBF nu har meddelt dækning til, hvilket peger på, at mureren, ligesom DBF's to konsulenter, alene har fundet kosmetiske forhold ved de to facader, som klager nu ønsker, at DBF skal meddele dækning til, og derfor ikke har omfugget facaderne mod nord og øst i 2020/21.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der ud over oplysningerne i tilstandsrapporten på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2022 var forhold ved fugerne på facaderne mod øst samt nord, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Omfanget af DBF's dækningstilsagn

Klager gør gældende, at to murere, som var til stede ved genbesigtigelsen, ikke ønsker at påtage sig opgaven af at omfuge de fem facader, som DBF nu har meddelt dækning til, og at den tilbudte erstatning derfor ikke er tilstrækkelig.

Den ene murer har i 2020/2021 omfugget fem facader, hvor DBF nu har meddelt dækning til endnu en omfugning. At mureren ikke ønsker at omfuge skyldes derfor formentlig alene, at DBF har indledt en reklamations sag mod mureren og denne derfor ikke kan forvente at modtage vederlag for sit arbejde.

Hertil oplyser DBF's konsulent, at så længe man følger mørtelproducentens anvisninger, vil det altid være muligt at fuge facader med imprægnerede sten. At en enkelt murer ikke ønsker at påtage sig opgaven dokumenterer derfor ikke, at det ikke er muligt at omfuge de fem facader, som DBF har meddelt dækning til.

Samlet finder DBF ikke, at klager har påvist, at den tilbudte erstatning af ikke er tilstrækkelig til at udbedre den anmeldte skade.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ved fugerne i facaderne mod øst og nord ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102721

Hertil fastholder DBF, at den tilbudte erstatning i forhold til de fem facader er tilstrækkelig, til at udbedre skaderne anmeldt af klager."

Klageren har i brev af 8/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi, som ejere af huset savner at DBF ser huset og murværket som en helhed. Uagtet hvilke sider der er repareret, har vi med en ejendom at gøre der er opført i 2008 med samme type sten og mørtel hele vejen rundt. Der er med al sandsynlighed brugt en imprægneret sten og en mørtel der ikke er beregnet til netop denne sten. DBF har ikke bevist andet og vi forholder os derfor til at huset er muret forkert fra start.

Vi må konkludere at tidl. ejer (også kaldt sælger) har bemærket så store fejl på murværket at de har valgt at få omfuget 5 ud af 8 sider på huset. Hvis vi fortsætter med at reparere de samme 5 sider, kommer vi ikke problemet til livs. Forestil jer en bil med rust på skærmen. Hvis man blot sliber overfladen og maler den igen, ser det pænt ud i en periode. Men hvis rusten ikke fjernes helt – og man ikke behandler metallet i dybden – vil den komme tilbage. Det samme med murværket – det hjælper ikke at kradse lidt ud og komme en ny fuge i, inde bagved er stadig den forkerte/dårlige mørtel og problemet vil komme tilbage. Præcis som det allerede er sket.

Det påhviler os at bevise at der på overtagelsestidspunktet d. 1. juli 2022 var alvorlige skader ved fugerne. Vi skal huske at facaden er pyntet umiddelbart inden overtagelse. Netop derfor tegner man en forsikring, så man har tid til at opdage hvad der gemmer sig bag facaden. Men det er jo bevist at skaden har været der, både før vi overtager og efter. Det har været muret forkert fra start.

Det er ikke første gang DBF beskylder os for misvedligeholdelse af murværket. Det er paradoksalt, for vi har jo netop vist interesse for vores murværk og har været omkring det året efter vi overtog huset. Det bør aldrig at være nødvendigt at 'vedligeholde' murværket flere gange om året. Man skal naturligvis holde øje med murværket, ligesom man skal vedligeholde sin ejendom helt generelt. Men vi opdager meget porøse fuger året efter vi overtager huset, og at det siden er blevet værre og værre. Jeg tænker ikke at det kunne være gjort anderledes.

