

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103616:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/5 2025 har klagerne advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klagerne købte den i sagen omhandlede ejendom ved årsskiftet 2022/23. I vinteren 2024 (den ovenfor anførte dato for skaden er et skøn foreslået af advokaten, forsikringsselskabet må ligge inde med den præcise dato), kom der kraftig regn kombineret med kraftig vind fra SSØ. Dette medførte, at der kom vand ind i huset gennem væggene, dette forårsagede bl.a. skader som dokumenteret i den vedlagte skønsrapport. Ydermere er der forefundet alvorlige skader ved ejendommens murværk, herunder kraftige afskalninger af mursten, defekte fuger, revnede tegloverliggere (nyere) mv., dette er vel at mærke skader der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men som skønsmanden har konkluderet var til stede på overtagelsestidspunktet den 20/12-2022. Der har været en sædvanlig klageproces, besøg af taksator og Dansk Boligforsikring har på vanlig vis afvist at dække og har ligeledes trukket sagen i langdrag. På trods af at skaderne og årssagssammenhænge er veldokumenterede af skønsmand ved udenretligt syn og skøn, så vægrer forsikrings-selskabet sig fortsat og nægter at dække skaderne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker udgifter til skader inde i huset såvel som skader uden på huset, se svaret på spørgsmål 1 og 6 i den vedlagte skønsrapport. Det bemærkes at skønsmanden ved en fejl ikke har medtaget omkostningerne på de konstaterede skader fundet under besvarelsen af spm. 1 i skøns-erklæringen."

Selskabet har den 24/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader på fuger, mursten samt vinduesoverligger, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene på overtagelsestidspunktet ikke har givet anledning til skader samt forholdene alene vedrører udløb af levetid.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen fra 1936, beliggende ... den 1. januar 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 11. oktober 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 10. februar 2024 og dermed over 1 år efter overtagelsen anmeldte klager, at der kom vand ind gennem væggen i køkkenet i forbindelse med et større regnvejr. Anmeldelsen fremlægges som bilag C og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag D.

DBF afviste den 22. april 2024 dækning, hvorefter klager den 17. maj 2024 fremsendte en indsigelse.

Den 4. juni 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Den 20. juni 2024 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 15. august 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Hertil fremlægges besigtigelseskonsulentens supplerende kommentarer fra den 14. august 2024 vedr. ståltegl mod syd som bilag G.

Klager indledte herefter isoleret bevisoptagelse. Skønserklæringen, omkostningsindlæg samt retsbogen om sagsomkostninger er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække skader på mursten, fuger samt ståloverligger.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2023 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1936. Ejendommen er opført med sadeltag og med tagbelægning af eternitbølgeplader. Ydervægge er udført med hult mur og facader af tegl/kalksandsten.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 11. oktober 2022 bemærket følgende med karakteren grå hus: *Der er enkelte revner og stedvist løse fuger i gavl mod øst.*

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 4. juni 2024 konstateret (bilag E), at der er partielt dårlige fuger og frostsprængte mursten mod øst og syd. Mod nord og vest er det i begrænset omfang med enkelte bevægelsesrevner og dårlige fuger.

Hertil er der på gavlen mod øst to ståltegl/overligger med revner i fugerne, hvor der på tidspunktet for klagers anmeldelse, over 1 år efter overtagelsen, er sket fugtindtrængning (bilag C).

Når der først er sket vandindtrængning over 1 år efter overtagelsen, hvor revner og de udfaldene fuger direkte er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1, dækker DBF ikke revnerne samt følgeskaderne, jf. vilkårenes pkt. 3.5 samt 4.1.

På facaden mod syd har konsulenten konstateret 2 ståltegl/overlægger med revner, som først er anmeldt over 1 år efter overtagelsen. Konsulenten vurderer, at de er støbt med ikke galvaniseret jern, og at jernet nu er med korrosion/rustet og udvidet. Derfor er teglstenene i overlæggen revnet.

Der er af konsulenten målt normal fugt i indervægge og lysninger, og klager har ikke oplevet indtrængende vand her. Konsulenten vurderer, at de 2 ståltegl mod syd fortsat har sin bæreevne og kræver derfor ikke en udskiftning (bilag G).

DBF finder derfor ikke, at klager har antageliggjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

I forhold til den nu afholdte skønsforretning, har skønsmanden ved besvarelse af spørgsmål 1. bl.a. konkluderet, at følgeskaderne først er opstået efter overtagelsen. Der har derfor ikke været utætheder som følge af tilstanden af murstenene samt fugerne på ejendommens facader på overtagelsestidspunktet.

Hertil vurderer skønsmanden, at måden murværket er opført på i 1936, udgør helt sædvanlig byggemetode.