Man kan blive i tvivl om DBFs konsulent har skrevet om vores ejendom – først og fremmest er huset ikke med sadeltag, med derimod tag med ensidig fald. Derudover er vi ikke enige i konsulentens vurdering af øst og nord side. Specielt østsiden er meget grim – her er der efter vores bedste overbevisning ikke blot tale om overfladeforvittringer.

Vi har vedhæftet forskellige billeder af nord og øst siderne. DBF tegner et meget anderledes billede af de sider end det vi ser. Præcis hvor billederne er taget, er sat ind på tegningen.

Vi vil gerne gøre opmærksom på at de 2 murere der var til stede ved besigtigelsen d. 13. januar, begge tilkendegiver på dagen, at de ikke mener at omfugning (igen) er den rigtige metode og derfor ønsker de ikke at tage jobbet. Det kan på dette tidspunkt ikke have noget at gøre med den reklamationssag der efterfølgende er kommet i spil. Vi har ikke talt med denne murer siden han var på adressen d. 13. januar. Så denne spekulation holder ikke.

Vi begriber ikke at sælger kan slippe afsted med at tie om så vigtige oplysninger. Vi ville aldrig have købt huset, hvis der i tilstandsrapporten stod at 5 ud af 8 sider var omfuget! Huset var på overtagelsestidspunktet 14 år gammelt. Vi har tidligere ejet et hus fra 70'erne, som ikke havde en eneste porøs fuge!

Afslutningsvis beder vi om at der kigges på helheden og på roden til problemet. Vi kan ikke være tjent med lappeløsninger som formentlig ikke holder. DBF lægger meget vægt på de sider der er fuget om – men hvorfor er de fuget om i første omgang? Det er de fordi det er lavet forkert fra start. Så kan det godt være at det viser sig værre på nogle sider end andre, men problemet er det samme hele vejen rundt. Huset er jo muret med samme sten og mørtel."

Af klagerens bilag af 8/4 2025 til klagerens svar til nævnet af samme dato fremgår bl.a.:

"Billede 1+2: Nord/øst hjørnet. Det fremgår ikke at dette hjørne er repareret. Kun de rødmarkeret sider der er omfugtet. Men et eller andet er der lavet på nordsiden – farveforskellen er ret markant.

Billede 3: Ligeledes fra nordsiden hvor der ses tydelig farveforskel.

Billede 4+5: De omtalte sålbænke. Vi er meget nysgerrige på, hvilken form for vedligehold der kunne have forhindret fugerne i at se ud som de gør i dag. Både fuger under og over vinduet er åbenbart belastet af manglende vedligehold af omkring sålbænke. Vi er hverken murer eller på anden måde bygningssagkyndig, men hvis der er fejl omkring sålbænkene, vil vi mene at det har været der hele tiden.

Billede 6: Salpeterudtræk på nordsiden som formentlig ikke er fuget om. Det er altså en original facade med 17år på bagen – vi læser os til at salpeterudtræk sjældent forekommer på et 17år gammelt hus, medmindre der er problemer med fugt i murværket. Salpeterudtræk ses også på andre sider af huset, bl.a. de omfugede sider."

Selskabet har i brev af 28/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har vedhæftet forskellige billeder af nord- samt østsiden af ejendommens facader og gør gældende, at der ikke alene er tale om overfladeforvittringer.

Billederne er fremlagt for DBF's besigtigelseskonsulent og kommentarerne fra konsulenten fremlægges som **bilag H**.

Som det fremgår af konsulentens kommentarer, udgør foto 1-4 generelt forhold, som udgør almindelig vedligeholdelse, almindelige farveforskelle samt mindre skader, som skyldes manglende vedligeholdelse af fuger ved zinksålbænke (foto 4) og derfor hverken forhold, som udgør nærliggende risiko for skade eller forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

I forhold til foto 4 og 5 vurderer konsulenten, at disse er omtalt i tilstandsrapporten, hvor der er nævnt følgende:

Pkt. 7. Grå hus. Murværk/mørtelfuger ved det SØ-hjørne ved østfløjen er stedvis med mindre revner/porøs i overfladen. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt

Når klager nu i 2 år og 9 måneder efter overtagelsen ikke har foretaget udbedring, dækker DBF ikke det anmeldte forhold beskrevet på foto 4 og 5, når de mindre skader ved fugerne mod sydøst direkte er nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 4.1.

I forhold til foto 6 oplyser konsulenten, at salpeterudslag er helt almindeligt forekommende i tilsvarende huse af samme alder og konstruktion og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klageren har i brev af 8/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF konkluderer at ejendommen er opført med en imprægneret sten. Selvsamme konklusion var vi nået til inden besigtigelsen i januar. DBF konkluderer også at de omfugede sider er dårlige og bør laves om. Igen er vi af samme opfattelse. Men lad os stoppe op her og stille et relevant spørgsmål: Hvorfor har tidligere ejer fået fuget de 5 sider om i første omgang? Er det fordi man ikke har taget højde for den imprægnerede sten da man valgte mørtel ved ejendommens opførelse? Er arbejdet udført utilstrækkelig ved ejendommens opførelse? Vi kan kun gisne.

Men 2 ting der undrer os her:

- Hvordan kan DBF erkende at murværket er ringe og formentlig forkert opført, men kun på 5 af siderne? Er der brugt en anden sten og mørtel på de sidste sider? Tvivlsomt!
- De 5 sider DBF vil fuge om, er allerede fuget om en gang, måske flere, det ved vi rent faktisk ikke. Hvorfor gøre det samme en gang til, som vi lige har konkluderet ikke holder. Det er reparationer der er under 5 år gamle! Har DBF tænkt sig at fuge de 5 sider om hvert 4 eller 5 år? Tvivlsomt!

Vi vil også gerne knytte et par kommentarer til taksator2 kommentarer på de indsendte billeder.

Billede 1 & 2: Hele historikken med ejendommen og murværket generelt, gør at vi ikke køber ind på præmissen om almindeligt vedligehold. Det er nærmere et forsøg på at undgå at fuge om som man har måtte gøre på de andre sider.

Billede 4: Korrekt at zinksålbænke kan trække sig sammen når de varmepåvirkes. Men nu har vi været i kontakt med [blikkenslager] og vi har vedhæftet beskrivelse af udvidelseskoefficienten for zink. Lad os bare konkludere at hvis DBF vurderer zinksålbænkene værende for korte nu, så har de været det i de år vi har ejet ejendommen, måske altid. Vi har haft [blikkenslager] til at kigge på sålbænkene og de er efter deres udsagn lavet korrekt. Man kan vælge at fuge enderne, men det er ikke et krav. Det vand der vil kunne trænge ind i enderne, er på ingen måder nok til at ødelægge hele muren.

DBF har flere gange beskyldt os for manglende vedligeholdelse af murværket og særligt omkring zinksålbænkene – vi har alle gangene bedt dem uddybe hvilken type vedligeholdelse vi burde have udført. Os bekendt og de murere vi har rådført os med, kunne vi ikke have gjort noget anderledes. Vi kunne have valgt, ligesom tidligere ejer, at pøse nyt mørtel ovenpå den dårlige, de steder hvor fugerne slipper. Men det gør bare ondt værre. Disse lappeløsninger er netop grunden til at vi sidder her i dag! Tidligere ejer burde have taget affære langt tidligere. Men man er sprunget over hvor gærdet var lavest (og billigst) og kun pyntet det strengt nødvendige, inden man satte til salg! Det er usmageligt og tarveligt at sælge et hus, der er sminket på denne måde!

Generelt omkring billede 4 & 5: Vi vil gerne præcisere at billede 4 er taget under det vindue, der er længst væk fra syd/øst hjørnet! Altså det aflange vindue længst til højre på billedet. Billede 5 er

Ankenævnet for Forsikring

11.

102721

taget over det midterste aflange vindue. Denne langside kan aldrig kategoriseres som et hjørne. De porøse fuger på hjørnet er korrekt nok nævnt i tilstandsrapporten. Men hjørnet strækker sig altså ikke helt ind midt på muren! Denne udtalelse fra DBF er decideret pinlig.

...