Endeligt vurderer skønsmanden, at fugerne burde have været skiftet ca. 50 år efter opførelsen af ejendommen i 1986, og at forholdet derfor skyldes udløb af levetiden for ejendommens facader, hvilket ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Når skønsmanden i øvrigt vurderer, at skadesbilledet på murværket ikke er usædvanligt i forhold til alderen på ejendommen, fastholder DBF samlet, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2023, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Når skønsmanden i øvrigt finder, at skaderne på ejendommens facader skyldes almindelig udløb af levetid samt manglende vedligeholdelse, dækker DBF heller ikke af den grund det anmeldte forhold, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagernes advokat har i brev af 11/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt at skønsmanden ved sin besvarelse af spørgsmål 1 i skønsrapporten konstaterer at fugtskaderne inde i huset, ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. For at der kommer vand i huset, kræves det som tidligere anført en række meteorologiske forhold er til stede på samme tid, se mine bemærkninger til Retten herom. Hvis Dansk Boligforsikring ville gøre sig den ulempe at læse besvarelsen af spørgsmål 1 i skønsrapporten færdig, så står der med fed skrift på side 7 vedr. fugerne og side 8 vedr. murstenene, at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet. Argumentationen fra Dansk Boligforsikring, kan i bedste fald kaldes for usaglig. Så jo forholdene på overtagelsestidspunktet har givet anledning til skader. Se endvidere svaret på spørgsmål 2 i skønsrapporten.

Vedr. tegloverliggerne, så er der tale om relativt nye tegloverliggerne (se f.eks. billede 5 i skønsrapporten, der ikke burde være revnet. Dette må anses som en følgevirkning af skaderne på fuger og mursten.

I forhold til forsikringspolice skal der anføres følgende:

Der er indsat fra policen:

'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'.

Skønsmanden fremhæver netop i besvarelsen af spørgsmål 3 i skønsrapporten, at skaden skyldtes manglende almindelig vedligehold: *'Der er intet der tyder på at der har været sket løbende vedligeholdelse, hverken på mørtel eller mursten. Hverken før 20/12-2022 eller i perioden derfra til besigtigelsen'*

Det er ikke sket vedligehold og køberne er ikke advaret herom via tilstandsrapporten. Fejlene er nøje beskrevet af skønsmanden. Hvis ejerskifteforsikringen overhovedet skal give mening, skal der ske dækning i denne sag."

Selskabet har i brev af 7/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at når skønsmanden ved besvarelse af spørgsmål 1. på side 7 vedr. fugerne og side 8 vedr. murstenene i skønsrapporten har bemærket, at skaderne på disse var til stede ved overtagelsen, bør DBF dække klagers udgifter til reparation af disse.

Vedr. fugerne har skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 1 også tilkendegivet, at fugerne i murværket er de oprindelige fuger, fra da huset er blevet opført. Hertil oplyser skønsmanden ved besvarelse af samme spørgsmål på side 7, at ejendommen er fra 1936, og det er en helt sædvanlig

måde at opføre murværk på daværende tidspunkt og det ligeledes heller ikke er usædvanligt at se dette skadesbillede på murværk fra dengang.

Når hverken fuger eller mursten har givet anledning til følgeskader i form af indtrængende vand på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, og når tilstanden af fugerne og murstenene efter skønsmandens vurdering er helt sædvanlig i forhold til alderen på ejendommen fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

Hertil er der i området, hvor der sket vandindtrængning over 1 år efter overtagelsen i tilstandsrapportens pkt. 2 nævnt skader på både fuger og mursten. Når klager har valgt ikke at udbedre skaderne nævnt i tilstandsrapporten i det område, finder DBF ikke det overraskende, at der er sket vandindtrængning. DBF dækker derfor heller ikke skaderne på fuger og mursten på østsiden jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Endelig gør klager gældende, at overliggerne mod syd, er nyere dato og derfor bl.a. af den grund bør dækkes af DBF.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at det er korrekt, at overliggerne ikke er fra husets opførelse i 1936. Konsulenten vurderer i den forbindelse, at overliggerne er fra omkring 1980-90.

At der forekommer revner over 2 ståltegl/overlægger, finder DBF ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt, når skaden først er anmeldt over 1 år efter overtagelsen og når revnerne på nuværende tidspunkt 2 ½ år efter overtagelsen ikke har givet anledning til følgeskader. DBF fastholder derfor, at klager ikke har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskipteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klagernes advokat har i brev af 21/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings indlæg af 7/8-2025 giver anledning til følgende bemærkninger:

Tilstandsrapporten anfører følgende om ydervægge:

'Der er enkelte revner og stedvist løser fuger i gavl mod øst'

Dansk Boligforsikring får det så til, jeg citerer fra deres indlæg af 7/8-2025:

'tilstandsrapportens pkt. 2 nævnt skader på både fuger og mursten', det er vist det man kalder fortolkningsoptimisme. Endvidere ser Dansk Boligforsikring let og elegant bort fra de væsentligste skader på murværket er mod syd, ligesom det revnede tegloverligger er på sydsiden af huset. Ydermere konstaterer i svaret på første del af spørgsmål 1; 'Skønsmanden vurderer derfor at de påviste skader skyldes fugt i murværket' og 'skønsmanden kan se et ret omfattende omfang af skader i murværket' og på side 7: 'der kan konstateres et omfattende omfang af afskallede mursten, hvilket primært ses på den sydvendte facade' (min fremhævnning) og på side 8; 'Det er skønsmandens vurdering at skader på mursten har været til stede den 20/12-2022.'

Enten skriver Dansk Boligforsikring mod bedrevide eller også kan de ikke læse tilstandsrapporten, jeg ved ikke hvad der er værst.