Vi vil gerne knytte en kommentar til denne usande udtalelse:

Når klager nu i 2 år og 9 måneder efter overtagelsen ikke har foretaget udbedring, dækker DBF ikke det anmeldte forhold beskrevet på foto 4 og 5, når de mindre skader ved fugerne mod sydøst direkte er nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 4.1.

...

Vi skal være enige om at forholdet er grå i tilstandsrapporten, vi skal også være enige om at der ikke vurderes at være risiko for følgeskader. Det er klart at vi ikke farer ud og udbedrer dette forhold. Og så siger DBF 2 år og 9 måneder? Vi må være enige om at denne sag startede i februar 2024 = 1 år og 7 måneder efter overtagelse. Og vi har selvfølgelig ikke udbedret en skade som er meldt til forsikringen. Især ikke når vi finder ud af at der ikke kun er tale om mindre revner og porøs i overfladen, som tilstandsrapporten beretter.

Som vi tidligere har beskrevet opdager vi netop at hele murværket er dårligt ved en generel gennemgang af murværkets tilstand. Vi ønsker netop at vedligeholde og passe på vores ejendom. Så historien om at vi mis vedligeholder vores ejendom, har ingen rigtighed.

Afslutningsvis vil vi gerne opsummere de vigtigste punkter i denne sag:

- Hvorfor forholder DBF sig ikke til at sælger har tilbageholdt vigtige informationer? Efter vores bedste overbevisning har sælger haft rig mulighed for at svare ja til en eller flere af disse spørgsmål.

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

- Huset er med al sandsynlighed oprindeligt muret med én type sten og én type mørtel. Det er konstateret af flere, heriblandt DBFs konsulent, at den valgte sten og mørtel ikke passer sammen. Hvorfor er det kun 5 af husets sider der skal laves om?

- Hvorfor foreslår DBF at fuge de samme 5 sider om igen? Konsulenten har set med egne øjne at metoden ikke har virket. Arbejdet der er udført i 2021 falder fra hinanden. Hvorfor lytter man ikke til de 2 murer der var til stede under besigtigelsen i januar – ingen af de 2 ønsker at tage opgaven da begge finder metoden forkert. Begge vurderer at den eneste rigtige løsning er at mure det hele om. Den 'forkerte' mørtel vil jo blive ved med at drille og fugten i den forkerte mørtel lukkes blot inde af en ny mørtel. Hvornår skal vi så have fuget om igen, og hvem betaler næste gang?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/6 2022 fremgår bl.a.:

"[Gråt Hus]

Ankenævnet for Forsikring

12.

102721

Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

BEBOELSE – YDERVÆGGE

Nr. 7

Vurdering [Gråt Hus]

Skade Murværk/mørtelfuger ved det SØ-hjørne ved østfløjen er stedvis med mindre revner/porøs i overfladen.

Risiko Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt"

Af police af 28/6 2022 fremgår bl.a.:

"**Særlig undtagelse** Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens mørtelfuger jf tilstandsrapporten pkt 7, som følge af fugt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/4 2024 fra taksator1 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Mørtel fuger smuldrer på østsiden og enkelte fuger mod nord

På vest siden på øst fløjen er der rundt om et vindue nye fuger der slipper.

...

Konklusion

På siden mod øst og nord smuldre fugerne plet vis.

På de andre sider ser det fint ud undtagen omkring et vindue i gårdhaven hvor der er lidt fuger der er sluppet.

Fuger på de 5 sider hvor Sælger har fået skiftet fuger ser fine ud.

Omkring et vindue i gårdhaven er der nye fuger har sluppet dette er formentlig en fejl i rengøring inden fuge eller for dårligt trykket i dette område. Fugen er ca. 15 mm dyb som også vejledninger på nye fuger siger.

På væg mod øst er der en del porøse fuger og steder hvor der er lidt der er udfaldet denne side er oprindelig murværk og de våde vinter med en del øst regn har gjort fuger dårligere.

Der er ved hjørnet mod sydøst en del porøse fuger som er nævnt i TR.

På murværk mod nord er der enkelte fuger der er skadet men ellers ser dette pænt ud.

Det er sædvanlig byggeskik og metode Murværk er oprindelig

Der er dog skiftet fuger på 5 sider af huset. Ifl. sælger i 2020."

Af mail af 8/12 2024 fra murer2 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeres hus er muret/ fuget med bakkemørtel og ikke FM5 som det burde."

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

102721

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/1 2025 fra taksator2 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Ud faldende facadefuger.

...

Konklusion

Der antages ud fra betragtninger af stenens manglende eller nedsatte sugeevne at være anvendt en imprægneret sten til opførelse.

Antagelig [teglvirksomhed], dog uden at der kan findes dokumentation for dette.

Forholdet må i forhold til de omfugede facader, som er omfuget i 2020/2021 (markeret med rødt på side 6), tilskrives utilstrækkelig udkradsdybde og brug af for svag fugemørtel samt manglende efterimprægnering af ny fuge under om fugning af 5 facader. (langsideside mod vest, 2 sydvendte gavle og 2 facader ind mod terrasse/husmidte), primært da facadestenen ud fra observationer antageligt er en imprægneret sten

På omfugede flader ses fugerne flere steder trykket ud og løse, og ved udtagning af den løse fuge ses der under fugen isdannelse og meget fugt.

Forholdet vil udvikles og kan føre til strukturel skade.

Ved kontakt til mørtelværk (...) oplyses, at man ved en imprægneret sten bør udkradse ca. 30mm dybde for at opnå bedre klæbeflade ved fugning og bruge en stærkere fuge samt efterimprægnerer så der ikke optages fugt i fugen.

Østvendt langsideside kan forholdet tilskrives at fugerne ikke har været efterfyldt inden komprimering, og at fugerne er blevet komprimeret for sent hvilket kommer til udtryk ved adspredte overfladeforvittringer og enkelte gab i fugerne, hvor de ikke er trykket imod teglstenene. Fuger har generelt god styrke trods overfladeforvittringer og generelt vurderes denne facade ikke at være strukturelt svækket.

Ligeledes ses der over sydøstligt hjørneparti giver konstruktionsmetoden lidt bevægelser i murværket, som er med til at skabe revner og porøse fuger i overfladen, som er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 7.

Flere steder ses sålbænke også at mangle vedligehold af bløde fuger ved ender, hvorfor vand trænger ind og medvirker til overfladeforvittringer af fugerne umiddelbart under sålbænke.

Mod nord vurderes der ingen skadetegn på murværk eller fuger.

Huset er opført 2008 og mørtlen i facaderne mod øst og nord er den oprindelige.

Huset er opført sædvanlig byggemetode.

Der ses ikke følgeskader.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Huset er i 2020/2021 omfugt på 5 sider af [murer1]

[Murer1] deltog i besigtigelsen og bekræftede at have udført om fugningen.

Ankenævnet for Forsikring

15.

102721

Han var åben for at indgå dialog omkring reparation, men var ikke umiddelbart indstillet på at udføre en komplet om fugning af de 5 sider.

...

Udbedring og økonomi

Allerede omfugede flader (2020/21) bør udkradses dybere og om fuges i stærkere mørtel og efterimprægneres.

Mørtelproducents teknisk konsulent bør inddrages i forhold til nærmere at bestemme anvendt opmuringsmørtel og ud fra det bedst egnede mørteltype og udkradsdybde i forbindelse med udbedring."

Af mail af 28/4 2025 fra taksator2 til selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed kommentarer til fremsendte billeder.

Foto 1 & 2:

Små efterfyldninger som jeg vil kategorisere som sket under almindeligt vedligehold.

Der ses ikke udført en decideret reparation af større område.

Foto 3:

Almindelige farveforskelle, som kan opstå både under mørtelens udtørring, skidt/pollenpåvirkninger, og i forbindelse med opfugtning/salpeterudslag.

(Huset er bygget uden udhæng og facader er derfor mere udsat – herunder tidligere påvirkninger iht. anmærkning 5, som FT først senere har ændret til en zinkkant/inddækning.)

Der blev ved min besigtigelse ikke konstateret svækkelse i aktuelle fuger.

Foto 4:

Zinksålbænke har trukket sig og gaber ved ender.