Dansk Boligforsikring syntes fakta-resistent, hvorfor jeg ikke kan fremkomme meningsfyldt med yderligere, hvorfor jeg skal bede nævnet om at afgøre sagen på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, besigtigelsesrapport af 6/6 2024, tilbud på udbedring af 14/1 2024 indhentet af klagerne og skønserklæring af 22/1 2025. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 6/6 2024:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Betydelige afskalninger på murværk og fuger på husets nord, vest, øst og sydside (vi er bekendt med pkt. 1 i tilstandsrapporten, men forholdet/omfanget er klart misvisende beskrevet, ligesom ståltegl på begge facader er frostsprængte.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er slid og ælde, og manglende vedligeholdelse.

Huset ligger på [Ø] hvor der er risiko for salte/havgus i luften, som kan være med til at nedbryde fuger og mursten hurtigere end normalt (Byg-Erfa blad vedlagt på sagen).

Der er partielt dårlige fuger og frostsprængte mursten mod øst og syd, mod nord og vest er det i begrænset omfang, med enkelte bevægelsesrevner og dårlige fuger.

På gavlen mod øst, er 2 ståltegl/overlægger med revner i fugerne, derfor er der risiko for at der kan trænge vand ind ved lysningen, der måles normal fugt i indervægge og lysninger, ved køkken- og badeværelsesvinduet, har forsikringstager som de eneste 2 steder oplevet indtrængende vand når det blæser og regner samtidigt fra øst.

På facaden mod syd er 2 ståltegl/overlægger med revner, det vurderes at de er støbt med ikke galvaniseret jern, og jernet nu er med korrosion/rustet og udvidet, og derfor er teglstenene i overlæggeren revnet, der måles normal fugt i indervægge og lysninger, forsikringstager har ikke oplevet indtrængende vand her.

Der måles normal fugt generelt indvendigt, der ses ikke tegn på opfugtninger.

Enkelte gummifuger ved vinduerne er med ophør af levetid, dette vurderes ikke at have noget med det indtrængende vand at gøre.

Huset er fra 1936, de 2 overlæggere mod syd er udskiftet på et tidligere tidspunkt, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskader er indtrængende vand ved gavlen mod øst.

Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelsen, det kan ses på slid og ælde og er delvist nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringstager og rådgivere mener ikke at anmærkningen i tilstandsrapporten står mål med forholdet.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103616

Forsikringstager har talt med sælger efter overtagelsen, (sælger har købt nabohuset), forsikringstager kan ikke forstå det ikke er nævnt i tilstandsrapporten i sælgeroplysningerne, sælger har sagt at det nu er forsikringstagers hus og ansvar/problem.

Fugt i en kælder fra 1936 forklares ved besigtigelsen, dette accepterer forsikringstager og advokat, efter forklaring og sælgeroplysningen i TR."

Det fremgår af tilbud på udbedring af 14/1 2024 indhentet af klagerne:

"

Tilbud				Dato: 14. apr. 2024
Beskrivelse	Antal	Enhedspris	Pris	
arbejde om fugning af væg/gavl ved hoveddør samt udskiftning af 3 ståltegl over vinduer de er ødelagte af frost HELE GAV SKAL FUGES OM DA 70/80% AF FUGER ER ØDELAGTE OG DET ER HUL/CELLE STEN der kommer vand ind ved vinduer	1	42.500,00 kr.	42.500,00 kr.	
arbejde om fugning af væg ud mod terrassen samt udskiftning af 2 ståltegl over dør/vindue da de er frostsprængte HELE VÆG SKAL FUGES OM DA 70/80% AF FUGER ER ØDELAGTE OG DET ER HUL/CELLE STEN der kommer vand ind ved vinduer	1	36.300,00 kr.	36.300,00 kr.	
stillads Rullestillads/bukkestillads	10	125,00 kr.	1.250,00 kr.	
arbejde rep. af dårlige/løse fuger på væg/facade ud mod vejen og udskiftning af 1 ståltegl over stue vindue	1	5.300,00 kr.	5.300,00 kr.	
arbejde Rep. af dårlige/løse fuger på væg/gavl mod garage	1	6.300,00 kr.	6.300,00 kr.	
Momsfrit beløb: 0,00 kr.		I alt ekskl. moms	91.650,00 kr.	
Momspligtigt beløb: 91.650,00 kr.		Moms (25%)	22.912,50 kr.	
		I alt inkl. moms	114.562,50 kr.	

"

Det fremgår af syn- og skønserklæring i forbindelse med isoleret bevisoptagelse med klagerne som rekvirent og selskabet som modpart af 22/1 2025:

"10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.) Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Ankenævnet for Forsikring

8.

103616

Skønsmanden bedes besigtige ejendommen ... samt de til sagen hørende bilag og oplyse om der er skader på ejendommens murværk og i så fald beskrive skadernes karakter og om muligt vurdere om skaderne har været til stede den 20/12-2022.

Svar på spørgsmål 1:



1 skade indvendig



2 skade indvendig

Skønsmanden får anvist indvendige skader på gavl mod vest og facade mod syd, som rekvirenten mener at stamme fra skader på facade

Det ses tydeligt at de omtalte skader skyldes fugt i vægge. Da skaderne ligger over udvendigt terræn, er det sandsynligt at denne fugt kommer ind via facaderne/murværket

Murværket, og dermed hulmur, går helt til underkant vinduer i kælder, først der begynder betonsokkel

Skønsmanden vurderer derfor at de påviste skader skyldes fugt i murværket

Det er skønsmandens vurdering at skaderne ikke har været til stede 20/12-2022

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103616



3 revner og udfaldne fuger



4 udfaldne fuger



5 revne i overligger og fuger



6 afskalninger på mursten

Ankenævnet for Forsikring

10.

103616



7 afskalninger på mursten



8 måling af dybde på fuge = 6 mm

Ovenstående billeder er et udpluk af mange billeder

Skønsmanden kan se et ret omfattende omfang af skader på murværket

Fuger:

Fugerne i murværket er de oprindelige fuger, fra da huset er blevet opført. Det er dengang sket med udkradsning og efterfølgende fugning. Der er udkradset i ca. 6 mm dybde i opmuringsmørtelen

og der er efterfølgende fuget i en stærkere mørtel til udvendig færdig murværksoverflade

Ankenævnet for Forsikring

11.

103616

Der ses et ret omfattende omfang af revner mellem fuger og mursten og der ses et ret omfattende omfang af udfaldne fuger

Ejendommen er fra 1936, og det er en helt sædvanlig måde at opføre murværk på daværende tidspunkt. Ligeledes er det heller ikke usædvanligt at se dette skadesbillede på murværk fra dengang.

Teoretisk set skal en fuge altid være dybere end den er bred. En murværksfuge ansættes til teoretisk at være 12 mm, hvorfor den som minimum skal være 13 mm dyb. Dette modvirker at den løsner sig og falder ud. I praktisk ligger fuger i murværket i intervallet mellem 8-20 mm, hvorfor der i dag udkradses til min. 20 mm dybde ved renoveringer – ofte 25 mm.



9 løse fuger og revner i overgangen mellem fuge og mursten
Ovenstående billeder er igen et af mange

Skønsmanden kan se at der er algedannelse, at der er mos på mange overgange og huller i fuger. Dette indikerer at det ikke er nye revner og afskalninger
Det er skønsmandens vurdering at skader på fuger har været tilstede d. 20/12-2022

Mursten

Mursten er ligeledes de oprindelige fra da huset er opført i 1936. Mursten er en glat hulsten Der kan konstateres et omfattende omfang af afskallede mursten, hvilket primært ses på sydvendt facade – mod vandet. Det ses dog også på gavle mod øst og vest, men igen koncentreret mod sydvendt facade. Alene den observation giver anledning til at det skyldes vejrpåvirkning med for meget fugt

Ved besigtigelse kunne ses – rundt regnet – 200 afskalninger fra mursten. Nogle afskalninger ret store, og andre mindre, men begyndende til større afskalninger. Ved påvirkning med skruetrækker er det nemt at trække yderligere skaller af mursten

På billede 7 ses det at der er både gamle, nye og kommende afskalninger på mursten. Dette indikerer at det har stået på over længere tid. Samme kan ses på mange flere afskalninger, at det er ikke kun sket i 2023 og i 2024

Det er skønsmandens vurdering at skader på mursten har været tilstede d. 20/12-2022

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes såfremt, der måtte være skader ved ejendommens murværk vurdere om de er beskrevet i tilstandsrapport af 11/10-2022 vedr. ejendommen, og såfremt dette måtte være tilfældet om disse i så fald er misvisende eller ufyldstgørende beskrevet.

Svar på spørgsmål 2:

I tilstandsrapporten af 11/10-2022 står der således

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte revner og stedvist løse fuger i gavl mod øst.	-	-

En tilstandsrapport er et øjebliksbillede på dagen for besigtigelse

Skønsmanden kan ikke umiddelbart se et omfattende omfang af udbedringer i såvel fuger som murværk, der skulle indikere at der har været løbende vedligeholdelse af fuger og mursten. Der ses lidt udbedringer omkring dør og vindue mod syd, men det skyldtes omforandringer i vindues og dør størrelser.