Her er det vigtigt at der sker vedligehold og etableres tæt fuge, da vand langs vinduesfalsen trænger ned under sålbænke og op fugter murværk under vinduer oppefra, hvorfor der ses begyndende frostskaade i fuger.

Foto 5:

Kombination af fuger som ikke er trykket helt tæt mod underside sten, og almindelig bevægelse i teglbjælke.

Foto 4 og 5 befinder sig i et område, jeg vurderer som hørende under sydøstlige hjørne, som har anmærkning 7 - herunder også undtaget i police.

Der ses ingen tegn på vedligehold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 2008 – den 1/7 2022. Klageren anmeldte den 5/4 2024, at mørtlen mellem murstenene smuldrede på ejendommens facader. Selskabet afviste dækning. Efter at sagen blev indbragt for ankenævnet, genbesigtigede selskabet det anmeldte forhold. Selskabet meddelte herefter dækningstilsagn til omfugning af fem facader (langside mod vest, 2 sydvendte gavle og 2 facader ind mod terrasse/husmidte), som i 2020/2021 var blevet omfugtet af sælgerens murer. Selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til,

Ankenævnet for Forsikring

17.

102721

at den tilbudte erstatning i forhold til de fem facader er tilstrækkelig. Selskabet har afvist dækning af facaderne mod nord og øst med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker, at alle ejendommens facader skal mures om.

Klageren har anført, at skaden blev udbedret i 2020/2021 ved omfugning, og allerede 1-2 år senere er den gal igen. Det må alt andet lige betyde, at den valgte metode ikke er den rigtige. Klageren har anført, at det ikke kan løse den oprindelig skade ved at kradse 2-3 cm ud og fuge om. Fugen hæfter dårligt/slet ikke, og det bliver ikke bedre længere inde. Klageren har anført, at der ved genbesigtigelsen den 13/1 2025 var en lokal murer, og en murer fra murerfirmaet, som omfugede ejendommen i 2020/2021, til stede, og ingen af de 2 murere mener, at omfugning er den rette løsning, og ingen af de 2 ønsker at tage opgaven. Klageren har anført, at fugerne på østsiden ikke er 100 % originale. De er ikke omfugget, men de er overflade 'pyntet'. Der ses 2 forskellige farve mørtel. Muren er heller ikke i overordnet god stand. Fugerne er flere steder så løse, at de kan pilles ud med fingrene og helt uden at kradse i det. Klageren har anført, at omfugning af de 5 ud af de 8 sider ikke er nævnt i tilstandsrapporten, selvom de overtog ejendommen 1-2 år efter, at disse reparationer var lavet. Tilstandsrapporten nævner kun, at SØ-hjørne ved østfløjen stedvis er med mindre revner/porøs i overfladen. Klageren har anført, at teglværk har oplyst, at en imprægneret sten med den forkerte mørtel vil lede vandet på facaden ned i fugerne. Det betyder, at fugen står fugtig hele tiden, og derfor tager det meget lang tid, inden den kan blive tør – og bliver den ikke hurtigt nok tør, sætter den ikke styrke, og derfor kan den over tid blive porøs. Klageren har anført, at forholdene ikke skyldes manglende vedligehold. Klageren har anført, at der skal ses på helheden og på roden på problemet. Problemet er det samme hele vejen rundt, da huset er muret med samme sten og mørtel.

Selskabet har anført, at taksator1 den 5/4 2024 har konstateret, at mørtelfuger mod øst og nord smuldrer pletvis. På murværk mod nord er der enkelte fuger, der er skadet, men fugerne ser ellers pæne ud. Selskabet har anført, at taksator2 ved genbesigtigelse den 13/1 2025 alene har konstateret adspredte overfladeforvittringer i facaden mod øst, men at fugerne fortsat har god styrke. Fugerne i facaden mod øst er ikke strukturelt svækket, når der ikke er konstateret

nogen former for skader som følge af overfladeforvittringerne, og når fugerne derfor fortsat fungerer som klimaskærm. Selskabet har anført, at taksator2 ikke har konstateret skader på murværk eller fuger i facaden mod nord. Selskabet har anført, at det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme overfladeforvittringer i fugerne i facaderne i tilsvarende huse af samme alder og konstruktion, når facaderne er udført uden udhæng, og facaderne derfor er mere udsat for regn og blæst end ejendomme opført med udhæng. Selskabet har anført, at overfladeforvittringer 17 år efter opførelsen af ejendommen alene udgør et kosmetisk forhold og ikke nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at murværk/mørtelfuger ved det SØ-hjørne ved østfløjen stedvis er med mindre revner/porøs i overfladen, og at de porøse fuger ikke giver risiko for skade på nuværende tidspunkt, hvilket harmonerer med taksator2's vurdering. Selskabet har anført, at taksator2 har vurderet, at overfladeforvittringer under sålbænke i facaden mod øst skyldes, at der mangler vedligeholdelse af fugerne for enden af sålbænkene, som klageren ikke har foretaget siden overtagelsen af ejendommen i 2022.

Det fremgår af tilstandsrapport af 23/6 2022 – med karakteren "Gråt hus" – at "Murværk/mørtelfuger ved det SØ-hjørne ved østfløjen er stedvis med mindre revner/porøs i overfladen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/4 2024 fra taksator1, at "På siden mod øst og nord smuldre fugerne plet vis. På de andre sider ser det fint ud undtagen omkring et vindue i gårdhaven, hvor der er lidt fuger, der er sluppet. Fuger på de 5 sider, hvor Sælger har fået skiftet fuger ser fine ud. Omkring et vindue i gårdhaven er der nye fuger har sluppet dette er formentlig en fejl i rengøring inden fuge eller for dårligt trykket i dette område. Fugen er ca. 15 mm dyb som også vejledninger på nye fuger siger. På væg mod øst er der en del porøse fuger og steder hvor der er lidt der er udfaldet denne side er oprindelig murværk og de våde vinter med en del øst regn har gjort fuger dårligere. Der er ved hjørnet mod sydøst en del porøse fu-

Ankenævnet for Forsikring

19.

102721

ger som er nævnt i TR. På murværk mod nord er der enkelte fuger der er skadet men ellers ser dette pænt ud".

Det fremgår af mail af 8/12 2024 fra murer2 til klageren, at "Jeres hus er muret/ fuget med bakkemørtel og ikke FM5 som det burde".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/1 2025 fra taksator2, at "Der antages ud fra betragtninger af stenens manglende eller nedsatte sugsevne at være anvendt en imprægneret sten til opførelse ... Forholdet må i forhold til de omfugede facader, som er omfugtet i 2020/2021 ... tilskrives utilstrækkelig udkradsdybde og brug af for svag fugemørtel samt manglende efterimprægnering af ny fuge under om fugning af 5 facader. (langsides mod vest, 2 sydvendte gavle og 2 facader ind mod terrasse/husmidte), primært da facadestenen ud fra observationer antageligt er en imprægneret sten. På omfugede flader ses fugerne flere steder trykket ud og løse, og ved udtagning af den løse fuge ses der under fugen isdannelse og meget fugt. Forholdet vil udvikles og kan føre til strukturel skade. Ved kontakt til mørtelværk (...) oplyses at man ved en imprægneret sten bør udkradse ca. 30mm dybde for at opnå bedre klæbeflade ved fugning og bruge en stærkere fuge samt efterimprægnere, så der ikke optages fugt i fugen. Østvendt langsides kan forholdet tilskrives at fugerne ikke har været efterfyldt inden komprimering, og at fugerne er blevet komprimeret for sent hvilket kommer til udtryk ved adspredte overfladeforvittringer og enkelte gab i fugerne, hvor de ikke er trykket imod teglstenene. Fuger har generelt god styrke trods overfladeforvittringer og generelt vurderes denne facade ikke at være strukturelt svækket. Ligeledes ses der over sydøstligt hjørneparti giver konstruktionsmetoden lidt bevægelser i murværket, som er med til at skabe revner og porøse fuger i overfladen, som er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 7. Flere steder ses sålbænke også at mangle vedligehold af bløde fuger ved ender, hvorfor vand trænger ind og medvirker til overfladeforvittringer af fugerne umiddelbart under sålbænke. Mod nord vurderes der ingen skadetegn på murværk eller fuger. Huset er opført 2008 og mørtlen i facaderne mod øst og nord er den oprindelige. Huset er opført sædvanlig byggemetode. Der ses ikke følgeskader ... Huset er i 2020/2021 omfugtet på 5 sider af [murer1].