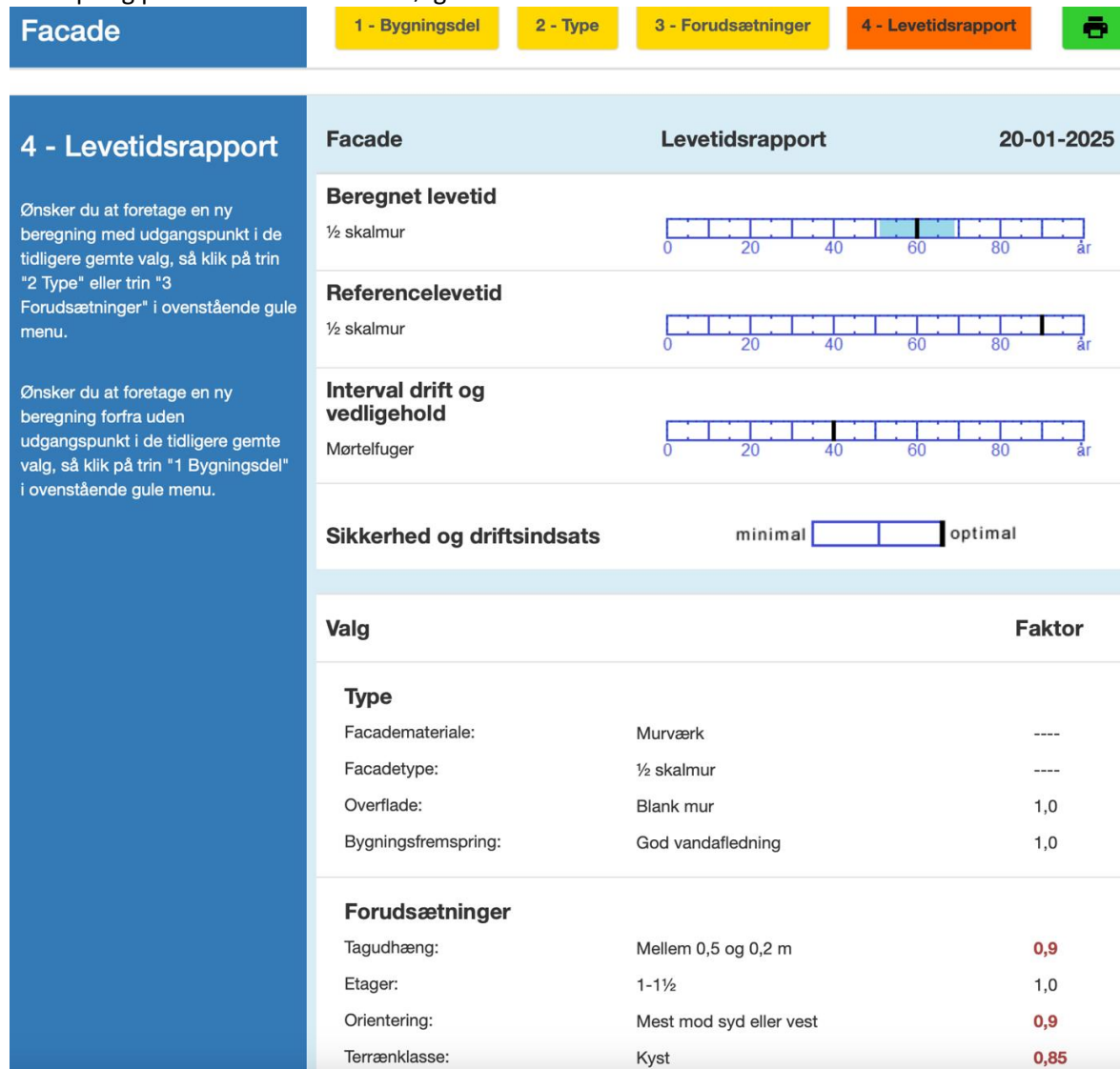
Det er skønsmandens vurdering at det angivne i tilstandsrapporten ikke har været dækkende for skadesbilledet og omfanget på dagen for besigtigelse af tilstandsrapporten

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes i forlængelse af svarene på spørgsmål 1 og 2, forholde sig til de enkelte skader, herunder at der kommer vand ind gennem murværket ved slagregn, er normale for tilsvarende intakte bygninger af samme alder (1936) i almindelig god vedligeholdelsesstand samt om skaderne giver anledning til yderligere skader på ejendommen eller nærliggende risiko herfor.

Svar på spørgsmål 3:

Ved opslag på levetider.dk ses der følgende



En 1/2 stens skalmur har en forventet levetid på mellem 50-70 år

I praksis har de vist sig at holde ca. 90 år

Ovenstående kræver løbende vedligeholdelse af synlige skader, herunder fuger og mursten

Intervallet for udskiftning af fuger i murværk er 50 år

Ud fra ovenstående kan det ses at der burde have været sket total udkradsning og omfugning af murværksfuger omkring 1986 +/- 10 år

Havde facaden været udkradset og omfugget i 1986 eller deromkring og løbende havde været holdt vedlige, er det skønsmandens vurdering at murværket ikke havde haft de skader, det har i dag

Der er intet der tyder på at der har været sket løbende vedligeholdelse, hverken på mørtel eller mursten. Hverken før 20/12-2022 eller i perioden derfra til besigtigelsen

Ankenævnet for Forsikring

14.

103616

Set ud fra den helt aktuelle vedligeholdelses tilstand er det skønsmandens vurdering at det er helt normalt at der kommer vand ind igennem murværket

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes undersøge ejendommens hulmursisolering, herunder om der måtte være mangler/skader ved denne og i givet fald beskrive disse.

Svar på spørgsmål 4:

Hulmuren er en 29 cm hulmur med indvendig puds. Det vil sige at hulmuren er ca. 7,5 cm

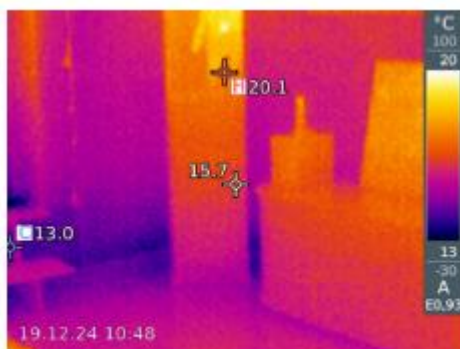


10 Destruktivt indgreb

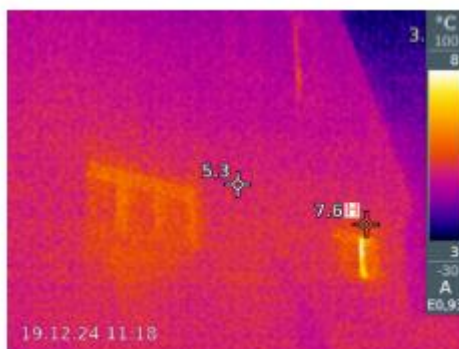


11. Løse flamenco kugler i hulmur

Ud fra skønsmandens erfaring, og oplyst af beboer er isoleringen ca. 25 år gammel
Altså udført omkring år 2000