[Murer1] deltog i besigtigelsen og bekræftede at have udført om fugningen. Han var åben for at indgå dialog omkring reparation, men var ikke umiddelbart indstillet på at udføre en komplet om fugning af de 5 sider ... Allerede omfugede flader (2020/21) bør udkradses dybere og om fuges i stærkere mørtel og efterimprægneres. Mørtelproducents teknisk konsulent bør inddrages i forhold til nærmere at bestemme anvendt opmuringsmørtel og ud fra det bedst egnede mørteltype og udkradsdybde i forbindelse med udbedring".

Det fremgår af selskabets brev af 4/3 2025 til klageren, at "Da konsulenten vurderer, at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke foretages udbedring, dækker DBF udkradsning af fuger i ca. 2 ½ - 3 cm's dybde på de fem omfugede facader samt efterfølgende fugning af 2 ½ - 3 cm af de berørte facader. Af erstatningen fratrækker DBF 5.000 kroner i selvrisiko. Du er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen. I den forbindelse kan mureren kontakte mørtelleverandøren for derigennem at finde frem til rette mørtel, når ejendommen er opført med imprægnerede sten. Hertil kan mureren undersøge hos mørtelleverandøren, om der skal efterimprægneres efter afsluttet fugning. Udbedring må vente Da vi finder, at der er mangler ved det udførte arbejde af sælgers murer tilbage til 2020, vil vi nu rette et krav mod mureren. Arbejdet kan derfor først påbegyndes, når sagen mod mureren er afsluttet. Hvis mureren accepterer at være erstatningsansvarlig, har mureren efter almindelig retspraksis udbedringsretten. Dette betyder, at han derfor har ret til at udbedre manglerne ved fugerne selv".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke

sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af: at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

... Forsikringen dækker ikke: 4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ... 4.6 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede ... 5.6 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke".

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

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Facaderne mod sydøst, øst og nord

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværket, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad angår facaden mod sydøst finder nævnet, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksator2 har vurderet, at "hjørneparti giver konstruktionsmetoden lidt bevægelser i murværket, som er med til at skabe revner og porøse fuger i overfladen, som er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 7", og at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 7, at "Murværk/mørtelfuger ved det SØ-hjørne ved østfløjen er stedvis med mindre revner/porøs i overfladen".

Hvad angår facaden mod øst, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator2 har vurderet, at "fugerne mod øst generelt [har] god styrke trods overfladeforvittringer og generelt vurderes denne facade ikke at være strukturelt svækket".

Hvad angår facaden mod nord, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator2 har vurderet, at "der [er] ingen skadetegn på murværk eller fuger".

Nævnet har også henset til fotografier, hvor der ses overfladeforvittringer mod øst og nord. Nævnet har tillige henset til, at huset er bygget uden udhæng, hvorfor facaderne er mere udsatte for vind og vejr.

Langside mod vest, 2 sydvendte gavle og 2 facader ind mod terrasse/husmidte

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabet har meddelt dækningstilsagn i form af omfugning med fradrag af selvrisiko. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabets taksator2 har vurderet, at "Forholdet må i forhold til de omfugede facader, som er omfugget i 2020/2021 ... tilskrives utilstrækkelig udkradsdybde og brug af for svag fugemørtel samt manglende efterimprægne-

Ankenævnet for Forsikring

23.

102721

ring af ny fuge under om fugning af 5 facader (langside mod vest, 2 sydvendte gavle og 2 facader ind mod terrasse/husmidte)", og at selskabet har meddelt dækningstilsagn til omfugning af de 5 facader i form af "udkradsning af fuger i ca. 2½ - 3 cm's dybde på de fem omfugede facader samt efterfølgende fugning af 2½ - 3 cm af de berørte facader".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jørgen Steen Sørensen

formand