12 termografi indvendig



13 Termografi udvendig

Igen er ovenstående billeder et repræsentativt udsnit af mange flere billeder

Skønsmanden kan konstatere at hulmuren er eftersisoleret på et tidspunkt (ca år 2000). Dette ses ved et systematisk udtag af hele mursten, hvor der har været blæst isolerings flamenco kugler ind

Det ses på gavl-billederne, at der er blæst isolering helt op til overkant vinduer på 1. sal, hvilket svare til at der er hulmur til hanebåndene på 1. sal. Gavl på loftet er således ikke hulmur

Det kan ses at der er kuldebroer omkring etageadskillelser, omkring døre og vinduer, hvilket er helt sædvanligt

Det ses også på gavl billedet at der er varmeudslip under vinduet

Ved indblæsning af løse flamenco kugler er det tyngdekraften der afgør for hvor kuglerne ligger sig. Under selve indblæsningen, skal det nok komme ud i alle kroge, men over tid sætter det sig via tyngdekraften, og det er derfor ikke usædvanligt at der sker en sætning under vindueskarme og for oven på murværket.

Når der blæses flamenco kugler ind i dag, tilsættes der lim, så de ikke sætter sig

Henset til den på det tidspunkt for udførelsen valgte metode for indblæsning af granulat er det skønsmandens vurdering at det svarer til det man kan forvente

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes, såfremt der svares bekræftende på spørgsmål 4, oplyse om manglerne har været tilstede den 20/12-2022 og om manglerne i så fald nedsætter bygningens brugbarhed og/eller værdi nævneværdigt eller giver anledning til skader eller nærliggende risiko herfor.

Svar på spørgsmål 5:

Billedet fra termografien viser at der er sket sætninger i det indblæste granulat. Dette har helt sikkert også været pr. 20/12-2022, der er ikke sket nævneværdig yderligere sætning i hulmursisoleringen siden da. Man siger at indblæsningsgranulat sætter sig 3-5 % indenfor det første år, for derefter at blive i den tilstand

Manglerne nedsætter bygningens brugsværdi, da der vil være områder der – alt andet lige – vil føles koldere af beboerne, og det vil også kunne ophobe fugt sig på de steder, da varm fugtig luft fra indeklimaet vil sætte sig som kondens på kolde overflader

Manglende – eller mangelfuld – hulmursisolering kan give skader på murværket på længere sigt. Indvendig kan det give skimmelberørte overflader, der i værste fald kan give sundhedsmæssige udfordringer, udvendig betyder det at varmen slipper igennem og kan opfugte murværket indefra, da varmen trækker fugten med sig. Når murværket samtidig er mangelfuldt vedligeholdt vil det give flere skader, end hvis isoleringen havde været helt intakt og murværket havde været vedligeholdt

Det er skønsmandens vurdering, at den mangelfulde hulmursisolering nedsætter bygningens brugbarhed og yderligere risiko for flere skader på murværk

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes på baggrund af besvarelsener af de foregående spørgsmål redegøre for hvad en korrekt udbedringsmetode af skaderne/manglerne måtte være samt skønne omkostningerne hertil.

Svar på spørgsmål 6:

Ødelagte mursten i murværket skal skiftes, gælder også ødelagte overligger

De ødelagte mursten udkradses og der indmures en ny mursten, der ligger tættest på eksisterende

Ankenævnet for Forsikring

16.

103616

i form og farve

Revne og udfaldne fuger i murværket skal udbedres med udkradsning og omfugning

Skønsmanden præciserer at der kun er tale om delvis (partiell) udbedring – altså der hvor det er galt, og ikke en fuldstændig udkradsning og omfugning af samtlige fuger

Inkl. stillads, materialer og arbejds løn vurderer skønsmanden at dette kan udføres for kr. 100.000,- inkl. moms

Den nedfaldne isolering i hulmuren, der har givet anledning til kuldebroer anser skønsmanden ikke som en skade på huset, da det skyldes valget af materiale og indblæsningsmetode på daværende tidspunkt. Vil man udbedre på dette kan man efterblæse i hulmuren med et sædvanligt indblæsningsgranulat, der kan blande sig med flamenco og derved holde på det

Skønsmanden vurderer at en efterisolering af hulmuren vil koste kr. 20.000,- inkl. moms"

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte revner og stedvist løse fuger i gavl mod øst.	-	-

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103616

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.6

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.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede bygning, et enfamilieshus fra 1936, den 1/1 2023. De anmeldte den 10/2 2024, at der i forbindelse med et større regnvejr var trængt vand ind i køkkenet. Klagerne har indledt isoleret bevisoptagelse. Skønsmanden kunne konstatere en række forhold ved ejendommens murværk, herunder afskalning af mursten, defekte fuger og revnede overliggere. Selskabet har afvist at yde dækning. Klagerne ønsker, at selskabet dækker udgifter til skader inde i huset såvel som skader uden på huset og har fremlagt tilbud på udbedring på 114.562,50 kr.

Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at "der er partielt dårlige fuger og frostsprængte mursten mod øst og syd. Mod nord og vest er det i begrænset omfang med enkelte bevægelsesrevner og dårlige fuger. Hertil er der på gavlen mod øst to ståltegl/overliggere med revner i fugerne, hvor der på tidspunktet for klagers anmeldelse, over 1 år efter overtagelsen, er sket fugtindtrængning. Når der først er sket vandindtrængning over 1 år efter overtagelsen, hvor revner og de udfaldene fuger direkte er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1, dækker DBF ikke revnerne samt følgeskaderne, jf. vilkårenes pkt. 3.5 samt 4.1. På facaden mod syd har konsulenten konstateret 2 ståltegl/overlægger med revner, som først er anmeldt over 1 år efter overtagelsen. Konsulenten vurderer, at de er støbt med ikke galvaniseret

jern, og at jernet nu er med korrosion/rustet og udvidet. Derfor er teglstenene i overlæggeren revnet. Der er af konsulenten målt normal fugt i indervægge og lysninger, og klager har ikke oplevet indtrængende vand her. Konsulenten vurderer, at de 2 ståltegl mod syd fortsat har sin bæreevne og kræver derfor ikke en udskiftning". Selskabet har anført, at skønsmanden har vurderet, at følgeskaderne først er opstået efter overtagelsen, og at der derfor ikke havde været utætheder som følge af tilstanden af murstenene samt fugerne på ejendommens facader på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at skønsmanden har vurderet, at måden murværket er opført på i 1936, udgør helt sædvanlig byggemetode, at fugerne burde have været skiftet ca. 50 år efter opførelsen af ejendommen i 1986 og at forholdet derfor skyldes udløb af levetiden for ejendommens facader, hvilket ikke er dækket af forsikringen. Selskabet har over for nævnet anført, at selskabets besigtigelseskonsulent oplyser, at det er korrekt, at overliggerne ikke er fra husets opførelse i 1936. Konsulenten vurderer i den forbindelse, at overliggerne er fra omkring 1980-90.

Klagerne har anført, at skaderne og årsagssammenhænge er veldokumenterede af skønsmanden ved udenretligt syn og skøn. Klagerne har vedrørende tegloverliggerne anført, at der er tale om relativt nye tegloverligger, der ikke burde være revnet, og at det må anses som en følgevirkning af skaderne på fuger og mursten. Klagerne har anført, at "der ikke er sket vedligehold og de er ikke advaret herom via tilstandsrapporten, at fejlene er nøje beskrevet af skønsmanden, og at hvis ejerskifteforsikringen overhovedet skal give mening, så skal der ske dækning i denne sag".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 6/6 2024, at "årsagen til forholdet er slid og ælde, og manglende vedligeholdelse. Huset ligger på [Ø] hvor der er risiko for salte/havgus i luften, som kan være med til at nedbryde fuger og mursten hurtigere end normalt (Byg-Erfa blad vedlagt på sagen). Der er partielt dårlige fuger og frostsprængte mursten mod øst og syd, mod nord og vest er det i begrænset omfang, med enkelte bevægelsesrevner og dårlige fuger. På gavlen mod øst, er 2 ståltegl/overlægger med revner i fugerne, derfor er der risiko for at der kan trænge vand ind ved lysningen, der måles normal fugt i indervægge og lysninger, ved køk-

ken- og badeværelsesvinduet, har forsikringstager som de eneste 2 steder oplevet indtrængende vand når det blæser og regner samtidigt fra øst. På facaden mod syd er 2 ståltegl/overlægger med revner, det vurderes at de er støbt med ikke galvaniseret jern, og jernet nu er med korrosion/rustet og udvidet, og derfor er teglstenene i overlæggen revnet, der måles normal fugt i indervægge og lysninger, forsikringstager har ikke oplevet indtrængende vand her. Der måles normal fugt generelt indvendigt, der ses ikke tegn på opfugtninger. Enkelte gummifuger ved vinduerne er med ophør af levetid, dette vurderes ikke at have noget med det indtrængende vand at gøre. Huset er fra 1936, de 2 overlæggere mod syd er udskiftet på et tidligere tidspunkt, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskader er indtrængende vand ved gavlen mod øst. Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelsen, det kan ses på slid og ælde og er delvist nævnt i tilstandsrapporten. Forsikringstager og rådgivere mener ikke at anmærkningen i tilstandsrapporten står mål med forholdet. Forsikringstager har talt med sælger efter overtagelsen, (sælger har købt nabohuset), forsikringstager kan ikke forstå det ikke er nævnt i tilstandsrapporten i sælgeroplysningerne, sælger har sagt at det nu er forsikringstagers hus og ansvar/problem. Fugt i en kælder fra 1936 forklares ved besigtigelsen, dette accepterer forsikringstager og advokat, efter forklaring og sælgeroplysningen i TR."

Det fremgår af syn- og skønserklæring med klagerne som rekvirent og selskabet som modpart af 22/1 2025: "Skønsmanden får anvist indvendige skader på gavl mod vest og facade mod syd, som rekvirenten mener at stamme fra skader på facade. Det ses tydeligt at de omtalte skader skyldes fugt i vægge. Da skaderne ligger over udvendigt terræn, er det sandsynligt at denne fugt kommer ind via facaderne/murværket. Murværket, og dermed hulmur, går helt til underkant vinduer i kælder, først der begynder betonsokkel. Skønsmanden vurderer derfor at de påviste skader skyldes fugt i murværket. Det er skønsmandens vurdering at skaderne ikke har været tilstede 20/12-2022. Skønsmanden kan se et ret omfattende omfang af skader på murværket. Fuger: Fugerne i murværket er de oprindelige fuger, fra da huset er blevet opført. ... Der ses et ret omfattende omfang af revner mellem fuger og mursten og der ses et ret omfattende omfang af udfaldne fuger. Ejendommen er fra 1936, og det er en helt sædvanlig måde at opføre murværk på daværende tidspunkt. Ligeledes er det heller ikke usædvanligt at se dette skades-

billede på murværk fra dengang. ... Skønsmanden kan se at der er algedannelse, at der er mos på mange overgange og huller i fuger. Dette indikerer at det ikke er nye revner og afskalninger. Det er skønsmandens vurdering at skader på fuger har været tilstede d. 20/12-2022. Mursten: Mursten er ligeledes de oprindelige fra da huset er opført i 1936. Mursten er en glat hulsten Der kan konstateres et omfattende omfang af afskallede mursten, hvilket primært ses på syd-vendt facade – mod vandet. Det ses dog også på gavle mod øst og vest, men igen koncentreret mod sydvendt facade. Alene den observation giver anledning til at det skyldes vejrpåvirkning med for meget fugt. Ved besigtigelse kunne ses – rundt regnet – 200 afskalninger fra mursten. Nogle afskalninger ret store, og andre mindre, men begyndende til større afskalninger. Ved påvirkning med skruetrækker er det nemt at trække yderligere skaller af mursten. Det er skønsmandens vurdering at skader på mursten har været tilstede d. 20/12-2022. ... Det er skønsmandens vurdering at det angivne i tilstandsrapporten ikke har været dækkende for skadesbilledet og omfanget på dagen for besigtigelse af tilstandsrapporten. En ½ stens skalmur har en forventet levetid på mellem 50-70 år. I praksis har de vist sig at holde ca. 90 år. Ovenstående kræver løbende vedligeholdelse af synlige skader, herunder fuger og mursten. Intervallet for udskiftning af fuger i murværk er 50 år. Ud fra ovenstående kan det ses at der burde have været sket total udkradsning og omfugning af murværksfuger omkring 1986 +/- 10 år. Havde facaden været udkradset og omfugnet i 1986 eller deromkring og løbende havde været holdt vedlige, er det skønsmandens vurdering at murværket ikke havde haft de skader, det har i dag. Der er intet der tyder på at der har været sket løbende vedligeholdelse, hverken på mørtel eller mursten. Hverken før 20/12-2022 eller i perioden derfra til besigtigelsen. Set ud fra den helt aktuelle vedligeholdelses tilstand er det skønsmandens vurdering at det er helt normalt at der kommer vand ind igennem murværket".

Murværk og fuger

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at de anmeldte skadeforhold vedrørende murværk og fuger alene består i udløb af sædvanlig levetid. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning. Nævnet henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 4.7.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om det oprindelige murværk fra 1936. Det fremgår af skønserklæringen, at en ½ stens skalmur har en forventet levetid på mellem 50-70 år, i praksis ca. 90 år, at huset burde være omfuget i 1986 +/- 10 år, at murværket kræver løbende vedligeholdelse og at der er intet, der tyder på, at dette er sket.

Nævnet har også lagt vægt på, at der med en ejendom fra 1936 må påregnes en løbende vedligeholdelse af murværk og fuger som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Nævnet bemærker, at et murværk er en udsat bygningsdel, særligt når ejendommen – som klagerne – ligger på en ø.

Nævnet har i forhold til vestgavlen og facaden mod syd lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at skaderne i form af opfugtede vægge ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har i forhold til østgavlen også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1 med karakteren gråt hus, at "der er enkelte revner og stedvist løse fuger i gavl mod øst", at der først er konstateret vandindtrængen 1 år efter overtagelsen, og at klagerne efter det oplyste ikke havde udbedret forholdet på dette tidspunkt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at de revnede overliggerer udgør dækningsberettigende forhold. Selskabet skal derfor dække udgiften til udbedring af forholdet vedrørende de revnede overliggerer.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at overliggerne, som besigtigelseskonsulenten vurderer, er fra omkring 1980-90, er støbt med ikke galvaniseret jern, og at jernet nu er med korrosion/rustet og udvidet.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at teglstenene i overliggeren som følge heraf er revnet.

Ankenævnet for Forsikring

23.

103616

På den anførte baggrund er det nævnets opfattelse, at forholdet vedrørende overliggerne på overtagelsestidspunktet i alt fald udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de revnede overligger udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal herefter dække udgiften til udskiftning af revnede overligger i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen